

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ROCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ED INVEST S.A. ZA ROK 2014

1. Informacje o spółce, podstawowej działalności i charakterystyka działalności w roku obrotowym

ED invest S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, powstała 07 marca 2000 roku. Spółka prowadzi działalność na terytorium całego kraju na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000321820. Spółce nadano numer statystyczny REGON 012820030. Akcje ED Invest S.A. są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Podstawowym przedmiotem działalności ED invest S.A. jest wykonywanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 4120Z).

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Sprawozdanie finansowe za 2014 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 31 grudnia 2014 roku.

Sprawozdanie finansowe za 2014 rok zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznych okresów roku poprzedniego z zastosowaniem tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 635 252,70 zł. i jest podzielony na 12 705 054 akcji.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za 2014 rok skład Zarządu Spółki był następujący:

Zofia Egierska - Prezes Zarządu,
 Jerzy Krzysztof Dyrz - Wiceprezes Zarządu,
 Marek Uzdowski - Wiceprezes Zarządu,
 Zbigniew Tomasz Wasilewski - Wiceprezes Zarządu.

W trakcie roku obrotowego 2014 nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za 2014 rok skład Rady Nadzorczej Spółki był następujący:

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

W trakcie roku obrotowego 2014 nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Spółka jest polskim przedsiębiorstwem usługowym prowadzącym działalność inwestycyjno-budowlaną, realizującym budownictwo wielorodzinne mieszkalno-usługowe oraz jednorodzinne w rejonie Warszawy.

W 2014 r. Spółka kontynuowała realizację

- przedsięwzięcia w Warszawie na Goławiu przy ul. Jugostowiańskiej – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Jugostowiańska”- Iskra VI etap I.

rozpoczęła realizację:

- przedsięwzięcia w Warszawie na Goławiu w rejonie ul. Rechniewskiego i ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Wilga VII” zad. 8.

oraz prowadziła przygotowania do rozpoczęcia realizacji następnych etapów Iskry VI.

Ww. inwestycje objęte zostały działaniami marketingowymi poprzez udział w targach mieszkaniowych organizowanych na terenie Warszawy oraz poprzez szerokie działania na forach internetowych. Ich główny cel stanowiło pozyskanie nabywców.

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2014 r., w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczny wpływ na działalność emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności emitenta przynajmniej w najbliższym roku obrotowym.

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe

Sprawozdanie z sytuacji finansowej za okres od 1 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2014 roku.

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2013	zmiana stanu
Aktywa			
Aktywa trwałe	3 124	1 814	1 310
Rzeczowe aktywa trwałe	275	358	-83
Należności	22	-	22
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 827	1 456	1 371
Aktywa obrotowe	116 942	74 555	1 371
Zapasy	9 924	11 709	-1 785
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	93 688	53 422	40 266
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 985	4 878	4 107
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 291	4 479	-188
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	54	67	-13
Aktywa razem	120 066	76 369	43 697

Stan rzeczowych aktywów trwałych wynosił na dzień 31 grudnia 2014 roku 275 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2013 roku o 23,2%.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec 2014 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2013 roku, zwiększyły się o 94,2%, głównie z tytułu zwiększenia aktywów na stratę podatkową oraz utworzenia aktywów od dokonanego odpisu wartości zapasów.

Wartość zapasów na dzień 31 grudnia 2014 roku wyniosła 9 924 tys. zł i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku zmniejszyła się o 15,2% tj. o kwotę 1 785 tys. zł (sprzedaż -689 tys. PLN , odpis aktualizujący -1 344 tys. zł, zwiększenie wartości zapasów + 248 tys. zł).

Stan należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosił 93 688 tys. zł. i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku zwiększył się o 75,4% w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Stan należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosił 8 985 tys. zł, w porównaniu do końca 2013 roku zwiększył się o 84,2%.

Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosił 4 291 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do końca 2013 roku o 4,2%.

Stan rozliczeń międzyokresowych kosztów na dzień 31 grudnia 2014 roku zmniejszył się w porównaniu do końca 2013 roku o 19,4% .

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2014	na dzień 31.12.2013	zmiana stanu
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	49 499	45 947	3 552
Kapitał podstawowy	635	635	-
Akcje / udziały własne	-1 191	-1 190	-1
Kapitał zapasowy	43 759	45 109	-1 350
Pozostałe kapitały	2 000	2 000	-
Niepodzielony wynik finansowy	4 296	-607	4 903
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-1 588	1 588
- zysk (strata) netto bieżącego roku	4 296	981	3 315
Zobowiązania	70 567	30 422	40 145
Zobowiązania długoterminowe	20 741	6 605	14 136
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	6 606	-	6 606
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	-	125	-125
Pozostałe zobowiązania długoterminowe -kaucje	1 027	230	797
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 736	3 286	2 450
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	59	80	-21
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 313	2 884	4 429
Zobowiązania krótkoterminowe	49 826	23 817	26 009
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	7 258	6 692	566
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	125	110	15
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	8 718	3 574	5 144
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	8 446	12 485	-4 039
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	608	830	-222
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	120	105	15
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	21	21	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24 530	-	24 530
Pasywa razem	120 066	76 369	43 697

Stan kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2014 roku zwiększył się w porównaniu do końca 2013 roku o 7,7%.

Stan długoterminowych zobowiązań z tytułu emisji obligacji na dzień 31.12.2014 roku wyniósł 6 606 tys. zł (wartość nominalna obligacji – 6 600 tys. zł, wycena wg SCN - 6 tys. zł).

Stan długoterminowych zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2014 roku wyniósł zero w związku z przekwalifikowaniem do krótkoterminowych.

Stan długoterminowych kaucji na dzień 31 grudnia 2014 roku w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku zwiększył się o 346,5%.

Stan rezerwy na odroczony podatek dochodowy na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosił 5 736 tys. zł i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku zwiększył się o 74,6% głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Stan długoterminowych zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 31 grudnia 2014 roku w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku zmniejszył się o 26,3%

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (wpłacone zaliczki) na dzień 31 grudnia 2014 roku w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku zwiększyły się o 153,57%.

Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31.12.2014 roku wyniósł 7258 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do stanu na koniec 2013 roku o 8,46%.

Stan krótkoterminowych zobowiązań finansowych z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2014 roku wyniósł 125 tys. zł i porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku zmniejszył się o 13,6 % w wyniku spłaty części rat leasingowych.

Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2014 roku zwiększył się porównaniu do końca 2013 roku o 143,9%.

Stan zobowiązań z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31 grudnia 2014 roku zmniejszył się porównaniu do końca 2013 roku o 32,4% w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Stan pozostałych zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2014 roku zmniejszył się porównaniu do końca 2013 roku o 26,8%.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (wpłacone zaliczki) na dzień 31 grudnia 2014 roku wyniosły 24 530 tys. zł.

Pod względem sytuacji finansowej Spółki w roku 2014 szczególnie istotne było pozyskanie finansowania (z tytułu obligacji), które dało możliwość realizacji inwestycji będących podstawowym przedmiotem działalności Spółki, jednocześnie zwiększając wartość współczynnika zadłużenia, liczonego jako stosunek kapitału obcego do kapitału własnego o 0,2 p. p.. Spółka zamierza bieżące zadłużenie z tytułu pożyczki zaciągniętej w Plus Banku regulować z przychodów osiągniętych na sprzedaży lokali w realizowanych inwestycjach.

Jednocześnie struktura bilansu, wskazuje, że aktywa obrotowe sfinansowane są zarówno kapitałem własnym jak i kapitałem obcym. Przy tym wskaźnik pokrycia zobowiązań handlowych krótkoterminowych należnościami handlowymi krótkoterminowymi wynosi 0,2. Specyfika działalności powoduje, że kapitał stały, czyli suma kapitałów własnych oraz kapitałów obcych długoterminowych przekraczają ponad 22 razy aktywa trwałe. Jednocześnie 49,2 procent zobowiązań krótkoterminowych stanowią rozliczenia międzyokresowe, które są synonimem przyszłych szacowanych przychodów.

Aktywa obrotowe o wartości 116,9 mln PLN stanowią 165 procent sumy zobowiązań krótkoterminowych i długoterminowych, a 235 procent zobowiązań krótkoterminowych.

Według Zarządu Spółki struktura finansowania jest bezpieczna, a jednocześnie odzwierciedla (poprzez różnice w wartości zobowiązań, a aktywów obrotowych) przyszłą pozycję bilansową po zakończeniu prowadzonych umów o roboty budowlane.

