

Sprawozdanie Rady Nadzorczej ED Invest S.A. z działalności za rok 2022

1. Skład Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2022 r. był następujący:

Bohdan Brym - Przewodniczący Rady Nadzorczej
Mieczysław Kosy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Andrzej Król - Sekretarz Rady Nadzorczej
Robert Fijołek - Członek Rady Nadzorczej
Krzysztof Mikołajczyk - Członek Rady Nadzorczej
Dariusz Sarnowski - Członek Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza w powyższym składzie została powołana uchwałami nr 16 do nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w dniu 26 kwietnia 2022 roku na nową, dwuletnią kadencję. Do dnia 26 kwietnia 2022 r. Rada Nadzorcza działała w składzie ustalonym uchwałami nr 17 do 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 23 kwietnia 2020 roku:

Bohdan Brym - Przewodniczący Rady Nadzorczej
Mieczysław Kosy - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Andrzej Król - Sekretarz Rady Nadzorczej
Robert Fijołek - Członek Rady Nadzorczej
Krzysztof Mikołajczyk - Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 26 kwietnia 2022 r. Uchwałami nr 10 do nr 14 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki udzieliło absolutorium Radzie Nadzorczej za rok 2021.

W ramach Rady Nadzorczej Spółki funkcjonuje jeden komitet – Komitet Audytu.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. Komitetu Audytu działał w następującym składzie:

Mieczysław Kosy - Przewodniczący Komitetu
Bohdan Brym - Członek Komitetu
Robert Fijołek - Członek Komitetu

Komitet Audytu w powyższym składzie został powołany Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 26 kwietnia 2022 r.

Statutowe kryteria niezależności w 2022 r. spełniali – Mieczysław Kosy i Bohdan Brym.

Osobą posiadającą wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości jest Mieczysław Kosy, absolwent SGPiS (obecnie SGH), magister ekonomii w dziedzinie finansów, z wieloletnim doświadczeniem w pracy w firmach budowlanych na stanowisku dyrektora finansowego odpowiedzialnego za zarządzanie finansami, rachunkowością i controllingiem.

Osobami posiadającymi wiedzę i umiejętności w zakresie branży, w której działa emitent są Bohdan Brym i Mieczysław Kosy, z uwagi na ich wieloletnią pracę w firmach budowlanych. Ponadto Bohdan Brym jest magistrem inżynierem w zakresie budownictwa.

2. Podsumowanie działalności Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki zgodnie z obowiązkami i uprawnieniami wynikających z przepisów prawa oraz aktów wewnętrznych Spółki. W ramach wykonywania swoich obowiązków członkowie Rady Nadzorczej kierowali się także zasadami zawartymi w Dobrych Praktykach Spółek notowanych na GPW. W trakcie pełnienia swoich obowiązków członkowie Rady Nadzorczej mieli na względzie interes Spółki.

W roku 2022 Rada Nadzorcza odbyła 7 posiedzeń oraz 3 głosowania uchwał za pośrednictwem poczty elektronicznej.

Posiedzenia Rady Nadzorczej poświęcone były w szczególności:

- opiniowaniu rocznego oraz śródrocznych sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności Spółki oraz ocenie wyników finansowych i sytuacji finansowej Spółki,
- analizie i zatwierdzeniu rocznego budżetu Spółki,
- analizie sytuacji i zagrożeń na rynku deweloperskim,
- ocenie skuteczności funkcjonowania w Spółce systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz nadzoru zgodności działalności z prawem,
- udzielaniu zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań o wartości przekraczającej dwukrotność kapitału zakładowego Spółki oraz na nabycie i zbycie nieruchomości,
- ocenie działalności Zarządu Spółki,
- ustaleniu zasad oraz wysokości wynagrodzeń członków Zarządu Spółki.

Rada Nadzorcza stwierdza rzetelne wykonywanie obowiązków przez swoich członków w 2022 roku.

Komitet Audytu monitoruje proces sprawozdawczości finansowej w Spółce, w szczególności rzetelność informacji finansowych oraz sytuację finansową Spółki.

Komitet Audytu odbył w 2022 roku 4 posiedzenia poświęcone:

- monitorowaniu procesu sprawozdawczości finansowej,
- skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej oraz wykonywania rewizji finansowej,
- analizie rzetelności rocznego oraz śródrocznych sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności oraz ocenie wyników finansowych i sytuacji finansowej Spółki,
- przygotowywaniu rekomendacji Radzie Nadzorczej dotyczących oceny rocznego oraz śródrocznych sprawozdań finansowych i sprawozdań z działalności.

Komitet Audytu odbył również spotkanie z biegłym rewidentem i jego zespołem poświęcone omówieniu wyników przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółki za rok 2021, przyjętej strategii badania i zidentyfikowanych ryzyk badania oraz oceny zaprojektowania i wdrożenia systemu kontroli wewnętrznej w Spółce.

