

# **Ronson Development SE**

Sprawozdanie Zarządu  
z Działalności Spółki oraz Grupy  
za rok obrotowy 2020

## Informacje ogólne

---

### Zarząd

Boaz Haim, *Prezes Zarządu*  
Yaron Shama, *Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy*  
Andrzej Gutowski, *Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Sprzedaży i Marketingu*  
Alon Haver, *Członek Zarządu*

### Rada Nadzorcza

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

### Siedziba

Al. Komisji Edukacji Narodowej 57  
02-797 Warszawa  
Polska

### Firma audytorska

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

## Drodzy Akcjonariusze

Rok 2020 był dla Ronson Development SE ('Ronson' lub 'Spółka') rokiem wyjątkowym, głównie ze względu na fakt, że pomimo rozwoju globalnej pandemii, która dotknęła zarówno świat, jak i Polskę, Spółce udało się kontynuować swoją działalność i mimo trudności osiągnąć nowe rekordy sprzedaży.

W wyniku zakupu gruntów realizowanych przez ostatnie lata oraz dokonanych zakupom ziemi w roku bieżącym, obecny bank ziemi Spółki wynosi ponad 3.800 tysięcy jednostek (z tego ponad 2.300 tysięcy jednostek znajduje się w przyszłych etapach realizowanych obecnie projektów), co pozwoli Spółce zabezpieczyć potrzeby finansowe na kolejne lata. Dokonane transakcje w 2020 roku pozwolą również na potencjalny rozwój biznesu bez konieczności dalszych zakupów. Niemniej jednak konsekwentnie poszukujemy nowych gruntów pod inwestycje głównie (ale nie tylko) w takich lokalizacjach jak: Warszawa, Wrocław i Poznań.

Rok 2020 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, był rozwój pandemii COVID-19 i jej wpływ 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 2020 roku Spółce udało się osiągnąć nowy rekord wynoszący 918 lokali, wynikający z jej silnej pozycji na rynku oraz udanych inwestycji we wszystkich czterech miastach, w których Spółka prowadzi swoją działalność. W 2020 roku 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 2020 w Spółce to:

- rozpoczęcie nowych projektów/etapów inwestycji – rozpoczęcie projektów zakładających 660 lokali (w 5 projektach),
- zakończenia inwestycji – w roku 2020 ukończyliśmy 4 projekty obejmujące ponad 590 lokali,
- sprzedaż – sprzedaliśmy 918 lokali, co jest nowym rekordem osiągniętym przez Spółkę oraz reprezentuje wzrost sprzedaży o ponad 20% rok do roku;
- odbiory lokali do użytku – przekazaliśmy 966 lokali naszym klientom;
- w październiku 2020 roku zakończyliśmy również emisję obligacji serii V na kwotę 100 mln zł, co jest kolejnym rekordem Spółki RONSON.  
Ważną częścią tego osiągnięcia jest fakt, że po raz pierwszy w obligacje RONSON zdecydowali się zainwestować znaczący i wpływowi inwestorzy.
- po raz pierwszy w historii RONSON znalazł się na zaszczytnym czwartym miejscu Ogólnopolskiego Rankingu Deweloperów Mieszkaniowych.

Spółka prowadzi politykę niskiego poziomu zadłużenia netto. W 2020 roku wskaźnik ten był na poziomie 23,5%. Spółka planuje kontynuować swoją politykę, monitorując na bieżąco jej płynność i umacniając swoją sytuację finansową.

Warto podkreślić, że rok 2020 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 2021 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 i Renaissance w dzielnicy Mokotów. We Wrocławiu rozpoczęty zostanie kolejny etap Viva Jagodno, w Szczecinie nowe etapy Nowe Warzynie oraz nasz nowy projekt Grunwaldzka w Poznaniu.

**List Prezesa Zarządu**

---

Wierzymy, 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 w Polsce. 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 2020 roku, a jeszcze bardziej jestem dumny z pracowników naszej firmy, ich poświęcenia i motywacji do wykonywania swojej pracy, które są głównym czynnikiem sukcesu całej Grupy i 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

Strona

List Prezesa ZarząduSprawozdanie Zarządu z Działalności Spółki oraz Grupy za rok 2020

<b>Wprowadzenie</b> .....	2
<b>Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy</b> .....	2
<b>Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020</b> .....	6
A. Wynik w podziale na projekty .....	6
B. Lokale sprzedane w ciągu okresu .....	9
C. Rozpoczęte projekty .....	11
D. Umowy istotne dla działalności gospodarczej Grupy .....	11
<b>Omówienie wyniku finansowego</b> .....	133
<b>Wybrane dane finansowe</b> .....	166
<b>Analiza wybranych pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej</b> .....	177
<b>Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych</b> .....	199
<b>Analiza wyników za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku</b> .....	211
<b>Perspektywy na rok 2021</b> .....	22
A. Projekty zakończone .....	222
B. Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży .....	222
C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w trakcie 2021 roku .....	26
D. Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami, która nie została ujęta w Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów.....	267
<b>Główne ryzyka oraz inne czynniki istotne dla rozwoju Spółki i Grupy</b> .....	278
<b>Raport dotyczący wynagrodzeń</b> .....	30
A. Wstęp .....	30
B. Polityka wynagradzania.....	30
C. Wynagrodzenie Zarządu .....	30
D. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej.....	323
<b>Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy</b> .....	334
<b>Informacje o kredytach, obligacjach, poręczeniach i gwarancjach</b> .....	356
<b>Dodatkowe informacje</b> .....	378
<b>Dodatkowe informacje o Spółce</b> .....	40
<b>Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego</b> .....	41
<b>Oświadczenie Zarządu Spółki w zakresie Sprawozdań Finansowych oraz Sprawozdania Zarządu</b> .....	577

## **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 2020 roku, 66,7% akcji pozostających w obiegu jest pośrednio kontrolowanych przez Amos Luzon Development and Energy Group Ltd. ('A. Luzon Group), a 0,91% akcji pozostaje własnością Spółki. Pozostałe 33,03% akcji było własnością pozostałych inwestorów, w tym Nationale Nederlanden Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A. oraz Metlife Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A.. Liczba akcji posiadanych przez inwestorów jest równa liczbie głosów, ponieważ nie zostały wyemitowane przez Spółkę akcje uprzywilejowane. Należy zauważyć, że na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka posiadała 1.489.235 akcji własnych (0,91%), 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 45.

Dnia 9 marca 2021 roku cena rynkowa jednej akcji wynosiła 2,17 złotych, dając w sumie kapitalizację rynkową Spółki na poziomie 355,9 mln złotych.

## **Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy**

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku, Grupa posiada 651 lokali na sprzedaż w 14 lokalizacjach, z czego 567 lokali dostępnych jest na sprzedaż w projektach będących w trakcie budowy, a pozostałe 84 lokali oferowanych jest w ramach projektów już ukończonych. Projekty będące w trakcie budowy obejmują łącznie 1.457 lokali o łącznej powierzchni 85.623 m<sup>2</sup>. W 2021 roku planowane jest ukończenie budowy kolejnych 1.124 lokali o łącznej powierzchni 67.826 m<sup>2</sup>.

W ciągu roku zakończono dnia 31 grudnia 2020 roku Grupa sprzedała 918 lokali o łącznej wartości 444,7 mln złotych, w porównaniu do 761 lokali o łącznej wartości 331,2 mln złotych sprzedanych w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku.

Grupa jest w trakcie przygotowywania kolejnych 13 projektów/etapów projektów o różnym stopniu zaawansowania, obejmujących około 3.810 lokali o łącznej powierzchni około 251.000 m<sup>2</sup> w następujących miastach: Warszawa, Poznań, Wrocław oraz Szczecin. W 2021 roku Grupa planuje rozpoczęcie 8 etapów obecnie realizowanych już projektów oraz 3 nowe projekty obejmujące 1.162 lokale o łącznej powierzchni 70.700 m<sup>2</sup>.

## Sprawozdanie Zarządu

## Przegląd informacji o działalności Spółki i Grupy

W ciągu roku zakończony dnia 31 grudnia 2020 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 2020 i 2019 w podziale na poszczególne miasta zostały zawarte w części: „Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020. 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 2020	31 grudnia 2019
<b>a. Posiadane bezpośrednio przez Spółkę:</b>			
1 Ronson Development Management Sp. z o.o.	1999	100%	100%
2 Ronson Development 2000 Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2000	-	100%
3 Ronson Development Warsaw Sp. z o.o.	2000	100%	100%
4 Ronson Development Investment Sp. z o.o.	2011	100%	100%
5 Ronson Development Metropol Sp. z o.o.	2011	100%	100%
6 Ronson Development Properties Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2002	-	100%
7 Apartments Projekt Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2003	-	100%
8 Ronson Development Enterprise Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2004	-	100%
9 Ronson Development Company Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2005	-	100%
10 Ronson Development Creations Sp. z o.o.	2005	100%	100%
11 Ronson Development Buildings Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2005	-	100%
12 Ronson Development Structure Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2005	-	100%
13 Ronson Development Poznań Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2005	-	100%
14 E.E.E. Development Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2005	-	100%
15 Ronson Development Innovation Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2006	-	100%
16 Ronson Development Wrocław Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2006	-	100%
17 Ronson Development Capital Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2006	-	100%
18 Ronson Development Sp. z o.o.	2006	100%	100%
19 Ronson Development Construction Sp. z o.o.	2006	100%	100%
20 City 2015 Sp. z o.o.	2006	100%	100%
21 Ronson Development Village Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
22 Ronson Development Conception Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2007	-	100%
23 Ronson Development Architecture Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2007	-	100%
24 Ronson Development Skyline Sp. z o.o.	2007	100%	100%
25 Continental Development Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2007	-	100%
26 Ronson Development Universal Sp. z o.o. <sup>(1)</sup>	2007	100%	100%
27 Ronson Development Retreat Sp. z o.o. <sup>(2)</sup>	2007	-	100%
28 Ronson Development South Sp. z o.o.	2007	100%	100%
29 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
30 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o.	2007	100%	100%
31 Ronson Development North Sp. z o.o.	2007	100%	100%
32 Ronson Development Providence Sp. z o.o.	2007	100%	100%
33 Ronson Development Finco Sp. z o.o.	2009	100%	100%
34 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o.	2009	100%	100%
35 Ronson Development Skyline 2010 Sp. z o.o. w likwidacji <sup>(2)</sup>	2010	-	100%
36 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.	2012	100%	100%
37 ACG 23 Sp. z o.o. / Ronson Development Studzienna Sp. z o.o. <sup>(9)</sup>	2019	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 2020	31 grudnia 2019
<b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
38 Nova Królikarnia B.V. (Siedziba Spółki zarejestrowana w Holandii)	2016	100%	100%
39 AGRT Sp. z o.o.	2007	100%	100%
40 Ronson Development Partner 4 Sp. z o.o. – Panoramika Sp.k.	2007	100%	100%
41 Ronson Development Sp z o.o. - Estate Sp.k.	2007	100%	100%
42 Ronson Development Sp. z o.o. - Home Sp.k.	2007	100%	100%
43 Ronson Development Sp z o.o. - Horizon Sp.k.	2007	100%	100%
44 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o. - Sakura Sp.k.	2007	100%	100%
45 Destiny Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2007	-	100%
46 Ronson Development Millenium Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2007	-	100%
47 Ronson Development Partner 3 sp. z o.o. – Viva Jagodno sp. k.	2009	100%	100%
48 Ronson Development Sp. z o.o. - Apartments 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
49 Ronson Development Sp. z o.o. - Idea Sp.k.	2009	100%	100%
50 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Destiny 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
51 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Enterprise 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
52 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Retreat 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
53 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o - Vitalia Sp.k.	2009	100%	100%
54 Ronson Development Sp. z o.o. - 2011 Sp.k.	2009	100%	100%
55 Ronson Development Sp. z o.o. - Gemini 2 Sp.k.	2009	100%	100%
56 Ronson Development Sp. z o.o. - Verdis Sp.k.	2009	100%	100%
57 Ronson Espresso Sp. z o.o.	2006	100%	100%
58 Ronson Development Apartments 2010 Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2010	-	100%
59 RD 2010 Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2010	-	100%
60 Retreat Sp. z o.o.	2010	100%	100%
61 Enterprise 2010 Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2010	-	100%
62 Wrocław 2010 Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2010	-	100%
63 E.E.E. Development 2010 Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2010	-	100%
64 Ronson Development Nautica 2010 Sp. z o.o.	2010	100%	100%
65 Gemini 2010 Sp. z o.o. <sup>(6)</sup>	2010	-	100%
66 Ronson Development Sp. z o.o. - Naturalis Sp.k.	2011	100%	100%
67 Ronson Development Sp. z o.o. - Impresio Sp.k.	2011	100%	100%
68 Ronson Development Partner 3 Sp. z o.o.- Nowe Warzymice Sp. k	2011	100%	100%
69 Ronson Development Sp. z o.o. - Providence 2011 Sp.k.	2011	100%	100%
70 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Capital 2011 Sp. k.	2011	100%	100%
71 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - Miasto Marina Sp.k.	2011	100%	100%
72 Ronson Development Partner 5 Sp. z o.o. - City 1 Sp.k.	2012	100%	100%
73 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. - Miasto Moje Sp. k.	2012	100%	100%
74 Ronson Development sp. z o.o. – Ursus Centralny Sp. k.	2012	100%	100%
75 Ronson Development Sp. z o.o. - City 4 Sp.k.	2016	100%	100%
76 Ronson Development Partner 2 Sp. z o.o. – Grunwald Sp.k.	2016	100%	100%
77 Ronson Development Sp. z o.o. Grunwaldzka” Sp.k. (dawniej “Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 2 Sp.k.”)	2016	100%	100%
78 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 3 Sp.k.	2016	100%	100%
79 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 4 Sp.k.	2017	100%	100%
80 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 5 Sp.k.	2017	100%	100%
81 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 6 Sp.k.	2017	100%	100%
82 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 7 Sp.k.	2017	100%	100%
83 Ronson Development Sp. z o.o. - Projekt 8 Sp.k.	2017	100%	100%
84 Ursus 2017 Sp. z o.o. <sup>(4)</sup>	2017	-	100%
85 Projekt City Sp. z o.o. <sup>(5)</sup>	2017	-	100%
86 Bolzanus Limited (Siedziba Spółki zarejestrowana na Cyprze)	2013	100%	100%
87 Park Development Properties Sp. z o.o. - Town Sp.k.	2007	100%	100%
88 Tras Sp. z o.o. <sup>(7)</sup>	2015	-	100%
89 Pod Skocznią Project Sp. z o.o. <sup>(7)</sup>	2015	-	100%
90 District 20 Sp. z o.o. <sup>(7)</sup>	2015	-	100%
91 Arkadia Development Sp. z o.o. <sup>(7)</sup>	2015	-	100%
92 Królikarnia 2015 Sp. z o.o. <sup>(7)</sup>	2015	-	100%
93 Tras 2016 Sp. z o.o.	2011	100%	100%
94 Pod Skocznią Projekt 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2011	-	100%



