

Załącznik do Uchwały nr 5 Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A. z dnia 21 marca 2024 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 2023 ROK, Z UWZGLĘDNIENIEM OCENY
SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I SYSTEMU ZARZĄDZANIA RYZYKIEM
ISTOTNYM DLA SPÓŁKI**

Początek roku 2023 był kontynuacją trudnego dla branży roku 2022 roku. Nadal rynek kredytów hipotecznych był w uśpieniu, rynki finansowe również nie podejmowały aktywności. Tempo wprowadzenia nowych inwestycji było mierne, a poziom sprzedaży mieszkań bardzo niski. Zapowiedzi wprowadzenia programu „bezpieczny kredyt 2%” zaowocowały ożywieniem sprzedaży w kolejnych kwartałach, a wprowadzenie tego rozwiązania w drugiej połowie roku spowodowało skokowy wzrost zawieranych umów deweloperskich. Wprowadzenie programu łączyło się również ze zmianą rekomendacji S KNF, w wyniku której bufor badania zdolności kredytowej ponownie został obniżony – umożliwiając powrót kredytom hipotecznym. Spółka w tych warunkach bardzo dobrze reagowała dostosowując podaż lokali. Uzyskiwanie pozwoleń na budowę dla banku gruntów powalało systematycznie rozszerzanie oferty. Ceny generalnego wykonawstwa ustabilizowały się na poziomie z 2022 roku, niemniej pozostają znacznie wyższe niż w latach ubiegłych. Nadal sporą trudnością jest pozyskiwanie nowych gruntów pod zabudowę mieszkaniową oraz procedury administracyjne związane z uzyskiwaniem pozwoleń na budowę.

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 – utrzymuje się zmniejszony apetyt globalnych inwestorów na zakup obiektów magazynowych w Polsce, co przekłada się na mniejszą liczbę ofert dotyczących sprzedaży obiektów oraz ich zmniejszoną wartość w stosunku do oczekiwań, które bazowały na transakcjach z lat ubiegłych.

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej za miniony rok wyniosły 377,5 mln zł, a zysk netto 55,3 mln zł. Suma bilansowa zamknęła się kwotą 1.461,2 mln. zł, przy kapitałach własnych wynoszących na koniec okresu 710,4 mln zł. W roku 2023 przekazano 423 lokale, sprzedano 661 lokali.

W roku 2023 sprzedano projekt magazynowy we Wrocławiu, zdecydowano o rozpoczęciu inwestycji w Łodzi, zaś drugi łódzki projekt oraz projekt w Katowicach pozostają wstrzymane.

W segmencie pozostałe aktywa nieruchomościowe funkcjonuje obiekt pond nazwą Royal Tulip Warsaw Apartments i uzyskuje satysfakcjonujące wskaźniki obłożenia oraz pozytywny wynik finansowy.

Spółka była również aktywna na rynku emisji obligacji. Łączna wartość emisji w roku 2023 wyniosła 156,4 mln zł.

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, 21 marca 2024 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 oryginalnym dokumencie zamieszczono podpisy członków Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A.