

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ROCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ED INVEST S.A. ZA ROK 2015

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.

Spółka nie posiada oddziałów.

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 2015 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 2015 roku.

Sprawozdanie finansowe za 2015 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	01.01-31.12.2015r.	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 2015 rok skład Zarządu Spółki był następujący:

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

W trakcie roku obrotowego 2015 nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za 2015 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 2015 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 2015 r. Spółka kontynuowała realizację

- przedsięwzięcia w Warszawie na Goławiu przy ul. Jugosłowiańskiej – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Jugosłowiańska”- Iskra VI etap I bud. A.
- 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.

Spółka nie prowadzi prac w zakresie badań i rozwoju.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 2015 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 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku.

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	Zmiana stanu
	31.12.2015	31.12.2014	
Aktywa			
Aktywa trwałe	1 748	3 124	-1 376
Rzeczowe aktywa trwałe	345	275	70
Należności	-	22	-22
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 364	2 827	-1 463
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	39	-	39
Aktywa obrotowe	106 190	116 942	-10 752
Zapasy	7 624	9 924	-2 300
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	69 277	93 688	-24 411
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	20 620	8 985	11 635
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	269	-	269
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 343	4 291	4 052
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	57	54	3
Aktywa razem	107 938	120 066	-12 128

Stan rzeczowych aktywów trwałych wynosił na dzień 31 grudnia 2015 roku 345 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do stanu na koniec 2014 roku o 25,5%.

Należności długoterminowe zostały przekwalifikowane do krótkoterminowych.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec 2015 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2014 roku, zmniejszyły się o 51,8%, głównie w wyniku wykorzystania aktywów na stratę podatkową.

Wartość zapasów na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniosła 7 624 tys. zł i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku zmniejszyła się o 23,2% tj. o kwotę 2 300 tys. zł (sprzedaż -1 986 tys. PLN, odpis aktualizujący - 314 tys. zł).

Stan należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił 69 277 tys. zł. i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku zmniejszył się o 26,1% (zakończenie i rozliczenie budowy osiedla Iskra I etap- zmniejszenie należności o (-) 58 040 tys. zł, wzrost zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych - zwiększenie należności o (+)33 629 tys. zł).

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Stan należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił 20 620 tys. zł, w porównaniu do końca 2014 roku zwiększył się o 11 635 tys. zł głównie w wyniku zakończenia i rozliczenia budowy osiedla Iskra I etap.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniósł 96 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2015 roku o 77,8%.

Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił 8 343 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2014 roku o 94,4%.

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2015	na dzień 31.12.2014	Zmiana stanu
Pasywa			
Kapitał własny	52 345	49 499	2 846
Kapitał podstawowy	635	635	0
Akcje / udziały własne	-1 192	-1 191	-1
Kapitał zapasowy	46 274	44 950	1 324
Pozostałe kapitały	808	809	-1
Niepodzielony wynik finansowy	5 820	4 296	1 524
- zysk (strata) netto bieżącego roku	5 820	4 296	1 524
Zobowiązania	55 593	70 567	-14 974
Zobowiązania długoterminowe	8 341	20 741	-12 400
Długoterminowe kredyty i pożyczki	2 727	-	2 727
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	6 606	-6 606
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	148	-	148
Pozostałe zobowiązania długoterminowe -kaucje	1 147	1 027	120
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 279	5 736	-1 457
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	40	59	-19
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	7 313	-7 313
Zobowiązania krótkoterminowe	47 252	49 826	-2 574
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	1 013	7 258	-6 245
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	6 600	-	6 600
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	64	125	-61
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	8 548	8 718	-170
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	6 158	8 446	-2 288
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	606	608	-2
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	126	120	6
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19	21	-2
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24 118	24 530	-412
Pasywa razem	107 938	120 066	-12 128

Stan kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2015 roku zwiększył się w porównaniu do końca 2014 roku o 5,8%.

Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji zostały przekwalifikowane do krótkoterminowych.

Stan długoterminowych kaucji na dzień 31 grudnia 2015 roku w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku zwiększył się o 11,7%.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmniejszyła się o 1 457 tys. zł (25,4%) w stosunku do końca 2014 roku głównie w wyniku zakończenia i rozliczenia budowy osiedla Iskra I etap (wykorzystanie rezerwy) oraz wyceny kontraktów długoterminowych (utworzenie rezerwy).