3. Ocena sprawozdania zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego za rok 2022 oraz wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku za rok 2022

Zgodnie z art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych oraz Statutem Spółki Rada Nadzorcza zapoznała się i dokonała oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego Spółki za rok 2022. W ocenie sprawozdań Rada Nadzorcza uwzględniła opinię biegłego rewidenta oraz rekomendację Komitetu Audytu Rady Nadzorczej.

Badanie sprawozdania finansowego ED Invest S.A. za rok 2022 zostało przeprowadzone przez firmę audytorską Grant Thornton Polska Sp. z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu.

Badanie sprawozdania finansowego Spółki za 2022 r. zostało zakończone sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego skierowanym do akcjonariuszy ED Invest S.A., w którym audytor stwierdza, że roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2022r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta stanowi załącznik do sprawozdania Rady Nadzorczej ED Invest S.A. za 2022 rok.

Ponadto biegły rewident skierował do Komitetu Audytu sprawozdanie dodatkowe z badania rocznego sprawozdania finansowego ED Invest S.A. za 2022 rok, w którym przedstawia między innymi zakres, termin i metody badania, przyjęte kryteria istotności, ocenę przyjętych przez Spółkę zasad wyceny aktywów i pasywów oraz inne kwestie.

Sprawozdanie dodatkowe dla Komitetu Audytu stanowi załącznik do sprawozdania Rady Nadzorczej ED Invest S.A. za 2022 rok.

Na podstawie przeprowadzonych czynności rewizyjnych sprawozdawczości finansowej Spółki przez Audytora i Komitet Audytu, Rada Nadzorcza ocenia, że roczne sprawozdanie z działalności Spółki oraz sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. zostały sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa i zawierają informacje zgodne z księgami, dokumentami oraz stanem faktycznym.

Rada Nadzorcza dokonała również pozytywnej oceny wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku netto za rok 2022.

4. Ocena sytuacji Spółki, z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz nadzoru zgodności działalności z prawem

W 2022 r. wartość przychodów ze sprzedaży wyniosła **78.918 tys. zł** i była wyższa niż w roku poprzednim o **19.235 tys. zł**, tj. o **32%**. Wzrost przychodów ze sprzedaży jest związany z zmiennością wielkości portfela inwestycyjnego Spółki i etapem realizacji poszczególnych projektów, ale także ze

wzrostem cen mieszkań w Warszawie. W roku 2022 zakończono budowę trzech budynków mieszkalnych o wysokim zaawansowaniu w roku poprzednim i rozpoczęto realizację dwóch nowych inwestycji.

Wygospodarowany zysk netto w roku 2022 wyniósł **8.985 tys. zł** i był wyższy niż w roku poprzednim o **221 tys. zł** tj. o **2%**.

Aktywa obrotowe netto Spółki (aktywa obrotowe netto bez środków pieniężnych pomniejszone o zobowiązania krótkoterminowe bez zobowiązań z tytułu emisji obligacji) wyniosły na dzień 31.12.2022 r. **46.792 tys. zł** i wzrosły się w ciągu roku o **11.325 tys. zł** tj. **31%** przy jednoczesnym spadku stanu środków pieniężnych o **17.592 tys. zł**, tj. o **46%**.

Zwiększenie stanu aktywów netto zaangażowanych w bieżącą działalność Spółki jest wynikiem rozpoczęcia nowych inwestycji realizowanych w formule GRI oraz zwiększenia rozmiarów działalności w stosunku do roku poprzedniego.

Łączne zobowiązania i rezerwy Spółki (długoterminowe i krótkoterminowe) na dzień 31.12.2022 r. wyniosły 30.310 tys. zł i były wyższe o 9.868 tys. zł od stanu na dzień 31.12.2021 r.

Poziom zadłużenia Spółki mierzony stosunkiem kwoty zobowiązań i rezerw do kapitałów własnych na dzień 31.12.2022 r. wyniósł 48% i wzrósł się z w stosunku do stanu na koniec 2021 r. o 17 punktów procentowych.

Wszystkie powyższe zmiany są związane z aktualnym stanem cyklu inwestycyjnego – kończenie projektów oznacza zmniejszenie aktywów obrotowych netto, zwiększenie stanu gotówki i spadek poziomu zadłużenia, zaś rozpoczęcie nowych projektów wprost przeciwnie.

Rynek budownictwa mieszkaniowego w Warszawie, na którym koncentruje swoją działalność Spółka, nadal się rozwija i charakteryzuje się wzrostem liczby noworozpoczynanych budynków i lokali mieszkalnych oraz dużą liczbą deweloperów konkurujących na tym rynku.

W 2022 roku nastąpiło dalsze przyspieszenie wzrostu cen mieszkań oraz wzrost cen materiałów budowlanych i robocizny. Dotychczas wyższe koszty budowy pokrywane były wzrostem uzyskiwanych przez Spółkę cen mieszkań, jednak w dalszej perspektywie może nastąpić ograniczenie takiej możliwości.