## Struktura Grupy wraz z informacją o powiązaniach organizacyjnych Spółki

Nazwa podmiotu	Rok założenia	Udział w kapitale zakładowym oraz prawach głosu na dzień	
		31 grudnia 2020	31 grudnia 2019
<b>b. Posiadane pośrednio przez Spółkę:</b>			
95 District 20 – 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2011	-	100%
96 Arkadia Development 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2011	-	100%
97 Królikarnia 2016 Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2011	-	100%
98 Kroli Development Sp. z o.o. <sup>(3)</sup>	2012	-	100%
99 Park Development Properties Sp. z o.o.	2011	100%	100%
100 Jasminova 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
101 Town 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
102 E.E.E. Development 2016 Sp. z o.o. <sup>(7)</sup>	2016	-	100%
103 Enterprise 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
104 Wrocław 2016 Sp. z o.o.	2016	100%	100%
105 Darwin Sp. z o.o.	2017	100%	100%
106 Truro Sp. z o.o.	2017	100%	100%
107 Tregaron Sp. z o.o.	2017	100%	100%
108 Totton Sp. z o.o.	2017	100%	100%
109 Tring Sp. z o.o.	2017	100%	100%
110 Thame Sp. z o.o.	2017	100%	100%
111 Troon Sp. z o.o.	2017	100%	100%
112 Tywyn Sp. z o.o. <sup>(8)</sup>	2018	100%	-
<b>c. Inne Spółki nie podlegające konsolidacji pełnej:</b>			
113 Coralchief sp. z o.o.	2018	50%	50%
114 Coralchief sp. z o.o. - Projekt 1 sp. k.	2016	n/d	n/d
115 Ronson IS sp. z o.o.	2009	50%	50%
116 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 Radcy Prawnego Jarosław Zubrzycki jest w posiadaniu tytułu prawnego do udziałów tego podmiotu.
- (2) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 4 maja 2020 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 4 maja 2020 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (3) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 7 maja 2020 r., spółka została przejęta przez Tras 2016 sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 7 maja 2020 r. Tras 2016 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (4) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 1 kwietnia 2020 r., spółka została przejęta przez Destiny sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 1 kwietnia 2020 r. Destiny sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (5) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 1 kwietnia 2020 r., spółka została przejęta przez RD 2010 sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 1 kwietnia 2020 r. RD 2010 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (6) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 1 lipca 2020 r., spółka została przejęta przez Ronson Development South sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 1 lipca 2020 r. Ronson Development South sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki
- (7) W związku z połączeniem spółek, zarejestrowanym w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 1 lipca 2020 r., spółka została przejęta przez Tras 2016 sp. z o.o. i z mocy prawa od dnia 1 lipca 2020 r. Tras 2016 sp. z o.o. przejęła wszystkie prawa i obowiązki spółki.
- (8) Spółka nabyta w ramach realizacji Umowy Trzeciej Opcji Kupna w dniu 9 kwietnia 2020 roku.
- (9) Spółka nabyta w dniu 18 grudnia 2020 r. Zmiana nazwy spółki na Ronson Development Studzienna Sp. z o.o. została zarejestrowana w KRS dnia 8 marca 2021 roku.

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020

## A. Wynik w podziale na projekty

Poniższa tabela przedstawia przychody, koszt własny sprzedaży oraz marżę brutto w roku zakończonym 31 grudnia 2020 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	%
City Link IV	288	14.267	149.448	37,2%	91.999	29,3%	57.449	38,4%
Grunwald2	236	12.002	80.916	20,2%	62.265	19,8%	18.651	23,0%
Miasto Marina <sup>(5)</sup>	125	5.361	46.485	11,6%	46.472	14,8%	12	0,0%
Panoramika IV	100	5.282	28.888	7,2%	28.639	9,1%	250	0,9%
Miasto Moje III	98	4.952	33.388	8,3%	27.546	8,8%	5.842	17,5%
Panoramika V	95	4.610	27.757	6,9%	27.034	8,6%	722	2,6%
Nova Królikarnia 2c	7	1.414	18.584	4,6%	16.856	5,4%	1.728	9,3%
Miasto Moje I	3	164	1.446	0,4%	1.127	0,4%	319	22,1%
Nova Królikarnia 2b	3	367	4.074	1,0%	3.676	1,2%	399	9,8%
Nova Królikarnia 1d	2	209	2.237	0,6%	1.845	0,6%	392	17,5%
Pozostałe	7	747	8.009	2,0%	6.240	2,0%	1.769	n/d
<b>Razem / Średnia</b>	<b>964</b>	<b>49.376</b>	<b>401.233</b>	<b>100%</b>	<b>313.698</b>	<b>100%</b>	<b>87.535</b>	<b>21,8%</b>
Odpis aktualizujący	n/d	n/d	n/d		1.325		(1.325)	n/d
<b>Wynik po odpisie aktualizującym</b>	<b>964</b>	<b>49.376</b>	<b>401.233</b>		<b>315.023</b>		<b>86.210</b>	<b>21,5%</b>
City Link I & II <sup>(3)</sup>	2	116	2.033		1.511		522	25,7%
<b>Wynik z działalności <sup>(4)</sup></b>	<b>966</b>	<b>49.492</b>	<b>403.266</b>		<b>316.534</b>		<b>86.732</b>	<b>21,5%</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%.

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

(5) Ostateczne pozwolenie na użytkowanie wymaga wykonania drobnych dodatkowych prac aranżacyjnych związanych z funkcjonalnością apart-hotelu. W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 r. Spółka zakończyła prace aranżacyjne dla wszystkich jednostek.

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 2020 roku wyniósł 401,2 mln złotych, przy koszcie własnym sprzedaży, wynoszącym 313,7 mln złotych. Przełożyło się to na wynik brutto, w wysokości 87,5 mln złotych i marżę brutto na poziomie 21,8%. 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 403,2 mln złotych, przy całkowitym koszcie sprzedaży równym 316,5 mln złotych, co przekłada się na wynik brutto na poziomie 86,7 mln złotych i marżę brutto wynoszącą 21,5%.

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020

### A. Wynik w podziale na projekty

#### Zakończone projekty w 2020

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Lokale przekazane w 2020	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Grunwald2	Poznań	268	236	14.400
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	18	7	3.600
Panoramika V	Szczecin	115	95	6.000
Miasto Moje III	Warszawa	196	98	10.170
<b>Razem</b>		<b>597</b>	<b>436</b>	<b>34.170</b>

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

Budowa projektu Grunwald<sup>2</sup> zakończyła się w kwietniu 2020 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w Poznaniu przy ulicy Świerzawskiej. Projekt obejmuje 267 lokali mieszkalnych oraz 1 lokal komercyjny o łącznej powierzchni 14.400 m<sup>2</sup>. W 2020 roku Spółka przekazała klientom 236 lokali oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 80,9 mln złotych.

#### Nova Królikarnia 2c

Budowa projektu Nova Królikarnia 2c zakończyła się we wrześniu 2020 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie przy ulicy Jaśminowej. Projekt Nova Królikarnia 2c obejmuje 18 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 3.600 m<sup>2</sup>. W 2020 roku Spółka przekazała klientom 7 lokali oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 18,6 mln złotych.

#### Panoramika V

Budowa piątego etapu projektu Panoramika została zakończona w sierpniu 2020 roku. Piąty etap projektu Panoramika był realizowany na gruncie zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Panoramicznej i jest kontynuacją projektów Panoramika I-IV. Projekt Panoramika V obejmuje 115 mieszkań o łącznej powierzchni 6.000 m<sup>2</sup>. W 2020 roku Spółka przekazała klientom 95 lokale oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 27,8 mln złotych.

#### Miasto Moje III

Budowa trzeciego etapu projektu Miasto Moje zakończyła się listopadzie 2020 roku. Projekt został zrealizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie przy ulicy Marywilskiej. Trzeci etap projektu obejmuje 196 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 10.170 m<sup>2</sup>. W 2020 roku Spółka przekazała klientom 98 lokali oraz rozpoznała przychody ze sprzedaży w wysokości 33,3 mln złotych.

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020

## A. Wynik w podziale na projekty

## Zakończone projekty

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące zakończonych projektów (tj. wykonano wszystkie roboty budowlane oraz uzyskano pozwolenie na użytkowanie) w latach poprzednich, a z których przychód został rozpoznany w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Data zakończenia	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m2)	Lokale sprzedane do 31.12.2020	Lokale przekazane do 31.12.2019	Lokale przekazane w 2020	Przychód rozpoznany w 2020 r. (w tys. złotych)	Lokale sprzedane, nie przekazane na 31.12.2020	Lokale na sprzedaż na 31.12.2020	Lokale na sprzedaż/ do przekazania po 31.12.2020
City link III	Warszawa	11/2019	368	18.700	363	66	288	149.448	9	5	14
Miasto Marina	Wrocław	06/2019	151	6.200	148	21	125	46.485	2	3	5
Panoramika IV	Szczecin	12/2019	111	5.800	110	9	100	28.888	1	1	2
Miasto Moje I	Warszawa	05/2018	205	10.900	202	199	3	1.446	0	3	3
Nova Krokarnia 2b	Warszawa	05/2019	28	2.300	28	23	3	4.074	2	0	2
Nova Krokarnia 1d	Warszawa	03/2018	12	1.500	11	9	2	2.237	0	1	1
Pozostałe			30	2.764	7	n/d	7	8.464	0	23	23
<b>Razem</b>			<b>905</b>	<b>48.164</b>	<b>869</b>	<b>327</b>	<b>528</b>	<b>241.042</b>	<b>14</b>	<b>36</b>	<b>50</b>

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020

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

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali dla których Grupa podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży) w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku:

Nazwa projektu	Status Projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane do dnia 31 grudnia 2019	Lokale sprzedane w okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2020	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2020	Razem
Ursus Centralny Ia <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Warszawa	98	38	2	138
Ursus Centralny IIa <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Warszawa	-	194	57	251
Ursus Centralny Ib <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Warszawa	-	34	63	97
Miasto Moje I <sup>(2)</sup>	Zakończony	Warszawa	199	3	3	205
Miasto Moje III <sup>(1)</sup>	Zakończony	Warszawa	123	59	14	196
Miasto Moje IV <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Warszawa	33	85	58	176
Miasto Moje V <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Warszawa	-	51	119	170
Miasto Marina <sup>(2)</sup>	Zakończony	Wrocław	126	22	3	151
Panoramika IV <sup>(2)</sup>	Zakończony	Szczecin	94	16	1	111
Panoramika V <sup>(1)</sup>	Zakończony	Szczecin	53	46	16	115
Panoramika VI <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Szczecin	-	46	30	76
Grunwald2 <sup>(1)</sup>	Zakończony	Poznań	195	58	15	268
Viva Jagodno I <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Wrocław	8	56	57	121
City Link IV <sup>(2)</sup>	Zakończony	Warszawa	350	13	5	368
Vitalia III <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Wrocław	32	37	12	81
Nowe Warzymice I <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Szczecin	-	29	25	54
Nowe Warzymice II <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Szczecin	-	-	66	66
Nova Królikarnia 1d <sup>(2)</sup>	Zakończony	Warszawa	10	1	1	12
Nova Królikarnia 2b <sup>(2)</sup>	Zakończony	Warszawa	27	1	-	28
Nova Królikarnia 2c <sup>(1)</sup>	Zakończony	Warszawa	5	10	3	18
Nova Królikarnia 3a <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Warszawa	-	22	9	31
Nova Królikarnia 3b <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Warszawa	14	7	2	23
Nova Królikarnia 3c <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Warszawa	-	17	6	23
Pozostałe (starsze) projekty	Zakończony		3	4	23	30
<b>Razem (wyłączając JV)</b>			<b>1.367</b>	<b>849</b>	<b>590</b>	<b>2.806</b>
Wilanów Tulip <sup>(3)</sup>	W trakcie budowy	Warszawa	20	69	61	150
<b>Razem (włączając JV)</b>			<b>1.387</b>	<b>918</b>	<b>651</b>	<b>2.956</b>

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w okresie roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty".