Stan długoterminowych zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 31 grudnia 2015 roku w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku zmniejszył się o 32,2%

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (wpłacone zaliczki) zostały przekwalifikowane do krótkoterminowych.

Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 31 grudnia 2015 roku wyniósł 3 740 tys. zł (wartość nominalna pożyczki 3 800 tys. zł, - wycena wg SCN -60 tys. zł) i zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2014 roku o 48,5% .

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 31 grudnia 2015 roku zwiększył się w porównaniu do stanu na koniec 2014 roku o 69,6% w wyniku zawarcia nowej umowy leasingu oraz spłaty części rat leasingowych.

Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2015 roku zmniejszył się porównaniu do końca 2014 roku o 2%.

Stan zobowiązań z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31 grudnia 2015 roku zmniejszył się porównaniu do końca 2014 roku o 27,1% w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Stan pozostałych zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2015 roku zmniejszył się porównaniu do końca 2014 roku o 0,3%.

Stan rezerw krótkoterminowych z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 31 grudnia 2015 roku zwiększył się porównaniu do końca 2014 roku o 5%.

Stan pozostałych rezerw na dzień 31 grudnia 2015 roku zmniejszył się porównaniu do końca 2014 roku o 9,5%.

Stan długoterminowych i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (wpłacone zaliczki) na dzień 31 grudnia 2015 roku zmniejszył się 24,3%.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.

	za okres od 01.01 do 31.12.2015	za okres od 01.01 do 31.12.2014	Zmiana stanu
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	43 423	40 816	2 607
Przychody ze sprzedaży produktów	1 864	617	1 247
Przychody ze sprzedaży usług	41 559	40 199	1 360
Koszt własny sprzedaży	30 426	28 360	2 066
Koszt sprzedanych produktów	2 190	908	1 282
Koszt sprzedanych usług	28 236	27 452	784
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12 997	12 456	541
Koszty sprzedaży	1 026	984	42
Koszty ogólnego zarządu	4 292	4 395	-103
Pozostałe przychody operacyjne	541	451	90
Pozostałe koszty operacyjne	867	2 085	-1 218
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 353	5 443	1 910
Przychody finansowe	295	196	99
Koszty finansowe	337	264	73
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 311	5 375	1 936
Podatek dochodowy	1 491	1 079	412
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	5 820	4 296	1 524
<i>Działalność zaniechana</i>	-	-	-
Zysk (strata) netto	5 820	4 296	1 524

W 2015 roku ED invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 5 820 tys. zł, tj. wyższy niż w 2014 roku o 35,5%.

Wynik na działalności operacyjnej za 2015 wyniósł 7 353 tys. zł, tj. wyższy niż w 2014 roku o 35,1%.

Z kolei na działalności finansowej Spółka poniosła stratę w kwocie 42 tys. zł.

Rachunek przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2015	za okres od 01.01 do 31.12.2014
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 450	-5 508
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	92	-57
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-7 490	5 377
Przepływy pieniężne netto razem	4 052	-188
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	8 343	4 291

Na koniec 2015 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 8 343 tys. zł.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

Działalność w 2015 roku oparta była na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji Iskra VI etap I i Wilga VII zad. 8.

We wrześniu 2015 roku przekazano osiedle Iskra VI etap I (budynek A) do użytkowania i do eksploatacji przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw-Lotnisko wraz z rozliczeniem.

Osiedle Wilga VII zad. 8 rozpoczęte w trzecim kwartale 2014 roku było realizowane przez kolejny 2015 rok, natomiast zakończenie prac budowlanych planowane jest na pierwsze półrocze 2016 roku. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku planowane jest na październik 2016 r.

W marcu 2016 roku rozpoczęto realizację następnego etapu osiedla Iskra VI budynki B,D i C.F . Zakończenie robót budowlanych zaplanowano na październik 2017 roku.

Od efektywności sprzedaży lokali w powyższych osiedlach uzależnione jest tempo kontynuacji realizacji następnych etapów osiedla Iskra oraz podpisanie kolejnych umów realizacyjnych.

Jednocześnie istotnym czynnikiem mającym wpływ na realizację kolejnych inwestycji jest konserwatywna polityka banków w zakresie dostępności kredytów dla osób fizycznych 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.

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).

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

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 będzie wypłacał 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, 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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 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

Nazwa Spółki:	<i>ED invest S.A</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-31.12.2015r.</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenia:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

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.

RYZIKO 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 dekonunktury 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.

RYZIKO 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 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.

RYZIKO 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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 realizacje 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 podskórne, 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

Przedsięwzięcie 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 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.

