

MARVIPOL DEVELOPMENT S.A.,

ul. Prosta 32, 00-838 Warszawa

RADA NADZORCZA

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2022

Rada Nadzorcza spółki Marvipol Development S.A. (dalej: „Spółka”) działa w oparciu o przepisy Kodeksu spółek handlowych, Statutu Spółki, Regulaminu Rady Nadzorczej oraz zgodnie z Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

- | | | |
|--------------------------|---|-------------------------------------|
| • Aleksander Chłopecki | - | Przewodniczący Rady Nadzorczej, |
| • Wiesław Tadeusz Łatała | - | Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, |
| • Krzysztof Brejda | - | Członek Rady Nadzorczej, |
| • Dariusz Daniluk | - | Członek Rady Nadzorczej. |
| • Andrzej Jacaszek | - | Członek Rady Nadzorczej, |

Panowie Krzysztof Brejda, Andrzej Jacaszek i Dariusz Daniluk spełniają kryteria niezależnego członka Rady Nadzorczej.

Panowie Aleksander Chłopecki, Krzysztof Brejda, Dariusz Daniluk oraz Andrzej Jacaszek nie mają rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Wśród członków Rady Nadzorczej występuje zróżnicowanie ze (i) względu na wiek (3 osoby w wieku z przedziału 50-59 lat, 2 osoby w wieku z przedziału 60-69 lat), (ii) ze względu na kierunek wykształcenia (2 osoby mają wyższe wykształcenie prawnicze, jedna osoba wyższe wykształcenie z zakresu finansów, dwie osoby mają wyższe wykształcenie techniczne).

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, w składzie jak i strukturze Rady Nadzorczej nie zaszły żadne zmiany.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza prowadziła stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich obszarach jej działania, w tym rozpatrując zagadnienia i wnioski przedkładane na posiedzenia Rady przez Zarząd Spółki.

Ocena sprawozdań finansowych

Rada Nadzorcza na posiedzeniu 22 marca 2023 dokonała oceny sprawozdania z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A oraz jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2022 w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem, faktycznym.

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła:

- skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 roku,
- sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2022 roku,
- sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w 2022 roku,
- Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2022 roku,

w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami i stanem faktycznym.

Rada Nadzorcza Spółki dokonała oceny ww. sprawozdań po zapoznaniu się z treścią tych sprawozdań, a także sprawozdań niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2022 i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za rok obrotowy 2022.

Badanie sprawozdań finansowych zostało przeprowadzone przez firmę audytorską CSWP Prosta Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, która została wybrana przez Radę Nadzorczą do przeprowadzenia badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za rok obrotowy 2022.

Zgodnie z opinią wydaną przez niezależnego biegłego rewidenta zarówno skonsolidowane jak i jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki i Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz wyniku finansowego Spółki i Grupy za rok obrotowy 2022, a także, że jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa oraz Statutem Spółki.

Dodatkowo, biegły rewident w odniesieniu do sprawozdania z działalności Spółki i sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za rok 2022 stwierdził, że sprawozdania z działalności zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz są zgodne z informacjami zawartymi w jednostkowym i skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie treści omawianych sprawozdań finansowych, sprawozdań Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. oraz sprawozdań niezależnego biegłego rewidenta z badania ww. sprawozdań finansowych, Rada Nadzorcza Spółki niniejszym stwierdza, że:

- Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za rok obrotowy 2022 oraz sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2022 sporządzone zostały w ustalonym przepisami terminie, zgodnie z przepisami prawa, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, a także przyjętymi zasadami rachunkowości,
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w 2022 roku oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2022 roku sporządzone zostały w ustalonym przepisami terminie oraz zgodnie z przepisami prawa, w tym wymogami określonymi w ustawie o rachunkowości oraz rozporządzenia 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,
- przedmiotowe sprawozdania przedstawiają prawidłowy i rzetelny obraz rozwoju, osiągnięć, sytuacji majątkowej i finansowej, zarówno Spółki jak i Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. oraz ich wynik finansowy na dzień 31 grudnia 2022 r.

W związku z powyższym, Rada Nadzorcza ocenia, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za rok obrotowy 2022, sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2022, sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w 2022 roku oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2022 roku są zgodne z księgami, dokumentami, jak i ze stanem faktycznym.