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części „Perspektywy na rok 2021. 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%

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020

### B. Lokale sprzedane w ciągu okresu

Poniższa tabela przedstawia dalsze informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych lokali (tzn. lokali, dla których Grupa podpisała z klientami przedwstępną umowę sprzedaży), czyli powierzchnię (w m<sup>2</sup>) sprzedanych lokali oraz wartość netto (bez podatku VAT) wynikającą z przedwstępnych umów sprzedaży (włączając miejsca parkingowe oraz komórki lokatorskie) zawartych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2020			
		Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży (w tysiącach złotych)	
Ursus Centralny Ia <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Warszawa	38	2.440	18.632
Ursus Centralny IIa <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Warszawa	194	10.202	78.726
Ursus Centralny Ib <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Warszawa	34	1.885	14.763
Miasto Moje I <sup>(2)</sup>	Zakończony	Warszawa	3	163	1.133
Miasto Moje III <sup>(1)</sup>	Zakończony	Warszawa	59	3.693	24.929
Miasto Moje IV <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Warszawa	85	3.946	29.011
Miasto Moje V <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Warszawa	51	2.104	15.531
Miasto Marina <sup>(2)</sup>	Zakończony	Wrocław	22	1.165	9.791
Panoramika IV <sup>(2)</sup>	Zakończony	Szczecin	16	1.164	6.792
Panoramika V <sup>(1)</sup>	Zakończony	Szczecin	46	2.588	15.825
Panoramika VI <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Szczecin	46	2.028	13.280
Grunwald2 <sup>(1)</sup>	Zakończony	Poznań	58	3.538	26.156
Viva Jagodno I <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Wrocław	56	3.005	21.139
City Link IV <sup>(2)</sup>	Zakończony	Warszawa	13	1.398	16.290
Vitalia III <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Wrocław	37	2.982	20.725
Nowe Warzymice I <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Szczecin	29	1.458	9.119
Nova Królikarnia 3c <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Warszawa	17	1.645	20.017
Nova Królikarnia 1d <sup>(2)</sup>	Zakończony	Warszawa	1	74	876
Nova Królikarnia 2b <sup>(2)</sup>	Zakończony	Warszawa	1	55	652
Nova Królikarnia 2c <sup>(1)</sup>	Zakończony	Warszawa	10	2.008	24.962
Nova Królikarnia 3a <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Warszawa	22	2.179	26.010
Nova Królikarnia 3b <sup>(2)</sup>	W trakcie budowy	Warszawa	7	764	9.024
Pozostałe (starsze) projekty	Zakończony		4	360	3.129
<b>Razem (wyłączając JV)</b>			<b>849</b>	<b>50.845</b>	<b>406.513</b>
Wilanów Tulip <sup>(3)</sup>	W trakcie budowy	Warszawa	69	4.338	38.205
<b>Razem (włączając JV)</b>			<b>918</b>	<b>55.184</b>	<b>444.718</b>

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 – sekcja A. Wyniki w podziale na projekty"

(2) Informacje dotyczące bieżących projektów zostały zawarte w części „Perspektywy na rok 2021. B Bieżące projekty w trakcie budowy i/lub w sprzedaży”.

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

Poniższa tabela prezentuje dodatkowe informacje odnośnie wartości przedwstępnych umów sprzedaży (w podziale na miasta, bez podatku VAT) zawartych przez Grupę:

Lokalizacja	Sprzedaż w roku obrotowym zakończonym		Wzrost/(spadek)	
	31 grudnia 2020	31 grudnia 2019	W tys. złotych	%
W tysiącach złotych (PLN)				
Warszawa	318.761	206.718	112.043	54%
Wrocław	51.655	43.572	8.083	19%
Szczecin	45.017	25.034	19.983	80%
Poznań	26.156	50.999	(24.843)	-49%
Pozostałe (stare) projekty	3.129	4.847	(1.718)	n/d
<b>Razem</b>	<b>444.718</b>	<b>331.170</b>	<b>113.548</b>	<b>34%</b>

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020

### 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 2020 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba lokali	Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Ursus Centralny IIa	Warszawa	251	13.500
Ursus Centralny Ib	Warszawa	97	5.700
Miasto Moje V	Warszawa	170	8.500
Nowe Warzymice II	Szczecin	66	3.500
Panoramika VI	Szczecin	76	3.600
<b>Razem</b>		<b>660</b>	<b>34.800</b>

### D. Umowy istotne dla działalności gospodarczej Grupy

#### Wykonanie trzeciej opcji kupna - Nova Królikarnia

Dnia 9 kwietnia 2020 roku Spółka wykonała trzecią (ostatnią) opcję kupna na podstawie umowy opcji kupna za łączną kwotę 9,9 mln złotych, w wyniku czego Spółka (poprzez spółkę zależną) nabyła udziały w spółce posiadającej podetap w projekcie Nova Królikarnia o łącznej powierzchni 3.300 m<sup>2</sup>. Łączna kwota za trzecią opcję kupna została zapłacona w kwietniu 2020 roku.

#### Umowa nabycia gruntów w Poznaniu

Dnia 31 marca 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) podpisała umowę przedwstępną nabycia prawa własności niezabudowanej nieruchomości położonej w Poznaniu, w dzielnicy Grunwald, przy ulicy Grunwaldzkiej. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego działka jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Projekt ma obejmować 72 lokale o łącznej powierzchni 3.300 m<sup>2</sup>. Transakcja została sfinalizowana 28 kwietnia 2020 roku, a cena nieruchomości została ustalona na 3,0 mln złotych i zapłacona.

Dnia 6 listopada 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła warunkową przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Poznaniu, przy ulicy Świerzawskiej o powierzchni około 2.900 m<sup>2</sup>. Spółka przewidywała, że całkowita cena za Nieruchomość będzie nie wyższa niż 5,0 mln złotych. 15 lutego 2021 roku Spółka ogłosiła, że odstępuje od projektu z powodu negatywnej oceny due diligence.

Dnia 3 grudnia 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła warunkową przedwstępną umowę nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Poznaniu, przy ulicy Smardzewskiej o powierzchni około 20.000 m<sup>2</sup>. Finalna umowa została podpisana w dniu 11 lutego 2021 roku, a cała cena w kwocie 26 mln złotych zapłacona.

#### Umowa nabycia gruntów w Warszawie

Dnia 14 sierpnia 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła warunkową przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego działki położonej w Warszawie, dzielnicy Wola o powierzchni około 1.600 m<sup>2</sup>. Ostateczna cena Nieruchomości będzie zależeć od powierzchni użytkowej lokali, które będą mogły zostać wybudowane na Nieruchomości i zostanie obliczona w oparciu o ostateczne pozwolenie na budowę, uzyskane przez podmiot sprzedający. Spółka przewiduje, że całkowita cena za Nieruchomość będzie nie wyższa niż 22,0 mln złotych. Dnia 14 sierpnia 2020 roku Spółka zapłaciła zaliczkę w ramach transakcji w wysokości 2,7 mln złotych.

## Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020

### D. Umowy istotne dla działalności gospodarczej Grupy

#### *Umowa nabycia gruntów w Warszawie*

Dnia 27 października 2020 roku Spółka (poprzez spółki zależne) zawarła umowę zakupu gruntów w Warszawie przy ul. Gąsocińskiej. Cena Nieruchomości została ustalona na kwotę 11,3 mln złotych, przy czym może ona ulec obniżeniu w przypadku niezyskania w ustalonym terminie określonych pozwoleń dotyczących rozbiórki budynków i inwestycji drogowych związanych z Nieruchomością. Część ceny w kwocie 10,5 mln złotych została zapłacona. Projekt będzie obejmować 80 lokali o łącznej powierzchni 4.800 m<sup>2</sup>.

Dnia 23 listopada 2020 roku Spółka (poprzez spółkę zależną) zawarła przedwstępną umowę nabycia prawa własności działki położonej w Warszawie, dzielnicy Białołęka, przy ulicy Epopei o powierzchni około 27.500 m<sup>2</sup>. Cena Nieruchomości została ustalona na kwotę 20,0 mln złotych. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka zapłaciła 1,0 mln złotych zaliczki oraz wpłaciła 6,67 mln złotych depozytu notarialnego.

Dnia 18 grudnia 2020 roku, Spółka (poprzez spółkę celową, niezwłocznie po jej nabyciu za cenę w wysokości 1,0 mln złotych) zawarła umowę ostateczną oraz stała się (poprzez nabycie udziałów w tej spółce celowej) stroną umowy przedwstępnej, które to umowy łącznie dotyczą nabycia prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, w dzielnicy Wola, przy ul. Studziennej o łącznej powierzchni 2.715 m<sup>2</sup>. Łączna cena za Nieruchomość wyniesie 13,5 mln złotych netto, 8,5 mln złotych zostało zapłacone w dniu podpisania umowy, przy czym kwota 4 mln złotych netto zostanie zapłacona przy podpisaniu umowy ostatecznej dotyczącej części Nieruchomości o powierzchni 1.042 m<sup>2</sup>, która ma zostać podpisana do 9 sierpnia 2021 roku.



## Omówienie wyniku finansowego

Zysk netto przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 wyniósł 40.143 tysiące złotych i wynikał z następujących pozycji:

	Za rok zakończony	
	31 grudnia	
	2020	2019
	PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję)	
Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług	401.233	226.118
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	6.500
<b>Przychody</b>	<b>401.233</b>	<b>232.618</b>
Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych	(315.023)	(181.984)
Koszt własny sprzedaży gruntów	-	(6.312)
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>(315.023)</b>	<b>(188.296)</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>86.210</b>	<b>44.322</b>
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości	(307)	802
Koszty sprzedaży i marketingu	(5.928)	(5.803)
Koszty ogólnego zarządu	(22.542)	(20.181)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(803)	9.082
Pozostałe koszty netto	(1.477)	(2.029)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>55.152</b>	<b>26.193</b>
Przychody finansowe	558	750
Koszty finansowe	(5.168)	(4.862)
<b>Wynik operacji finansowych netto</b>	<b>(4.610)</b>	<b>(4.112)</b>
<b>Zysk brutto</b>	<b>50.542</b>	<b>22.081</b>
Podatek dochodowy	(10.399)	(4.667)
<b>Wynik netto za rok bez udziału akcjonariuszy mniejszościowych</b>	<b>40.143</b>	<b>17.414</b>
Akcjonariat mniejszościowy	-	-
<b>Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>40.143</b>	<b>17.414</b>
<b>Zysk netto na akcję przypadający akcjonariuszom podmiotu dominującego (podstawowy i rozwodniony)</b>	<b>0,246</b>	<b>0,106</b>

### Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i sprzedaży usług

Przychody wzrosły o 175,1 mln złotych (77,4%) z 226,1 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku do 401,2 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, co zasadniczo jest spowodowane wzrostem liczby lokali przekazanych klientom (497 lokali więcej) w projektach w pełni posiadanych z 467 lokali w trakcie roku zakończony 31 grudnia 2019 roku do 964 w trakcie roku zakończony 31 grudnia 2020 roku.

## Omówienie wyniku finansowego

### *Koszt własny sprzedaży*

Koszt własny sprzedaży lokali mieszkalnych wzrósł o 133,0 mln (73,1%) z 182,0 mln w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku do 315,0 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku, co zasadniczo jest spowodowane wzrostem liczby lokali przekazanych klientom o 497 w projektach własnych Spółki (wyłączając JV) z 467 lokali w roku zakończonym 31 grudnia 2019 do 964 lokali w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku.

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku w wyniku analizy wartości netto możliwej do odzyskania (NRV) odwrócono korektę odpisu aktualizującego zapasy w wysokości 4,8 mln złotych przy jednoczesnym utworzeniu odpisu z tytułu utraty wartości niektórych zapasów oraz gruntów przeznaczonych pod zabudowę w wysokości 2,0 mln złotych. Wpływ netto korekty odpisu na zysk brutto wyniósł 2,8 mln złotych (efekt pozytywny) w porównaniu do odpisu na poziomie 0,6 mln złotych (efekt pozytywny) w trakcie roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku.

### *Marża brutto*

Marża brutto w trakcie roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku wynosiła 21,5% wobec marży brutto na poziomie 19,5% uzyskanej w trakcie roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku. Zmiana w marży brutto spowodowana jest zróżnicowanymi projektami dostarczonymi klientom, charakteryzującymi się inną rentownością w 2020 roku w porównaniu do projektów dostarczanych klientom w 2019 roku. Najbardziej rentowym projektem, który znacząco wpłynął na przychody i rentowność Grupy, był City Link III w Warszawie (marża zysku brutto 38,4%), co było częściowo skompensowane przez projekty o niższej marżowości takie jak Panoramika i Miasto Marina.

### *Koszty sprzedaży i marketingu*

Koszty sprzedaży i marketingu wzrosły o 0,1 mln złotych (2,2%) z 5,8 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku do 5,9 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, co zasadniczo spowodowane było efektywniejszym zarządzaniem kosztami marketingu, jak również zmianą strategii marketingowej w trakcie pandemii, co przyczyniło się do znaczącego wzrostu sprzedaży lokali.

### *Koszty ogólnego zarządu*

Koszty ogólnego zarządu wzrosły o 2,3 mln złotych (11,4%) z 20,2 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku do 22,5 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku. Wzrost ten wynika przede wszystkim ze wzrostu kosztów wynagrodzenia Zarządu (związanych ze zmianami w Zarządzie) oraz ze wzrostu wynagrodzeń pracowniczych.

### *Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia*

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

W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku strata netto JV przyporządkowana Spółce wynosiła 0,8 mln złotych w porównaniu do zysku w wysokości 9,1 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku. Spadek był spowodowany głównie przekazaniem większości lokali w projekcie City Link I-II do 31 grudnia 2019 roku.

### *Pozostałe koszty netto*

Pozostałe koszty pomniejszone o pozostałe przychody spadły o 0,6 mln złotych (27,2%) z poziomu 2,0 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku do 1,4 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, co wynika głównie ze zmniejszenia kosztów napraw oraz kosztów dotyczących deklaracji VAT z lat poprzednich, częściowo zrównoważonych wyższym odpisem na należności wątpliwe.