Kluczową dla płynności jest inwestycja Iskra VI etap I, której zakończenie robót budowlanych planowane jest w maju br. a przekazanie do użytkowania i do eksploatacji Przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw-Lotnisko wraz z rozliczeniem na przełomie III i IV kwartału 2015 roku.

Wartość projektu budowlanego wynosi netto około 66 mln. zł. Zaawansowanie prac na dzień bilansowy było na poziomie 87,8% oraz zaawansowanie na dzień sporządzenia sprawozdania wyniosło 95%.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Oznacza to że do zakończenia projektu pozostała realizacja około 5% procent zaawansowanie prac. Poziom sprzedaży lokali mieszkaniowych oraz wpłat zaliczek wskazuje, że zakończenie inwestycji i jej rozliczenie wpłynie pozytywnie na poziom cash flow w 2015 roku, a co za tym idzie na wskaźniki finansowe.

Na dzień dzisiejszy Spółka podpisała umowy o budowę lokali na 100 mieszkań, co stanowi 56,8% wszystkich mieszkań w tej inwestycji, a na dzień bilansowy 91 mieszkań tj. 51,7%.

Środki uzyskane z podpisywanych umów na lokale będą miały istotny wpływ na podniesienie wskaźnika płynności.

Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2013 r. do 31.12.2014 r.

	za okres od 01.01 do 31.12.2014	za okres od 01.01 do 31.12.2013	zmiana stanu
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	40 816	22 691	18 125
Przychody ze sprzedaży produktów	617	1 851	-1 234
Przychody ze sprzedaży usług	40 199	20 840	19 359
Koszty własny sprzedaży	28 360	15 946	12 414
- od jednostek powiązanych	25 601	11 818	13 783
Koszty sprzedanych produktów	908	1 725	-817
Koszty sprzedanych usług	27 452	14 221	13 231
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12 456	6 745	5 711
Koszty sprzedaży	984	722	262
Koszty ogólnego zarządu	4 395	4 495	-100
Pozostałe przychody operacyjne	451	277	174
Pozostałe koszty operacyjne	2 085	429	1 656
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 443	1 376	4 067
Przychody finansowe	196	36	160
Koszty finansowe	264	174	90
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 375	1 238	4 137
Podatek dochodowy	1 079	257	822
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 296	981	3 315
<i>Działalność zaniechana</i>			
Zysk (strata) netto	4 296	981	3 315

W 2014 roku ED invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 4 296 tys. zł, tj. wyższy niż w 2013 roku o 338%.

Wynik na działalności operacyjnej za 2014 wyniósł 5 443 tys. zł, tj. wyższy niż w 2013 roku o 296%.

Z kolei na działalności finansowej Spółka poniosła stratę w kwocie 68 tys. zł.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rachunek przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2014	za okres od 01.01 do 31.12.2013
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 508	-2 556
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-57	-
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	5 377	5 737
Przepływy pieniężne netto razem	-188	3 181
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	4 291	4 479

Na koniec 2014 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 4 479 tys. zł, w tym o ograniczonej możliwości dysponowania 10 tys. zł.

Opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczny wpływ na działalność emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności emitenta przynajmniej w najbliższym roku obrotowym.

W drugim kwartale 2014 roku dokonano zaplanowanej emisji obligacji. W następstwie dokonano w lipcu 2014 roku wyboru Wykonawcy robót budowlanych osiedla Wilga VII zad. 8, a rozpoczęcie zaplanowano w drugiej połowie lipca br. Ze względu na konieczność zmiany Wykonawcy w sierpniu 2014 roku inwestycję Wilga VII zad. 8 rozpoczęto z przesunięciem, we wrześniu br.

W związku z tym rozpoczęcie oferowania mieszkań do sprzedaży nastąpiło z opóźnieniem.

Jednocześnie wpływ na wynik finansowy miały dokonywane odpisy aktualizujące wartość zapasów proporcjonalnie do ostatecznych cen sprzedaży wynegocjowanych z nabywcami w Osiedlu Nowa Wola.

Przyszłoroczna działalność oparta jest na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji Iskra VI etap I i Wilga. Zaplanowano zakończenie osiedla Iskra VI etap I na koniec pierwszego półrocza 2015 roku, a przekazanie do użytkowania na trzeci kwartał 2015 roku.

Osiedle Wilga VII zad. 8 rozpoczęte w trzecim kwartale 2014 roku będzie realizowane przez kolejny 2015 rok i zakończone w pierwszym półroczu 2016 roku.

Od efektywności sprzedaży lokali w obu osiedlach uzależnione jest rozpoczęcie realizacji kolejnych etapów osiedla Iskra, oraz podpisanie kolejnych umów realizacyjnych.

Jednocześnie istotnym czynnikiem mającym wpływ na realizację kolejnych etapów jest utrudniony dostęp do kredytów indywidualnych oraz przedłużające się procedury bankowe.

Na wyniki finansowe Spółki w przyszłości będą miały istotny wpływ pozytywne wyniki pozyskania finansowania dla kolejnych ewentualnie możliwych do zakontraktowania terenów tj. podpisania umów o wspólnym przedsięwzięciu.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Spółka jest na nie narażona

RYZYKO ZWIĄZANE Z DECYZJAMI UWŁASZCZENIOWYMI ORAZ PODZIAŁOWYMI DZIAŁEK

W stosunku do części działek, na których ED invest S.A. prowadzi inwestycje, nie jest w pełni uregulowany stan prawny. Pomimo faktu istnienia formalnej decyzji przyznającej prawo użytkowania wieczystego do gruntów, na których prowadzone są inwestycje, część działek wymaga założenia ksiąg wieczystych, a część z kolei wymaga dokonania odpowiedniego podziału. W budżecie m. st. Warszawy brak jest przy tym środków na dokonanie stosownych podziałów nieruchomości, co łączy się z koniecznością uruchomienia dodatkowych procedur mających na celu wykonanie podziału działek za m. st. Warszawę. Sądy i Urzędy na terenie m. st. Warszawy są obecnie obłożone sprawami, a one w przeważającej większości rozpoznawane są według kolejności wpływu, niezależnie od ilości spraw rozpatrywanych w danym czasie, co nie pozwala określić terminu ich rozpatrywania. W toku spraw mogą również pojawić się trudne do przewidzenia przeszkody natury formalnej, które mogą wynikać z faktu, że na terenie m. st. Warszawy organy zajmujące się regulacją stanu prawnego nieruchomości są w dużej części zdecentralizowane i na etapie postępowań często koniecznym jest pozyskiwanie informacji i dokumentów od innych organów (np. decyzje o ewentualnej komunalizacji).

W związku z powyższym, w toku postępowań administracyjnych i sądowych, można liczyć się z opóźnieniami lub też innymi przeszkodami natury formalnej w uzyskaniu konkretnych decyzji i postanowień umożliwiających kontynuowanie procesu inwestycyjnego, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki, a w skrajnych przypadkach może doprowadzić do niemożliwości przeprowadzenia całości lub części inwestycji w planowanym zakresie lub planowanym czasie.

Ryzyko pojawienia się przeszkód natury formalnej w procesie regulacji stanu prawnego nieruchomości ocenić należy jako stosunkowo niewielkie. Ewentualne powstanie natomiast opóźnień w stosunku do zakładanych terminów uzyskania stosownych postanowień sądowych i spodziewanych decyzji administracyjnych oceniać należy jako realne, a ryzyko ich powstania wskazać należy jako średnie.

RYZYKO POZYSKANIA ŚRODKÓW NA REALIZACJĘ INWESTYCJI

W 2012 roku weszła w życie ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która wprowadziła nowe zasady rozliczania się przez dewelopera z kontrahentami za pośrednictwem powierniczych rachunków bankowych (otwartych wraz z ubezpieczeniem i gwarancją lub zamkniętych) dla inwestycji rozpoczynanych po 29 kwietnia. W przypadku rachunku otwartego bank wypłacałby deweloperowi gromadzone na nim pieniądze klientów w miarę postępu robót. Bank musiałby kontrolować każdy z etapów przedsięwzięcia, np. czy przebiega zgodnie z harmonogramem. Istnieje prawdopodobieństwo, że z rynku wypadną niektóre małe i średnie firmy deweloperskie, bo ze względów finansowych nie otrzymają ubezpieczenia i kredytu. Nowa regulacja opóźnia pozyskiwanie środków na realizację inwestycji, bowiem z treści ustawy wynika, że deweloper będzie mógł korzystać ze środków zgromadzonych na rachunku powierniczym, albo stosownie do etapów realizacji inwestycji,

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

albo dopiero po podpisaniu aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu lub domu jednorodzinnego. Uchwalenie w 2012 roku przez Sejm przedmiotowej ustawy stało się powodem trudności w uzyskiwaniu środków na realizację inwestycji, bowiem spółki mogą zawierać umowy jedynie w określony w ustawie sposób, harmonogram zapłaty przewiduje więc wypłatę pieniędzy na rzecz deweloperów najwcześniej dopiero na etapie zakończenia pewnego etapu przedsięwzięcia.

