

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 2024 ROK, Z UWZGLĘDNIENIEM OCENY SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I SYSTEMU ZARZĄDZANIA RYZYKIEM ISTOTNYM DLA SPÓŁKI

Sprzedaż mieszkań w pierwszej połowie roku 2024 wykazywała tendencję spadkową w stosunku do poprzedniego roku, który był w tym zakresie napędzany programem BK2%. Zapowiedzi wprowadzenia nowego programu wsparcia nabywców mieszkań – początkowo z jednej strony hamowały popyt, z drugiej pobudzały nabywców, którzy nie byłiby beneficjentami programu. Po serii wewnętrznych publicznych dyskusji ugrupowań rządzących raz krytykujących projekt programu, raz przedstawiających coraz to nowe modyfikacje i daty jego wprowadzenia – popyt na mieszkania stopniowo spadał. Nabywcy czekali na konkretną informację. Jednocześnie brak obniżek stóp procentowych powoduje ograniczenia zdolności kredytowej. W rezultacie nabywcy posiadający taką zdolność, lub nabywający nieruchomości za gotówkę również zmniejszyli dynamikę w procesie nabywania.

Głównymi składowymi wpływającymi na ceny mieszkań są ceny gruntów, generalne wykonawstwo oraz koszty finansowe. O ile koszty finansowe oraz ceny nieruchomości pod zabudowę nadal rosły, to zauważalna była stabilizacja kosztów generalnego wykonawstwa. Stabilizacja cen w procesie realizacji budowy pozwoliła na uzyskanie satysfakcjonujących poziomów ofert przy wprowadzanych przez Grupę nowych realizacjach: Skarbka z Gór w Warszawie, Sengera w Warszawie, Architektów we Wrocławiu, Grzymaliów w Warszawie oraz Chmielnej w Gdańsku.

Na rynku magazynowym obserwowano bardzo nieliczne transakcje sprzedaży aktywów, tym bardziej cieszy sprzedaż projektu Annapol w Warszawie. Niestety zastój w transakcjach magazynowych powoduje, że Grupa nie otrzymuje satysfakcjonujących ofert na sprzedaż kolejnych projektów i w rezultacie decyduje się nie rozpoczynać nowych.

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 461,6 mln zł, a zysk netto 26,6 mln zł. Suma bilansowa zamknęła się kwotą 1.578 mln. zł, przy kapitałach własnych wynoszących na koniec okresu 692,8 mln zł. W roku 2024 przekazano 571 lokali, sprzedano 430 lokali.

W roku 2024 sprzedano projekt magazynowy w Warszawie. Realizowany jest magazyn w Łodzi, zaś drugi łódzki projekt oraz projekt w Katowicach pozostają wstrzymane. Projekt pod Poznaniem oczekuje na sprzedaż.

Spółka była również aktywna na rynku emisji obligacji. Łączna wartość emisji w roku 2024 wyniosła 200 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, dnia 3 czerwca 2025 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

Piotr Chudzik
Członek Rady Nadzorczej