

Sprawozdanie Rady Nadzorczej ED Invest S.A. z działalności za rok 2021

1. Skład Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2021 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

Rada Nadzorcza w powyższym składzie została powołana uchwałami nr 17 do nr 21 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w dniu 23 kwietnia 2020 roku na 2-letnią kadencję.

W roku 2021 nie było zmian w składzie Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza potwierdza, że wszyscy członkowie Rady legitymują się wysokim poziomem kompetencji niezbędnych do pełnienia funkcji członka organu nadzoru ED Invest S.A.

W dniu 11 maja 2021 roku Uchwałami nr 10 do nr 14 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy udzieliło absolutorium Radzie Nadzorczej za rok 2020.

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

Na dzień 31.12.2021 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 23 kwietnia 2020 r.

W roku 2021 nie było zmian w składzie Komitetu Audytu.

Statutowe kryteria niezależności spełniają – p. Mieczysław Kosy i p. Bohdan Brym.

Osobą posiadającą wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości jest p. 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 p. Bohdan Brym i p. Mieczysław Kosy, z uwagi na ich wieloletnią pracę w firmach budowlanych. Ponadto p. 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 2021 Rada Nadzorcza odbyła 6 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,
- wyrażeniu zgody na przedłużenie umowy z firmą audytorską Grant Thornton Polska Sp. z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu na badanie rocznego sprawozdania finansowego oraz śródrocznych sprawozdań finansowych Spółki za rok 2021,
- dokonaniu wyboru firmy audytorskiej Grant Thornton Polska Sp. z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu do badania rocznych sprawozdań finansowych Spółki oraz przeglądu sprawozdań śródrocznych za lata obrotowe 2022 i 2023,
- ocenie działalności Zarządu Spółki,
- ustaleniu zasad oraz wysokości wynagrodzeń członków Zarządu Spółki.

Rada Nadzorcza stwierdza rzetelne wykonywanie obowiązków przez swoich członków w 2021 roku. W ocenie Rady jej prace w trakcie posiedzeń oraz bezpośredniego kontaktu z Zarządem Spółki cechowała wysoka efektywność działań, co zapewniło profesjonalne wsparcie merytoryczne i efektywny nadzór.

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

Komitet Audytu odbył w 2021 roku 4 posiedzenia poświęcone:

- monitorowaniu procesu sprawozdawczości finansowej,
- skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej oraz wykonywania rewizji finansowej,
- przygotowaniu rekomendacji Radzie Nadzorczej dotyczącej przedłużenia umowy z firmą audytorską na przeprowadzenie badania rocznego sprawozdania finansowego oraz śródrocznych sprawozdań finansowych Spółki za rok 2021,
- 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,
- przygotowaniu rekomendacji Radzie Nadzorczej dotyczącej wyboru firmy audytorskiej do badania rocznych sprawozdań finansowych oraz przeglądów śródrocznych sprawozdań finansowych Spółki za lata obrotowe 2022 i 2023.

Komitet Audytu odbył również spotkanie z Kluczowym biegłym rewidentem i jego zespołem poświęcone omówieniu wyników przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego za rok 2020, przyjętej strategii badania i zidentyfikowanych ryzyk badania oraz oceny zaprojektowania i wdrożenia systemu kontroli wewnętrznej.

3. Ocena sprawozdania zarządu z działalności Spółki i sprawozdania finansowego za rok 2021 oraz wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku za rok 2021

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 za rok 2021. W ocenie sprawozdań Rada Nadzorcza uwzględniła opinię biegłego rewidenta oraz rekomendację Komitetu Audytu RN.

Badanie sprawozdania finansowego ED Invest S.A. za rok 2021 zostało przeprowadzone przez firmę audytorską Grant Thornton Polska Sp. z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu.

Badanie sprawozdania finansowego Spółki za 2021 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 2021r. 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.

Ponadto kluczowy biegły rewident skierował do Komitetu Audytu sprawozdanie dodatkowe z badania rocznego sprawozdania finansowego ED Invest S.A. za 2021 rok, w którym przedstawia między innymi zakres, termin i metody i 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 2021 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 2021 r. do 31 grudnia 2021 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 2021.

