

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

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ MARVIPOL DEVELOPMENT S.A. ZA ROK 2025

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 2025 roku skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

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

Panowie Krzysztof Brejda, Andrzej Jacaszek i Piotr Chudzik spełniali kryteria niezależnego członka Rady Nadzorczej.

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

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, w składzie jak i w strukturze Rady Nadzorczej nie zaszły żadne zmiany, przy czym w dniu 6 lutego 2025 roku została odnowiona kadencja Pana Andrzeja Jacaszka na mocy jednostronnego oświadczenia Książek Holding Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i w wykonaniu uprawnień osobistych.

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 20 marca 2026 roku dokonała oceny sprawozdania z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. oraz jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2025 w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym.

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2025 roku,
- sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony w dniu 31 grudnia 2025 roku,
- sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w 2025 roku,
- sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2025 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 2025 i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za rok obrotowy 2025.

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 lata obrotowe 2023 - 2025.

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 2025 roku oraz wyniku finansowego Spółki i Grupy za rok obrotowy 2025, a także 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 2025 stwierdziła, 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 2025 oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2025 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 2025 roku oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2025 roku sporządzone zostały w ustalonym przepisami terminie oraz zgodnie z przepisami prawa, w tym wymogami określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (z późn. zm.) oraz rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 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 2025 roku.

W związku z powyższym, Rada Nadzorcza ocenia, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za rok obrotowy 2025, jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2025, sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. w 2025 roku oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w 2025 roku są zgodne z księgami, dokumentami, jak i ze stanem faktycznym.

Ocena wniosku Zarządu ws. podziału zysku

Rada Nadzorcza na posiedzeniu 23 marca 2026 roku pozytywnie oceniła i poparła wniosek Zarządu Spółki z 23 marca 2026 roku do Walnego Zgromadzenia w sprawie powzięcia uchwały o podziale zysku za rok obrotowy 2025.

Ocena sytuacji Spółki za 2025 rok, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki

Sprzedaż mieszkań w pierwszej połowie roku 2025 utrzymywała się na umiarkowanym z punktu widzenia potencjału Grupy poziomie. Na stosunkowo wolne tempo sprzedaży miał wpływ wysoki poziom stóp procentowych, obniżył się również sentyment do zakupów inwestycyjnych w odniesieniu do lokali mieszkalnych. Wraz z rozpoczęciem cyklu obniżek stóp procentowych rośnie zdolność kredytowa. Koszty kredytu wprost przekładają się na decyzje zakupowe i tym samym wolumen sprzedaży. Zważywszy, że około połowa nabywców posiłkuje się kredytem hipotecznym – ma

to znaczny wpływ na poziom sprzedaży. Tym samym od trzeciego kwartału Grupa notowała zwiększone zainteresowanie i liczbę transakcji. Nowym wyzwaniem była wymuszona przez zmiany legislacyjne zmiana prezentacji oferty. Począwszy od września 2025 roku deweloperzy zobowiązani są do publikowania cen oferowanych lokali wraz z prezentacją zmiany cen produktów. Wpłynęło to w znacznym stopniu na sposób komunikacji z rynkiem, marketing i sposoby pozyskania Klientów. Podaż lokali na rynku, która kumulowała się od 2023 roku spowodowała przesunięcie akcentu w odniesieniu do momentu dokonania zakupu mieszkania. Klienci często decydują się na zakup gotowych już lokali. Tym samym wzrastają koszty finansowe oraz koszty utrzymania wybudowanych lokali. Przekłada się to również na zmiany w zakresie planowania cash-flow.

Na rynku magazynowym, kolejny rok z rzędu – począwszy od wybuchu wojny w Ukrainie obserwowano bardzo nieliczne transakcje sprzedaży aktywów. W związku z tym, decyzja o nieangażowaniu Grupy w ten segment jest zasadna.

Obiekt Royal Tulip Warsaw Centre osiągnął satysfakcjonujące poziomy obłożenia i przychodu. Spółka operująca obiektem wypełnia wszystkie zobowiązania wobec wydierżawiających. Doświadczenie zespołu, jakość świadczonych usług, dbanie o potrzeby Klientów jest doceniane w opiniach i wzmacnia tym samym ofertę Grupy w zakresie sprzedaży apartamentów inwestycyjnych w Gdańsku.

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej za miniony rok wyniosły 547.698 mln zł, a zysk netto 58.171 mln zł. Suma bilansowa zamknęła się kwotą 1.445.797 mln zł, przy kapitałach własnych wynoszących na koniec okresu 731.131 mln zł. W roku 2025 przekazano 642 lokale, sprzedano 402 lokale.

