

Sprawozdanie Rady Nadzorczej ED invest S.A. z działalności za rok 2023

1. Skład Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu

Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2023 r. był następujący:

- Adrian Heymans - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Oktawian Jaworek - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (niezależny członek)
- Artur Neuman - Sekretarz Rady Nadzorczej
- Robert Gwiazdowski – Członek Rady Nadzorczej (niezależny członek),
- Krzysztof Mikołajczyk - Członek Rady Nadzorczej
- Sebastian Chwedeczko - Członek Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza w powyższym składzie została powołana na NWZ Spółki w dniu 28 lutego 2023 r.

W okresie 1 stycznia 2023 r. - 28 lutego 2023 r. Rada Nadzorcza działała w składzie:

- 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

W dniu 23 maja 2023 r. Uchwałami od nr 10 do nr 15 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki udzieliło absolutorium wszystkim byłym członkom Rady Nadzorczej ze okres pełnienia przez nich funkcji w Radzie Nadzorczej za rok 2022.

Komitet Audytu

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

Na dzień 31.12.2023 r. Komitetu Audytu działał w następującym składzie:

- Robert Gwiazdowski - Przewodniczący Komitetu

- Oktawian Jaworek - Członek Komitetu
- Artur Neuman - Członek Komitetu

Komitet Audytu w powyższym składzie został powołany Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 17 marca 2023 r. Statutowe kryteria niezależności spełniają: Robert Gwiazdowski i Oktawian Jaworek. Osobami posiadającymi wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości oraz sprawozdawczości są Robert Gwiazdowski oraz Oktawian Jaworek. Osobą posiadającą wiedzę i umiejętności w zakresie branży, w której działa emitent, jest Artur Neuman.

W okresie 1 stycznia 2023 r. – 28 lutego 2024 r. Komitet Audytu funkcjonował w składzie:

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

2. Podsumowanie działalności Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu

Rada Nadzorcza

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 2023 r. Rada Nadzorcza odbyła łącznie 8 posiedzeń (w tym 7 spotkań w aktualnym składzie Rady Nadzorczej) oraz przeprowadziła łącznie 4 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,
- udzieleniu zgody na tworzenie / nabywanie spółek celowych oraz ich dokapitalizowanie,
- ocenie działalności Zarządu Spółki,
- zmianom w składzie Zarządu Spółki,
- ustaleniu zasad oraz wysokości wynagrodzeń członków Zarządu Spółki,
- bieżącej ocenie sytuacji finansowej spółki oraz realizacji planów rozwojowych,
- omówieniu kluczowych projektów prowadzonych przez Spółkę.

Komitet Audytu

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

Komitet Audytu odbył w 2023 r. 3 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 Kluczowym biegłym rewidentem i jego zespołem poświęcone omówieniu wyników przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego za rok 2022, przyjętej strategii badania i zidentyfikowanych ryzyk badania oraz oceny zaprojektowania i wdrożenia systemu kontroli wewnętrznej.

3. Ocena sprawozdania zarządu z działalności Spółki i sprawozdań finansowych za rok 2023 oraz wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku za rok 2023

Zgodnie z art. 382 § 3 Kodeksu spółek handlowych oraz Statutem Spółki Rada Nadzorcza zapoznała się i dokonała oceny sprawozdania zarządu z działalności Spółki, jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok 2023 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki z rok 2023. W ocenie sprawozdań Rada Nadzorcza uwzględniła opinie biegłego rewidenta oraz rekomendację Komitetu Audytu Rady Nadzorczej.

Badanie sprawozdań finansowych za rok 2023 zostało przeprowadzone przez firmę audytorską Grant Thornton Polska P.S.A. z siedzibą w Poznaniu.

Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki

Badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2023 r. zostało zakończone sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania jednostkowego 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 2023 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu 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.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Spółki

Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za 2023 r. zostało zakończone sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego

skonsolidowanego 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 Grupy Kapitałowej Spółki na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu 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,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową Spółki przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki Dominującej (tj. Ed invest S.A.).

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta stanowi załącznik do sprawozdania Rady Nadzorczej ED invest S.A.

Ponadto kluczowy biegły rewident skierował do Komitetu Audytu sprawozdanie dodatkowe „*Badanie rocznego sprawozdania finansowego oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023 r. Ed invest S.A.*”, w którym przedstawia między innymi zakres, termin i metody i badania, przyjęte kryteria istotności, ocenę przyjętych przez spółkę oraz grupę kapitałową zasad wyceny aktywów i pasywów oraz inne kwestie. Sprawozdanie dodatkowe dla Komitetu Audytu stanowi załącznik do sprawozdania Rady Nadzorczej ED invest S.A. za 2023 rok.