Ocena wniosku Zarządu ws. podziału zysku

Rada Nadzorcza na posiedzeniu 24 marca 2023 roku pozytywnie oceniła i poparła wniosek Zarządu Spółki z 24 marca 2023 roku do Walnego Zgromadzenia w sprawie powzięcia uchwały o podziale zysku za rok obrotowy 2022.

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. Tąpnięcie 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, Annapol 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.

Ocena realizacji przez Zarząd obowiązków, o których mowa w [art. 380¹](#)

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia realizację przez Zarząd obowiązków informacyjnych w stosunku do Rady. Zarząd w ocenie Rady Nadzorczej na bieżąco informuje Radę i udziela wyjaśnień w zakresie:

- uchwałach zarządu i ich przedmiocie;
- sytuacji spółki, w tym w zakresie jej majątku, a także istotnych okolicznościach z zakresu prowadzenia spraw spółki, w szczególności w obszarze operacyjnym, inwestycyjnym i kadrowym;
- postępach w realizacji wyznaczonych kierunków rozwoju działalności spółki, przy czym powinien wskazać na odstępstwa od wcześniej wyznaczonych kierunków, podając zarazem uzasadnienie odstępstw;
- transakcjach oraz innych zdarzeniach lub okolicznościach, które istotnie wpływają lub mogą wpływać na sytuację majątkową spółki, w tym na jej rentowność lub płynność;
- zmianach uprzednio udzielonych radzie nadzorczej informacji, jeżeli zmiany te istotnie wpływają lub mogą wpływać na sytuację spółki.

Rada Nadzorcza nie żądała dotąd informacji i dokumentów, czy wyjaśnień w trybie określonym Art. 382 paragraf 4 Ksh, w związku z tym nie zlecała badań, o których mowa w Art. 382¹ Ksh.

Opis bieżących prac Rady Nadzorczej

W ramach wykonywanych prac Rada Nadzorcza:

- zapoznawała się z bieżącą działalnością Spółki oraz jej wynikami finansowymi i podstawowymi wskaźnikami ekonomicznymi, na podstawie analizowanych dokumentów przedkładanych przez Zarząd Spółki;
- zapoznawała się z bieżącą działalnością Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A., która była prezentowana przez Zarząd Marvipol Development S.A. oraz sytuacją finansową spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej, poprzez analizowanie otrzymanych dokumentów i informacji o wynikach prowadzonej przez te Spółki działalności gospodarczej;
- zapoznawała się z informacją Zarządu dotyczącą obowiązującego w Spółce systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz nadzoru zgodności działalności z prawem.

- w ramach posiadanych kompetencji podejmowała uchwały niezbędne do prawidłowego funkcjonowania Spółki.

Komitet Audytu Rady Nadzorczej, odpowiedzialny za nadzór nad sprawami finansowymi Spółki, działa na podstawie Statutu Spółki, Regulaminu Rady Nadzorczej oraz Regulaminu Komitetu Audytu.

W skład Komitetu Audytu wchodzi trzech członków powołanych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków, z których przynajmniej jeden posiada kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 Komitet Audytu działał w składzie:

- Dariusz Daniluk – Przewodniczący Komitetu Audytu,
- Aleksander Chłopecki – Członek Komitetu Audytu,
- Krzysztof Brejda – Członek Komitetu Audytu.

Komitet Wynagrodzeń Rady Nadzorczej, odpowiedzialny za ustalanie zasad wynagradzania członków Zarządu Spółki, działa na podstawie Statutu Spółki, Regulaminu Rady Nadzorczej oraz Regulaminu Komitetu Wynagrodzeń.

W skład Komitetu Wynagrodzeń wchodzi trzech członków powołanych przez Radę Nadzorczą spośród jej członków.

W okresie od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2022 r. Komitet Wynagrodzeń działał w składzie:

- Krzysztof Brejda – Przewodniczący Komitetu Wynagrodzeń,
- Aleksander Chłopecki – Członek Komitetu Wynagrodzeń
- Wiesław Łatała – Członek Komitetu Wynagrodzeń.

