

Sprawozdanie Rady Nadzorczej ED invest S.A.

z działalności w 2018 r. oraz oceny:

- sprawozdania finansowego ED invest S.A. za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r.
- sprawozdania Zarządu z działalności ED invest S.A. w 2018 roku.
- sytuacji Spółki.

1. Rada Nadzorcza, Komitet Audytu, Audytor

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2018 r. był następujący:

- | | |
|------------------------|---------------------------------------|
| Bohdan Brym | - Przewodniczący Rady Nadzorczej, |
| Henryk Kacprzak | - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, |
| Edyta Rytel | - Sekretarz Rady Nadzorczej, |
| Bartłomiej Bieleninnik | - Członek Rady Nadzorczej, |
| Krzysztof Mikołajczyk | - Członek Rady Nadzorczej, |
| Robert Fijołek | - Członek Rady Nadzorczej. |

Rada Nadzorcza w powyższym składzie została powołana uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w dniu 7 czerwca 2018 roku na kolejną 2-letnią kadencję.

W trakcie roku obrotowego nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

W Radzie Nadzorczej działa jeden trzysobowy Komitet Audytu, powołany przez Radę Nadzorczą w dniu 21 marca 2018 r., składający się dwóch członków spełniających ustawowe kryteria niezależności, którymi są: p. Bohdan Brym i p. Henryk Kacprzak oraz p. Edyta Rytel – członek Komitetu nie spełniający ustawowych kryteriów niezależności.

Do 21 marca 2018 r. w skład Komitetu Audytu wchodził wszyscy członkowie Rady Nadzorczej.

Przewodniczącym Komitetu Audytu został ponownie wybrany p. Henryk Kacprzak.

Członkami Komitetu Audytu posiadającymi wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości są p. Henryk Kacprzak i p. Edyta Rytel.

Osobami posiadającymi wiedzę i umiejętności dotyczące branży, w której działa Emitent są wszyscy członkowie Komitetu Audytu z uwagi na wieloletnią pracę w firmach budowlanych. Pan Bohdan Brym jest ponadto magistrem inżynierem w zakresie budownictwa i przez całą karierę zawodową pracował na kierowniczych stanowiskach w dużej firmie budowlanej.

Rada Nadzorcza potwierdza, że wszyscy członkowie Rady posiadają wiedzę i doświadczenie niezbędne do należytego wykonywania obowiązków rady nadzorczej w ED invest S.A.

Komitet Audytu opracował, a Rada Nadzorcza przyjęła w dniu 21 marca 2018 r.:

- Politykę wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych ED invest S.A.,
- Procedurę wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych ED invest S.A.,
- Politykę świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badania ustawowe, a także przez podmioty powiązane z tą firmą oraz członka sieci firmy audytorskiej, dozwolonych usług nie będących badaniem.

Działając zgodnie z przyjętą polityką wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych ED invest S.A. Komitet Audytu rekomendował, a Rada Nadzorcza dokonała ponownego wyboru firmy Grant Thornton Polska Sp. z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu do badania sprawozdania finansowego ED invest S.A. za 2018 rok oraz przeglądu śródrocznych sprawozdań kwartalnych i sprawozdania półrocznego za 2018 rok.

Firma Grant Thornton Polska Sp z o.o. spełniała - określone Ustawą o biegłych rewidentach,

firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym – kryteria niezależności, nie świadczyła na rzecz ED invest S.A. usług nie będących badaniem, które są zabronione przepisami art. 136 Ustawy o biegłych rewidentach oraz art. 5 ust 1 Rozporządzenia 537/ .

Sprawozdanie finansowe ED invest S.A. za rok 2018 było drugim, kolejnym badaniem Spółki przez firmę Grant Thornton Polska Sp. z o.o.

2. Przebieg i wyniki badania sprawozdania finansowego oraz oświadczenia Audytora i Rady Nadzorczej

Badanie sprawozdania finansowego Spółki za 2018 r. zostało zakończone Sprawozdaniem Audytora z badania rocznego sprawozdania finansowego z dnia 20 marca 2019 r., 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 2018 r oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 r, do 31 grudnia 2018 r 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 ksiąg rachunkowych prowadzonych prawidłowo zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 351),
- 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.

Ponadto biegły rewident skierował do Komitetu Audytu sprawozdanie dodatkowe z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2018 rok ED invest S.A., w którym przedstawia między innymi przyjętą procedurę, strategię i przebieg badania, zakres badania, metodykę badania, przyjęte kryteria istotności, oceny przyjętych przez Spółkę zasad wyceny aktywów i pasywów i inne kwestie.

Sprawozdanie dodatkowe dla Komitetu Audytu stanowi załącznik do sprawozdania Rady Nadzorczej ED invest S.A za 2018 rok.