Ocena sprawozdań przez Radę Nadzorczą

Na podstawie przeprowadzonych czynności rewizyjnych sprawozdawczości finansowej Spółki przez Audytora i Komitet Audytu Rada Nadzorcza ocenia, że:

- roczne sprawozdanie z działalności Spółki,
- jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. ,
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Spółki za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 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.

Ocena wniosku co do podziału zysku

Rada Nadzorcza dokonała również pozytywnej oceny wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku netto za rok 2023.

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

Sytuacja finansowa Spółki w roku 2023 była bardzo dobra. Wyniki Spółki istotnie się poprawiły. W roku 2023 nastąpiły dalsze wzrosty cen mieszkań na polskim rynku co Zarząd Spółki wykorzystał celem zmaksymalizowania zysków ze sprzedaży realizowanych projektów.

W 2023 r. zmienił się większościowy akcjonariusz Spółki, za czym doszło do zmian w składzie Rady Nadzorczej oraz Zarządu. W konsekwencji nastąpiły zmiany osobowe na różnych szczeblach zarządzania Spółką, co istotniejsze, nastąpiła także zmiana paradygmatu działań Spółki. W ubiegłych latach Spółka koncentrowała się na kompleksowej realizacji obiektów budowlanych w ramach umów o wspólnych przedsięwzięciach ze spółdzielniami mieszkaniowymi dysponującymi prawami do gruntów. Ograniczało to ryzyko finansowe prowadzonej działalności. Niestety ilość takich projektów jest ograniczona, a ich pozyskiwanie czasochłonne. Zamiarem obecnego Zarządu jest istotne

zwiększenie skali działalności i realizacja projektów także w systemie deweloperskim. W sytuacji ograniczonych zasobów finansowych Spółki oznacza to konieczność istotnego zwiększenia finansowania zewnętrznego projektów.

W opinii Rady Nadzorczej Zarząd Spółki powyższa zmiana założeń rozwoju Spółki stwarza możliwość skokowego wzrostu przychodów oraz wielkości marży (zysku z inwestycji) w przyszłości, zwiększa jednak także ryzyko prowadzonej działalności ze względu na większą ilość projektów oraz inny sposób finansowania. Rada Nadzorcza zwraca uwagę, iż przy zwiększeniu skali działalności oraz finansowaniu zewnętrznym, Spółka w kolejnych latach będzie musiała istotnie zwiększać zasoby, budować nowe kompetencje oraz wprowadzać dodatkowe narzędzia, w tym w zakresie nadzoru wewnętrznego. Kowenanty umów dotyczących zewnętrznego finansowania będą wymuszały jeszcze większą niż dotychczas dyscyplinę zarządzania zarówno operacjami (zarządzanie procesem inwestycyjnym/budowlanym, finansowe milestone) jak i samymi finansami Spółki (kontrola kosztów, cash flow, raportowanie do instytucji finansujących).

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.

Ocena Rady Nadzorczej

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.

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 2023.

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 2023 Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego w ED Invest S.A. w okresie od 1 01 2023 r. do 31 12 2023 r.

Informacje powyższe zawierają uzasadnienia i wyjaśnienia wszystkich przypadków niestosowania lub niepełnego stosowania Zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW w 2023 r.

Ocena Rady Nadzorczej

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 do ZWZ

Biorąc pod uwagę wyniki oceny rocznego sprawozdania z działalności Spółki, sprawozdania finansowego jednostkowego Spółki oraz skonsolidowanego Grupy Kapitałowej Ed invest S.A.,

propozycji Zarządu dotyczącej podziału zysku netto Spółki za rok 2023 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 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.,
- zatwierdzenie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.,
- zatwierdzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki za okres od 1 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.,
- zaakceptowanie proponowanego przez Zarząd podziału zysku netto za 2023 r.,
- udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu z wykonania obowiązków za 2023 r.

Warszawa, dnia 20 maja 2024 r.

Adrian Heymans - Przewodniczący RN

Oktawian Jaworek – Wiceprzewodniczący RN

Artur Neuman - Sekretarz RN

Robert Gwiazdowski - Członek RN

Sebastian Chwedeczko - Członek RN

Krzysztof Mikołajczyk - Członek RN