Z uwagi na specyfikę zawieranych przez ED invest SA. umów, będących realizacją na gruntach powierzonych przez spółdzielnie mieszkaniowe, firma dla większości kontraktów nie działa jako deweloper i jest jedynie usługobiorcą i usługodawcą działając w imieniu SM Goctaw-Łotnisko, w związku z tym do jej działania w tym zakresie nie ma zastosowania w/w ustawa. W szczególności w/w ustawa nie dotyczy inwestycji mieszkaniowych realizowanych na gruntach Spółdzielni Mieszkaniowych dla klientów będących członkami Spółdzielni.

Część inwestycji planowanych jest na gruntach właścicieli prywatnych. Dla tych inwestycji gromadzony byłby udział własny niezbędny do pozyskania kredytowania.

Rozpoczęte inwestycje będą realizowane sukcesywnie ze środków własnych pozyskanych ze sprzedanych lokali już wybudowanych w inwestycjach znacznie zaawansowanych, kredytu bankowego lub z emisji obligacji oraz środków uzyskiwanych z umów o wybudowanie w nowej inwestycji.

Ryzyko niepozyskania środków oceniamy jako średnie, gdyż projektowane lokale spełniają wszelkie kryteria marketingowe, stwarzają również możliwość w przypadku zaistnienia takiej konieczności ich rearanżacji.

RYZYKO EKONOMICZNE I POLITYCZNE W POLSCE

Spółka prowadzi swoją działalność w Polsce, która nadal uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy inwestujący w akcje spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia większych ryzyk ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych. Sytuacja finansowa branży budowlanej i deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z czynnikami ekonomicznymi takimi, jak zmiany PKB, inflacja, bezrobocie, kursy walutowe czy wysokość stóp procentowych, sytuacja gospodarcza głównie na rynku Unii Europejskiej. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na to ryzyko, jako średni.

RYZYKO ZMIAN PRAWA W POLSCE

Polski system prawny, w szczególności system podatkowy, charakteryzuje się zmiennością przepisów. Przepisy prawne, szczególnie podatkowe, bywają zmieniane na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Częste zmiany przepisów prawa, w tym regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Spółki, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na jej działalność i sytuację finansową. Zmiany prawa, w tym prawa podatkowego, mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie prawa, w tym podatków. Przykładem tych zmian jest ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Zastosowanie jej w przypadku realizacji powiernictwa inwestycyjnego wymaga szeregu interpretacji z uwagi na brak jednoznacznych zapisów.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko zmian prawa w Polsce, jako średni.

RYZYKO ZWIĄZANE Z UZALEŻNIENIEM OD KONIUNKTURY NA RYNKU BUDOWLANYM

Działalność Spółki jest ściśle uzależniona od koniunktury panującej na rynku budowlanym. Rozwój branży, w której działa Spółka, w decydującej mierze uwarunkowany jest kształtowaniem się czynników makroekonomicznych niezależnych od Spółki, takich jak: wielkość PKB, stopień zamożności społeczeństwa, stopa bezrobocia, stopy procentowe kredytów, polityka państwa w zakresie rynku budowlanego, w tym budownictwa mieszkaniowego. Dobra koniunktura, przy odpowiednim i umiejętnym wykorzystaniu jej przez spółki budowlane, sprzyja osiąganiu przez nie dobrych wyników finansowych. W ostatnich latach obserwowany był spadek popytu zastrzony m.in. ze względu na ograniczenie akcji kredytowej banków. Nie wyklucza się zaistnienia podobnych zdarzeń w kolejnych latach. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym wyników finansowych Spółki – ceny mieszkań sektora popularnego jednak powoli ulegają stabilizacji.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na to ryzyko, jako średni.

RYZYKO ZWIĄZANE Z POLITYKĄ KREDYTOWĄ BANKÓW, W SZCZEGÓLNOŚCI W ZAKRESIE KREDYTÓW HIPOTECZNYCH

W ostatnich latach banki w Polsce zastryżyły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze budowlanym, w szczególności deweloperskim, jak i wobec osób starających się o kredyty hipoteczne. Banki kontynuują tą politykę w obecnym czasie. Spowodowało to ograniczenia w dostępności kredytów hipotecznych, a także wydłużyło czas ich uzyskiwania. Przedłużenie takiej sytuacji może doprowadzić do powstania okresu dekoniunktury w branży budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym wyników finansowych Spółki.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako średni.

RYZYKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ

W segmencie rynku, na którym działa Spółka, funkcjonuje duża liczba podmiotów gospodarczych. Szczególnie dotyczy to aglomeracji warszawskiej. Konkurencję stanowią zarówno stosunkowo niewielkie firmy świadczące usługi o niskim stopniu jakości i niskiej cenie, jak i silne grupy kapitałowe uczestniczące w przedsięwzięciach dużych i skomplikowanych, wykonujące usługi kompleksowe. Realizując obiekty w dobrych lokalizacjach, starannie wykonane i po atrakcyjnej cenie, Spółka obecnie z powodzeniem

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

konkuruje zarówno z małymi firmami oraz z dużymi grupami kapitałowymi, korzystającymi z ekonomii skali. Jednakże zwiększona konkurencja w segmencie usług budowlanych oraz deweloperskich może spowodować, iż Spółka, aby realizować kolejne kontrakty budowlane, zmuszona będzie do obniżenia oferowanych cen. Jednocześnie w przypadku konieczności dostosowania finansowania działalności o niszowej specyfice do sposobu finansowania typowych firm deweloperskich może spowodować zwiększenie kosztów, co może prowadzić do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym pogorszenia wyników finansowych Spółki.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako średni.

RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W WARSZAWIE

Znaczna część terenów na obszarze miasta stołecznego Warszawy nie jest objęta ważnymi planami zagospodarowania przestrzennego, co powoduje istotne utrudnienia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. W szczególności, z powodu braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Wydanie takiej decyzji jest możliwe jedynie wówczas, jeżeli są spełnione liczne warunki, m.in. gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii oraz intensywności zabudowy wykorzystania terenu. Brak obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego może powodować istotne problemy związane z wydłużeniem procedury uzyskania pozwolenia na budowę, co może z kolei prowadzić do opóźnienia realizacji zadań inwestycyjnych, a w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako średni.

RYZYKO ZWIĄZANE Z ISTOTNĄ ZMIANĄ KOSZTÓW BUDOWY ORAZ ZALEŻNOŚCIĄ SPÓŁKI OD WYKONAWCÓW ROBÓT BUDOWLANYCH

Spółka zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami na realizację przedsięwzięć budowlanych. Koszty tych przedsięwzięć mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, m.in. z uwagi na: (i) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (ii) wzrost cen materiałów budowlanych; (iii) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Spółki. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji budowy może negatywnie wpłynąć na rentowność Spółki. Istnieje również ryzyko związane z utratą przez wykonawców płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą wykonawcy wpłynąć mogą negatywnie na rentowność inwestycji. Pomimo iż Spółka stara się ograniczać takie ryzyko poprzez utrzymywanie

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych, zagrożenie ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregokolwiek z wykonawców realizujących budowę, może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki. Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako średni.

RYZYKA TOWARZYSZĄCE REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘĆ BUDOWLANYCH

Przedsięwzięcia budowlane realizowane przez Spółkę są obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) nieuzyskanie lub podważenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji inwestycji budowlanych zgodnie z planami Spółki, (ii) nieprzewidywalne działania sąsiadów w zakresie prób podważania prawomocnych decyzji budowlanych po uzyskaniu stosownych zezwoleń oraz w trakcie ich uzyskiwania, (iii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (iv) istotny wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (v) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (vi) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (vii) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (viii) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, (ix) ryzyko ewentualnych wad ujawnionych w okresie rękojmi, które Spółka będzie musiała usunąć na własny koszt (pomimo, że wady w okresie rękojmi objęte są gwarancją firmy wykonawczej), jak również (x) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu inwestycji, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, a w niektórych przypadkach brak możliwości jego zakończenia. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako wysoki.

RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI

Realizując kontrakty budowlane, Spółka przeprowadza analizę geotechniczną gruntu, na którym będzie przeprowadzana inwestycja. Ze względu na ograniczenia tej analizy nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji inwestycji Spółka napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę, takie, jak np. znaleziska archeologiczne, wody podziemne, niewypały, intensywne zmiany pogodowe powodujące nierównomierne podnoszenie i opadanie wód gruntowych. Czynniki takie mogą mieć wpływ na koszty lub harmonogram realizacji danego przedsięwzięcia lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanej formie. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako niski.

RYZYKO ZWIĄZANE Z ISTOTNYMI SZKODAMI PRZEWYŻSZAJĄCYMI POLISY Z TYTUŁU UBEZPIECZENIA

Przedsięwzięcia budowlane realizowane przez Spółkę są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia. W przypadku fizycznego zniszczenia budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Spółka może ponieść szkodę, która

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

może nie zostać w całości pokryta odszkodowaniem, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie może być mniejsza od jego wartości w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków Spółki z inwestycji oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z kontrahentami. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia Spółka może utracić środki zainwestowane w przedsięwzięcie dotknięte szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tej inwestycji. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako średni.

RYZIKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI KOLEJNYCH KONTRAKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ CENAMI LOKALI

Dalszy rozwój działalności Spółki zależy w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych kontraktów budowlanych po konkurencyjnych cenach, a następnie od zdolności Spółki do sprzedaży na rynku wybudowanych mieszkań w odpowiednim terminie i z satysfakcjonującą marżą. Zdolność do wypełnienia powyższych założeń wynika z kolei w znacznej mierze z kondycji rynku mieszkaniowego w na terenie aglomeracji warszawskiej, na którym działa Spółka.

Pozyskanie kontraktów w przyszłości może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich, jak: (i) silna konkurencja na rynku nieruchomości, (ii) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, (iii) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz (iv) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą.

Rentowność działalności budowlanej Spółki zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w Warszawie. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Spółka. W przypadku istotnego spadku cen mieszkań Spółka nie może zapewnić, że będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających wstępnie założoną rentowność. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako średni.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ROSZCZENIAMI WOBEC SPÓŁKI Z TYTUŁU BUDOWY I SPRZEDAŻY LOKALI

Spółka zawarła i w przyszłości będzie zawierać z wykonawcami robót budowlanych umowy o budowę. Zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją projektów budowlanych mogą skutkować powstaniem roszczeń wobec nich z powodu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania takich zobowiązań. Pomimo iż wykonawcy robót budowlanych udzielają gwarancji dobrego wykonania, które pozwalają ograniczyć wpływ niewykonania przez nich zobowiązań, wejście w spór z wykonawcą może doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu budowlanego lub do przekroczenia kosztów. Wykonawca może również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń Spółki. W konsekwencji Spółka, która jest bezpośrednio odpowiedzialna wobec klientów, może nie być

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

w stanie zrekomensować sobie w pełni kosztów, jakie poniesie z tytułu niezrealizowania lub opóźnienia realizacji projektu, jak również usterek sprzedawanych lokali, co może w istotnie negatywny sposób wpłynąć na jej działalność i sytuację finansową. Wystąpienie w przyszłości przez klientów Spółki z tego typu roszczeniami może mieć negatywny wpływ na jej działalność i sytuację finansową .

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako średni.

RYZYKO ZWIĄZANE Z ZALEŻNOŚCIĄ SPÓŁKI OD OSÓB PEŁNIĄCYCH KLUCZOWE FUNKCJE KIEROWNICZE ORAZ OD WYSOKIEJ KLASY WYKWALIFIKOWANYCH PRACOWNIKÓW

Działalność Spółki jest zależna od członków kadry kierowniczej wyższego szczebla, szczególnie od członków Zarządu Spółki. Odejście któregośkolwiek z członków Zarządu Spółki może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Funkcjonowanie Spółki jest także w istotnym stopniu zależne od wysokiej klasy wykwalifikowanych pracowników. W wypadku istotnego rozszerzenia skali działalności Spółki i tym samym konieczności zatrudnienia dużej liczby dodatkowych wykwalifikowanych pracowników, istnieje ryzyko wystąpienia problemów z ich pozyskaniem.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako niski.

RYZYKO ZWIĄZANE ZE WSPÓŁPRACĄ SPÓŁKI ZE SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ GOCLAW LOTNISKO I INNYMI PARTNERAMI

W latach 2008-2014 największe obroty w sprzedaży produktów i usług Spółka osiągnęła ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko, która stanowi jednocześnie istotnego dostawcę Spółki. W przypadku nie podpisania ze SM Gocław Lotnisko lub innymi partnerami nowych umów o wspólnym przedsięwzięciu na gruntach powierzonych , Spółka w sposób negatywny może odczuć skutki takiej sytuacji (niższe przychody ze sprzedaży, niższa rentowność, potencjalne ryzyko związane z brakiem pokrycia odpowiedniej części kosztów stałych).

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako niski.

RYZYKO ZWIĄZANE Z HISTORYCZNYM ZAWIERANIEM PRZEZ SPÓŁKĘ TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W toku prowadzonej działalności Spółka oraz inne podmioty powiązane ze Spółką dokonywały pomiędzy sobą transakcji, które umożliwiały efektywne prowadzenie działalności gospodarczej przez Spółkę i obejmowały między innymi wzajemne świadczenie usług, sprzedaż towarów, aktywów, finansowanie (poprzez pożyczki) oraz inne transakcje, w tym mające na celu urealnienie kosztów wykonawstwa. Z uwagi na historyczne występowanie kontraktów z podmiotami powiązanyymi (poprzez osoby fizyczne), Spółka może być w przyszłości przedmiotem kontroli lub czynności sprawdzających podejmowanych przez organy skarbowe w powyższym zakresie. Co do zasady, ceny lub wysokość wynagrodzenia ustalane w każdej transakcji pomiędzy podmiotami powiązanyymi ze Spółką a samą Spółką powinny odzwierciedlać wartość rynkową danego przedmiotu transakcji. W przypadku różnic pomiędzy wartością rynkową a ustaloną w danej czynności wartością transakcyjną istnieje ryzyko

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

podjęcia przez organy skarbowe działań zmierzających do ustalenia ceny lub wartości właściwej w ocenie organu. Możliwe jest to także w przypadku, gdyby Spółka lub podmioty z nią powiązane nie były w stanie udokumentować zasadności i sposobu kalkulacji cen przyjętych w danej transakcji, lub sposobu wyceny przedmiotu transakcji, wysokości ponoszonych wydatków, faktu realizacji poszczególnych świadczeń i ich zakresu, lub przedstawić stosownej dokumentacji cen transakcyjnych w zakresie wymaganym przepisami prawa podatkowego (w szczególności art. 9a Ustawy o PDOP). W konsekwencji może to narazić Spółkę lub podmioty powiązane ze Spółką na szacowanie poziomu deklarowanych przychodów i kosztów podatkowych przez organy podatkowe, co w przypadku podwyższenia przez organ poziomu deklarowanych przychodów lub zakwestionowania określonych kosztów może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Spółki. Może mieć to również wpływ na inne rozliczenia podatkowe (np. podatek od czynności cywilnoprawnych lub podatek od towarów i usług).

Spółka określa stopień, w jakim jest narażony na ryzyko, jako niski.

RYZYKO POTENCJALNEGO KONFLIKTU INTERESÓW

Potencjalne konflikty interesów w organach zarządzających Spółki wynikają z faktu powiązań osobowych, tj. uczestnictwa członków Zarządu Spółki – Panów Marka Uzdowskiego oraz Zbigniewa Wasilewskiego również w Zarządzie innego podmiotu o zbliżonym przedmiocie działania do działalności Spółki, z którym Spółka jest związana umowami.

Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski są akcjonariuszami Spółki posiadającymi poniżej progu 20% akcji i głosów na Walnym Zgromadzeniu i są Członkami Zarządu Spółki. Osoby te ponadto są członkami Zarządu i jedynymi udziałowcami Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX Sp. z o.o., a także jedynymi Członkami Zarządu i jedynymi udziałowcami spółki Redox Invest Sp. z o.o., a także komandytariuszami posiadającymi każdy po 49% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowego REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa.