## Omówienie wyniku finansowego

### Wynik operacji finansowych netto

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

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

Za rok zakończony 31 grudnia 2020				
w tysiącach złotych				
	<u>Razem</u>	<u>Kwota</u> <u>skapitalizowana</u>	<u>Kwota</u> <u>skapitalizowana</u> <u>(MSSF 16)</u>	<u>Rozpoznane</u> <u>jako</u> <u>przychód lub</u> <u>koszt</u>
Przychody finansowe	558	-	-	558
Koszty finansowe	(12.006)	6.875	-	(5.131)
<b>Przychody/(koszty) finansowe netto przed wpływem MSSF 16</b>	<b>(11.448)</b>	<b>6.875</b>	<b>-</b>	<b>(4.573)</b>
Koszty finansowe – zobowiązania z tytułu leasingu	(949)	-	912	(37)
<b>Wynik operacji finansowych netto po wpływie MSSF 16</b>	<b>(12.397)</b>	<b>6.875</b>	<b>912</b>	<b>(4.610)</b>
Za rok zakończony 31 grudnia 2019				
w tysiącach złotych				
	<u>Razem</u>	<u>Kwota</u> <u>skapitalizowana</u>	<u>Kwota</u> <u>skapitalizowana</u> <u>(MSSF 16)</u>	<u>Rozpoznane</u> <u>jako</u> <u>przychód lub</u> <u>koszt</u>
Przychody finansowe	750	-	-	750
Koszty finansowe	(13.885)	9.059	-	(4.826)
<b>Przychody/(koszty) finansowe netto przed wpływem MSSF 16</b>	<b>(13.135)</b>	<b>9.059</b>	<b>-</b>	<b>(4.076)</b>
Koszty finansowe – zobowiązania z tytułu leasingu	(2.141)	-	2.105	(36)
<b>Wynik operacji finansowych netto po wpływie MSSF 16</b>	<b>(15.276)</b>	<b>9.059</b>	<b>2.105</b>	<b>(4.112)</b>

Koszty finansowe netto (pomniejszone o przychody finansowe) przed kapitalizacją i przed wpływem MSSF 16 spadły o 1,7 mln złotych (12,8%) z 13,1 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku do 11,5 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku. Spadek wynika głównie z niskich stóp procentowych w związku z sytuacją ekonomiczną w Polsce oraz efektu pandemii COVID-19 w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, jak również niższym średnim stanem zadłużenia finansowego w ciągu roku obrotowego 2020.

### Podatek dochodowy

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku, podatek dochodowy wyniósł 10,4 mln złotych (efektywna stawka podatkowa 20,57%) w porównaniu do 4,7 mln złotych (21,1%) za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku. Wyższa efektywna stopa podatkowa w 2019 roku spowodowana była odwróceniem wyższego poziomu nadwyżki pomiędzy ceną zakupu a wartością aktywów netto Grupy Nova Królikarnia na dzień transakcji (kwiecień 2018), która była zaalokowana do zapasów i nie była rozpoznawana do odroczonego podatku dochodowego.

## Sprawozdanie Zarządu

## Wybrane skonsolidowane dane finansowe

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec okresu
2020 (12 miesięcy)	4,445	4,228	4,633	4,615
2019 (12 miesięcy)	4,299	4,241	4,389	4,259
Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")				
Wybrane dane finansowe	EUR*		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)			
Za rok zakończony 31 grudnia				
	2020	2019	2020	2019
Przychody	90.268	54.110	401.233	232.618
Zysk brutto	19.395	10.310	86.210	44.322
Zysk/(strata) przed opodatkowaniem	11.371	5.136	50.542	22.081
Zysk netto/ (strata netto) przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	9.031	4.051	40.143	17.414
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5.846	12.260	25.983	52.705
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	242	(311)	1.077	(1.338)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2.800	(13.167)	12.447	(56.604)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8.888	(1.218)	39.508	(5.237)
Średnia liczba akcji (podstawowa)	163.103.163	163.689.616	163.103.163	163.689.616
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,055	0,025	0,246	0,106

Wybrane dane finansowe	EUR*		PLN	
	(w tysiącach)			
Na dzień 31 grudnia				
	2020	2019	2020	2019
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	153.906	179.005	710.247	762.381
Aktywa razem	203.209	221.456	937.767	943.183
Zaliczki otrzymane	48.597	59.866	224.267	254.970
Zobowiązania długoterminowe	40.204	37.861	185.534	161.248
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym zaliczki otrzymane)	80.700	101.301	372.416	431.441
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	82.304	82.295	379.817	350.494

\* Informacje zostały zaprezentowane w EURO wyłącznie dla celów prezentacyjnych. Ze względu na istotną fluktuację złotego w stosunku do EURO w ostatnich latach, dane ze Sprawozdania z Sytuacji Finansowej nie odzwierciedlają faktycznej sytuacji finansowej Spółki. Analizując powyższe dane, użytkownik powinien rozważyć zmiany kursu złotego do EURO w 2020 roku w stosunku do 2019 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.

## 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 2020	Na dzień 31 grudnia 2019
	w tys. złotych	
Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę	710.247	762.381
Zaliczki otrzymane	224.267	254.970
Kredyty i pożyczki	230.072	200.844
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	58.347	97.715

### Zapasy i grunty przeznaczone pod zabudowę

Wartość zapasów i gruntów przeznaczonych pod zabudowę na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosła 710,2 mln złotych w porównaniu do 762,4 mln złotych na dzień 31 grudnia 2019 roku. Spadek wartości wynika zasadniczo z większej liczby zakończonych projektów i odbiorów lokali mieszkalnych w kwocie 315 mln złotych, który częściowo został skompensowany poniesionymi nakładami na nowe inwestycje w kwocie 223 mln zł oraz zakupami gruntów w łącznej kwocie 34,2 mln złotych.

W poniższej tabeli przedstawiono głównych kontrahentów pod względem wartości usług nabytych w ciągu 2020 roku:

Generalny wykonawca	Nabyte usługi W tysiącach złotych (PLN)
Hochtief Polska S.A.	36,446
Karmar S.A.	58,990
EBUD - Przemysłówka Sp. z o.o.	10,770
Totalbud S.A.	7,048
Mostostal Warszawa S.A.	17,025
Danya Cebus Poland Sp. z o.o.	44,346
GLIF Sp. z o. o.	5,745
Erbud S.A.	23,758
<b>Razem</b>	<b>204,128</b>

Powyższy łączny obrót dotyczy usług zakupionych przez Spółkę i wynosi około 88% kosztów poniesionych przez Grupę na koszty prac budowlanych i planowania w 2020 roku.

### Zaliczki otrzymane

Saldo otrzymanych zaliczek na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosło 224,3 mln złotych wobec 255,0 mln złotych na dzień 31 grudnia 2019 roku. Spadek wynika zasadniczo ze zmniejszenia wartości zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku w kwocie 365 mln złotych oraz rozpoznaniem przychodami ze sprzedaży lokali mieszkalnych w kwocie 400,2 mln złotych.

## Analiza wybranych pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

### *Kredyty, obligacje i pożyczki*

Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe z tytułu kredytów bankowych i pożyczek wyniosły 230,0 mln złotych na dzień 31 grudnia 2020 roku wobec 200,8 mln złotych na dzień 31 grudnia 2019 roku. Wzrost stanu kredytów, obligacji i pożyczek wynika zasadniczo z wpływów z emisji obligacji, po potrąceniu kosztów emisji na łączną kwotę 98,3 mln złotych i ze spłaty obligacji na łączną kwotę 57,1 mln złotych oraz ze spłaty kredytów bankowych na łączną kwotę 13,2 mln złotych. Ze wspomnianych 230 mln złotych wartość 54,7 mln złotych obejmuje zobowiązania wymagalne nie później niż 31 grudnia 2021 roku.

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

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosły 230 mln złotych (na dzień 31 grudnia 2019 roku: 188 mln złotych), na co złożyła się ich wartość nominalna w kwocie 230,1 mln złotych oraz naliczone odsetki w wysokości 2,0 mln złotych pomniejszone o jednorazowe koszty bezpośrednio przypisane do emisji obligacji, które są ujęte według zamortyzowanego kosztu z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej (2,1 mln złotych).

Kredyty bankowe zaciągnięte w celu finansowania projektów zakończonych lub w trakcie realizacji są ściśle związane z tempem realizacji oraz sprzedaży inwestycji. Na dzień 31 grudnia 2020 roku Grupa nie posiadała zaciągniętych kredytów (na dzień 31 grudnia 2019 roku kwota kredytów wynosiła 12,9 mln złotych).

Dodatkowe informacje dotyczące kredytów, obligacji oraz pożyczek zostały zawarte w nocie 25, 26 i 27 Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej.

### *Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania*

Saldo zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosło 58,3 mln złotych wobec 97,7 mln złotych na dzień 31 grudnia 2019 roku. Spadek wynika przede wszystkim z ostatecznego rozliczenia zobowiązań z tytułu projektu Nova Królikarnia w wyniku realizacji wszystkich opcji kupna (spadek o 37,0 mln złotych).

## Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

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

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

	<b>Za rok zakończony</b>	
	<b>31 grudnia</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>w tys. złotych</b>	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	25.983	52.705
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1.077	(1.338)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	12.447	(56.604)

### *Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej*

Dodatknie przepływy pieniężne netto Spółki z działalności operacyjnej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku wyniosły 26 mln złotych w porównaniu do dodatnich przepływów pieniężnych netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku w wysokości 52,7 mln złotych. Spadek wartości przepływów z działalności operacyjnej jest w głównej mierze efektem:

- ujemnych przepływów pieniężnych netto związanych z inwestycjami w projekty w trakcie budowy i zakupami gruntów na łączną kwotę 259,1 mln złotych w trakcie roku zakończonego 31 grudnia 2020 roku w porównaniu do ujemnych przepływów pieniężnych w wysokości 190,8 mln złotych w trakcie roku zakończonego 31 grudnia 2019 roku;
- płatności z tytułu zaliczek na podpisane przedwstępne umowy zakupu gruntów w wysokości 3,7 mln złotych;
- spadek udziału w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia z kwoty zysku netto 9,0 mln złotych w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 roku do straty netto w kwocie 0,8 mln złotych w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 roku;
- kwota była częściowo skompensowana przez dodatnie przepływy pieniężne z tytułu otrzymanych zaliczek od klientów z tytułu sprzedaży lokali w wysokości 364,9 mln złotych w trakcie okresu zakończonego 31 grudnia 2020 roku w porównaniu do wpływów w wysokości 325,9 mln złotych w trakcie roku zakończonego 31 grudnia 2019 roku.

### *Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej*

Dodatknie przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej wyniosły 1,0 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku w porównaniu do ujemnych przepływów netto z tej działalności w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku w wysokości 1,3 mln złotych. Wzrost jest w głównej mierze efektem spłat pożyczek ze strony inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach na kwotę 2,0 mln złotych w trakcie roku zakończonego 31 grudnia 2020 roku, który jest częściowo zrównoważony nabyciem spółki za kwotę 1,0 mln złotych oraz udzieleniem pożyczek do inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach.

## Analiza sprawozdania z przepływów pieniężnych

### *Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej*

Dodatnie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły 12,4 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 wobec ujemnych przepływów netto z działalności finansowej w kwocie 56,6 mln złotych w analogicznym okresie zakończonym dnia 31 grudnia 2019 roku. Spadek ten jest w głównej mierze efektem:

- wpływami netto z tytułu emisji obligacji na łączną kwotę 96,2 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku w porównaniu do wpływów z emisji obligacji na łączną kwotę 31,6 mln złotych w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 roku.
- spłat netto zabezpieczonych kredytów bankowych w kwocie 13,1 mln złotych w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku w porównaniu do spłat netto z zabezpieczonych kredytów bankowych na kwotę 25,5 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2019.

Efekt ten został częściowo zrównoważony przez:

- spłatami netto z tytułu obligacji na łączną kwotę 55,0 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku w porównaniu do spłat netto z tytułu obligacji na łączną kwotę 50,0 mln złotych w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2019 roku.
- spłaty pożyczek od pozostałych jednostek w kwocie 3,5 mln złotych w roku zakończonym 31 grudnia 2020 roku w porównaniu do braku spłat takich pożyczek w roku zakończonym 31 grudnia 2019 roku.



## Sprawozdanie Zarządu

**Analiza wyników za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku**

Zysk netto za okres 3 miesięcy zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku wyniósł 2.640 tysięcy złotych i wynikał z następujących pozycji:

<b>Za okres trzech miesięcy zakończony 31 grudnia</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<i>(Niebadane)</i>	<i>(Niebadane)</i>
Przychody	79.299	53.667
Koszt własny sprzedaży	(68.415)	(39.933)
<b>Zysk brutto</b>	<b>10.884</b>	<b>13.734</b>
Zmiany wartości inwestycji w nieruchomości	(307)	802
Koszty sprzedaży i marketingu	(911)	(1.800)
Koszty ogólnego zarządu	(5.871)	(6.173)
Udział w zysku/(stracie) w ramach wspólnego przedsięwzięcia	(293)	120
Pozostałe przychody/(koszty)	(172)	(541)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>3.330</b>	<b>6.142</b>
Przychody finansowe	101	167
Koszty finansowe	(1.387)	(1.090)
<b>Wynik operacji finansowych netto</b>	<b>(1.286)</b>	<b>(923)</b>
<b>Zysk/(strata) brutto</b>	<b>2.044</b>	<b>5.219</b>
Korzyść podatkowa/(Podatek dochodowy)	596	(995)
<b>Zysk/(strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>2.640</b>	<b>4.224</b>

## Sprawozdanie Zarządu

## Perspektywy na rok 2021

## A. Projekty zakończone

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące całkowitej liczby lokali w ramach zakończonych projektów/etapów w ramach których Grupa prowadzi będzie proces sprzedaży i przekazania w 2021 roku:

Nazwa projektu	Lokalizacja	Liczba przekazanych lokali <sup>(1)</sup>			Liczba lokali przewidzianych do przekazania <sup>(1)</sup>			Razem liczba lokali
		Do 31 grudnia 2019	W okresie roku zakończonym 31 grudnia 2020	Razem	Sprzedane do dnia 31 grudnia 2020	Na sprzedaż na dzień 31 grudnia 2020	Razem	
City Link IV	Warszawa	66	288	354	9	5	14	368
Grunwald2	Poznań	-	236	236	17	15	32	268
Miasto Marina	Wrocław	21	125	146	2	3	5	151
Panoramika IV	Szczecin	9	100	109	1	1	2	111
Miasto Moje III	Warszawa	-	98	98	84	14	98	196
Panoramika V	Szczecin	-	95	95	4	16	20	115
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	-	7	7	8	3	11	18
Miasto Moje I	Warszawa	199	3	202	-	3	3	205
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	23	3	26	2	-	2	28
Nova Królikarnia 1d	Warszawa	9	2	11	-	1	1	12
Pozostałe projekty		-	7	7	5	23	23	30
<b>Razem (wyłączając JV)</b>		<b>327</b>	<b>964</b>	<b>1.291</b>	<b>132</b>	<b>84</b>	<b>216</b>	<b>1.507</b>
City Link I i II <sup>(3)</sup>	Warszawa	509	2	511	-	-	-	511
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>836</b>	<b>966</b>	<b>1.802</b>	<b>132</b>	<b>84</b>	<b>216</b>	<b>2.018</b>

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

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

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty”.

