

Informacja Rady Nadzorczej ED invest S.A. dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

Zwięzła ocena sytuacji Spółki za 2013 r. z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki (na podstawie zasady III 1.1 Dobrych Praktyk Spółek Publicznych)

W 2013 r. na rynku budownictwa mieszkaniowego w Warszawie utrzymywała się sytuacja nadwyżki podaży nowych mieszkań nad popytem co powodowało, zwłaszcza w pierwszej połowie roku, spadki cen ofertowych i transakcyjnych. Jednakże w drugiej połowie roku popyt na nowe mieszkania zaczął się powoli odbudowywać z uwagi na zahamowanie procesów inflacyjnych w gospodarce, drastyczny spadek oprocentowania obligacji i lokat bankowych i bardziej atrakcyjne dla nabywców mieszkań ceny oferowane przez deweloperów oraz stosowanie różnego rodzaju promocji. Spadek cen, zwłaszcza mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach i dobrze zaprojektowanych, został zahamowany, a nawet można było zaobserwować pod koniec 2013 r. niewielkie wzrosty cen oferowanych nowych mieszkań w atrakcyjniejszych lokalizacjach..

Na tle ogólnej sytuacji i tendencji występujących na rynku warszawskim sytuacja ED Invest S.A. charakteryzowała się ograniczeniem liczby budowanych i sprzedawanych mieszkań - spowodowanym znacznym opóźnieniem rozpoczęcia wcześniej planowanych nowych przedsięwzięć mieszkaniowych realizowanych na zlecenie Spółdzielni Mieszkaniowej Goław.

W 2013 r. Spółka sprzedawała głównie mieszkania w wybudowanym na warszawskim Bemowie budynku wielorodzinnym przy ul. Dywizjonu 303 oraz lokale mieszkalne w osiedlu mieszkaniowym w Nowej Woli.

W połowie roku Spółka rozpoczęła realizację i podpisywanie umów o wybudowanie mieszkań w nowej inwestycji Iskra VI przy ul. Jugosłowiańskiej w Warszawie gdzie Spółka występuje jako pełnomocnik Spółdzielni Mieszkaniowej Goław i w imieniu Spółdzielni prowadziła skomplikowane i przewlekłe procedury administracyjne i prawne związane z procesami podziałów i uwłaszczenia gruntów na rzecz Spółdzielni.

W efekcie ponad rocznego opóźnienia rozpoczęcia tej inwestycji w stosunku do terminu wcześniej planowanego Spółka przez kolejny rok zanotowała niską sprzedaż w stosunku do poziomu wcześniej osiąganego i zmuszona była również w 2013 roku korygować prognozowane wcześniej przychody ze sprzedaży i wynik finansowy.

Mimo tych trudności Spółka z powodzeniem sprzedała wszystkie (54) mieszkania w budynku mieszkalnym przy ul. Dywizjonu 303. Sprzedaż mieszkań w osiedlu w Nowej Woli rozpoczęła się dopiero pod koniec 2013 r.

Podpisywanie umów o budowę mieszkań w osiedlu Iskra przy Jugosłowiańskiej rozpoczęło się w II połowie roku i wygląda obiecująco.

Sytuacja finansowa Spółki na przestrzeni 2013 r. charakteryzowała się stopniowym obniżaniem stanu środków pieniężnych i przyrostem stanów należności z tytułu umów o usługę budowlaną.

Spółka w niewielkim zakresie korzystała z kredytu bankowego i koszty finansowe z tego tytułu były niezbyt duże.

Spółka nie miała praktycznie zobowiązań ani należności przeterminowanych, zachowywała pełną płynność finansową i dysponowała przez cały rok wolnymi środkami finansowymi.

Spółka prowadziła w 2013 r. oszczędną politykę finansową, racjonalizowała

wydatki, nie inwestowała w majątek trwały, nie zwiększała zapasów, koszty ogólne zarządu nie wzrastały.

Rentowność sprzedaży i zysk netto Spółki na koniec 2013 r. były zbliżone do osiągniętych w roku poprzednim.

W 2014 r. Spółka przewiduje wzrost sprzedaży i zysku.

Pewną barierę dla wzrostu stanowią możliwości finansowania przez Spółkę produkcji niezakończonych. Wzrost produkcji będzie powodował zapotrzebowanie na środki finansowe, które Spółka będzie zmuszona pozyskać od kredytodawców stąd należy się spodziewać wzrostu zadłużenia.

Jednakże sprzedaż Spółki charakteryzuje się satysfakcjonującą rentownością i zdaniem Rady Nadzorczej ryzyko zmniejszenia się rentowności sprzedaży poniżej progu opłacalności jest znikome.

Rada Nadzorcza ocenia, że Spółka zminimalizowała ryzyka występujące w jej działalności, opisane szczegółowo w sprawozdaniu rocznym Zarządu za 2013 r. Spółka i jej kadra koncentrują się na działaniach, które w obecnych warunkach rynkowych są zdaniem Rady Nadzorczej racjonalne i powinny przynosić efekty finansowe.

Warszawa, dnia 13 maja 2013 r.

Podpisy członków Rady:

Bohdan Brym

Edyta Rytel

Bartłomiej Bieleninnik

Krzysztof Mikołajczyk

Robert Fijołek

Henryk Kacprzak