

**Ocena sytuacji Develia S.A. dokonana przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem oceny systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance, funkcji audytu wewnętrznego, ocena wypełniania przez spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego, ocena zasadności wydatków na cele charytatywne oraz realizacji polityki różnorodności za rok 2021**

**I. Ocena sytuacji Spółki**

Rok 2021 był kolejnym po 2020, rokiem szczególnym z uwagi na dalsze trwanie pandemii 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 bardzo dobra dzięki konsekwentnej realizacji przyjętej strategii rozwoju, która zakładała umacnianie pozycji i zwiększanie wpływów na rynku nieruchomości, szczególnie w segmencie mieszkaniowym. Jednocześnie, z uwagi na wpływ pandemii Covid-19, Spółka istotnie zmniejszyła zaangażowanie w segmencie komercyjnym.

W dniu 18 lutego 2021 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła przyjętą przez Zarząd Spółki „Strategię Grupy Develia na lata 2021-2025”, zgodnie z którą Spółka zaplanowała m.in.:

- istotne zwiększenie skali działania w segmencie mieszkaniowym do poziomu sprzedaży 3.100 mieszkań w 2025 r. (CAGR 18%),
- dezinvestycje portfela biurowego i handlowego oraz równoległą budowę segmentu jednostek mieszkaniowych dla klienta instytucjonalnego (PRS), tym samym zwiększenie kapitału zaangażowanego w segment mieszkaniowy do 85% kapitałów własnych,
- istotną poprawę zwrotu na kapitale własnym (ROE), osiągnięcie poziomu 15% rocznie,
- aktywnie kreować i uczestniczyć w istotnych, nowych trendach rynkowych również poprzez nawiązywanie partnerstw, sojuszy i M&A,
- aktywnie budować markę solidnego pracodawcy i partnera biznesowego oraz nowoczesnego dewelopera, dbając o pozytywne relacje i lojalność pracowników oraz klientów,
- przekierowywać swoje działania w kierunku pozytywnego oddziaływania na środowisko oraz dostosowywać wybrane projekty do kontekstu miejskiego. Celem jest również wzmacnianie pozycji wiarygodnego partnera społeczności lokalnych, wykazującego się odpowiedzialnością za środowisko naturalne. W ramach produktu mieszkaniowego Grupa planuje również rozszerzenie i wyraźniejsze wyróżnienie swoich produktów w zakresie ekologii, funkcjonalności, nowoczesności i przyjaznego otoczenia,
- nawiązanie współpracy z wybranym partnerem w ramach JV w obszarze magazynowym na bazie posiadanego gruntu w Malinie i częściowa dezinvestycja tej nieruchomości.

W ramach Strategii przyjęte zostały również cele Zarządu Spółki na rok 2021:

- sprzedaż umowami deweloperskimi i przedwstępnymi 1.750-1.850 lokali,
- przekazanie 1.800-1.900 lokali,
- wprowadzenie do oferty 1.500-1.700 lokali,
- sprzedaż budynku Wola Retro (przełom 2021r. i 2022r.),
- przygotowanie do sprzedaży budynku Sky Tower,
- rozpoczęcie realizacji pierwszego projektu mieszkań w segmencie najmu instytucjonalnego (PRS).

W segmencie komercyjnym Grupa zrealizowała założenia dotyczące strategii przygotowując dezinvestycje aktywów komercyjnych, w tym podpisano umowę przedwstępną sprzedaży budynku Sky Tower, która finalnie przełożyła się na sprzedaż tego aktywa w marcu 2022 roku. Ponadto zrealizowane zostały założenia w segmencie mieszkaniowym.

W ocenie Rady Nadzorczej Develia S.A. podjęte przez Spółkę w 2021 roku działania przyczyniły się zarówno do utrzymania stabilnej sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej w roku 2021 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 2021 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**

W Spółce funkcjonują systemy kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance), które są odpowiednie względem wielkości Spółki oraz rodzaju i skali prowadzonej działalności, za których działanie odpowiada Zarząd Spółki. W Spółce wyodrębniona jest jednostka odpowiedzialna za zadania dotyczące systemu audytu wewnętrznego wraz z audytorem wewnętrznym oraz powołana jest osoba, będąca odpowiedzialną za funkcję nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance), co jest uzasadnione z uwagi na rozmiar Spółki.

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 corocznie ustala plan pracy audytu wewnętrznego, rekomendując jego 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.

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.

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. W roku 2021 Spółka utrzymywała skuteczny i efektywny system nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance), adekwatny do wielkości Spółki, rodzaju oraz skali prowadzonej działalności, oparty na powszechnie obowiązujących oraz dobrowolnie przyjętych przez kierownictwo jednostki regulacjach prawnych, które są istotne w zakresie działalności Grupy Kapitałowej Develia i dostosowane do jej profilu biznesowego.

W Spółce funkcjonuje system kontroli wewnętrznej, działający jako proces weryfikujący odpowiadający na pytanie dotyczące stosowania procedury i ich efektywności. Sam system kontroli wewnętrznej wsparty

jest niezależnym audytem wewnętrznym, który to – w formule narzędzia – może zapewnić doskonalenie kontroli wewnętrznej funkcjonującej w Spółce, a uzupełnieniem powyższego jest funkcja compliance officer, gdzie wyznaczona osoba koordynuje nadzór nad przestrzeganiem obligatoryjnych oraz dobrowolnie przyjętych regulacji prawnych. W Spółce istnieją kompleksowe zasady postępowania dotyczące stosowanych praktyk, konfliktu interesów i zasad etycznych. Wdrożenie i monitorowanie jest nadzorowane przez compliance officer, współpracującego m.in. z Audytorem Wewnętrznym. W ramach kompleksowego podejścia do działania systemu kontroli wewnętrznej – mając na uwadze, iż nie ma specjalnie w tym celu wydzielonej komórki organizacyjnej – całość działań oparta jest na mechanizmach niezależnego audytu wewnętrznego, compliance oraz systemie zarządzania sprawozdaniami finansowymi i controllingu.