Emisja obligacji Spółki, zarówno w ofercie publicznej, jak i instytucjonalnej pozwoliła na obniżenie kosztów finansowych i zbudowanie potencjału finansowego niezbędnego do rozpoczęcia nowych projektów w roku 2026. Łączna wartość emisji w roku 2025 wyniosła 180 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.

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

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:

- uchwał zarządu i ich przedmiotu;
- sytuacji Spółki, w tym w zakresie jej majątku, a także istotnych okoliczności z zakresu prowadzenia spraw Spółki, w szczególności w obszarze operacyjnym, inwestycyjnym i kadrowym;
- postępów w realizacji wyznaczonych kierunków rozwoju działalności Spółki;
- transakcji oraz innych zdarzeń lub okoliczności, które istotnie wpływają lub mogą wpływać na sytuację majątkową Spółki, w tym na jej rentowność lub płynność;
- zmian 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, ani 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 2025 Komitet Audytu działał w składzie:

- Piotr Chudzik – 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 2025 r. Komitet Wynagrodzeń działał w składzie:

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

W roku 2025 miało miejsce pięć posiedzeń Rady Nadzorczej:

19 marca 2025 roku:

- Zaprezentowano i omówiono jednostkowe i skonsolidowane wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę oraz przez Grupę Kapitałową Spółki w roku obrotowym 2024;
- Przedstawiono opinię biegłego rewidenta o sprawozdaniach Spółki za rok obrotowy 2024;
- Podjęto uchwały w sprawach:
 - oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2024;
 - w sprawie oceny sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2024;
 - w sprawie oceny sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za rok obrotowy 2024;
 - w sprawie oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Marvipol Development S.A. za rok obrotowy 2024;
 - w sprawie 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;
 - w sprawie dokonania oceny funkcjonowania Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki.

13 maja 2025 roku:

- Omówiono śródroczny raport finansowy za pierwszy kwartał 2025 roku. Ponadto podjęto uchwałę w sprawie dokonania okresowej oceny transakcji zawartych w okresie od 1 października 2024 roku do 31 marca 2025 roku przez Spółkę oraz jej podmioty zależne z podmiotami powiązanymi Spółki pod kątem zasad rynkowych, na których były one zawierane.

3 czerwca 2025 roku:

- Podjęto uchwały w sprawach:
 - w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Spółki za rok 2024;
 - w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Komitetu Wynagrodzeń Rady Nadzorczej Spółki za rok 2024;
 - w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Marvipol Development S.A. za 2024 rok;
 - w sprawie dokonania zwięzłej oceny sytuacji Spółki za 2024 rok, z uwzględnieniem oceny systemu

kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki;

- w sprawie wydania opinii w przedmiocie udzielenia członkom Zarządu absolutorium z wykonywania obowiązków za 2024 rok;
- w sprawie sporządzenia wniosku do Walnego Zgromadzenia w zakresie udzielenia członkom Rady Nadzorczej Spółki absolutorium z wykonywania obowiązków za 2024 rok;
- w sprawie oceny wniosku Zarządu Spółki do Walnego Zgromadzenia w sprawie powzięcia uchwały o podziale zysku za rok obrotowy 2024;
- w sprawie zaopiniowania projektów uchwał na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki;
- w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach w Spółce za rok obrotowy 2024.

22 sierpnia 2025 roku:

- Omówiono śródroczny raport finansowy za drugi kwartał 2025 roku.

19 listopada 2025 roku:

- Omówiono śródroczny raport finansowy za trzeci kwartał 2025 roku. Ponadto podjęto uchwałę w sprawie dokonania okresowej oceny transakcji zawartych w okresie od 1 kwietnia 2025 roku do 30 września 2025 roku przez Spółkę oraz jej podmioty zależne z podmiotami powiązanymi Spółki pod kątem zasad rynkowych, na których były one zawierane. Przyjęto zasady dotyczące rozpoczęcia procedury wyboru oferty na badania ustawowe sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za lata 2026 i 2027.

Ocena pracy Rady Nadzorczej w 2025 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, 13 kwietnia 2026 roku

- podpisy na następnej stronie -

Podpisy Członków Rady Nadzorczej:

Aleksander Chłopecki
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wiesław Łatała
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Krzysztof Brejda
Członek Rady Nadzorczej

Andrzej Jacaszek
Członek Rady Nadzorczej

Piotr Chudzik
Członek Rady Nadzorczej