

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

ZWIĘŻŁA 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.

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