Posiedzenia Komitetu Audytu w 2018 roku odbywały się w dniach: 21.03.2018 r. (w składzie 6-osobowym) oraz w składzie 3-osobowym w dniach: 17.05.2018 r., 23.08.2018 r. i 14.11.2018 r. oraz w dniu 20.03.2019 r. poświęcone ocenie sprawozdań za cały 2018 rok.

Komitet Audytu analizował na posiedzeniach projekty sprawozdań kwartalnych Spółki, badał przyczyny wszystkich istotnych zmian aktywów i pasywów, wnosił swoje uwagi i przedstawiał rekomendacje Radzie Nadzorczej w sprawie zaopiniowania sprawozdań.

Rada Nadzorcza, działając w pełnym składzie, zapoznawała się ze sprawozdaniami Zarządu, sprawozdaniami finansowymi, wynikami analiz Komitetu Audytu, opiniami Audytora i podejmowała uchwały opiniujące.

W 2018 r. posiedzenia Rady Nadzorczej odbyły się pięciokrotnie, a posiedzenie dotyczące zaopiniowania sprawozdań rocznych za 2018 rok odbyło się w dniu 20 marca 2019 r.

Na podstawie oceny procesu przebiegu sprawozdawczości finansowej ED invest S.A. Rada Nadzorcza oświadcza, że:



- wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółki odbył się zgodnie z przepisami dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej,
- firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązującymi okresami karencji,
- ED invest S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej o raz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Ponadto Rada Nadzorcza oświadcza, że:

- w ED invest S.A. są przestrzegane przepisy dotyczące powołania, składu i funkcjonowania komitetu audytu, w tym dotyczące spełnienia przez jego członków kryteriów niezależności oraz wymagań odnośnie do posiadania wiedzy i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, oraz w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych.
- Komitet Audytu wykonywał zadania komitetu audytu przewidziane w obowiązujących przepisach.

3. Ocena działalności ED invest S.A i sytuacji Spółki za 2018 rok.

Wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę w 2018 roku są następujące:

	2018 r.	2017 r.	%
- Przychody ze sprzedaży	40.304	48.599	82,9
- Koszt własny sprzedaży	33.569	39.252	85,5
- Zysk brutto na sprzedaży	6.735	9.347	72,0
- Zysk z działalności operacyjnej	2.144	3.462	61,9
- Zysk netto	1.466	2.564	57,2
- marża brutto	16,7 %	19,2 %	
- marża netto	3,6 %	5,3 %	

W 2018 r. Spółka obniżyła wielkość przychodów ze sprzedaży o ponad 8 mln zł, a zysk brutto na sprzedaży o ponad 2,6 mln zł i zysk netto o ponad 1 mln zł.

Marża brutto obniżyła się z 19,2 % do 16,7 %, a marża netto z 5,3 % do 3,6 %.

Rynek budownictwa mieszkaniowego jako całość odnotował wzrost ilości i wartości budowanych mieszkań. Ceny sprzedawanych mieszkań również wzrastały aby pokryć wzrastające koszty budowy. Na tle rynku budownictwa mieszkaniowego w Warszawie wyniki Spółki nie są satysfakcjonujące.

Obniżenie sprzedaży i wyników ED invest S.A. w 2018 r. spowodowane było opóźnieniami w rozpoczynaniu realizacji nowych, podpisanych wcześniej kontraktów z uwagi na wydłużające się procedury administracyjne związane z regulowaniem stanu prawnego nieruchomości i uzyskiwaniem pozwoleń na budowę, co spowodowało przejściowe pogorszenie wskaźników sprzedaży i zysku w 2018 roku.

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. Ceny sprzedaży w 2018 r. nieznacznie wzrosły bądź utrzymywały się na poziomie z roku poprzedniego, natomiast różnicowały się głównie ze względu na lokalizację i oferowany standard lokali. Stąd walka o klienta koncentrowała się na oferowaniu coraz lepszej jakości, w tym rozwiązań projektowych i jakości wykonawstwa.

Czynnikami sprzyjającymi utrzymywaniu się wysokiego popytu na mieszkania są nadal niska inflacja i niskie koszty kredytów hipotecznych oraz rosnący poziom zamożności społeczeństwa i związane z tym dążenie do poprawy warunków mieszkaniowych. 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. Stąd w 2018 r. działalność i sprzedaż produktów Spółki w systemie deweloperskim została ograniczona do sprzedaży wcześniej wybudowanych mieszkań.

4. Samocena pracy Rady Nadzorczej

W opinii Rady Nadzorczej wykonywała ona swoje obowiązki należycie.