Stosownie do art. 380 § 1 k.s.h. Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski otrzymali zgodę Spółki na uczestniczenie w ww. spółkach konkurencyjnych jako wspólnicy i członkowie organów ze skutkiem od dnia ich powołania do Zarządu Spółki.

Członek Rady Nadzorczej Spółki – Pani Edyta Rytel jest jednocześnie zatrudniona na stanowisku księgowej w Przedsiębiorstwie Produkcyjno-Usługowym REDOX Sp. z o.o. oraz w spółce Redox Invest Sp. z o.o., których jedynymi wspólnikami i Członkami Zarządu są Członkowie Zarządu Spółki – Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski.

Wobec powyższego istnieje potencjalny konflikt interesów polegający na możliwym ograniczeniu niezależności Pani Edyty Rytel od Członków Zarządu Spółki – Panów Marka Uzdowskiego i Zbigniewa Wasilewskiego.

Członek Rady Nadzorczej Spółki – Pan Krzysztof Mikołajczyk jest jednocześnie zatrudniony na stanowisku Prezesa w spółce Moduł Sp. z o.o., której jedynymi wspólnikami są Członkowie Zarządu Spółki – Pani Zofia Egierska i Pan Jerzy Dyrz. Wobec tego istnieje potencjalny konflikt interesów polegający na możliwym ograniczeniu niezależności Pana Krzysztofa Mikołajczyka.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako niski.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

RYZYO ZWIĄZANE Z KOLEJNYMI EMISJAMI AKCJI

Pomimo że, w ocenie Spółki, posiada ona kapitał obrotowy na prowadzenie bieżącej działalności, to w przyszłości, przy planowanym istotnym rozszerzeniu działalności, okazać się może konieczne pozyskanie przez Spółkę dalszych środków, np. poprzez emisję akcji z wyłączeniem prawa poboru, co spowoduje rozwodnienie akcji dotychczasowych akcjonariuszy. Nie ma jednak pewności, że pozyskiwanie środków finansowych przez emisję akcji lub inny sposób pozyskiwania środków finansowych np. emisje obligacji dla sfinansowania rozwoju w przyszłości okażą się skuteczne. Z tego też względu rozwój działalności Spółki może ulec ograniczeniu.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako średni.

RYZYO ZWIĄZANE Z NOTOWANIAM AKCJI SPÓŁKI NA GPW

Kursy na GPW są wypadkową popytu i podaży i podlegają wahaniom. Istnieje ryzyko zmian kursów akcji, które nie zawsze odzwierciedlają sytuację ekonomiczno-finansową spółek. Ryzyko to dotyczy każdego inwestora uczestniczącego w obrocie papierami wartościowymi. Zbywanie w przyszłości akcji Spółki przez dotychczasowych znaczących akcjonariuszy może mieć wpływ na kurs akcji na GPW.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako średni.

RYZYO ZWIĄZANE Z ZAWIESZENIEM OBROTU AKCJAMI

Zgodnie z § 30 Regulaminu GPW Zarząd Giełdy może zawiesić obrót papierami wartościowymi na okres do trzech miesięcy.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako niski.

RYZYO ZWIĄZANE Z WYKLUCZENIEM Z OBROTU GIEŁDOWEGO

Zgodnie z § 31 Regulaminu GPW Zarząd Giełdy wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako niski.

RYZYO DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI NAŁOŻENIA NA SPÓŁKĘ KAR ADMINISTRACYJNYCH PRZEZ KNF ZA NIEWYKONANIE OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW PRAWA

Zgodnie z art. 96 Ustawy o ofercie publicznej, w sytuacji, gdy Spółka publiczna nie dopełnia obowiązków wymaganych prawem, w szczególności obowiązków informacyjnych wynikających z ustawy o Ofercie publicznej, KNF może nałożyć na podmiot, który nie dopełnił obowiązków, karę pieniężną do wysokości 1,0 mln zł albo wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych na czas określony lub bezterminowo z obrotu na rynku regulowanym, albo zastosować obie z powyższych sankcji łącznie.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako niski.

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

RYZYKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

Obligacje są emitowane na podstawie zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M. W związku z powyższym istnieje ryzyko zmiany stopy procentowej. Zmienność rynków finansowych może spowodować wzrost bazowej stopy procentowej dla Obligacji (WIBOR 3M). Wraz ze wzrostem kosztu pieniądza będzie rosła wartość Kuponu Odsetkowego, co wpływa na wzrost wartości zobowiązań Emitenta. W skrajnym przypadku może to prowadzić do niewypłacalności Emitenta, a tym samym powodować brak zdolności Emitenta do spełnienia zobowiązań z tytułu Obligacji.

Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako niski.

4. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

Spółka informuje, iż nie toczą się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, których wartość stanowiłyby co najmniej 10% kapitałów własnych.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży Spółki ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym.

PRODUKTY W REALIZACJI (w sprzedaży)

- 1) **Osiedle ISKRA VI** – 13-piętrowy budynek „A” obejmujący **176 lokali mieszkalnych** i **7 lokali usługowych** oraz garaż wielostanowiskowy dwupoziomowy (I etap inwestycji) .



Inwestycja powstaje w ramach wspólnego przedsięwzięcia z warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Łońsko na terenie zlokalizowanym w okolicach Wału Miedzeszyńskiego, u zbiegu ulic Jugosłowiańskiej i Gen. Fieldorfa. Rozpoczęcie budowy nastąpiło w czerwcu 2013r, zaś zakończenie prac planowane jest na czerwiec 2015r.

Atrakcyjność tego nowoczesnego kompleksu zapewnia jego doskonałe położenie, skomunikowanie oraz bezpośrednie sąsiedztwo kompleksów

usługowych, sportowo- rekreacyjnych oraz szkół i przedszkoli. Budynek obejmuje mieszkania o powierzchni od 27 do 96 m². Lokale zostały zaprojektowane tak, aby przyszłym mieszkańcom umożliwić indywidualne wykonanie aranżacji własnej spełniającej ich oczekiwania. Młodzi klienci znajdują tu idealne mieszkania „na start”- ustawne, małe 2-pokojowe mieszkania (32-46 m²). Natomiast dla rodzin z dziećmi przygotowane zostały optymalne rozwiązania na docelowe lokum - 3 sypialnie oraz pokój dzienny z aneksem kuchennym wygodnie i funkcjonalnie zaprojektowane na ok. 60- 70m².

Oferta Spółki w pełni odpowiada potrzebom rynku. Według obserwacji Spółki poszukiwane są bowiem lokale o stosunkowo małej powierzchni w stosunku do liczby pokoi.

mieszkania:

1-pokojowe: o powierzchni od 27 do 32m²

2-pokojowe (z kuchnią w aneksie): o powierzchni od 32 do 44m²

2-pokojowe (z oddzielną kuchnią): o powierzchni od 46 do 55m²

3-pokojowe (z kuchnią w aneksie): o powierzchni od 55 do 60m²

3-pokojowe (z oddzielną kuchnią): o powierzchni od 61 do 69m²

4-pokojowe (z kuchnią w aneksie): o powierzchni od 61 do 69m²

4-pokojowe: o powierzchni od 95 do 99m²

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2) Osiedle WILGA VII Zadanie 8

- 14-piętrowy budynek obejmujący 190 lokali mieszkalnych, 3 lokale usługowe w parterze oraz dwupoziomowy garaż wielostanowiskowy



Zlokalizowana na warszawskim Gościawiu przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, w bliskim sąsiedztwie Centrum Handlowego PROMENADA, inwestycja stanowi kolejny etap realizacji wspólnego przedsięwzięcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gościaw Łońsko.

Wilga VII Zadanie 8 jest kontynuacją zrealizowanego z dużym sukcesem (w tym także sprzedażowym) budynku pn. Wilga VII Zadanie 6. Projekt zakłada duży wybór mieszkań w różnych metrażach, oferta jest skierowana do szerokiego grona nabywców. Przede wszystkim, podobnie jak Zadanie 6, trafia do ludzi młodych poszukujących mieszkań o niewielkich metrażach na

osiedlach położonych w okolicach dobrze skomunikowanych z centrum, a jednocześnie zapewniających możliwość korzystania z bogatej infrastruktury.

Rozpoczęcie budowy nastąpiło w lipcu 2014r, zaś zakończenie prac zaplanowane jest na lipiec 2015r.

