

Załącznik nr 1 do Uchwały RN nr4/05/2025

## **Sprawozdanie Rady Nadzorczej ED Invest S.A. z działalności za rok 2024**

### **1. Skład Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu**

#### **Rada Nadzorcza**

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2024 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
- Maciej Krzewiński - Członek Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza w powyższym składzie została powołana na NWZ Spółki w dniu 28 lutego 2023 r., za wyjątkiem Pana Macieja Krzewińskiego powołanego do Rady Nadzorczej w dniu 23 maja 2024 r.

W dniu 23 maja 2024 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki udzieliło absolutorium wszystkim członkom Rady Nadzorczej ze okresu pełnienia przez nich funkcji w Radzie Nadzorczej za rok 2023.

#### **Komitet Audytu**

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

Na dzień 31.12.2024 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.

## 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 2024 r. Rada Nadzorcza odbyła łącznie 4 posiedzenia, podejmując podczas posiedzeń 4 uchwały oraz przeprowadziła łącznie 17 głosowań nad uchwałami 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,
- 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 2024 r. 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 Kluczowym biegłym rewidentem i jego zespołem poświęcone omówieniu wyników przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego za rok 2023, 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 2024 oraz wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku za rok 2024**

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 2024 oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki z rok 2024. W ocenie sprawozdań Rada Nadzorcza uwzględniła opinie biegłego rewidenta oraz rekomendację Komitetu Audytu Rady Nadzorczej.

Badanie sprawozdań finansowych za rok 2024 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 2024 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 2024 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.

#### **Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Spółki**

Badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za 2024 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 2024 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.).

Ponadto kluczowy biegły rewident skierował do Komitetu Audytu sprawozdanie dodatkowe „*Badanie rocznego sprawozdania finansowego oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2024 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 2024 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 Zarządu z działalności Spółki,
- jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.,
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy kapitałowej Spółki za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 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 (pozytywnie zaopiniowała) wniosku Zarządu do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie podziału zysku netto za rok 2024.

Zarząd Spółki zawnioskował by Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podzieliło zysk netto za rok 2024 w kwocie: **3.401.151,49 zł** (słownie: trzy miliony czterysta jeden tysięcy sto pięćdziesiąt jeden złotych czterdzieści dziewięć groszy) w następujący sposób:

- 1) kwotę **1.985.658,40 zł** (jeden milion dziewięćset osiemdziesiąt pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt osiem złotych i czterdzieści grosze), tj. 0,20 (dwadzieścia groszy) na każdą akcję uczestniczącą w dywidendzie – przeznaczyć na **dywidendę** dla akcjonariuszy;
- 2) pozostałą kwotę **1.415.493,09 zł** (słownie: jeden milion czterysta piętnaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote i dziewięć groszy) – przeznaczyć na **kapitał zapasowy**.

Zarząd zaproponował także by lista akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy w kwocie podanej w pkt 1) została ustalona według stanu na **2 czerwca 2025 r.**, zaś data wypłaty dywidendy została wyznaczona przez Radę Nadzorczą ED Invest S.A. stosownie do brzmienia art. 348 § 5 Kodeksu spółek handlowych.

Rada Nadzorcza uznała argumentację Zarządu za słuszną i pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu w sprawie podziału zysku, zwraca jednak uwagę akcjonariuszy Spółki na konieczność uwzględnienia przez akcjonariuszy na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki sytuacji płynnościowej Spółki przy ustalaniu finalnych parametrów podziału zysku. Z tego też względu Rada Nadzorcza rekomenduje Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki przyjęcie zaproponowanego przez Zarząd rozwiązania tj. ustalenia daty wypłaty dywidendy przez Radę Nadzorczą.

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

Sytuacja finansowa Spółki w roku 2024 była stabilna, pomimo znacznego spadku przychodów ze sprzedaży. Spadek przychodów ze sprzedaży był naturalną konsekwencją wyprzedania zasobów mieszkaniowych z wcześniej zakończonych projektów. Zarząd Spółki podjął szereg działań zmierzających do pozyskania nowych projektów (działek budowlanych) jednak z uwagi na pogarszającą się koniunkturę na rynku mieszkaniowym Spółce nie udało się pozyskać wystarczającego finansowania w związku z czym skala pozyskiwania nowych projektów jest poniżej wcześniejszych oczekiwań.

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 istotne zobowiązania przeterminowane. Zarząd starał się minimalizować występujące ryzyka i optymalizować wyniki w ramach dostępnych możliwości i pogarszającej się 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 2024.