Rada Nadzorcza starała się opiniować i doradzać Zarządowi oraz akceptowała wybór sposobów finansowania rozwoju przedmiotu podstawowej działalności Spółki (kredyty, obligacje własne, zobowiązania).

Rada opiniowała nowe pomysły dotyczące wyboru nowych zadań do realizacji w ramach działalności podstawowej.

Rada opiniowała i monitorowała kryteria wyboru wykonawców robót budowlanych dla noworozpoczynanych obiektów.

5. Ocena pracy Zarządu Spółki

Według oceny Rady Nadzorczej Zarząd Spółki prowadzi ostrożną i wyważoną politykę rozwoju działalności, stosownie do posiadanego potencjału własnego, bez ryzyka nadmiernego zadłużania się. Stąd ograniczenie działalności deweloperskiej Spółki - charakteryzującej się dużym zapotrzebowaniem na kapitał w związku z potrzebą zakupu nieruchomości gruntowych – na rzecz koncentracji na działalności w zakresie usług budowlanych, projektowych i obsługi inwestorów w zakresie sprzedaży lokali.

Jednocześnie Zarząd utrzymuje dyscyplinę w zakresie ponoszonych przez Spółkę kosztów własnych, w tym kosztów ogólnego zarządu, kosztów finansowych i kosztów sprzedaży.

Oceniając pracę Zarządu Rada Nadzorcza uważa, że decyzje i działania Zarządu były prawidłowe i przemyślane. Sytuacja finansowa Spółki była przez cały rok stabilna, wypłacalność i płynność finansowa nie były zagrożone, zadłużenie Spółki na koniec 2018 r. z tytułu kredytów bankowych i wyemitowanych obligacji wynosiło 3112 tys zł i stanowiło tylko 5,7 % w stosunku do kapitału własnego. Jednocześnie należy zaznaczyć, iż na koniec 2018 r. Spółka dysponowała środkami pieniężnymi w wysokości 31,1 mln zł. Tak wysoka nadpłynność wynikała z braku realizacji nowych inwestycji, których rozpoczęcie jest planowane w 2019 roku.

Zarząd starał się minimalizować występujące ryzyka i optymalizować wyniki w ramach dostępnych możliwości i sytuacji rynkowej.



6. Ocena poprawności wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego

Spółka przedstawiła w Rocznym Sprawozdaniu Zarządu z działalności za rok 2018 oświadczenie i informację o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego w ED invest S.A. w okresie od 1 stycznia 2018 do 31 grudnia 2018 r. (punkt 28 Roczego sprawozdania Zarządu). Informacja zawiera uzasadnienia i wyjaśnienia wszystkich przypadków niestosowania lub niepełnego stosowania Zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW w 2018 r. Spółka, poczynając od raportu bieżącego nr 1 /2016 z dnia 26 stycznia 2016 r. oraz w kolejnych raportach rocznych, informuje o zakresie niestosowania Zasad ładu Korporacyjnego - zgodnie z wymaganiami Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych. Rada Nadzorcza szczegółowo zapoznawała się z poprawnością raportów Spółki w tej sprawie i nadzorowała poprawność informacji przekazywanych na ten temat do wiadomości publicznej.

W Spółce przyjęto rozwiązanie, że kontrola wewnętrzna i zarządzanie ryzykiem są scentralizowane w rękach Zarządu, który jest jednocześnie właścicielem ponad 80 % akcji. Rada Nadzorcza ocenia, że z uwagi na wielkość Spółki, a w szczególności liczbę zatrudnionych osób, taka bezpośrednia kontrola i zarządzanie właścicielskie są skuteczne.

Obowiązki informacyjne Spółki, wynikające z obowiązujących przepisów dotyczących spółek publicznych, były zdaniem Rady Nadzorczej wypełniane w sposób zadowalający. Spółka w należyty sposób wypełniała obowiązki informacyjne dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego i informowała o przestrzeganiu zasad dobrych praktyk spółek notowanych na GPW.

Rada Nadzorcza informuje, że działania sponsoringowe i charytatywne Spółki, nie mają charakteru polityki i są działaniami incydentalnymi o nieistotnym znaczeniu.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o:

- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok 2018,
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki,
- zaakceptowanie proponowanego przez Zarząd podziału zysku netto za 2018 rok,
- udzielenie absolutorium Prezesowi i Wiceprezesom Zarządu z wykonania obowiązków za 2018 rok.

Warszawa, dnia 13 maja 2019 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Z-ca Przewodniczącego

Sekretarz

Członek Rady

Członek Rady

Członek Rady

Bohdan Pajda
lidzka Ryfel
(Dartowicz Mielonimik) z up. Lidzka Ryfel
Amir Jus