W ofercie mieszkania 1, 2, 3 i 4-pokojowe o powierzchniach od 29 do 80 m².

3) Osiedle Nasturcji - przy ul. Nasturcji w miejscowości Nowa Wola (gmina Lesznowola) – inwestycja zakończona.



Osiedle Nasturcji położone jest przy ulicy Nasturcji/Ornej w miejscowości Nowa Wola (gmina Lesznowola), około 20 km od centrum Warszawy, 5 km od Piaseczna, 4km od granicy Ursynowa. W odległości ok. 100 m znajduje się szkoła podstawowa, gimnazjum oraz

przedszkole. W pobliżu - przychodnia, sklepy i centra handlowe. Komunikację zapewniają 3 linie autobusowe.

Osiedle składa się z 28 lokali i domu wolnostojącego. Oferta obejmuje:

- mieszkania na parterach (o powierzchniach od 64 do 70 m²) z przynależnymi dużymi ogrodami (o powierzchniach od 350 do 440m²),
- mieszkania na 1 piętrach (o powierzchniach od 72 do 81m²), do których przynależą jedno- lub dwustanowiskowe garaże,
- 2 bliźniaki (o powierzchniach ca. 152 m²),
- dom wolnostojący o powierzchni ca. 200m² z dwustanowiskowym garażem (ca. 40 m²) oraz dużym ogrodem (ca. 700 m²)

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4) Osiedle „ Przy Dywizjonu 303”- inwestycja zakończona.



Osiedle Przy Dywizjonu 303 zlokalizowane na warszawskim Bemowie Spółka zrealizowała w 2013r. (ostateczna decyzja o pozwoleniu na użytkowanie- sierpień 2013r.). Kameralny, 3-piętrowy budynek obejmuje 54 mieszkania i, oraz 3 lokale usługowe. Wszystkie mieszkania zostały sprzedane, w ofercie pozostają lokale usługowe (o powierzchniach: 40,80 m², 41,70 m², 50,42 m²).

5) Inwestycje w przygotowaniu :

ISKRA VI- kolejne etapy realizowanego obecnie osiedla (w 2013r. rozpoczęta została budowa budynku „A”):

- 6-piętrowy budynek „E” z garażem wielostanowiskowym o projektowanej powierzchni mieszkalnej ca. 4 400m²,
- 5-piętrowy budynek „C + F” o projektowanej powierzchni mieszkalnej łącznej ca. 4 890m²,
- 5-piętrowy budynek „B” o projektowanej powierzchni mieszkalnej ca. 1 340m² oraz 3-piętrowy budynek „D” o projektowanej powierzchni mieszkalnej ca. 970m².

Wizualizacja budynku „E”



Wizualizacje budynków „B” i „D”

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		



6. Informacje o rynkach zbytu, z uwzględnieniem podziału na rynki krajowe i zagraniczne, oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi, z określeniem uzależnienia od jednego lub więcej odbiorców i dostawców, a w przypadku gdy udział jednego odbiorcy lub dostawcy osiąga co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem – nazwy (firmy) dostawcy lub odbiorcy, jego udział w sprzedaży lub zaopatrzeniu oraz jego formalne powiązania ze Spółką.

Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne i część mieszkań sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Gocław Lotnisko, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielnią, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez Spółdzielnię. Wspólny cel Spółdzielni, jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od Spółdzielni, ani innych odbiorców. Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią wyniosły 98,6% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w 2014 roku.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Główne rynki zbytu Spółki

Opis otoczenia, w jakim Spółka prowadzi swoją działalność

Główne rynki, na których Spółka prowadzi działalność:

Spółka prowadzi działalność na terenie **Warszawy** oraz na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w **bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy**.

Budownictwo wielorodzinne Spółka realizuje głównie na terenie dzielnicy **Praga Południe**. Obecnie Spółka realizuje tu budynek „A” stanowiący pierwszy etap inwestycji Osiedle ISKRA VI. Kolejne budynki tego Osiedla są w zaawansowanej fazie przygotowań. Również na terenie Gocławia (w rejonie ulicy Jana Nowaka Jeziorańskiego) Spółka powstaje inwestycja WILGA VII Zadanie 8.

Spółka realizuje także inwestycje na terenach pozostających w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy.

Na terenie Gminy Lesznowola w miejscowości Nowa Wola powstało Osiedle Nasturcji- 8 domów w zabudowie bliźniaczej (obejmujących łącznie 32 mieszkania) i 1 dom wolnostojący.

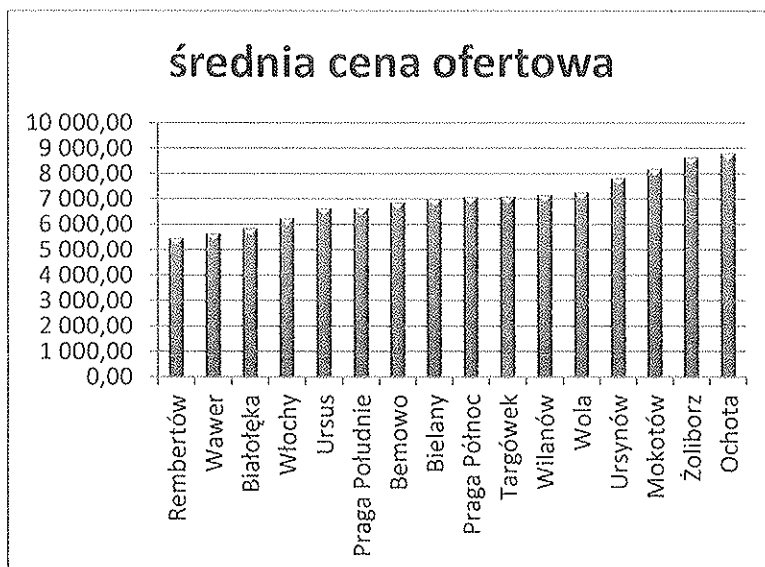
Pierwotny rynek nieruchomości warszawskich jest bardzo zróżnicowany pod względem oferty cenowej, szczególnie z uwagi na lokalizację inwestycji. Najniższe ceny oferują deweloperzy w dzielnicach takich, jak Rembertów, Wawer, Białołęka. Tradycyjnie zaś najwyższe ceny oferują inwestorzy w dzielnicach: Mokołów, Żoliborz, Ochota. Różnice te nie wynikają jedynie z lokalizacji inwestycji, ale również z różnic w standardzie lokali. Najdroższe dzielnice oferują lokale mieszkalne o podwyższonym standardzie zaliczane do kategorii apartamentów.

Terytorialnie Spółka skupia swą działalność przede wszystkim w Warszawie, w dzielnicy Praga Południe, a ściślej w rejonie Gocławia. Jest to miejsce chętnie wybierane przez ludzi młodych. Dzielnica, znajduje się w niedalekiej odległości od ścisłego centrum Warszawy, i jest nim bardzo dobrze skomunikowana. Do dyspozycji mieszkańców pozostaje wiele przedszkoli, szkół podstawowych oraz bibliotek. Mieszkańcy aktywnie spędzających czas znajdują tu spore zaplecze sportowo – rekreacyjne. Mieszkańcy mają również dostęp do opieki medycznej, centrów handlowych.

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Prezentowane poniżej zestawienie obejmuje dane dotyczące cen ofertowych.

dzielnica	średnia cena ofertowa
Rembertów	5 480,00
Wawer	5 655,46
Białołęka	5 860,14
Włochy	6 260,44
Ursus	6 659,06
Praga Południe	6 659,71
Bemowo	6 882,15
Bielany	7 006,67
Praga Północ	7 095,42
Targówek	7 107,13
Wilanów	7 179,18
Wola	7 285,30
Ursynów	7 834,59
Mokotów	8 212,93
Żoliborz	8 657,10
Ochota	8 817,25



Opracowanie własne na podstawie danych z serwisu www.domiporta.pl z 17.02.2015 r.