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

W 2021 r. wartość przychodów ze sprzedaży wyniosła 59.683 tys. zł i była niższa niż w roku poprzednim o 31.798 tys. zł, tj. o 34,8%. Spadek przychodów ze sprzedaży jest wynikiem zmienności wielkości portfela inwestycyjnego Spółki i etapów realizacji poszczególnych projektów. W roku 2021 zakończono budowę trzech budynków mieszkalnych o wysokim zaawansowaniu w roku poprzednim i rozpoczęto realizację dwóch nowych inwestycji.

Wygospodarowany zysk netto w roku 2021 wyniósł 8.764 tys. zł i był niższy niż w roku poprzednim o 1.614 tys. zł tj. o 15,5%. Spadek zysku netto był efektem zmniejszonych przychodów ze sprzedaży. Natomiast poprawiła się uzyskana rentowność sprzedaży. Marża zysku brutto zwiększyła się z 23,1% w roku 2020 do 30,7% w roku 2021, a marża zysku netto wzrosła odpowiednio z 11,3% do 14,7%. Wzrost rentowności sprzedaży, uzyskano na skutek poprawy efektywności gospodarowania oraz korzystnej relacji cen sprzedaży mieszkań w stosunku do cen usług budowlano montażowych.

Poprawie uległa również sytuacja finansowa Spółki. 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. 35.466 tys. zł. i zmniejszyły się w ciągu roku o 14.836 tys. zł., tj. 29,6% przy jednoczesnym wzroście stanu środków pieniężnych o 9.879 tys. zł., tj. o 35,4%.

Zmniejszenie stanu aktywów netto zaangażowanych w bieżącą działalność Spółki jest wynikiem dobrego tempa sprzedaży lokali i wpływów z tytułu zaliczek wpłacanych przez nabywców mieszkań oraz zmniejszenia rozmiarów działalności w stosunku do roku poprzedniego.

Łączne zobowiązania i rezerwy Spółki (długoterminowe i krótkoterminowe) na dzień 31.12.2021 r. wyniosły 20.693 tys. zł i były niższe o 6.086 tys. zł od stanu na dzień 31.12.2020 r., przy czym zobowiązania zmniejszyły się o 1.926 tys. zł, a rezerwy o 4.160 tys. zł. Zmniejszenie rezerw dotyczy głównie rezerwy z tytułu podatku odroczonego i wynika z zakończenia i rozliczenia podatkowego trzech kontraktów.

Poziom zadłużenia Spółki mierzony stosunkiem kwoty zobowiązań i rezerw do kapitałów własnych na dzień 31.12.2021 r. wyniósł 32,4% obniżył się z w stosunku do stanu na koniec 2020 roku 13,5 punktu procentowego.

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 2021 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 następować ograniczenie takiej możliwości.

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

W roku 2021 Spółka nie odnotowała istotnego wpływu pandemii Covid 19 na jej działalność. Jednak przedłużający się czas pandemii, ryzyko kolejnych fal powoduje, że należy spodziewać się negatywnego jej wpływu na terminy realizacji przyszłych projektów głównie z uwagi na utrzymujące się wydłużanie procedur administracyjnych, projektowych, uzyskania pozwoleń na budowę oraz na wykonawstwo w związku ze zwiększonym ryzykiem absencji pracowników oraz działalności firm budowlanych.

Dotychczas, 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 2021.

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 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 2021 oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego w ED Invest S.A. w okresie od 1 01 2021 r. do 31 12 2021 r.

Informacje powyższe zawierają uzasadnienia i wyjaśnienia wszystkich przypadków niestosowania lub niepełnego stosowania Zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW w 2021 r.

Rada Nadzorcza ocenia, że Spółka w 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, propozycji Zarządu dotyczącej podziału zysku netto Spółki za rok 2021 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 2021 r. do 31 grudnia 2021r.,
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021r.,
- zaakceptowanie proponowanego przez Zarząd podziału zysku netto za 2021 rok,
- udzielenie absolutorium członkom Zarządu z wykonania obowiązków za 2021 rok.

Warszawa, dnia 23 marca 2022 r.

Bohdan Brym - Przewodniczący RN

Mieczysław Kosy - Wiceprzewodniczący RN

Andrzej Król - Sekretarz RN

Robert Fijołek - Członek RN

Krzysztof Mikołajczyk - Członek RN