

*Załącznik do Uchwały nr 5 Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A. z dnia 24 marca 2023 roku*

MARVIPOL DEVELOPMENT S.A., ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa  
RADA NADZORCZA

**I N F O R M A C J A**  
**Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A. dla Walnego**  
**Zgromadzenia**

**ZWIĘZŁA OCENA SYTUACJI SPÓŁKI ZA 2022 ROK, Z UWZGLĘDNIENIEM OCENY**  
**SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I SYSTEMU ZARZĄDZANIA RYZYKIEM**  
**ISTOTNYM DLA SPÓŁKI**

Rok 2022 w zakresie popytowym na rynku deweloperskim okazał się lustrzanym odbiciem roku 2021. Tąpięcie w sprzedaży mieszkań spowodowane zostało ograniczeniem zdolności kredytowej wskutek wzrostu stóp procentowych, gwałtownego wzrostu inflacji, a także rekomendacji S Komisji Nadzoru Finansowego w zakresie badania zdolności kredytowej osób fizycznych. Wpłynęło to na znaczne zmniejszenie tempa sprzedaży, co w efekcie przekłada się na konieczność zwiększenia angażowania kapitału dłużnego w realizację inwestycji oraz ograniczenie liczby uruchamianych budów. Niezmiennie rosły również ceny związane ze świadczeniem usług generalnego wykonawstwa. Niepewność na rynku materiałów budowlanych spowodowała, że generalni wykonawcy nie byli skłonni przyjmować całego ryzyka ewentualnego wzrostu kosztów w trakcie realizacji projektu na siebie. Będzie to skutkowało zwiększeniem kosztów realizacji projektu i zmniejszeniem marży.

Rynek magazynowy cieszy się zainteresowaniem najemców, co pozytywnie przekłada się na stawki najmu. Jednocześnie z uwagi na wzrost stóp procentowych na całym świecie oraz wywołaną przez Rosję wojnę w Ukrainie - zmniejszył się również czasowo, apetyty globalnych inwestorów na zakup obiektów magazynowych w Polsce.

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej za miniony rok wyniosły 588.585 tys. zł, a zysk netto 89.903 tys. zł. Suma bilansowa zamknęła się kwotą 1.377.356 tys. zł, przy kapitałach własnych wynoszących na koniec okresu 655.111 tys. zł. W roku 2022 przekazano 911 lokali, sprzedano 207 lokali. Liczba sprzedanych lokali jest efektem niskiej oferty w pierwszym półroczu 2022 roku. W drugim półroczu oferta została znacząco zwiększona w wyniku otrzymanych pozwoleń na budowę, jednak opisana wyżej sytuacja popytowa nie pozwoliła na zwiększenie wolumenu zawartych umów deweloperskich i przedwstępnych.

W roku 2022 zakończono budowy trzech projektów magazynowych: Wrocław II, Annopol oraz Tarnowo Podgórne. Poziom najmu wyniósł odpowiednio 100%, 80%, 95%.

W segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe dokonano transakcji zbycia

nieruchomości niezabudowanej w Gdańsku. W segmencie zalokowana jest część inwestycji Unique Tower, obejmująca lokale, dla których wraz ze sprzedażą zawierane są umowy najmu lub dzierżawy lokali. Obiekt rozpoczął działalność pod franczyzą Royal Tulip w maju 2022 roku i uzyskał satysfakcjonujące wskaźniki obłożenia.

Spółka była również aktywna na rynku emisji obligacji. Łączna wartość emisji w roku 2022 wyniosła 70 mln zł. 24 sierpnia 2022 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt podstawowy programu emisji obligacji, na podstawie którego Spółka może przeprowadzić emisje do kwoty 200 mln PLN.

W ocenie Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A. prowadziła swoją działalność z zachowaniem zasad obowiązujących Spółki notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych, uwzględniając w tym podstawowe zasady Ładu Korporacyjnego.

Za system kontroli wewnętrznej w Spółce i jego skuteczność funkcjonowania w procesie sporządzania sprawozdań finansowych odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Na system kontroli wewnętrznej w Marvipol Development S.A. składa się szereg procedur i regulacji wewnętrznych.

Nadzór merytoryczny nad procesem przygotowania sprawozdań finansowych i raportów okresowych Spółki sprawuje Główna Księgowa przy współpracy z Dyrektorem Finansowym. Roczne i półroczne sprawozdania finansowe podlegają niezależnemu badaniu oraz przeglądowi przez wybranego przez Radę Nadzorczą biegłego rewidenta.

W spółce funkcjonuje elektroniczny system obiegu i akceptacji dokumentów, umów, korespondencji przychodzącej i wychodzącej oraz faktur i płatności. W zależności od zadekretowania i wskazania miejsca powstawania kosztów, system wybiera ścieżkę akceptacji wraz z osobami koniecznymi do zaakceptowania danego dokumentu. Stosowany system pozwala Spółce na nadzór i bieżący monitoring stanu zobowiązań Spółki. System jest bezpośrednio powiązany z systemem księgowym, w którym dokumenty są rejestrowane zgodnie z polityką rachunkową Spółki opartą na Międzynarodowych Standardach Rachunkowości.

Na podstawie danych z systemu księgowego przygotowywane są raporty zarządcze. Po zamknięciu ksiąg rachunkowych za dany miesiąc kadra kierownicza oraz członkowie Zarządu otrzymują raporty analizujące kluczowe dane finansowe istotne dla Spółki.

Spółka na bieżąco śledzi zmiany w regulacjach zewnętrznych i przepisach odnoszących się do wymogów sprawozdawczości giełdowej i przygotowuje się oraz wdraża niezbędne zmiany z wyprzedzeniem czasowym.

Po dokonaniu weryfikacji efektywności systemu kontroli wewnętrznej Rada Nadzorcza ocenia, że procedury i regulacje są skuteczne, oraz że system zarządzania ryzykiem w Spółce zapewnia wczesne wykrywanie ryzyka biznesowego i podejmowanie adekwatnych działań zaradczych.

Ponadto, Rada Nadzorcza nie wskazała nieprawidłowości lub braków w systemie kontroli wewnętrznej Spółki, wymagających działań naprawczych.

W opinii Rady Nadzorczej system zarządzania ryzykiem w Marvipol Development S.A., przy

spełnieniu wymogu ciągłej jego aktualizacji, obejmuje wszystkie istotne dla Spółki ryzyka. Ryzyka prowadzenia działalności są kompleksowo wykazane w sprawozdaniach finansowych Spółki i szczegółowo opisane. W przypadkach, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia wskazanych ryzyk oceniono jako wysokie, zawarto również opis ich mitygacji. Opis został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą.

Warszawa, 24 marca 2023 roku.

**Podpisy Członków Rady Nadzorczej:**

---

Aleksander Chłopecki  
*Przewodniczący Rady Nadzorczej*

---

Wiesław Łatała  
*Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej*

---

Krzysztof Brejda  
*Członek Rady Nadzorczej*

---

Andrzej Jacaszek  
*Członek Rady Nadzorczej*

---

Dariusz Daniluk  
*Członek Rady Nadzorczej*

***Naoryginaledokumentuzamieszczone są podpisyczłonkówRadyNadzorczejMarvipol DevelopmentS.A.***