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

Poniższa tabela zawiera informacje na temat projektów, których ukończenie zaplanowane jest w 2021 oraz 2022 roku. Spółka uzyskała dla wszystkich inwestycji pozwolenia na budowę i rozpoczęła prace budowlane.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Lokale sprzedane na dzień 31 grudnia 2019	Lokale dostępne do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2019	Łączna liczba lokali	Łączna powierzchnia do sprzedaży (m <sup>2</sup> )	Planowany rok zakończenia budowy
Ursus Centralny IIa	Warszawa	194	57	251	13.509	2021
Ursus Centralny Ia	Warszawa	136	2	138	8.146	2021
Miasto Moje IV	Warszawa	118	58	176	8.938	2021
Vitalia III	Wrocław	69	12	81	6.790	2021
Viva Jagodno I	Wrocław	64	57	121	6.241	2021
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	22	9	31	3.188	2021
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	21	2	23	2.270	2021
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	17	6	23	2.298	2021
Nowe Warzymice I	Szczecin	29	25	54	3.234	2021
Panoramika VI	Szczecin	46	30	76	3.591	2021
Nowe Warzymice II	Szczecin	-	66	66	3.498	2022
Ursus Centralny Ib	Warszawa	34	63	97	5.740	2022
Miasto Moje V	Warszawa	51	119	170	8.559	2022
<b>Razem (wyłączając JV)</b>		<b>801</b>	<b>506</b>	<b>1.307</b>	<b>76.002</b>	
Wilanów Tulip <sup>(1)</sup>	Warszawa	89	61	150	9.621	2021
<b>Razem (włączając JV)</b>		<b>890</b>	<b>567</b>	<b>1.457</b>	<b>85.623</b>	

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

Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części “Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym dnia 31 grudnia 2020 roku – sekcja A. Wynik w podziale na projekty”.

## Perspektywy na rok 2021

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

#### *Vitalia III*

##### *Opis projektu*

Trzeci (i ostatni) etap projektu Vitalia powstaje na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Krzyki we Wrocławiu przy ulicy Jutrzenki oraz jest kontynuacją projektu Vitalia I i II. Trzeci etap będzie obejmował 81 lokali o łącznej powierzchni 6.790 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

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

#### *Ursus Centralny IIa*

##### *Opis projektu*

Projekt Ursus Centralny IIa jest realizowany na gruncie położonym w dzielnicy Ursus w Warszawie przy ulicy Gierdziejewskiego. Projekt będzie obejmował 243 lokali mieszkalnych oraz 8 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 13.509 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Sprzedaż w projekcie Ursus Centralny IIa rozpoczęto w lutym 2020 roku, natomiast prace budowlane zostały rozpoczęte w maju 2020 roku. Zakończenie planowane jest na czwarty kwartał 2021 roku.

#### *Ursus Centralny Ia*

##### *Opis projektu*

Projekt Ursus Centralny Ia jest realizowany na gruncie położonym w dzielnicy Ursus w Warszawie przy ulicy Gierdziejewskiego. Projekt będzie obejmował 129 lokali mieszkalnych oraz 9 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 8.146 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

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

#### *Miasto Moje IV*

##### *Opis projektu*

Projekt Miasto Moje IV jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie, przy ulicy Marywilskiej i jest kontynuacją projektów Miasto Moje I-III. Projekt będzie obejmował 176 lokali o łącznej powierzchni 8.938 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

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

#### *Miasto Moje V*

##### *Opis projektu*

Projekt Miasto Moje V jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Białołęka w Warszawie, przy ulicy Marywilskiej i jest kontynuacją projektów Miasto Moje I-IV. Projekt będzie obejmował 170 lokali o łącznej powierzchni 8.559 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Prace budowlane w ramach projektu Miasto Moje V rozpoczęły się w październiku 2020 roku, a zakończenie planowane jest na czwarty kwartał 2022 roku.

## Perspektywy na rok 2021

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

#### *Viva Jagodno I*

##### *Opis projektu*

Projekt Viva Jagodno I jest realizowany na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Jagodno we Wrocławiu przy ulicy Buforowej. Projekt będzie obejmował 121 lokali o łącznej powierzchni 6.241 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

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

#### *Nova Królikarnia 3 a, b, c*

##### *Opis projektu*

Projekty Nova Królikarnia 3 a, b i c realizowane są na gruncie zlokalizowanym w dzielnicy Mokotów w Warszawie w okolicach ulicy Jaśminowej i obejmują 77 lokale o łącznej powierzchni 7.757 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

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

#### *Nowe Warzymice I*

##### *Opis projektu*

Projekt Nowe Warzymice I jest realizowany na działce zlokalizowanej w Szczecinie przy ulicy Do Rajkowa. Projekt będzie składać się z 54 lokali o łącznej powierzchni 3.234 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

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

#### *Nowe Warzymice II*

##### *Opis projektu*

Projekt Nowe Warzymice II jest realizowany na działce zlokalizowanej w Szczecinie przy ulicy Do Rajkowa. Projekt będzie składać się z 66 lokali o łącznej powierzchni 3.498 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Spółka rozpoczęła prace budowlane projektu Nowe Warzymice II w grudniu 2020 roku, a zakończenie planowane jest na drugi kwartał 2022 roku.

#### *Ursus Centralny Ib*

##### *Opis projektu*

Projekt Ursus Centralny Ib jest realizowany na gruncie położonym w dzielnicy Ursus w Warszawie przy ulicy Gierdziejewskiego. Projekt będzie obejmował 90 lokali mieszkalnych oraz 7 lokali komercyjnych o łącznej powierzchni 5.740 m<sup>2</sup>.

##### *Stan realizacji*

Spółka rozpoczęła prace budowlane projektu Ursus Centralny Ib w październiku 2020 roku, a zakończenie planowane jest na trzeci kwartał 2022 roku.

## Perspektywy na rok 2021

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

#### Panoramika VI

##### Opis projektu

Projekt Panoramika VI jest realizowany na części gruntu zlokalizowanym w Szczecinie przy ulicy Duńskiej i jest kontynuacją projektów Panoramika I-V. Szósty etap projektu będzie obejmował 76 lokali o łącznej powierzchni 3.591 m<sup>2</sup>.

##### Stan realizacji

Prace budowlane w ramach projektu Panoramika VI rozpoczęły się w lipcu 2020 roku, a zakończenie planowane jest na czwarty kwartał 2021 roku.

#### Wilanów Tulip

##### Opis projektu

Projekt Wilanów Tulip (udział Spółki w projekcie wynosi 50%) powstaje na działce położonej w Warszawie przy ulicy Sytej (dzielnica Wilanów). Projekt będzie składał się z 150 lokali o łącznej powierzchni 9.621 m<sup>2</sup>.

##### Stan realizacji

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

### C. Projekty, których rozpoczęcie planowane jest w trakcie 2021 roku

W związku z faktem, że Spółka jest świadoma rosnącej konkurencji na rynku, ostrożnie zarządza ona liczbą i rodzajem podejmowanych projektów w celu jak najlepszego spełnienia oczekiwań klientów. W trakcie 2021 roku Spółka rozważać będzie rozpoczęcie 8 kolejnych etapów w ramach realizowanych już projektów bądź rozpoczęcie 3 zupełnie nowych inwestycji (łącznie 1.162 lokali o łącznej powierzchni 70.700 m<sup>2</sup>), które zdaniem Zarządu są odpowiednio dopasowane do obecnych potrzeb klientów, włączając w to mniejsze mieszkania za korzystną cenę. Ponadto w celu minimalizowania ryzyka rynkowego, Zarząd Spółki planuje dzielić część nowych projektów na relatywnie mniejsze etapy. W przypadku pogorszenia warunków rynkowych lub trudności z pozyskaniem finansowania bankowego dla rozważanych projektów część z nich może zostać odłożona w czasie. Na dzień sporządzenia tego raportu nie wszystkie pozwolenia na budowę zostały uzyskane.

Poniższa tabela przedstawia informacje dotyczące projektów, dla których rozpoczęcie prac budowlanych jest planowane na 2021 rok.

Nazwa projektu	Lokalizacja	Łączna liczba lokali	Łączna Powierzchnia lokali (m <sup>2</sup> )
Ursus Centralny IIc	Warszawa	195	11.000
Ursus Centralny IIb	Warszawa	206	11.500
Nowe Warzymice III	Szczecin	64	4.200
Falenty I	Warszawa	40	3.300
Nova Królikarnia 3d	Warszawa	15	2.200
Nova Królikarnia 4b	Warszawa	23	5.800
Grunwaldzka	Poznań	72	3.300
Miasto Moje VI	Warszawa	227	11.500
Viva Jagodno IIa	Wrocław	154	8.600
Viva Jagodno IIb	Wrocław	74	4.500
Renaissance I (Siekierki)	Warszawa	92	4.800
<b>Razem</b>		<b>1.162</b>	<b>70.700</b>

## Perspektywy na rok 2021

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

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

Nazwa projektu	Lokalizacja	Wartość przedwstępnych umów sprzedaży podpisanych z klientami (w tys. złotych)	Zakończony / przewidywany rok zakończenia projektu
Verdis I-II	Warszawa	2.746	Zakończony
City Link IV	Warszawa	5.909	Zakończony
Grunwald2	Poznań	7.260	Zakończony
Miasto Moje I	Warszawa	64	Zakończony
Miasto Moje III	Warszawa	29.301	Zakończony
Miasto Marina	Wrocław	872	Zakończony
Panoramika IV	Szczecin	383	Zakończony
Panoramika V	Szczecin	1.465	Zakończony
Nova Królikarnia 2b	Warszawa	2.071	Zakończony
Nova Królikarnia 2c	Warszawa	19.000	Zakończony
Pozostałe (starsze) projekty		1.349	Zakończony
<b>Podsuma – projekty zakończone</b>		<b>70.418</b>	
Ursus Centralny IIa	Warszawa	78.726	2021
Ursus Centralny Ia	Warszawa	56.257	2021
Miasto Moje IV	Warszawa	38.027	2021
Vitalia III	Wrocław	37.570	2021
Viva Jagodno I	Wrocław	22.731	2021
Nova Królikarnia 3a	Warszawa	26.010	2021
Nova Królikarnia 3b	Warszawa	23.230	2021
Nova Królikarnia 3c	Warszawa	20.018	2021
Nowe Warzymice I	Szczecin	9.119	2021
Panoramika VI	Szczecin	13.280	2021
Ursus Centralny Ib	Warszawa	14.763	2022
Miasto Moje V	Warszawa	15.531	2022
<b>Podsuma – projekty w trakcie budowy</b>		<b>355.262</b>	
Wilanów Tulip <sup>(3)</sup>	Warszawa	47.865	2021
<b>Podsuma – projekty w ramach wspólnego przedsięwzięcia</b>		<b>47.865</b>	
<b>Razem</b>		<b>473.545</b>	

(1) Informacje dotyczące zakończonych projektów zostały opisane w części "Wybrane zdarzenia w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2020 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. Najbardziej istotne czynniki makroekonomiczne to stopa wzrostu gospodarczego Polski, poziom stóp procentowych w Polsce, wyniki banków oraz ich zdolność do zapewnienia finansowania deweloperom i ich klientom, jak również możliwości pozostałych instytucji finansowych do inwestycji w obligacje korporacyjne.

W zakresie ryzyka specyficznego dla sektora, w którym Grupa prowadzi swoją działalność, potencjalny wzrost kosztów budowlanych, pozyskiwanie gruntów mimo ich wysokiej ceny przy jednoczesnym wpływie na marże nowych etapów i projektów, wydłużenie procedur administracyjnych oraz wzrost konkurencji na rynku stanowią najbardziej istotne obszary niepewności na rok obrotowy kończący się dnia 31 grudnia 2020 roku.

### *Ryzyko związane z kosztami budowlanym*

Koszty budowy znacznie wzrosły w ciągu ostatnich 2 lat i ustabilizowały się w 2020 r. Istnieje ryzyko, że koszty budowy mogą nadal rosnąć również w 2021 r. Potencjalny wzrost związany jest głównie ze wzrostem kosztów zatrudnienia wykwalifikowanej siły roboczej, a także wzrost kosztów materiałów 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 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 oraz wzrostu wynagrodzeń i kosztów materiałów budowlanych. Nienależyte wykonanie umowy może skutkować roszczeniami wobec generalnego wykonawcy, a generalny wykonawca może nie być w stanie zaspokoić roszczeń Spółki i Grupy. W roku 2020 nastąpiło wiele zmian w prawie budowlanym, które mogą wpłynąć na przyszłe koszty budowy. Największa zmiana dotyczy zwiększenia bezpieczeństwa przeciwpożarowego w przypadku zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części. Do zgłoszenia należy dołączyć ekspertyzę z zakresu bezpieczeństwa pożarowego, która ostatecznie może przełożyć się na koszty budowy oferowane przez generalnego wykonawcę. Ważnym kryterium przy wyborze generalnego wykonawcy jest jego doświadczenie, profesjonalizm oraz sytuacja finansowa (w tym gwarancje bankowe lub ubezpieczeniowe), jak również jakość polisy ubezpieczeniowej mającej pokryć wszystkie ryzyka związane z procesem budowlanym.

### *Ryzyko związane z finansowaniem*

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

### *Administracja*

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



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

### *Zmiany w ustawodawstwie*

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

### *Dostępność kredytów hipotecznych*

Popyt na nieruchomości mieszkalne 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 lub wyniki Spółki i Grupy. W 2020 r. dostęp do kredytów hipotecznych był selektywny ze względu na ograniczenia związane z wybuchem pandemii narzucone przez banki. Oprocentowanie kredytów hipotecznych pozostaje niskie i stabilne na poziomie zbliżonym do historycznego minimum. Wydaje się, że restrykcyjne podejście banków po wybuchu pandemii na początku 2020 r. wydaje się słabnąć, co może przyczynić się do lepszego dostępu do kredytów hipotecznych oraz pozytywnie wpłynie na potencjalny popyt na rynku mieszkaniowym.