W celu dokonania oceny systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego Rada Nadzorcza sprawowała stały i systematyczny nadzór nad działalnością Spółki, w szczególności w oparciu o informacje i materiały uzyskiwane od Zarządu Spółki, audytora wewnętrznego, audytora zewnętrznego, compliance officer oraz kluczowych pracowników Spółki. Zgodnie z zasadą 3.8. oraz 3.9. Rada Nadzorcza monitoruje skuteczność systemów i funkcji w oparciu między innymi o sprawozdania okresowo dostarczane jej bezpośrednio przez osoby odpowiedzialne za te funkcje oraz Zarząd spółki, w szczególności przy udziale Komitetu Audytu.

### **III. Ocena stosowania przez spółkę zasad ładu korporacyjnego oraz sposobu 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 aktualnie w 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 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 r. .

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 13/1834/2021 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 29 marca 2018 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 2021 Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego zgodnie z uchwalonymi przez Radę Giełdy Uchwałą nr 26/1413/2015 z dnia 13.10.2015 – „Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na GPW 2016”, obowiązującą od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 30.06.2021 r., jak również zgodnie z uchwalonymi przez Radę Giełdy Uchwałą nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 r. – „Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na GPW 2021”, obowiązującą od dnia 1 lipca 2021 r.

Od dnia 1 lipca 2021 r. Spółka zaczęła stosować zasady Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021, z wyłączeniem 10 następujących zasad, których Spółka nie stosowała w całym roku: 1.3.1., 1.3.2., 1.4., 1.4.1., 1.4.2., 1.5., 2.1., 2.2., 2.11.6., 4.1.

Rada Nadzorcza uchwałą nr 25/2021 podjętą w dniu 30 lipca 2021r. zatwierdziła informację na temat stanu stosowania przez Spółkę Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021, która to informacja

została następnie opublikowana przez Zarząd Spółki w raporcie EBI w dniu 30 lipca 2021r. oraz zamieszczone przez Spółkę w wyodrębnionej sekcji na stronie internetowej. Rada Nadzorcza ocenia opublikowane przez Spółkę informacje oraz wyjaśnienia dotyczące stosowania Dobrych Praktyk jako zgodne ze stanem faktycznym, spójne ze sobą i wyczerpujące.

Rada Nadzorcza ocenia, że Spółka prawidłowo wypełniała 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 w 2021 roku. Oświadczenie to w sposób szczegółowy opisuje zagadnienia z zakresu ładu korporacyjnego i zawiera informacje wymagane przez Rozporządzenie 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.

W celu dokonania oceny stosowania przez spółkę zasad ładu korporacyjnego oraz sposobu wypełniania obowiązków informacyjnych dotyczących ich stosowania określonych w Regulaminie Giełdy i przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Rada Nadzorcza sprawowała stały i systematyczny nadzór nad działalnością Spółki, w oparciu o informacje i materiały uzyskiwane od Zarządu Spółki, audytora wewnętrznego, compliance officer oraz kluczowych pracowników Spółki.

#### **IV. Ocena zasadności wydatków, o których mowa w zasadzie 1.5 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021 oraz informacja na temat stopnia realizacji polityki różnorodności w odniesieniu do zarządu i rady nadzorczej, w tym realizacji celów, o których mowa w zasadzie 2.1**

Spółka w roku obrotowym 2021 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. Spółka prowadziła w 2021 roku działania o charakterze charytatywnym w zakresie wspierania przedsięwzięć kulturalno-społecznych oraz instytucji charytatywnych. Z uwagi na fakt, iż skala wydatków ponoszonych przez Spółkę i jej grupę na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych itp., nie jest znaczna z punktu widzenia sytuacji finansowej Spółki oraz w stosunku do pozostałych kosztów ponoszonych przez Spółkę, wydatki te nie są wyodrębniane. W 2021 roku wydatki Spółki i jej grupy na te cele wyniosły w sumie 49.796 zł. Rada Nadzorcza, po dokonaniu analizy przedstawionego przez Spółkę szczegółowego zestawienia wydatków, poniesionych na inne cele niż bezpośrednio związane z podstawową działalnością, wskazujących imienną listę wszystkich beneficjentów i wysokości środków, pozytywnie ocenia zasadność wydatków poniesionych przez Spółkę na cele opisane powyżej oraz ich wysokość wskazując, iż podejmowane działania odpowiadają również społecznej odpowiedzialności biznesu.

Spółka nie posiada oficjalnego dokumentu dotyczącego polityki różnorodności wobec Zarządu oraz Rady Nadzorczej, przyjętego odpowiednio przez Radę Nadzorczą lub walne zgromadzenie, ponieważ Spółka nie stosuje zasady 2.1 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021. Spółka aktualnie nie zapewnia zróżnicowania pod względem płci w Zarządzie i Radzie Nadzorczej na poziomie nie niższym niż 30%. Wszelkie decyzje personalne podejmowane są w Spółce na podstawie indywidualnych kwalifikacji i umiejętności poszczególnych osób, bez względu na płeć i wiek.