

## **Ocena sytuacji Develia S.A. dokonana przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem oceny systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance, funkcji audytu wewnętrznego oraz ocena wypełniania przez spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego za rok obrotowy 2020**

### **I. Ocena sytuacji Spółki**

Rok 2020 był rokiem szczególnym przez panującą pandemię Covid-19, który mimo wielu problemów, szczególnie w segmencie komercyjnym, przyniósł dalszy rozwój Spółki działającej w branży deweloperskiej. Spółka mimo wprowadzonych restrykcji osiągnęła założone cele i wygenerowała zadowalający wynik finansowy. Sytuacja finansowa i płynnościowa Spółki jest dobra, dzięki konsekwentnej realizacji przyjętej strategii rozwoju, która zakładała umacnianie pozycji i zwiększanie wpływów na rynku nieruchomości w segmencie mieszkaniowym. Jednocześnie, z uwagi na wpływ pandemii Covid-19, Spółka istotnie zmniejszyła zaangażowanie w segmencie komercyjnym.

W ocenie Rady Nadzorczej Develia S.A. podjęte przez Spółkę w 2020 roku działania przyczyniły się zarówno do utrzymania stabilnej sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej w roku 2020 jak i dalszego rozwoju Grupy i umacniania jej pozycji rynkowej.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia strategię biznesową i cele Spółki ustalone przez Zarząd: rozszerzanie działalności w kluczowych miastach Polski (Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk) poprzez odpowiednie uruchamianie inwestycji z istniejącego portfela jak i przez nowe akwizycje nieruchomości, dywersyfikując w ten sposób ofertę produktową ze względu na lokalizację i standard.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Spółki w roku 2020 oraz pracę Zarządu Spółki, który realizował przyjęte plany. Rada Nadzorcza ocenia, że Spółka jest zarządzana prawidłowo i skutecznie.

### **II. Ocena systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego**

Zarządzanie ryzykiem w Develia S.A. odbywa się poprzez sformalizowany proces okresowej identyfikacji, analizy i oceny czynników ryzyka w różnych obszarach działania Spółki i Grupy. W trakcie identyfikowania ryzyk ustalane są odpowiednie procedury i procesy, których wprowadzanie ma na celu eliminację, bądź ograniczenie ryzyka dla Spółki i Grupy. W Spółce funkcjonuje wyodrębniona komórka audytu wewnętrznego wraz z audytorem wewnętrznym, który wykonuje obowiązki audytu wewnętrznego i który realizuje audyt poszczególnych komórek organizacyjnych i procesów w Spółce, zgodnie z planem audytu przyjętym przez Radę Nadzorczą.

Komitet Audytu we współpracy z audytorem wewnętrznym stworzył kartę audytu wewnętrznego oraz plan pracy audytu wewnętrznego na rok 2020 r. rekomendując ich przyjęcie przez Radę Nadzorczą Spółki. Jako główne cele audytu wewnętrznego określone zostały badanie i oceny adekwatności, skuteczności i efektywności systemu zarządzania ryzykiem biznesowym i systemu kontroli wewnętrznej a w szczególności:

- przegląd i ocenę istniejących mechanizmów kontroli wewnętrznej oraz wiarygodności i rzetelności informacji zarządczych, operacyjnych i finansowych,
- przegląd i ocenę zgodności z przepisami prawa, politykami, planami i procedurami, określenie braków i słabości istniejących kontroli w celu proaktywnego rozwiązywania problemów i minimalizacji wpływu na działania operacyjne Spółki i Grupy,
- ocenę środków ochrony aktywów Spółki i Grupy,
- ocenę dostosowania działań do przedstawionych wcześniej zaleceń audytu lub kontroli.

Rada Nadzorcza nadzorowała działania Zarządu w zakresie zarządzania ryzykiem w Spółce. W ocenie Rady Nadzorczej, wypracowane w Spółce systemy zarządzania kluczowymi ryzykami tj. ryzykami operacyjnymi, prawnymi oraz finansowymi funkcjonowały właściwie.

W ocenie Rady Nadzorczej Zarząd Spółki właściwie zidentyfikował ryzyka istotne dla Spółki i skutecznie nimi zarządzał w dynamicznie zmieniającym się środowisku zewnętrznym.

### **III. Ocena wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego, określonych w regulaminie giełdy oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych**

Obowiązki informacyjne dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego określone są Regulaminie Giełdy oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim. Zasady przekazywania raportów bieżących dotyczących stosowania zasad szczegółowych ładu korporacyjnego określa Uchwała Zarządu GPW nr 1309/2015 z 17 grudnia 2015 roku.

Zgodnie z Regulaminem Giełdy w przypadku, gdy określona zasada ładu korporacyjnego nie jest stosowana w sposób trwały lub jest naruszona incydentalnie przez emitenta, ma on obowiązek opublikowania raportu w tej sprawie. Raport powinien zostać opublikowany na oficjalnej stronie internetowej emitenta oraz w trybie analogicznym do stosowanego do przekazywania raportów bieżących. Zgodnie z treścią Uchwały Zarządu GPW nr 1309/2015 raporty dotyczące stosowania szczegółowych zasad ładu korporacyjnego, o których mowa w 29 ust. 3 Regulaminu Giełdy są przekazywane za pośrednictwem Elektronicznej Bazy Informacji (EBI). Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku precyzuje, jakie informacje powinny być zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności emitenta w raporcie rocznym spółki.

W roku 2020 Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego z wyłączeniem następujących rekomendacji i zasad, których Spółka nie stosowała w całym roku ale zaczęła je stosować w jego trakcie tj. I.Z.1.16, I.Z.1.20, IV.Z.2, V.Z.6, VI.Z.1, VI.Z.2, VI.Z.4, przy czym część z nich nie była stosowana przez Spółkę w całym roku ale zaczęła być stosowana przez Spółkę w jego trakcie (I.Z.1.16, I.Z.1.20, IV.Z.2).

Rada Nadzorcza ocenia, że Spółka prawidłowo wypełnia obowiązki informacyjne związane ze stosowaniem zasad ładu korporacyjnego, określone w przepisach prawnych wskazanych powyżej. Rada Nadzorcza zapoznała się z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego zamieszczonym w Raporcie rocznym Develia S.A. i Grupy Kapitałowej za 2020 r. Oświadczenie to w sposób szczegółowy opisuje zagadnienia z zakresu ładu korporacyjnego i zawiera informacje wymagane przez Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

### **IV. Ocena racjonalności prowadzonej przez spółkę polityki, o której mowa w rekomendacji pkt I.R.2 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016, albo informacja o braku takiej polityki**

Spółka w roku obrotowym 2020 nie prowadziła na szeroką skalę działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze, dlatego też nie dysponuje szczegółową polityką w tym zakresie. Spółka podejmowała jednak w ramach społecznej odpowiedzialności biznesu rozmaite działania, angażując się w działalność charytatywną, wspierając jedynie kilka akcji charytatywnych w tym zakresie.