W roku 2022 miało miejsce siedem posiedzeń Rady Nadzorczej:

1 lutego 2022:

- Podjęto uchwałę w sprawie zaopiniowania zmian w i przyjęcia tekstu jednolitego Polityki Wynagrodzeń w Spółce;

11 marca 2022:

- Zaprezentowano Radzie Nadzorczej jednostkowe i skonsolidowane wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki w roku obrotowym 2022
- Kluczowy Biegły Rewident Radzie przedstawił opinię o sprawozdaniach Spółki za rok obrotowy 2022;
- Podjęto uchwałę w sprawie powołania Pana Grzegorza Kaweckiego na funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki na kolejną, dwuletnią kadencję rozpoczynającą się 1 kwietnia 2022 roku;
- Podjęto uchwałę w sprawie zmiany wynagrodzenia Członków Zarządu Spółki;

17 marca 2022:

- Podjęto uchwały w sprawach:
 - o oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2021,
 - o oceny sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2021,
 - o oceny sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej MARVIPOLDEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2021,
 - o oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. za rok obrotowy 2021,
 - o przyjęcia oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. oraz jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym,
 - o Dokonania oceny funkcjonowania Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki w 2021 roku.

18 marca 2022:

- Podjęto uchwałę w sprawie dokonania zwięzłej oceny sytuacji Spółki za 2021 rok z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki;
- Podjęto uchwałę w przedmiocie oceny wniosku Zarządu Spółki do Walnego Zgromadzenia w sprawie powzięcia uchwały o podziale zysku za rok obrotowy 2021;
- Podjęto uchwałę w sprawie wydania opinii w przedmiocie udzielenia członkom Zarządu absolutorium z wykonania obowiązków za 2021 roku oraz sporządzenia wniosku do Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki w zakresie udzielania członkom Rady Nadzorczej absolutorium z wykonywania obowiązków za 2021 rok
- Podjęto uchwałę w sprawie zaopiniowania projektów uchwał na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki;
- Podjęto uchwałę w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach w Spółce za rok obrotowy 2021;
- Podjęto uchwałę w sprawie przyznania Wiceprezesowi Zarządu panu Grzegorzowi Ernestowi Kaweckiemu wynagrodzenia zmiennego za rok 2022;
- Omówiono projekt odpowiedzi Spółki na pismo KNF z 8 marca 2022 roku.

24 maja 2022:

- Omówiono sprawozdanie finansowe Spółki i Grupy za I kwartał 2022 roku;
- Omówiono stan projektów deweloperskich prowadzonych przez Grupę Kapitałową;
- Podjęto uchwałę w sprawie dokonania okresowej oceny transakcji zawieranych przez Spółkę z podmiotami powiązanymi oraz transakcji zawieranych przez podmioty zależne Spółki z podmiotami powiązanymi Spółki za okres od 1 października 2021 do 31 marca 2022 roku;

24 sierpnia 2022:

- Podjęto uchwałę w sprawie ustalenia składu Komitetu Audytu;
- Podjęto uchwałę w sprawie powierzenia funkcji Przewodniczącego Komitetu Audytu Panu Dariuszowi Daniluk;
- Podjęto uchwałę w sprawie ustalenia składu Komitetu Wynagrodzeń;
- Podjęto uchwałę w sprawie powierzenia funkcji Przewodniczącego Komitetu Wynagrodzeń Panu Krzysztofowi Brejda;
- Omówiono śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki i jej Grupy za I półrocze 2022;

23 listopada 2022:

- Omówiono sprawozdania finansowego Spółki i jej Grupy za III kwartał 2022;
- Dokonano okresowej oceny translacji Spółki z podmiotami powiązanymi za okres od 1 kwietnia 2022 do 30 września 2022

Ocena pracy Rady Nadzorczej w 2022 roku:

Rada Nadzorcza wypełniała swoje zadania z uwzględnieniem zasady najwyższej staranności zawodowej, dokładając wszelkich starań celem sprawowania należytej kontroli zarządzania Spółką. Częstotliwość spotkań Rady Nadzorczej i jej Komitetów odpowiadała wynikającym z własnych ocen Rady i zgłaszanym przez Zarząd potrzebom Spółki jak i zasadom Corporate Governance.

Rada Nadzorcza pełniła również funkcję doradczą wobec Zarządu, w zakresie wynikającym ze zgłaszanych Radzie potrzeb Zarządu jak również z inicjatywy własnej.

W opinii Rady Rada wykonując swoje obowiązki, działała zgodnie z obowiązującym prawem, w szczególności z zakresem kompetencji określonym przepisami Kodeksu spółek handlowych, Statutem Spółki oraz Regulaminem Rady Nadzorczej.

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

Na oryginale dokumentu zamieszczone są podpisy członków Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.