Według powyższego zestawienia średnia cena oferowanych w sprzedaży mieszkań w dzielnicy Praga Południe wynosi 6 659,71 zł/m². Jednakże należy zauważyć, że z punktu widzenia lokalizacji i oferty cenowej lokalny rynek mieszkaniowy Pragi Południe wyraźnie dzieli się jeszcze na mniejsze rynki. Ta dzielnica obejmuje zarówno ofertę apartamentów na Saskiej Kępie, ale też szeroką ofertę dalszych rejonów Goćławka czy Olszynki Grochowskiej, gdzie można znaleźć mieszkania w cenach poniżej 6000 zł/m². Skalkulowane przez Spółkę ceny ofertowe mieszkań w inwestycji ISKRA VI i WILGA VII Zadanie 8 mieszczą się w przedziale od 6 550 do 8 500 zł/m², przy czym górny przedział (8 000- 8500 zł/m²) dotyczy jedynie kilku mieszkań zlokalizowanych na ostatnich piętrach i/lub posiadających duże tarasy. Średnia cena oferowanych mieszkań wynosi ca. 7 200 zł/m² w obu inwestycjach. Na tle konkurencyjnych ofert goćławskich inwestycji oferta Spółki wygląda korzystnie, szczególnie biorąc pod uwagę fakt, iż jedynie Spółka oferuje mieszkania położone na wysokich, widokowych piętrach. Jakkolwiek cena jest jednym z najważniejszych kryterium wyboru, to równie istotnym wyznacznikiem decyzji pozostaje lokalizacja. Znaczenie tutaj ma nie tylko kwestia przywiązania do danej dzielnicy, ale również ocena dogodności lokalizacji, na którą wpływa głównie dostęp do infrastruktury i komunikacja z centrum miasta. Pod względem dostępności infrastruktury i dogodnej komunikacji z centrum miasta, Goćław stanowi bardzo atrakcyjną propozycję. Biorąc pod uwagę fakt, iż głównymi zainteresowanymi ofertami mieszkań są ludzie młodzi, których siłę nabywczą znacznie uszczupla zaostrenie polityki kredytowej banków, należy stwierdzić, iż oferta Spółki dobrze trafia w ich możliwości finansowe.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w 2014 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI etap I w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Wilga VII zad. 8 – udział w kosztach 69%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goćław Lotnisko – udostępniająca teren na realizację osiedla mieszkaniowego Iskra VI etap I w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Wilga VII zad. 8 - udział w kosztach 11%,

7. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki, w tym znanych Spółce umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

Zawarte znaczące umowy w 2014 roku:

1. Aneks z dnia 23 kwietnia 2014 r. do umowy pożyczki hipotecznej zawartej 19 lutego 2013 r. z Plus-Bank S.A., z siedzibą w Warszawie. ED invest S.A. zmieniający okres spłaty pożyczki z 30 czerwca 2014 r. na 30 listopada 2015 r. – RB 6/2014
2. Umowa podpisana w dniu 14 lipca 2014 r. z TIM-nord Sp. z o.o., z siedzibą w Gdańsku („Wykonawca”), na generalne wykonawstwo zespołu mieszkaniowego, zwanego zadaniem 8 na osiedlu Wilga VII w Warszawie wraz z budową fragmentu ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego („Inwestycja”) - (RB nr 18/2014)

Rozwiązanie znaczącej umowy

W dniu 14 sierpnia 2014 r. Zarząd ED invest S.A. zawarł porozumienie z TIM-nord sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku („Wykonawca”), rozwiązujące podpisaną 14 lipca 2014 r. umowę na realizację zespołu mieszkaniowego, zwanego zadaniem 8 na osiedlu Wilga VII w Warszawie oraz odcinka ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego.

Rozwiązanie umowy nastąpiło za porozumieniem stron. Strony umowy nie będą wnosić wobec siebie żadnych roszczeń z tytułu Umowy, która wygasa z chwilą podpisania porozumienia. (RB nr 21/2014).

3. Umowa podpisana w dniu 20 sierpnia 2014 r. z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym „REDOX” sp. z o.o. , z siedzibą w Warszawie („Wykonawca”) na realizację zespołu mieszkaniowego na osiedlu Wilga VII zadanie 8 w Warszawie oraz fragmentu ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego („Inwestycja”), (RB nr 22/2014).

Wykonawca jest podmiotem powiązany z ED invest S.A. Dwaj wspólnicy PPU REDOX sp. z o.o. - panowie Marek Uzdowski i Zbigniew Wasilewski są jednocześnie członkami zarządu Spółki. Wybór Wykonawcy, który uczestniczył w przetargu ograniczonym, nastąpił w wyniku negocjacji podjętych po podpisaniu porozumienia rozwiązującego umowę z firmą TIM-nord sp. z o.o.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Polisy ubezpieczenia istotne ze względu na sumę ubezpieczenia oraz składkę

Ubezpieczyciel	Nr Polisy	Okres ubezpieczenia	Suma ubezpieczenia	Składka	Dotyczy
ERGO HESTIA S.A.	436000045521	23.08.2014 – 22.08.2015	4 000 tys. zł	8 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna
ERGO HESTIA S.A.	436000045520	23.08.2014 – 22.08.2015	2 000 tys. zł	5 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna
TUIR ALLIANZ POLSKA S.A.	000-14-444-05905249	24.05.2014-23.05.2015	20 000 tys. zł	30 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna Członków Zarządu

- 8. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami oraz określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania.**

Powiązania organizacyjne Spółki z innymi podmiotami przedstawione zostały w niniejszym sprawozdaniu przy opisie ryzyka potencjalnego konfliktu interesów

Spółka nie prowadziła w 2014 r. istotnych inwestycji, nie posiadała udziałów w innych przedsiębiorstwach ani też nie posiada istotnych wartości niematerialnych.

Opis nieruchomości będących w posiadaniu Spółki

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Nowa Wola, Gmina Lesznówola, Powiat Piaseczyński, Województwo Mazowieckie, stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych; 394/5; 394/6; 394/7; 394/8; 394/9; 394/12 i współwłaścicielem działek o numerach ewidencyjnych : 39/2; W lutym 2013 roku została wpisana hipoteka na nieruchomości w Nowej Woli tytułem zabezpieczenia pożyczki hipotecznej udzielonej przez Plus-Bank S.A.

- 9. Informacje o zawartych przez Spółkę na warunkach innych niż rynkowe (wraz z ich kwotami) istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi.**

W 2014 roku Spółka nie zawarła żadnych transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

- 10. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.**

W dniu 23 kwietnia 2014 r. Spółka podpisała aneks z do umowy pożyczki hipotecznej zawartej 19 lutego 2013 r. z Plus-Bank S.A., z siedzibą w Warszawie. ED invest S.A. zmieniający okres spłaty pożyczki z 30 czerwca 2014 r. na 30 listopada 2015 r.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

9. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach.

W 2014 roku Spółka nie udzieliła żadnych pożyczek.

10. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach.

W 2014 roku Spółka nie udzieliła i nie otrzymała poręczeń i gwarancji.

11. Opis wykorzystania przez Spółkę wpływów z emisji do czasu sporządzenia sprawozdania z działalności.

Zarząd Spółki ED invest S.A. w dniu 16 maja 2014 r. dokonał przydziału 6.600 obligacji zwykłych na okaziciela serii A. Obligacje, plasowane w ofercie prywatnej, zostały subskrybowane i opłacone zgodnie z Warunkami Emisji. Tym samym Zarząd stwierdził dojście emisji do skutku. Wartość emisyjna przydzielonych Obligacji wynosi 6.600.000 zł, a wartość nominalna równa się cenie emisyjnej i wynosi 1000 zł każda. We wrześniu 2014 roku obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst. Środki pozyskane z emisji są wykorzystywane na finansowanie inwestycji budowlanej Wilga VII zad. 8, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego.

12. Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.

Prognoza i wykonane założenia dotyczące wyników za rok 2014 :

	Zaplanowano (w mln zł)	Wykonano (w mln zł)	Różnica (w mln zł)
Przychody ze sprzedaży	41	40,8	-0,2
EBIT (Zysk z działalności operacyjnej)	5,8	5,4	-0,4
Zysk netto	4,5	4,3	-0,2

W odniesieniu do skorygowanej prognozy na 2014 rok opublikowanej w dniu 28 października 2014 roku (RB nr 26/2014) osiągnięto planowany zysk.

13. Ocena, wraz z uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności i wywiązywania się z zaciąganych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Spółka podjęła lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom.

Prowadzona polityka finansowa w Spółce ma na celu utrzymywanie bieżącej płynności finansowej poprzez stałą kontrolę przepływu gotówki. Ze względu na przyjęte w Spółce zasady bezpieczeństwa i ostrożności gospodarowania środkami pieniężnymi, występujące nadwyżki środków przechowywane są na bezpiecznych lokatach bankowych.

