

**Sprawozdanie
Rady Nadzorczej ED invest S.A.
z działalności za 2014 rok**

Rada Nadzorcza ED invest S.A. działała w 2014 roku - przez cały okres sprawozdawczy - w niezmienionym 6 - osobowym składzie:

Bohdan Brym - Przewodniczący

Henryk Kacprzak - Z-ca Przewodniczącego

Edyta Rytel - Sekretarz

Bartłomiej Bieleninnik - Członek

Krzysztof Mikołajczyk - Członek

Robert Fijołek - Członek.

Swoje mandaty Rada pełniła w wyniku powołania w dniu 14 czerwca 2013 r. przez Walne Zgromadzenie Spółki na 3- letnią kadencję.

Rada Nadzorcza w pełnym składzie osobowym pełniła funkcję Komitetu Audytu.

Funkcję Przewodniczącego Komitetu Audytu pełnił Henryk Kacprzak.

W okresie sprawozdawczym Rada odbyła 7 posiedzeń i podjęła 14 uchwał, w tym 2 uchwały w trybie głosowania korespondencyjnego.

Rada Nadzorcza dokonała wyboru Biegłego Rewidenta do badania sprawozdań Spółki za 2014 rok i zleciła to zadanie firmie SWGK Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu.

Wykonując funkcję Komitetu Audytu Rada Nadzorcza wnikliwie analizowała okresowe i roczne sprawozdania finansowe Spółki za 2014 rok oraz sprawozdania Zarządu z działalności ED Invest S.A. za analogiczne okresy.

Rada Nadzorcza, działając jako Komitet Audytu, analizowała zawartość merytoryczną sprawozdań Spółki oraz ich zgodność z przyjętymi zasadami rachunkowości i ze stanem faktycznym. Analizowano również opinie i raporty Biegłego Rewidenta.

Od 1.01 2011 r. Spółka stosuje zasady MSR/MSSF do prowadzenia ksiąg rachunkowych i prezentowania sprawozdań finansowych. Zasady i standardy MSR/MSSF były konsekwentnie stosowane w całym 2014 r.

Wszystkie sprawozdania okresowe Spółki za rok 2014, w tym również sprawozdanie roczne, były zdaniem Rady Nadzorczej sporządzone prawidłowo, a także w sposób jasny i wyczerpujący opisywały rzeczywistą sytuację i zdarzenia zachodzące w Spółce . Dlatego też zarówno sprawozdania okresowe jak i sprawozdanie roczne zostały przez Radę Nadzorczą zaopiniowane pozytywnie.

Spółka w 2014 roku koncentrowała swoją podstawową działalność na dwóch dużych zadaniach inwestycyjnych realizowanych na zlecenie Spółdzielni Mieszkaniowej Goław, tj. na kompleksowej realizacji:

- I etapu osiedla Iskra VI, tj. budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, przy ul. Jugosłowiańskiej w Warszawie;

- zadania Wilga VII zad. 8, budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego w Warszawie

wraz z oferowaniem do sprzedaży i sprzedażą mieszkań w obu wyżej wymienionych budynkach.

Rozpoczęcie realizacji każdego z powyższych zadań następowało z opóźnieniami w stosunku do terminów pierwotnie planowanych przez Zarząd Spółki. Złożyły się na to przyczyny, które były szczegółowo przedstawiane Radzie przez Zarząd i wnikliwie analizowane. Pierwotnie planowane terminy realizacji obarczone były ryzykami takimi jak złożoność i nieprzewidywalność procedur administracyjnych związanych z

uzyskiwaniem prawomocnego pozwolenia na budowę, czy opóźnienie związane ze zmianą wykonawcy robót.

Wśród spraw, którymi w 2014 r. zajmowała się Rada Nadzorcza, należy wymienić:

- opiniowanie, doradzanie Zarządowi i akceptacja wyboru sposobów finansowania rozwoju podstawowej działalności Spółki (kredyty, obligacje własne),
- opiniowanie nowych pomysłów dotyczących wyboru nowych zadań do realizacji w ramach działalności podstawowej,
- opiniowanie i monitorowanie sposobu wyboru wykonawców robót budowlanych noworozpoczynanych obiektów.

W 2014 roku występowała duża podaż mieszkań na rynku warszawskim i zaostrzała się konkurencja cenowa pomiędzy firmami oferującymi mieszkania do sprzedaży. Jednocześnie popyt na nowe mieszkania był hamowany przez zaostrzone warunki uzyskiwania kredytów hipotecznych czy niedostateczne atrakcyjne ulgi dla młodych małżeństw. Jednakże w drugiej połowie roku dała się zaobserwować stopniowa poprawa popytu.

Ponadto Spółka, realizując inwestycje mieszkaniowe na gruntach należących do Spółdzielni mieszkaniowej, miała utrudniony dostęp do kredytów bankowych i musiała zabezpieczyć finansowanie realizacji inwestycji poprzez emisję własnych obligacji.

Spółka na bieżąco informowała Radę Nadzorczą i Akcjonariuszy o przyczynach i skutkach opóźnień i opublikowała z wyprzedzeniem odpowiednie korekty prognozowanej sprzedaży i zysku za 2014 r.

Biorąc pod uwagę te czynniki Rada Nadzorcza uznaje wyniki osiągnięte przez Spółkę - w zakresie zaawansowania sprzedaży, podpisywania umów o wybudowanie mieszkań oraz zysku - za zadowalające, pomimo nieosiągnięcia wcześniej prognozowanych wielkości i konieczności ich korekty po trzech kwartałach 2014 r. Realizacja budowy pierwszego budynku osiedla przy ul. Jugosłowiańskiej według stanu na koniec 2014 r. była zaawansowana w około 88 procentach. Realizacja sprzedaży mieszkań w tym budynku przebiegała również zadowalająco (51,7 %). Realizacja budowy drugiego budynku przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego według stanu na koniec 2014 r. była zaawansowana w 31 procentach, a sprzedaży mieszkań w około 11,6 procentach..

Według oceny Rady rok 2015 r. powinien przynieść Spółce dalszy wzrost sprzedaży i zysku netto pomimo silnej konkurencji na rynku i utrzymywania się stosunkowo niskich cen mieszkań.

Czynnikami sprzyjającym utrzymywaniu się popytu na nowe mieszkania powinna być utrzymująca się niska inflacja, niskie stopy procentowe, wyższy wzrost gospodarczy przekładający się na poprawę sytuacji gospodarstw domowych, co w konsekwencji zwiększa ich skłonność do decyzji o zakupie mieszkania.

Oceniając pracę Zarządu Rada Nadzorcza uważa, że decyzje i działania Zarządu były racjonalne i dobrze przygotowane. Sytuacja finansowa Spółki była przez cały rok stabilna, wypłacalność i płynność finansowa nie były zagrożone, Zarząd starał się minimalizować występujące ryzyka i optymalizować wyniki w ramach dostępnych możliwości i sytuacji rynkowej.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o:

- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2014,
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki,

- udzielenie absolutorium Prezesowi i Wiceprezesom Zarządu z wykonania obowiązków za 2014 rok.

Warszawa, dnia 12 maja 2015 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Z-ca Przewodniczącego

Sekretarz

Członek Rady

Członek Rady

Członek Rady