

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

Zwięzła ocena sytuacji Spółki za 2014 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 2014 r. na rynku budownictwa mieszkaniowego w Warszawie następowało stopniowe ożywienie. Po okresie występowania znacznej nadwyżki podaży nowych mieszkań nad popytem - co powodowało spadki cen ofertowych i transakcyjnych – popyt zaczął się stopniowo odbudowywać i spadek cen nowych mieszkań został zahamowany. Popyt na nowe mieszkania zaczął się odbudowywać z uwagi na zahamowanie procesów inflacyjnych w gospodarce, drastyczny spadek oprocentowania obligacji i lokat bankowych, bardziej atrakcyjne dla nabywców mieszkań ceny oferowane przez deweloperów oraz stosowanie różnego rodzaju promocji, a także z uwagi na wyższy wzrost gospodarczy w Kraju przekładający się na poprawę sytuacji gospodarstw domowych co zwiększało ich skłonność do inwestowania w zakup nowych mieszkań.

Spadek cen, zwłaszcza mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach i dobrze zaprojektowanych, został zahamowany, a nawet można było zaobserwować niewielkie wzrosty cen oferowanych nowych mieszkań w atrakcyjniejszych lokalizacjach..

Na tle ogólnej sytuacji i tendencji występujących w 2014 r. na rynku warszawskim ED Invest S.A. zwiększała stopniowo liczbę budowanych i sprzedawanych mieszkań koncentrując swoją działalność na dwóch dużych zadaniach inwestycyjnych w zakresie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, realizowanych na zlecenie Spółdzielni Mieszkaniowej Goćław Lotnisko.

Spółka kontynuowała realizację budowy budynku mieszkalno-usługowego i podpisywanie umów o wybudowanie lokali w nowej inwestycji Iskra VI przy ul. Jugosłowiańskiej w Warszawie oraz rozpoczęła realizację nowej inwestycji Wilga VII zadanie 8 polegającej na budowie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego przy ul. Jana-Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie na Goćławiu.

W realizacji obydwu tych przedsięwzięć Spółka występuje jako pełnomocnik Spółdzielni Mieszkaniowej Goćław prowadząc całokształt spraw dotyczących przygotowania inwestycji do realizacji, projektowania, pozyskiwania finansowania na zrealizowanie projektów, budowy obiektów i nadzoru inwestycyjnego oraz marketingu i sprzedaży mieszkań finalnym odbiorcom.

Rozpoczęcie realizacji obydwu wyżej wymienionych inwestycji nastąpiło ze znacznym opóźnieniem w stosunku do terminów wcześniej planowanych ze względów opisanych szczegółowo w sprawozdaniach Zarządu.

Spowodowało to konieczność korygowania, zarówno w 2013 jak i w 2014 r. prognozowanych wcześniej przychodów ze sprzedaży i wyniku finansowego Spółki w stosunku do poziomów wcześniej zakładanych.

Zgodnie z oczekiwaniami w 2014 r. nastąpił wzrost zaawansowania robót oraz wyniku finansowego Spółki w stosunku do stosunkowo niskiego poziomu z 2013 roku chociaż stopień poprawy tych parametrów był niższy od poziomu zakładanego. Analizy sytuacji prowadzone przez Zarząd i Radę Nadzorczą wskazują, że w 2015 roku powinna nastąpić dalsza stopniowa poprawa wielkości sprzedaży i zysku Spółki w oparciu o kontrakty już realizowane.

Sytuacja finansowa Spółki na przestrzeni 2014 r. charakteryzowała się stopniowym obniżaniem stanu środków pieniężnych i przyrostem stanów należności z tytułu umów o usługę budowlaną.

Spółka korzystała z bankowej pożyczki hipotecznej.

Drugim źródłem finansowania wzrostu produkcji stały się środki pieniężne pozyskane w wyniku emisji obligacji własnych ED Invest S.A.

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

Spółka prowadziła w 2014 r. oszczędną politykę finansową, racjonalizowała wydatki, nie inwestowała w majątek trwały, nie zwiększała zapasów, koszty ogólne zarządu nie wzrastały.

Zysk netto Spółki na koniec 2014 r. uległ poprawie w stosunku do osiągniętego w roku poprzednim.

W 2015 r. Spółka przewiduje dalszy wzrost sprzedaży i zysku.

Wzrost produkcji i sprzedaży będzie powodował dalszy wzrost zapotrzebowania na środki finansowe, które Spółka będzie zmuszona pozyskać od kredytodawców stąd należy się spodziewać dalszego, odpowiedniego wzrostu zadłużenia.

Główną barierą wzrostu sprzedaży dla Spółki będzie zdaniem Rady Nadzorczej realny popyt na mieszkania przy obecnym poziomie cen. Ryzyko związane z prawidłowym oszacowaniem wielkości popytu na mieszkania będzie kluczowe dla utrzymania rozmiarów i rentowności sprzedaży w 2015 r.

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

Rada Nadzorcza ocenia, że Spółka minimalizowała ryzyka występujące w jej działalności, opisane szczegółowo w sprawozdaniu rocznym Zarządu za 2014 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 12 maja 2015 r.

Podpisy członków Rady:

Bohdan Brym

Edyta Rytel

Bartłomiej Bieleninnik

Krzysztof Mikołajczyk

Robert Fijołek

Henryk Kacprzak