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

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

### *Ryzyko stopy procentowej*

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



## Raport dotyczący wynagrodzeń

### A. Wstęp

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. Zastąpił dotychczasowe zasady wynagradzania członków Zarządu Spółki zawarte w polityce wynagrodzeń członków Zarządu uchwalonej 1 października 2007 r. Przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Ronson Europe NV oraz system wynagrodzeń dla członków Rady Nadzorczej Spółki uchwalony przez to samo Walne Zgromadzenie.

### B. Polityka wynagradzania

Politykę 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 Politykę Wynagradzania ma na celu przyczynianie się do realizacji strategii biznesowej, długoterminowych interesów oraz stabilności Spółki.

### C. Wynagrodzenie Zarządu

#### *Boaz Haim*

Panu Boazowi Haim jako Prezesowi Zarządu Spółki przysługuje - na mocy uchwały Rady Nadzorczej - miesięczne wynagrodzenie w kwocie 20.000 euro, szkoła amerykańska 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 Panu 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.

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

#### *Andrzej Gutowski*

W związku z przyjęciem Polityki, zmieniono zasady wynagradzania Pana Andrzeja Gutowskiego ze skutkiem od 1 lipca 2020 roku, przy czym całkowity koszt Spółki oraz jej podmiotów zależnych z tytułu wynagrodzenia Pana Gutowskiego pozostał niezmienny.

Do 1 lipca 2020 roku Andrzej Gutowski jako Wiceprezes Zarządu Spółki ds. Marketingu i Sprzedaży był uprawniony - na mocy uchwały Rady Nadzorczej - do łącznej kwoty stanowiącej 0,1% wartości netto bieżących wyników sprzedaży Grupy, na podstawie przyjętego planu motywacyjnego.

Od 1 lipca 2020 roku, na mocy uchwały Rady Nadzorczej, Andrzejowi Gutowskiemu jako Wiceprezesowi Zarządu Spółki ds. Marketingu i Sprzedaży przysługuje miesięczne wynagrodzenie w wysokości 20.000 złotych oraz premia w wysokości 0,1% brutto 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, Pan 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.

## Raport dotyczący wynagrodzeń

### C. Wynagrodzenie Zarządu

#### *Andrzej Gutowski*

Pan 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.

Od 1 lipca 2020 Pan Andrzej Gutowski jest również wynagradzany jako Członek Zarządu Ronson Development Management na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników w łącznej kwocie 7.000 złotych miesięcznie.

Ponadto Pan Andrzej Gutowski zawarł z RDM umowę o pracę. Od 1 lipca 2020 r. jego miesięczne wynagrodzenie na podstawie umowy o pracę uległo obniżeniu (z 30.000 złotych do 5.000 złotych). Ponadto przysługuje mu zwrot kosztów ubezpieczenia medycznego i samochód służbowy.

#### *Yaron Shama*

Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, w okresie od 1 lutego 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku Yaron Shama, jako Wiceprezes Spółki ds. Finansowych, był uprawniony do miesięcznego wynagrodzenia w wysokości 18.500 złotych. Od 1 lipca 2020 roku jest uprawniony do miesięcznego wynagrodzenia w wysokości 21.500 złotych oraz dwóch premii rocznych do kwoty 41.500 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 14.500.000 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.

Pan 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 otrzymuje również, na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników tej spółki, wynagrodzenie miesięczne w wysokości 5.000 zł. Ponadto Pan Yaron Shama otrzymuje zwrot kosztów ubezpieczenia medycznego.

Yaron Shama, za pośrednictwem swojej firmy konsultingowej, od 1 lutego 2020 roku świadczy usługi na rzecz Ronson Development SE za miesięczne wynagrodzenie w wysokości 10.000 złotych oraz na rzecz Ronson Development Management za miesięczne wynagrodzenie w wysokości 5.000 złotych.

#### *Alon Haver*

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

#### *Rami Geris (do 31 stycznia 2020 roku)*

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

## Raport dotyczący wynagrodzeń

### D. Wynagrodzenie Zarządu

#### Rami Geris (do 31 stycznia 2020 roku)

Ponadto Pan Geris, poprzez swoją spółkę konsultingową, świadczył usługi do Ronson Development SE. Wynagrodzenie za wyżej wymienione usługi wynosiło miesięcznie 4.700 euro oraz 14.500 złotych oraz premię składającą się z części stałej w wysokości 55.000 złotych płacona w 12 miesięcznych ratach w trakcie roku, za który jest należna oraz części zmiennej w wysokości 55.000 złotych. W trakcie 2020 roku w związku z rezygnacją Pana Gerisa wspomniane wynagrodzenie oraz stała część premii zostały wypłacone tylko za styczeń 2020 a następnie nie było wypłacane.

W związku z odejściem pana Gerisa i rozwiązaniem umowy o usługi doradcze, wypłacono w 2020 roku wynagrodzenie za odejście w równowartości trzykrotności miesięcznego wynagrodzenia w Ronson Development Management oraz wynagrodzenie za odejście w równowartości trzymiesięcznego wynagrodzenia w Ronson Development SE.

Całkowite wynagrodzenie członków Zarządu, w tym premie, korzyści związane z planem motywacyjnym powiązany z wynikami finansowymi Spółki, posiadaniem samochodu służbowego, podróżami oraz zakwaterowaniem wyniosło 4.793 tysięcy złotych (2019: 3.851 tysięcy złotych).

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie w podziale na poszczególnych Członków Zarządu:

Na dzień 31 grudnia 2020	Od Spółki	Od pozostałych spółek	Razem
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>			
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	222	70	292
Premia dla Zarządu	83	-	83
Inne <sup>(2)</sup>	149	55	204
<b>Suma pośrednia - Pan Yaron Shama</b>	<b>454</b>	<b>125</b>	<b>579</b>
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe <sup>(2)</sup>	39	27	66
Świadczenie z tyt. rozwiązania umowy <sup>(2)</sup>	203	38	241
<b>Suma pośrednia - Pan Rami Geris</b>	<b>242</b>	<b>65</b>	<b>307</b>
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	120	309	429
	445	-	445
Plan motywacyjny powiązany z wynikami finansowymi Spółki	-	21	21
<b>Suma pośrednia - Pan Andrzej Gutowski</b>	<b>565</b>	<b>330</b>	<b>895</b>
Wynagrodzenie i pozostałe świadczenia krótkoterminowe	1.069	480	1.549
Premia dla Zarządu	736	-	736
Inne <sup>(1)</sup>	658	70	728
<b>Suma pośrednia - Pan Boaz Haim</b>	<b>2.463</b>	<b>550</b>	<b>3.013</b>
<b>Razem</b>	<b>3.723</b>	<b>1.070</b>	<b>4.793</b>

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

(2) Transakcje z jednostkami powiązаныmi.

## Raport dotyczący wynagrodzeń

### *E. Wynagrodzenie Rady Nadzorczej*

Członkowie Rady Nadzorczej są uprawnieni do rocznego honorarium w wysokości 8.900 euro oraz wynagrodzenia wynoszącego 1.500 euro za udział w spotkaniu Rady Nadzorczej (750 euro w przypadku udziału za pośrednictwem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość). Całkowita wartość z tytułu honorarium Członków Rady Nadzorczej w roku 2020 oraz 2019 wyniosła odpowiednio 333 tysięcy złotych (75 tysięcy euro) oraz 357 tysięcy złotych (83 tysięcy euro).

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

Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej za 2020 rok:

- Alon Kadouri, Członek Rady Nadzorczej – 57 tysięcy złotych;
- Ofer Kadouri, Członek Rady Nadzorczej – 73 tysiące złotych;
- Przemysław Kowalczyk, Członek Rady Nadzorczej – 73 tysiące złotych;
- Piotr Palenik, Członek Rady Nadzorczej – 57 tysięcy złotych;
- Shmuel Rofe, Członek Rady Nadzorczej – 73 tysiące złotych.

## Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

W 2020 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 V 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 2020 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 23,5% na dzień 31 grudnia 2020 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 31 grudnia 2020</b>	<b>Na dzień 31 grudnia 2019</b>
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>		
Kredyty i pożyczki	230.072	200.844
Oprocentowane odroczone zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8.482	2.338
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	(135.099)	(95.591)
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	(14.239)	(22.157)
<b>Dług netto</b>	<b>89.216</b>	<b>85.434</b>
Kapitał własny razem	379.817	350.494
<b>Całkowity zaangażowany kapitał</b>	<b>469.033</b>	<b>435.928</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>937.767</b>	<b>943.183</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego</b>		
<i>kredyty i pożyczki / kapitał własny</i>	<b>60,6%</b>	<b>57,3%</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia netto do kapitału własnego</b>		
<i>dług netto / kapitał własny</i>	<b>23,5%</b>	<b>24,4%</b>
<b>Wskaźnik kapitałowy</b>		
<i>kapitał własny / aktywa</i>	<b>40,5%</b>	<b>37,2%</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>		
<i>dług netto/ zaangażowany kapitał</i>	<b>19,0%</b>	<b>19,6%</b>

## Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy

<b>Wskaźniki płynności</b>	<b>Na dzień</b>	<b>Na dzień</b>
<i>W tysiącach złotych (PLN)</i>	<b>31 grudnia 2020</b>	<b>31 grudnia 2019</b>
Aktywa obrotowe	856.550	862.660
Zapasy	668.461	718.060
Zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane	148.149	176.471
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	135.099	95.591
<b>Wskaźnik bieżący</b>		
<i>aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane</i>	<b>5,78</b>	<b>4,89</b>
<b>Wskaźnik szybki</b>		
<i>aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy i zaliczki na zakup gruntu / zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane</i>	<b>1,27</b>	<b>0,82</b>
<b>Wskaźnik natychmiastowy</b>		
<i>środki pieniężne i ich ekwiwalenty / zobowiązania krótkoterminowe pomniejszone o zaliczki otrzymane</i>	<b>0,91</b>	<b>0,54</b>

## Informacje o kredytach, obligacjach, poręczeniach i gwarancjach

### *Zaciągnięte zobowiązania z tytułu obligacji lub obligacje wykupione*

Dnia 25 lutego 2020 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 10.000 obligacji serii M o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii M wyniosła zero.

Dnia 29 lipca 2020 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 15.000 obligacji serii Q o łącznej wartości nominalnej 15.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii Q wyniosła zero.

Dnia 18 sierpnia 2020 roku Spółka spłaciła wszystkie wymagalne 10.000 obligacji serii P o łącznej wartości nominalnej 10.000 tysięcy złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii P wyniosła zero.

W trakcie roku zakończono 31 grudnia 2020 roku, Spółka wyemitowała 100.000 obligacji serii V o łącznej wartości nominalnej 100.000 tysięcy złotych.

Wraz z emisją obligacji serii V, Spółka nabyła w celu umorzenia obligacje Spółki serii R o łącznej wartości nominalnej 2.141 tysięcy złotych od podmiotu, który nabyły obligacje serii V o tej samej łącznej wartości nominalnej. Po tych spłatach łączna wartość obligacji serii R wyniosła 47.859 tysięcy złotych.

W październiku 2020 roku Spółka podpisała ostateczną umowę wcześniejszego odkupu wszystkich 20.000 obligacji serii S o łącznej wartości nominalnej 20 mln złotych. Po tych spłatach łączna liczba pozostałych obligacji serii S wyniosła zero.

### *Spłacone lub zaciągnięte kredyty bankowe*

W lutym 2019 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Santander Bank Polska S.A. dotyczącą projektu Grunwald2 w Poznaniu do łącznej kwoty 57,7 mln złotych. Ostateczna spłata kredytu miała miejsce w maju 2020 roku.

We wrześniu 2019 roku Spółka podpisała umowę kredytową z PKO Bank Polski S.A. dotyczącą piątego etapu projektu Panoramika w Szczecinie do łącznej kwoty 26,5 mln złotych. Ostateczna spłata kredytu miała miejsce w sierpniu 2020 roku.

W marcu 2020 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Alior Bank S.A. dotyczącą projektu Nova Królikarnia 2c w Warszawie. Na mocy tej umowy Alior Bank ma zapewnić finansowanie oraz refinansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 20,7 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na grudzień 2021 roku. Na dzień 31 grudnia 2020 roku kredyt nie został wykorzystany.

W maju 2020 roku Spółka zawarła umowę kredytową z Alior Bank S.A. dotyczącą projektu Joint Venture Wilanów Tulip w Warszawie. Na mocy tej umowy Alior Bank S.A. ma zapewnić finansowanie oraz refinansowanie na pokrycie kosztów budowy do łącznej kwoty 51,3 mln złotych. Zgodnie z umową, data ostatecznej spłaty kredytu przypada na grudzień 2021 roku.

## 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 2020 roku przedstawia poniższa tabela:

<b>Nazwa podmiotu</b>	<b>Wartość gwarancji</b> <i>W tysiącach złotych (PLN)</i>
Danya Cebus Poland Sp. z o.o	77.057
EBUD-Przemyslowka Sp. z o.o	2.529
ERBUD S.A	4.135
GLIF Sp. z o.o	1.101
HOCHTIEF POLSKA S.A.	7.532
Kalter Sp. z o.o	2.378
KARMAR S. A.	16.995
Mostostal Warszawa S.A	11.409
OTIS SP. Z O.O	1.827
POZBUD T&R S.A	1.250
STRABAG SP. Z O.O	4.130
TOTALBUD S.A.	1.033
pozostałe	997
<b>Razem</b>	<b>132.374</b>

### Poręczenia dostarczone przez Spółkę

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka nie udzieliła żadnych poręczeń.



## 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.

### *Umowy pomiędzy akcjonariuszami*

Spółka nie jest świadoma istnienia umów pomiędzy akcjonariuszami.