Rosnące stopy procentowe oraz zaostrzenie przez banki warunków udzielania kredytów hipotecznych mogą mieć wpływ na obniżenie popytu na mieszkania.

W roku 2022 Spółka nie odnotowała istotnych ograniczeń mogących mieć negatywny wpływ na jej działalność. W dalszym ciągu odnotowano utrzymujące się wydłużanie procedur administracyjnych, projektowych, uzyskania pozwoleń na budowę oraz na wykonawstwo w związku ze zwiększonym ryzykiem, co było jeszcze skutkiem pandemii Covid-19. Mimo tych ograniczeń, Spółka pokonywała pomyślnie procedury administracyjne związane z uzyskaniem pozwoleń na budowę i zdołała w znacznym stopniu zaawansować budowę rozpoczętych obiektów oraz podpisać umowy o budowę lokali mieszkalnych i usługowych ze znaczną częścią nowych nabywców.

Istotną barierę dla wzrostu podaży mieszkań w Warszawie stanowi malejąca dostępność gruntów o uregulowanym stanie prawnym przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe. Ponadto barierę dla wzrostu rozmiarów działalności i sprzedaży Spółki stanowi możliwość pozyskiwania środków finansowych na zakup gruntów i finansowanie budów w systemie deweloperskim. Dlatego Spółka koncentruje się na kompleksowej realizacji obiektów budowlanych w ramach umów o wspólnych przedsięwzięciach ze spółdzielniami mieszkaniowymi dysponującymi prawami do gruntów.

Według oceny Rady Nadzorczej Zarząd Spółki prowadzi rozsądną politykę rozwoju działalności, stosownie do posiadanego potencjału własnego, bez ryzyka nadmiernego zadłużania się. Jednocześnie Zarząd utrzymuje dyscyplinę w zakresie ponoszonych przez Spółkę kosztów własnych, w tym kosztów ogólnego zarządu, kosztów sprzedaży i kosztów finansowych.

Rada Nadzorcza ocenia, że decyzje i działania Zarządu były prawidłowe. Sytuacja finansowa Spółki była przez cały rok stabilna, wypłacalność i płynność finansowa nie były zagrożone, nie występowały zobowiązania przeterminowane. Zarząd starał się minimalizować występujące ryzyka i optymalizować wyniki w ramach dostępnych możliwości i sytuacji rynkowej.

Z uwagi na wielkość firmy i skalę prowadzonej działalności nie wyodrębniono jednostki audytu wewnętrznego i wewnętrznych jednostek odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem oraz nadzór zgodności działalności z prawem. Nadzór nad całością kontroli wewnętrznej sprawuje Zarząd, który podejmuje większość decyzji operacyjnych, wspierany przez doradców zewnętrznych.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sytuację Spółki, skuteczność systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, a także nadzoru zgodności działalności z prawem.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Zarządu Spółki w roku 2022.

5. Ocena stosowania przez Spółkę zasad ładu korporacyjnego oraz sposobu wypełniania obowiązków informacyjnych dotyczących ich stosowania

Zgodnie z § 29 ust. 3 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie Spółka przekazała w raporcie bieżącym EBI nr 1/2021 z dnia 26.07.2021 r. informację o stanie stosowania Dobrych Praktyk 2021.

Spółka przedstawiła również w rocznym sprawozdaniu zarządu z działalności za rok 2022 oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego w ED Invest S.A. w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.

Informacje powyższe zawierają uzasadnienia i wyjaśnienia wszystkich przypadków niestosowania lub niepełnego stosowania Zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW w 2022 r.

Rada Nadzorcza ocenia, że Spółka prawidłowo stosowała zasady ładu korporacyjnego w zakresie przedstawionym w powyższych informacjach oraz należycie wypełniała obowiązki informacyjne dotyczące ich stosowania.

6. Wnioski

Biorąc pod uwagę wyniki oceny rocznego sprawozdania z działalności Spółki, sprawozdania finansowego Spółki, propozycji Zarządu dotyczącej podziału zysku netto Spółki za rok 2022 oraz oceny działalności Zarządu i sytuacji Spółki, Rada Nadzorcza wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. o:

- zatwierdzenie rocznego sprawozdania z działalności Spółki za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.,
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r.,
- zaakceptowanie proponowanego przez Zarząd podziału zysku netto za 2022 r.,
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu z wykonania obowiązków za 2022 r.

Warszawa, dnia 12 maja 2023 r.

Adrian Heymans - Przewodniczący Rady Nadzorczej

Oktawian Jaworek – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Robert Gwiazdowski - Członek Rady Nadzorczej, Przewodniczący Komitetu Audytu

Sebastian Chwedeczko - Członek Rady Nadzorczej

Krzysztof Mikołajczyk - Członek Rady Nadzorczej

Artur Neuman - Sekretarz Rady Nadzorczej