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W Spółce nie występują problemy z regulowaniem bieżących zobowiązań. Spółka zamierza spłacić bieżące zadłużenie z tytułu pożyczki w Plus Bank S.A. z uzyskanych wpłat ze sprzedaży lokali w realizowanych inwestycjach.

14. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.

Spółka nie planuje nowych zamierzeń inwestycyjnych.

15. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy.

Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy została opisana w punkcie 2 niniejszego sprawozdania.

16. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności Spółki co najmniej do końca roku obrotowego następującego po roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdanie finansowe zamieszczone w raporcie rocznym, z uwzględnieniem strategii rynkowej przez niego wypracowanej.

Przyszłe wyniki finansowe Spółki w dużym stopniu zależą od ogólnej koniunktury gospodarczej - tempa wzrostu PKB, stanu finansów publicznych oraz sytuacji panującej w budownictwie. W roku 2015 spodziewać się można następujących tendencji, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Spółki w wypadku czynników zewnętrznych:

- czynnikami ograniczającymi popyt wśród dużych i średnich mieszkań oraz utrzymującymi ceny i popyt wśród mieszkań małych mogą być: utrzymujące się w dalszym ciągu relatywnie wysokie koszty kredytów hipotecznych, niechęć do zaciągania kredytów wynikająca z niekorzystnej sytuacji na rynku pracy, ryzyko walutowe ograniczające skłonność do zaciągania kredytów w walutach obcych oraz nowa forma rekomendacji S, która nakłada na kredytobiorców restrykcyjne obostrzenia.

Wśród czynników wewnętrznych mających wpływ na rozwój Spółki do najistotniejszych można zaliczyć:

- pozyskanie przez Spółkę nowych inwestycji w modelu „Deweloper Plus”, czyli budowa obiektów na gruntach powierzonych. Ze względu na trudności firm warszawskich ze sprzedażą gruntów kupionych w czasie hossy na rynku nieruchomości w latach oraz ze względu na to, że banki udzielające kredytów na zakup tych nieruchomości coraz intensywniej domagają się ich spłaty lub przeprowadzenia planowanych inwestycji na nabytych gruntach. Spółka spodziewa się możliwości zakontraktowania gruntów tj. podpisania umów o wspólnym przedsięwzięciu według posiadanych ofert.
- obiekty budowlane realizowane przez Spółkę są obciążone wieloma ryzykami, które obejmują w szczególności: (i) nieuzyskanie lub podważenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów budowlanych zgodnie z planami Spółki (również w zakresie ochrony środowiska), (ii) nieprzewidywalne działania sąsiadów w zakresie prób podważania prawomocnych decyzji budowlanych po uzyskaniu stosownych zezwoleń oraz w trakcie ich uzyskiwania, (iii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (iv) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych,

- brak zaufania do oferty dla deweloperów przedstawianej przez fundusze inwestycyjne, a w konsekwencji trudności w dostępności środków finansowych na realizację projektów, brak dostępności kredytów na realizację ze względu na ograniczone zaufanie do branży deweloperskiej.

Na wyniki finansowe Spółki w przyszłości będą miały istotny wpływ pozytywne wyniki pozyskania finansowania dla kolejnych ewentualnie możliwych do zakontraktowania terenów tj. podpisania umów o wspólnym przedsięwzięciu .

Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektów, wzrost kosztów lub utratę przychodów z niego, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Uwzględniając powyższe czynniki Spółka ocenia perspektywy rozwoju swojej działalności do końca roku 2015 jako pozytywne.

Spółka w 2015 r. zamierza konsekwentnie realizować swoją strategią polegającą na budowie silnej firmy budowlanej działającej zarówno w sektorze mieszkaniowym, jak i w przyszłości komercyjnym (budowa obiektów komercyjnych, w szczególności obiektów usługowych z przeznaczeniem na cele medyczne).

W sektorze mieszkaniowym Spółka zamierza nadal oferować przede wszystkim niewielkie mieszkania w atrakcyjnej cenie i dogodnej lokalizacji na terenie Warszawy.

Najważniejszym rynkiem dla Spółki ma pozostać obszar aglomeracji warszawskiej, a najważniejszym sektorem – budownictwo mieszkaniowe, wielorodzinne o wysokim standardzie w przedziale średnich cen.

17. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki.

W 2014 r. nie nastąpiły istotne zmiany w zarządzaniu przedsiębiorstwem Spółki.

18. Wszelkie umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.

W roku 2014 Spółka nie zawarła żadnych umów przewidujących rekompensatę, o których mowa wyżej, z osobami zarządzającymi.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

19. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale Spółki, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających i nadzorujących Spółkę w przedsiębiorstwie Spółki, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku; gdy spółką jest jednostka dominująca lub znaczący inwestor - oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych; jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym – obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca ich zamieszczenia w sprawozdaniu finansowym.

Poza wynagrodzeniami i świadczeniami z tytułu pełnienia funkcji (zamieszczonymi w nocie 4.30 sprawozdania finansowego za okres 1.01-31.12.2014 roku) członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej w 2014 roku uzyskali korzyści w postaci dywidendy . (w tys. zł)

Wyszczególnienie	Dywidenda
<i>Członkowie Zarządu</i>	
Zofia Egierska	153
Jerzy Dyrz	154
Marek Uzdowski	150
Zbigniew Wasilewski	150
Razem	607
<i>Członkowie Rady Nadzorczej</i>	
Bohdan Brym	-
Henryk Kacprzak	-
Robert Fijołek	15
Razem	15

20. Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji Spółki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę (dla każdej osoby oddzielnie).

WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2014 ROKU

Akcjonariusz	Liczba akcji	łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrz	2 560 018	128 001	20,15%	20,15%
Marek Uzdowski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
PKO TFI	646 391	32 320	5,09%	5,09%
Akcjonariusze drobni *	1 939 285	96 964	15,26%	15,26%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY NA DZIEŃ PRZEKAZANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrz	2 560 018	128 001	20,15%	20,15%
Marek Uzdowski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
PKO TFI	646 391	32 320	5,09%	5,09%
Akcjonariusze drobni *	1 939 285	96 964	15,26%	15,26%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

* Na dzień przekazania sprawozdania finansowego za 2013 rok ED invest S.A. posiadała 318 367 akcji własnych, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów. Akcje zostały odkupione w transakcjach pakietowych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. pośredniczącego w skupie akcji Spółki, na podstawie Porozumienia z sierpnia 2011 roku.

Z dniem 21 grudnia 2012 roku został zawieszony skup akcji z zamiarem rezygnacji z nabycia części akcji-RB 37/2012.

Skup akcji własnych skończył się 31 grudnia 2012 roku – RB 39/2012.

STAN POSIADANIA AKCJI ED INVEST S.A. LUB UPRAWNIEN DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZADZAJĄCE I NADZORUJĄCE NA DZIEŃ PRZEKAZANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu
Zofia Egierska	2 553 160
Jerzy Dyrz	2 560 018
Marek Uzdowski	2 503 100
Zbigniew Wasilewski	2 503 100
Robert Fijołek	269 210
Razem	10 388 588

21. Informacje o znanych Spółce umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

Spółka nie posiada informacji o umowach, w wyniku których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

22. Informacja o systemie kontroli programów pracowniczych.

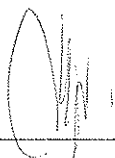
Nie dotyczy Spółki.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2014r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

23. Informacje o:

- a) dacie zawarcia przez Spółkę umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych o dokonanie badania lub przeglądu sprawozdania finansowego lub skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz okresie, na jaki została zawarta ta umowa;
- b) wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, należnego lub wypłaconego odrębnie za:
- badanie sprawozdania finansowego;
 - inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego;
 - usługi doradztwa podatkowego;
 - pozostałe usługi;
- c) informacje określone w lit. b) należy podać również dla poprzedniego roku obrotowego;
- d) informacje określone w lit. a-c uznaje się za spełnione przez wskazanie miejsca zamieszczenia tych informacji w sprawozdaniu finansowym;

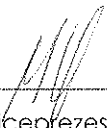
Informacja została zamieszczona w notce numer 4.32 sprawozdania finansowego za 2014 rok.



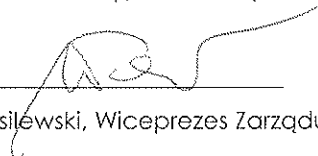
Zofia Egierska, Prezes Zarządu



Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu



Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 16 marca 2015 roku.