### *Umowy o współpracy*

Dnia 29 listopada 2018 roku Spółka zawarła umowę joint venture z Konsili Limited, która przewiduje wspólną inwestycję i rozwój projektu Wilanów Tulip. Dodatkowe informacje na temat projektu Wilanów Tulip zostały zawarte w sekcjach: (i) „Wybrane zdarzenia w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2020 – D. Umowy istotne dla działalności gospodarczej Grupy”. Poza umowami opisanymi powyżej Spółka nie zawarła innych istotnych umów o współpracy w trakcie 2020 roku.

### *Transakcje z jednostkami powiązanymi*

Wszystkie transakcje dokonywane przez Spółkę oraz jej jednostki zależne z podmiotami powiązanymi przeprowadzane są na warunkach rynkowych. Transakcje z jednostkami powiązanymi zostały zaprezentowane w Nocie 35 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za okres zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku.

### *Umowy z akcjonariuszami*

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

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka i Grupa nie były stroną indywidualnych postępowań przed sądem, organem właściwym do postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań lub należności, których wartość przekraczałaby 10% kapitałów własnych Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2020 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 pozywanym. W odniesieniu do roszczeń uznanych przez Spółkę i Grupę za zasadne, zawiązano rezerwy w wysokości 1,0 mln złotych.

### *Zatrudnienie*

Przeciętny poziom zatrudnienia w Spółce oraz jej spółkach zależnych – w przeliczeniu na pełne etaty – wyniósł 74 osób w roku 2020 w porównaniu do 73 osób w roku 2019.

### *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.

## Dodatkowe informacje

### Prognozy

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2020.

### Ocena możliwości realizacji projektów inwestycyjnych

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

### Kwartalne raportowanie Spółki

W wyniku wymagań odnoszących się do A. Luzon Group z siedzibą w Raanana, Izrael, jednego z głównych udziałowców Spółki, którego akcje notowane są na giełdzie w Tel Awiwie, raporty za pierwszy kwartał, raport półroczny oraz za trzy kwartały podlegają pełnemu przeglądowi audytorów Spółki. Dla samej Spółki, notowanej na warszawskiej giełdzie, której siedziba znajduje się w Polsce, tylko raport półroczny podlega przeglądowi. Spółka uzgodniła z A. Luzon Group, że koszty przeglądu za pierwszy i trzeci kwartał zostaną podzielone pomiędzy Spółką a jej udziałowcem. Spółka uważa, że raport za pierwszy i trzeci kwartał przygotowany razem z raportem z przeglądu przyniesie korzyść wszystkim akcjonariuszom.

Spółka przygotowała Raport Roczny za rok zakończony 31 grudnia 2020 roku w polskiej i angielskiej wersji językowej, przy czym polska wersja jest wiążąca.

### Obowiązki informacyjne dominującego akcjonariusza Spółki

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

### 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 34 do Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020.

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

Brak.

### Nowelizacja prawa podatkowego w Polsce

Dnia 30 listopada 2020 roku w Dzienniku Ustaw zostały opublikowane zmiany w odniesieniu do Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, Ustawy o podatku od osób prawnych, Ustawy o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne oraz niektórych innych ustaw. Ustawy, które wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2021 roku wprowadzają szereg zmian w polskich przepisach o podatku dochodowym, w tym rozszerzenie obowiązków związanych z CIT na spółki komandytowe i niektóre spółki jawne, jak również wymóg sporządzenia i opublikowania raportu o strategii podatkowej realizowanej w danym roku podatkowym dla niektórych podatników lub możliwość zastosowania alternatywnego schematu CIT (rozwiązanie zwane „estońskim CIT”).

Od dnia 1 stycznia 2021 roku:

- Spółki komandytowe mające siedzibę lub zarząd na terytorium Polski; oraz
- Spółki komandytowe mające siedzibę lub zarząd na terytorium Polski, w których komplementariuszami są nie tylko osoby fizyczne (chyba, że przed rozpoczęciem roku obrotowego (dla spółek istniejących przed 1 stycznia 2021 roku) przedłożą właściwemu Naczelnikowi Urzędu Skarbowego odpowiednie informacje w odniesieniu do podatników PIT, posiadających – bezpośrednio lub za pośrednictwem podmiotów niebędących podatnikami podatku dochodowego – prawa do udziału w zysku tej spółki lub aktualizacji tych informacji, w terminie 14 dni, licząc od dnia zaistnienia zmian w składzie podatników).

– staną się podatnikami CIT.

Spółki komandytowe mogą zdecydować o stosowaniu nowych zasad od 1 maja 2021 roku.

## Dodatkowe informacje

### *Nowelizacja prawa podatkowego w Polsce*

Zasadniczo, dochody ze spółek komandytowych (oraz niektórych spółek jawnych), które dotąd traktowane były dla celów CIT jako podmioty przejrzyste podatkowo, mają być objęte CIT na poziomie spółki oraz PIT lub CIT na poziomie wspólników.

Dodatkowo istnieje specjalne zwolnienie dla zysku przysługującemu komandytariuszowi. Zwolnienie obejmuje 50% zysku, ale tylko do kwoty 60 tys. zł zysku w skali roku (limit na jedną spółkę) i podlega wielu restrykcyjnym warunkom (komandytariusz nie może być powiązany z komplementariuszem).

Ponadto komandytariusze będący podatnikami CIT powinni mieć możliwość skorzystania ze zwolnienia z dywidendy, czyli tak jak w przypadku dywidend od sp. z o.o., z zastrzeżeniem wszystkich powiązanych warunków, w tym dwuletniego okresu utrzymywania wynoszącego co najmniej 10% i statusu beneficjenta rzeczywistego.

Komplementariuszom natomiast przysługuje prawo do odliczenia podatku dochodowego, obliczonego od dochodu z tytułu udziału w zyskach spółki komandytowej, o kwotę podatku już zapłaconego przez spółkę, obniżającą proporcjonalnie zysk komplementariusza uzyskany z udziału w takim partnerstwie.

Niektórzy podatnicy będą musieli przygotować i opublikować strategię podatkową na dany rok podatkowy. Obowiązek raportowania dotyczyć będzie:

- podatników o obrotach powyżej 50 mln EUR,
- podatkowych grup kapitałowych.

Raport musi uwzględniać charakter, rodzaj i wielkość prowadzonej przez podatnika działalności gospodarczej oraz zawierać informacje:

- o stosowanych przez podatnika procedurach i procesach w zakresie prawidłowej realizacji zobowiązań podatkowych, a także o dobrowolnych formach współpracy z organami Krajowej Administracji Skarbowej,
- realizacji przez podatnika obowiązków podatkowych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (w tym informacje o liczbie zaraportowanych schematów podatkowych),
- o transakcjach z podmiotami powiązаныmi (również posiadającym rezydencję podatkową poza Polską) w rozumieniu przepisów o cenach transferowych, których wartość przekracza 5% sumy bilansowej aktywów ustalonej na podstawie ostatniego zatwierdzonego sprawozdania finansowego, jak również informacje o planowanych lub podejmowanych przez podatnika działaniach restrukturyzacyjnych,
- o złożonych przez podatnika wnioskach o wydanie interpretacji podatkowych, wiążącej informacji o stawce podatkowej lub wiążącej informacji akcyzowej,
- o rozliczeniach podatkowych podatnika na terytoriach lub w krajach stosujących szkodliwą konkurencję podatkową (wszystkie z wyjątkiem informacji objętych tajemnicą handlową, przemysłową, zawodową lub procesu produkcyjnego).

Raport powinien zostać złożony przez podatników w terminie 12 miesięcy od zakończenia roku podatkowego. Oznacza to, że podatnicy posiadający rok podatkowy pokrywający się z rokiem kalendarzowym będą musieli przedstawić informacje o strategii podatkowej realizowanej w 2020 roku do końca 2021 roku.

Większość projektów Grupy realizowana jest w ramach spółek komandytowych, Grupa oceniła wpływ zmian wprowadzonych w przepisach podatkowych i podjęła decyzję o zastosowaniu tych zmian od 1 maja 2021 roku.

Powyższe zmiany zostały uwzględnione przy wyliczaniu aktywów i zobowiązań z tytułu bieżącego oraz odroczonego podatku dochodowego w oparciu o wymogi MSR 12 Podatek dochodowy, w oparciu o zysk do opodatkowania (stratę podatkową), podstawę opodatkowania, przeniesienie niewykorzystanych strat podatkowych i stosowanych stawek podatkowych, biorąc pod uwagę niepewność związaną z rozliczeniami podatkowymi.

## Sprawozdanie Zarządu

## Dodatkowe informacje o Spółce

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

Poniżej przedstawiono istotne dane na temat działalności Spółki, które nie zostały zaprezentowane w pozostałych sekcjach Sprawozdania Zarządu. Dodatkowe informacje zostały zawarte w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2020 roku. W poniższej tabeli przedstawiono wybrane dane finansowe Spółki:

PLN/EUR	Kursy wymiany PLN/EUR			
	Kurs średni	Kurs minimalny	Kurs maksymalny	Kurs na koniec roku
2020 (12 miesięcy)	4,445	4,228	4,633	4,615
2019 (12 miesięcy)	4,299	4,241	4,389	4,259
<i>Źródło: Narodowy Bank Polski ("NBP")</i>				
Wybrane dane finansowe	EUR		PLN	
	(w tysiącach)			
	Na dzień 31 grudnia			
	2020	2019	2020	2019
Inwestycje w jednostkach zależnych	94.451	98.576	435.874	419.835
Pożyczki udzielone jednostkom zależnym	34.746	26.727	160.347	113.829
Aktywa razem	135.910	127.542	627.199	543.203
Zobowiązania długoterminowe	40.676	35.473	187.712	151.078
Zobowiązania krótkoterminowe	12.930	9.775	59.670	41.631
Kapitał własny	82.304	82.295	379.817	350.494
	EUR		PLN	
	(w tysiącach, z wyjątkiem danych na jedną akcję i liczby akcji)			
	Za rok obrotowy zakończony 31 grudnia			
	2020	2019	2020	2019
Przychody z tytułu usług zarządzania świadczonych dla jednostek zależnych	2.026	1.502	9.005	6.456
Przychody finansowe (głównie z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym)	1.483	1.710	6.594	7.352
Koszty finansowe (głównie z tytułu odsetek od obligacji)	(2.194)	(2.623)	(9.753)	(11.278)
Zysk po uwzględnieniu wyniku jednostek zależnych	9.031	4.051	40.143	17.414
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1.041)	(3.231)	(4.627)	(13.890)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3.973)	11.109	(17.661)	47.756
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	9.509	(6.709)	42.267	(28.840)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	4.495	1.169	19.979	5.026
Średnia liczba akcji (podstawowa)	163.103.163	163.689.616	163.103.163	163.689.616
Zysk/(strata) netto przypadający na jedną akcję zwykłą (podstawowy i rozwodniony)	0,055	0,025	0,246	0,106

## 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 2020 roku Spółka stosowała wyłącznie zasady ładu korporacyjnego określone w „Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016” (dalej: „Dobre Praktyki GPW”) przyjętych przez Radę Giełdy w dniu 13 października 2015 roku.

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

Spółka jest świadoma znaczenia zasad ładu korporacyjnego. Zarząd i Rada Nadzorcza podejmują odpowiednie kroki mające na celu dalszą poprawę funkcjonowania ładu korporacyjnego w Spółce.

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

W okresie od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku oraz według stanu na dzień sporządzenia niniejszego Raportu Spółka nie stosowała oraz nie stosuje następujących rekomendacji oraz zasad szczegółowych zawartych w Dobrych Praktykach GPW:

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

W Spółce nie funkcjonuje formalny podział zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu Spółki, który mógłby być odzwierciedlony w formie dokumentu możliwego do opublikowania na stronie internetowej Spółki. Jednak podział obowiązków pomiędzy pełniących funkcje operacyjne członków zarządu jest odzwierciedlony brzmieniem nazw ich stanowisk (tj. Prezes Zarządu, Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych oraz Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży i Marketingu). Odpowiednie informacje są dostępne na stronie internetowej Spółki.

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

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

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

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

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

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

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

Regulamin Zarządu, powtarzając postanowienia Kodeksu spółek handlowych, stanowi, że Członek Zarządu nie może bez zgody Spółki uczestniczyć w spółce konkurencyjnej jako członek organu spółki bądź uczestniczyć w innej konkurencyjnej osobie prawnej jako członek organu. Zgody w imieniu Spółki udziela Rada Nadzorcza.

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

W roku 2020 Pan Boaz Haim, Pan Yaron Shama, Pan Andrzej Gutowski oraz Pan Rami Geris nie pełnili funkcji w zarządach ani radach nadzorczych jakiegokolwiek spółki spoza grupy Spółki, a Pan Alon Haver pełnił funkcje zarządcze w podmiotach głównego akcjonariusza Spółki – Luzon Group.

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

### A. Stosowanie zasad ładu korporacyjnego

#### 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 jest zgodne z rekomendacją III.R.1. W latach ubiegłych Spółka zlecała funkcje audytu wewnętrznego zewnętrznemu podmiotowi, który na zlecenie zarządu przeprowadzał audyt wewnętrzny w wyznaczonych obszarach oraz raportował bezpośrednio do Rady Nadzorczej Spółki. W 2020 roku Spółka podjęła działania w celu zlecenia podmiotowi zewnętrznemu przeprowadzenia takiego audytu wewnętrznego w zakresie Ładu Korporacyjnego i wdrażania systemu informatycznego jednak ze względu na panującą pandemię COVID-19 audyt wewnętrzny w 2020 roku nie został przeprowadzony.