### **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 2024 Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego w ED Invest S.A. w okresie od 1 01 2024 r. do 31 12 2024 r.

Informacje powyższe zawierają uzasadnienia i wyjaśnienia wszystkich przypadków niestosowania lub niepełnego stosowania Zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW w 2024 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. Ocena realizacji przez zarząd obowiązków, o których mowa w art. 380<sup>1</sup> Ksh**

W ocenie Rady Nadzorczej Zarząd Spółki należycie realizował obowiązek udzielania informacji, o którym mowa w art. 380<sup>1</sup> Kodeksu spółek handlowych (przy jednoczesnym uwzględnieniu postanowień zawartych w Statucie Spółki). Rada Nadzorcza, wskazuje w szczególności, że w świetle treści art. 380<sup>1</sup> Ksh oraz postanowień Statutu Spółki:

- była należycie informowana o uchwałach Zarządu i ich przedmiocie;
- była należycie informowana o sytuacji Spółki, w tym zakresie jej majątku, a także o istotnych okolicznościach z zakresu prowadzenia spraw Spółki, w szczególności w obszarze operacyjnym, inwestycyjnym, kadrowym;
- była należycie informowana o postępach w realizacji wyznaczonych kierunków rozwoju działalności Spółki, ze wskazaniem na odstępstwa od wcześniej wyznaczonych kierunków, wraz z uzasadnieniem;
- była należycie informowana o transakcjach oraz innych zdarzeniach i okolicznościach, które istotnie wpływają lub mogą wpływać na sytuację majątkową Spółki, w tym na jej rentowność lub płynność;

- była należycie informowana o zmianach uprzednio udzielonych Radzie Nadzorczej informacji, jeśli te zmiany istotnie wpływały lub mogły wpływać na sytuację Spółki.

#### **7. Ocena sposobu sporządzania lub przekazywania Radzie Nadzorczej przez zarząd informacji, dokumentów, sprawozdań lub wyjaśnień zażądanych w trybie określonym w 382 § 4 Ksh**

W oparciu o przekazywane przez Zarząd Spółki informacje, dokumenty, sprawozdania i wyjaśnienia, jak też na podstawie posiadanych informacji oraz wiedzy na temat sposobu sporządzania oraz przekazywania Radzie Nadzorczej przez Zarząd Spółki informacji, dokumentów, sprawozdań lub wyjaśnień, Rada Nadzorcza nie stwierdziła naruszeń w sporządzaniu bądź terminowości przekazywania informacji, dokumentów, sprawozdań i wyjaśnień i tym samym realizacji obowiązków Zarządu Spółki wynikających z art. 382 § 4 Ksh.

W ocenie Rady Nadzorczej Spółki informacje, dokumenty, sprawozdania i wyjaśnienia przedstawiane były w 2024 r. w sposób klarowny, wobec czego Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sposób sporządzania i przekazywania Radzie Nadzorczej przez Zarząd Spółki żądanych informacji, dokumentów, sprawozdań i wyjaśnień.

#### **8. Informacja o łącznym wynagrodzeniu należnym od Spółki z tytułu wszystkich badań zleconych przez Radę Nadzorczą w trakcie roku obrotowego w trybie określonym w art. 382<sup>1</sup> Ksh**

Rada Nadzorcza Spółki w roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2024 r. nie skorzystała z możliwości powołania doradcy Rady Nadzorczej. Tym samym nie doszło do powstania w omawianym zakresie jakichkolwiek kosztów dla Spółki.

#### **9. 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 2024 oraz oceny działalności Zarządu i sytuacji Spółki, Rada Nadzorcza wnioskuje do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED Invest S.A. o:

- zatwierdzenie rocznego sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.,
- zatwierdzenie rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.,
- zatwierdzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Spółki za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.,
- zaakceptowanie proponowanego przez Zarząd podziału zysku netto za 2024 r.,
- udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu z wykonania obowiązków za 2024 r.

Warszawa, dnia 23 maja 2025 r.

Adrian Heymans - Przewodniczący RN

.....

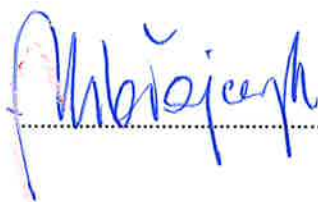
Oktawian Jaworek – Wiceprzewodniczący RN .....

Artur Neuman - Sekretarz RN .....

Robert Gwiazdowski - Członek RN .....

Sebastian Chwedeczko - Członek RN .....

Krzysztof Mikołajczyk - Członek RN .....



Maciej Krzewiński - Członek RN .....

