

**Sprawozdanie
Rady Nadzorczej ED Invest S.A.
z działalności za 2013 rok**

Rada Nadzorcza ED Invest S.A. działała w 2013 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.

W dniu 14 czerwca 2013 r. Walne Zgromadzenie Spółki powołało Radę Nadzorczą na nową 3-letnią kadencję w składzie osobowym jak wyżej, powierzając funkcję Przewodniczącego Rady Panu Bohdanowi Brymowi, a Rada ukonstytuowała się w zakresie pozostałych funkcji jak dotychczas.

Rada Nadzorcza postanowiła kontynuować pełnienie funkcji Komitetu Audytu przez wszystkich członków Rady. Funkcję Przewodniczącego Komitetu Audytu Rada powierzyła ponownie Henrykowi Kacprzakowi.

Wykonując funkcję Komitetu Audytu Rada Nadzorcza wnikliwie analizowała kwartalne, półroczne i roczne sprawozdania finansowe Spółki za 2013 rok oraz sprawozdania Zarządu z działalności ED Invest S.A. za analogiczne okresy. Rada Nadzorcza dokonała wyboru Biegłego Rewidenta do badania sprawozdań Spółki powierzając tę funkcję ponownie firmie HLB Sarnowski & Wiśniewski Spółka z o.o. z siedzibą w Poznaniu.

Na kwartalnych posiedzeniach Rada Nadzorcza, działając jako Komitet Audytu, badała zawartość merytoryczną sprawozdań Spółki i zgodność z przyjętymi zasadami rachunkowości. 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 2013 r.

Sprawozdania okresowe za rok 2013, 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 w 2013 r. Dlatego też zarówno sprawozdania śródroczne jak i roczne zostały przez Radę Nadzorczą zaopiniowane pozytywnie.

W trakcie 2013 r. na wielkość obrotów i wyniki Spółki w istotny sposób wpływały takie czynniki jak złożoność i nieprzewidywalność procedur administracyjnych związanych z uzyskiwaniem prawomocnego pozwolenia na budowę, które były szczegółowo opisywane w sprawozdaniach Zarządu z działalności Spółki za 2012 r. i w sprawozdaniach za 2013 rok. Ryzyko podjęcia nowych zleceń na gruntach o nie w pełni uregulowanym stanie prawnym dało w efekcie opóźnienie terminu rozpoczęcia planowanych na 2012 i 2013 r. zadań i spowodowało zmniejszenie sprzedaży i zysku Spółki.

Spółka na bieżąco informowała Radę Nadzorczą i Akcjonariuszy o skutkach opóźnień i opublikowała z wyprzedzeniem odpowiednie korekty prognozowanej sprzedaży i zysku zarówno na 2013 r. jak i wcześniej na 2012 r.

Działalność produkcyjna Spółki w 2013 roku koncentrowała się na:

- kończeniu realizacji budowy (i sprzedaży mieszkań) budynku wielorodzinnego w Warszawie na Bemowie przy ul. Dywizjonu 303,
- rozpoczętej w 2013 r. realizacji budowy osiedla „Iskra” przy Jugosłowiańskiej etap I, II i III,
- przygotowaniach do rozpoczęcia realizacji budynku wielorodzinnego na osiedlu Wilga.
- aranżacji i sprzedaży mieszkań oraz budynków jednorodzinnych osiedla w Nowej Woli.

W 2013 r. pomyślnie została zakończona zarówno realizacja budynku jak i sprzedaż mieszkań na Bemowie przy ul. Dywizjonu 303.

Realizacja budowy pierwszego budynku osiedla przy ul. Jugosłowiańskiej według stanu na koniec 2013 r. była zaawansowana w 41,5 procentach. Realizacja sprzedaży mieszkań w tym budynku przebiega również zadowalająco.

Intensyfikacji wysiłków Spółki w 2014 r. wymaga sprzedaż mieszkań osiedla w Nowej Woli.

Według oceny Rady rok 2014 r. powinien przynieść Spółce wzrost sprzedaży i zysku netto. Aktualna prognoza tych wyników powinna być zrealizowana.

Pomimo trudnej dla firm deweloperskich sytuacji rynkowej w 2013 r., spowodowanej głównie zwiększoną podażą mieszkań i spadkiem ich cen na przestrzeni roku Spółka osiągnęła dodatni wynik finansowy i utrzymała sprzedaż na poziomie wyższym niż w 2012 r.

Rok 2014 r. zapowiada się pod względem zarówno sprzedaży jak i wyniku finansowego znacznie bardziej obiecująco pomimo nadal silnej konkurencji na rynku i utrzymywaniu się stosunkowo niskich cen mieszkań.

W trakcie 2013 r. Rada Nadzorcza odbyła 5 posiedzeń i podjęła 18 uchwał.

Oprócz uchwał dotyczących opiniowania sprawozdań Spółki Rada Nadzorcza podejmowała uchwały:

- w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie pożyczki zabezpieczonej hipoteką na nieruchomości (18.02.2013),
- w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienia hipoteki (18.02.2013),
- w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy przekraczającej 2-krotność kapitału zakładowego Spółki (10.05),
- w sprawie zatwierdzenia tekstu sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2012 rok,
- w sprawie ukonstytuowania się Rady Nadzorczej nowej kadencji (14.06.2013),
- w sprawie ustalenia jednolitego tekstu statutu Spółki (20.08.2013),
- w sprawie aktualizacji regulaminu organizacyjnego (20.08.2013),
- w sprawie wyboru biegłego rewidenta (5.11.2013),
- w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie zobowiązania dłużnego (25.11.2013).

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 2013,
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki,

- udzielenie absolutorium Prezesowi i Wiceprezesom Zarządu z wykonania obowiązków za 2013 rok.

Warszawa, dnia 13 maja 2014 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Z-ca Przewodniczącego

Sekretarz

Członek Rady

Członek Rady

Członek Rady