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



## 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 2020 roku Statut Spółki nie podlegał żadnym zmianom.

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

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

### D. Kapitał Zakładowy i Główni Akcjonariusze

#### Główni Akcjonariusze

Zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki na dzień 9 marca 2021 roku następujący akcjonariusze są uprawnieni do wykonywania ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki:

Akcje	Na dzień 9 marca 2021		Na dzień 31 grudnia 2020		Na dzień 31 grudnia 2019	
	Liczba akcji / % akcji	Zmiana liczby akcji	Liczba akcji / % akcji	Zmiana liczby akcji	Liczba akcji / % akcji	Zmiana liczby akcji
<b>Wyemitowane akcje:</b>	<b>164.010.813</b>	<b>-</b>	<b>164.010.813</b>	<b>-</b>	<b>164.010.813</b>	<b>-</b>
	108.349.187	-	108.349.187	-	108.349.187	-
I.T.R. Dori B.V. <sup>(1)</sup>	66,06%	-	66,06%	n/d	66,06%	-
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.884.091 14,56%	4.091 -	23.880.000 14,56%	(4.091) 0%	23.884.091 14,56%	-
	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	Pomiędzy 5%-10%	0	Pomiędzy 5%-10%	n/d	Pomiędzy 5%- 10%	-
Głosy	Na dzień 9 marca 2021		Na dzień 31 grudnia 2020		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	Zmiana liczby głosów <sup>(2)</sup>
<b>Liczba głosów<sup>(2)</sup>:</b>	<b>162.442.859</b>	<b>(78.719)</b>	<b>162.521.578</b>	<b>(814.335)</b>	<b>163.335.913</b>	<b>-</b>
	108.349.187	-	108.349.187	-	108.349.187	-
I.T.R. Dori B.V. <sup>(1)</sup>	66,70%	0,03%	66,67%	0	66,34%	-
Nationale Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	23.884.091 14,70%	4.091 0,01%	23.880.000 14,69%	(4.091) 0%	23.884.091 14,62%	-
	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny	Pomiędzy 5%- 10%	n/d	Pomiędzy 5%-10%	n/d	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 kwota akcji posiadanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosiła 1.489.235, które stanowiły 0,91% wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę oraz praw głosu na Walnym Zgromadzeniu. Na dzień 9 marca 2021 roku Spółka posiadała 1.567.954 akcji własnych stanowiących 0,96% wszystkich akcji wyemitowanych przez Spółkę.



## 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 2020 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 2020 roku w Warszawie. Przedmiotem obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia było w szczególności zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2019, udzielenie absolutorium członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej, jak również: podział zysku netto za rok 2019, przyjęcie Polityki Wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Ronson Development SE, podjęcie uchwały w sprawie wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Ronson Development SE, podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia zawarcia umów o zwolnienie z odpowiedzialności z Członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Ronson Development SE oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia programu nabywania akcji własnych. Przebieg Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy Spółki był zgodny z przepisami prawa oraz postanowieniami Statutu Spółki.

### F. Zarząd

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz do dnia podpisania niniejszego Sprawozdania z działalności skład Zarządu wyglądał następująco:

Boaz Haim, *Prezes Zarządu*  
 Yaron Shama, *Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy*  
 Andrzej Gutowski, *Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Sprzedaży i Marketingu*  
 Alon Haver, *Członek Zarządu*

#### *Zmiana na stanowisku Prezesa Zarządu*

W 2020 roku nie wystąpiły zmiany na stanowisku Prezesa Zarządu.

#### *Zmiana na stanowisku Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych*

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

Podsumowując powyższe zmiany w trakcie 2020 roku:

- od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 stycznia 2020 roku:
  - Boaz Haim – Prezes Zarządu,
  - Rami Geris – Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych,
  - Andrzej Gutowski – Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży i Marketingu,
  - Alon Haver – Członek Zarządu;
- od dnia 1 lutego 2020 roku:
  - Boaz Haim – Prezes Zarządu,
  - Yaron Shama – Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych,
  - Andrzej Gutowski – Wiceprezes Zarządu ds. Sprzedaży i Marketingu,
  - Alon Haver – Członek Zarządu.

## 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.

Zgodnie z art. 4.8 Statutu Zarząd jest uprawniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o łączną kwotę nie większą niż osiemset dwadzieścia tysięcy euro (820.000 €), w drodze jednego lub kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy), poprzez emisję nowych akcji o wartości nominalnej dwa eurocenty (0,02 €) każda, w łącznej liczbie nie większej niż 41.000.000 akcji, w zamian za wkłady pieniężne lub wkłady niepieniężne. Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego Spółki oraz emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasa wraz z upływem trzech lat od dnia zarejestrowania Statutu w Krajowym Rejestrze Sądowym (data rejestracji to: 31 października 2018 roku). Zarząd jest ponadto uprawniony do emisji warrantów subskrypcyjnych. Walne Zgromadzenie może pozbawić akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru do akcji na warunkach i zgodnie z postanowieniami Kodeksu spółek handlowych.

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 (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 1415), 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 raz w roku obrotowym. Posiedzeniom Rady Nadzorczej przewodniczy Przewodniczący Rady Nadzorczej. W posiedzeniach Rady Nadzorczej może uczestniczyć Prezes Zarządu lub inny członek Zarządu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej ma obowiązek zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej na pisemny wniosek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółki. Posiedzenie powinno odbyć się w ciągu dwóch tygodni od chwili złożenia wniosku. Każdemu z członków Rady Nadzorczej przysługuje jeden głos na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Wszystkie uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością oddanych głosów, przy obecności co najmniej połowy jej członków. W przypadku gdy głosy rozłożą się równomiernie, rozstrzyga głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

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

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

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

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

### H. Komitety Rady Nadzorczej

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

W 2020 roku w Spółce funkcjonowały w niezmienionym składzie osobowym dwa komitety Rady Nadzorczej – Komitet Audytu (w składzie: Shmuel Rofe jako Przewodniczący Komitetu Audytu, Ofer Kadouri oraz Przemysław Kowalczyk) oraz Komitet ds. Wynagrodzeń (w składzie: Alon Kadouri jako Przewodniczący Komitetu ds. Wynagrodzeń, Piotr Palenik oraz Shmuel Rofe).



## 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 2020 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 2020 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 2020 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu**

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Pan Amos Luzon (Członek Rady Nadzorczej) posiadał 64,19%, a na dzień 31 grudnia 2020 roku posiadał 83,71%, natomiast na dzień przed publikacją niniejszego raportu posiadał 72,77% udziałów i głosów w A. Luzon Group (zgodnie z wiedzą posiadaną przez Spółkę, poprzez spółkę niepubliczną A. Luzon Properties and Investments Ltd., której właścicielem jest Pan Amos Luzon, posiadający 99% udziałów), w wyniku czego pośrednio posiadał 41,98% akcji w Spółce na dzień 31 grudnia 2019 roku, 54,75% na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 47,59% na dzień przed publikacją niniejszego raportu. Biorąc pod uwagę akcje własne Spółki, Pan Amos Luzon pośrednio kontrolował akcje dające 42,02%, 55,25% oraz 48,05% praw głosu odpowiednio na 31 grudnia 2019 roku, 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu.

Pan Piotr Palenik (Członek Rady Nadzorczej) na dzień 31 grudnia 2019 roku, na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień przed publikacją niniejszego raportu posiadał 0,012% akcji i praw głosu w Spółce (łącznie 20 tysięcy akcji). Posiadane przez Spółkę akcje własne, po uwzględnieniu zaokrągleń, nie wpłynęły na prawa głosu przysługujące Panu Piotrowi Palenikowi. Pozostali członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadali w roku 2020 i nie posiadają na dzień niniejszego raportu żadnych akcji 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 nie posiada obecnie stanowisk w organach zarządzających i nadzorujących obsadzonych przez kobiety. Rada Nadzorcza jest świadoma zalet różnorodności, zwłaszcza odnoszącej się do równowagi płci. W związku z powyższym, Rada Nadzorcza w dalszym ciągu dąży do zwiększenia różnorodności w składzie Zarządu.

### **K. Wybór firmy audytorskiej**

W Spółce obowiązują, przyjęte w dniu 10 grudnia 2018 roku uchwałą Komitetu Audytu Rady Nadzorczej, Polityka i procedura wyboru firmy audytorskiej oraz Polityka świadczenia dodatkowych usług przez firmę audytorską lub podmiot powiązany z tą firmą.

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

1. Zgodnie ze Statutem Spółki, wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dokonuje Rada Nadzorcza w formie uchwały, działając na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu Spółki.
2. Komitet Audytu przed przygotowaniem rekomendacji, a następnie Rada Nadzorcza podczas wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki rekomendowanych przez Komitet Audytu, bierze pod uwagę następujące kryteria dotyczące podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Spółki:
  - a) bezstronność i niezależność podmiotu;
  - b) posiadaną reputację na rynkach finansowych, a także rekomendacje, jeśli zostały wskazane jako wymagania w zapytaniu ofertowym;
  - c) cenę wskazaną przez podmiot;
  - d) posiadane doświadczenie w zakresie badania sprawozdań finansowych spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
  - e) rękojmię poprawnego wykonania usług zamawianych przez Spółkę;
  - f) kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób bezpośrednio zaangażowanych w wykonywanie usług na rzecz Spółki;
  - g) możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Spółkę.

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

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

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

### K. Wybór firmy audytorskiej

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

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

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

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

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

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

1) Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzający ustawowe badania Spółki ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie mogą świadczyć bezpośrednio ani pośrednio na rzecz Spółki żadnych zabronionych usług, które nie są badaniem sprawozdań finansowych wskazanych w art. 5 ust. 1 akapit drugi Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylające decyzję Komisji 2005/909/WE.

2) Świadczenie usług dozwolonych możliwe jest jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową Spółki, po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, o której mowa w art. 69–73 Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 roku. Wymaga to zgody Komitetu Audytu i rekomendacji w zakresie świadczonej usługi.

3) Usługami zakazanym są usługi niebędące badaniem finansowym, które oznaczają:

a) usługi podatkowe dotyczące:

(i) przygotowywania formularzy podatkowych;

(ii) podatków od wynagrodzeń;

(iii) zobowiązań celnych;

(iv) identyfikacji dotacji publicznych i zachęt podatkowych, chyba że wsparcie biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej w odniesieniu do takich usług jest wymagane prawem;

(v) wsparcia dotyczącego kontroli podatkowych prowadzonych przez organy podatkowe, chyba że wsparcie biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej w odniesieniu do takich kontroli jest wymagane prawem;

(vi) obliczania podatku bezpośredniego i pośredniego oraz odroczonego podatku dochodowego;

(vii) świadczenia doradztwa podatkowego;

b) usługi obejmujące jakikolwiek udział w zarządzaniu lub w procesie decyzyjnym badanej jednostki;

c) prowadzenie księgowości oraz sporządzanie dokumentacji księgowej i sprawozdań finansowych;

d) usługi w zakresie wynagrodzeń;

e) opracowywanie i wdrażanie procedur kontroli wewnętrznej lub procedur zarządzania ryzykiem związanych z przygotowaniem lub kontrolowaniem informacji finansowych lub opracowywanie i wdrażanie technologicznych systemów dotyczących informacji finansowej;

f) usługi w zakresie wyceny, w tym wyceny dokonywane w związku z usługami aktuarialnymi lub usługami wsparcia w zakresie rozwiązywania sporów prawnych;

g) usługi prawne obejmujące:

(i) udzielanie ogólnych porad prawnych;

## Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

### K. Wybór firmy audytorskiej

(ii) negocjowanie w imieniu badanej jednostki; oraz

(iii) występowanie w charakterze rzeczownika w ramach rozstrzygnięcia sporu;

h) usługi związane z funkcją audytu wewnętrznego badanej jednostki;

i) usługi związane z finansowaniem, strukturą kapitałową i alokacją kapitału oraz strategią inwestycyjną klienta, na rzecz którego wykonywane jest badanie, z wyjątkiem świadczenia usług atestacyjnych w związku ze sprawozdaniami finansowymi, takich jak wydawanie listów poświadczających w związku z prospektami emisyjnymi badanej jednostki;

j) prowadzenie działań promocyjnych i prowadzenie obrotu akcjami lub udziałami badanej jednostki na rachunek własny lub gwarantowanie emisji akcji lub udziałów badanej jednostki;

k) usługi w zakresie zasobów ludzkich w odniesieniu do:

(i) kadry kierowniczej mogącej wywierać znaczący wpływ na przygotowywanie dokumentacji rachunkowej lub sprawozdań finansowych podlegających badaniu ustawowemu, jeżeli takie usługi obejmują:

- poszukiwanie lub dobór kandydatów na takie stanowiska, lub

- przeprowadzanie kontroli referencji kandydatów na takie stanowiska;

(ii) opracowywania struktury organizacyjnej oraz kontroli kosztów.

Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzający ustawowe badania Spółki ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie mogą świadczyć bezpośrednio ani pośrednio na rzecz Spółki żadnych zabronionych usług:

a) w okresie od rozpoczęcia badanego okresu do wydania raportu z badania; oraz

b) w roku obrotowym bezpośrednio poprzedzającym okres, o którym mowa w lit. a) w odniesieniu do usług prawnych obejmujących (i) udzielanie ogólnych porad prawnych, (ii) negocjowanie w imieniu badanej jednostki oraz (iii) występowanie w charakterze rzeczownika w ramach rozstrzygnięcia sporu.

Procedura wyboru firmy audytorskiej na 2020 rok została przeprowadzona wraz z wyborem firmy audytorskiej na 2021 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.

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 2020 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.

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 17 Sprawozdania Finansowego Spółki za rok kończący się dnia 31 grudnia 2020.

## 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 9 Marca 2021 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 2020 r. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Spółka posiada wewnętrzną procedurę dotyczącą wyboru firmy audytorskiej, a wyboru firmy audytorskiej dokonano zgodnie z tą procedurą. Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych dokonała Rada Nadzorcza w formie uchwały z dnia 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 2020 r., spełniali warunki dotyczące sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu, jak również zasadami etyki zawodowej;
- c) w Spółce przestrzegane są obowiązujące przepisy prawa dotyczące rotacji firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowych okresów karencji;
- d) Spółka posiada politykę wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską, które to polityki i procedury zostały przyjęte uchwałą Komitetu Audytu z dnia 10 grudnia 2018 r.

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

Zarząd Spółki 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 2020 roku zostało sporządzone i zatwierdzone przez Zarząd Spółki w dniu 10 marca 2021 roku.

### Zarząd Spółki

---

**Boaz Haim**  
Prezes Zarządu

---

**Yaron Shama**  
Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Finansowy

---

**Andrzej Gutowski**  
Wiceprezes Zarządu,  
Dyrektor Sprzedaży i Marketingu

---

**Alon Haver**  
Członek Zarządu