RYZYKO 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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 w stanie zrekompensować 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.

RYZIKO 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 któregokolwiek 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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

W latach 2008-2015 największe obroty w sprzedaży produktów i usług Spółka osiągnęła ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goćław Lotnisko, która stanowi jednocześnie istotnego dostawcę Spółki. W przypadku nie podpisania ze SM Goćław 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 powiązаныmi (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 powiązаныmi 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 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 narażona na ryzyko, jako niski.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

RYZIKO 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-Ustługowego 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 Ustługowego 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-Ustługowym 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.

RYZIKO 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. emisję 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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

RYZIKO ZWIĄZANE Z NOTOWANIAM I 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.

RYZIKO 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.

RYZIKO 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.

RYZIKO 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.

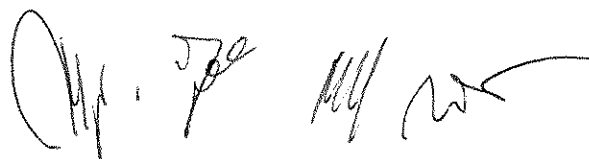
RYZIKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

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 spowodować brak zdolności Emitenta do spełnienia zobowiązań z tytułu Obligacji. Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako niski.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

Handwritten signatures in black ink, consisting of several stylized initials and names.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 / I etap – inwestycja zakończona

- 13-piętrowy budynek „A” obejmujący 176 lokali mieszkalnych i 7 lokali usługowych oraz garaż wielostanowiskowy dwupoziomowy.



Budynek powstał w ramach wspólnego przedsięwzięcia realizowanego przez Spółkę z warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko w okolicach Wału Miedzeszyńskiego, u zbiegu ulic Jugosłowiańskiej i Gen. Fieldorfa. Rozpoczęcie budowy nastąpiło w czerwcu 2013r, budowa została zakończona planowo w czerwcu 2015r, uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nastąpiło w sierpniu 2015r.

Budynek obejmuje mieszkania 1-4-pokojowe o powierzchni od 27 do 96m².

W sprzedaży pozostały ostatnie mieszkania z oferty.

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 Goctawiu przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, w bliskim sąsiedztwie Centrum Handlowego PROMENADA, inwestycja stanowi kolejny etap realizacji wspólnego przedsięwzięcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko.

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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W budynku zaprojektowano mieszkania 1-, 2-, 3- i 4-pokojowe o powierzchniach od 29 do 88m².

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.

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

- mieszkania w 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)

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 2 lokale usługowe.**

5) **Inwestycje w przygotowaniu :**

ISKRA VI- kolejne etapy realizowanego osiedla (w 2013r. rozpoczęta została budowa budynku „A”, która została zakończona w 2015 roku):

- **5-piętrowy budynek „CF”** o projektowanej powierzchni mieszkalnej łącznej ca. 4 890m², będzie obejmował **109 mieszkań 1 -4-pokojowych o powierzchni od 31-85m²,**
- **5-piętrowy budynek „B”** o projektowanej powierzchni mieszkalnej ca. 1 340m² będzie obejmował **27 mieszkań 1 -3-pokojowych o powierzchni od 32-73m²**
- **3-piętrowy budynek „D”** o projektowanej powierzchni mieszkalnej ca. 970m² będzie obejmował **21 mieszkań 2- i 3-pokojowych o powierzchni od 32-73m²**

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- 6-piętrowy **budynek „E”** z garażem wielostanowiskowym o projektowanej powierzchni mieszkalnej ca. 4 400m²,



Wizualizacja budynku „CF”



Wizualizacja budynku „BD”

A series of handwritten signatures and initials in black ink, located at the bottom right of the page. There are four distinct marks, including what appears to be a full signature and several sets of initials.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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 96% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w 2015 roku.

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**.

Spółka realizuje budownictwo wielorodzinne głównie na terenie dzielnicy **Praga Południe**. W tej dzielnicy, w rejonie Gocławia w 2015r Spółka zakończyła budowę pierwszego etapu Osiedla ISKRA VI-budynki „A”. Kolejne budynki tego Osiedla są w zaawansowanej fazie przygotowań. Również na terenie Gocławia (przy ulicy Jana Nowaka Jeziorańskiego) realizowana jest inwestycja WILGA VII Zadanie 8.

Spółka realizuje także inwestycje na terenach pozostających w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy. **Na terenie Gminy Lesznówola** w miejscowości Nowa Wola powstało Osiedle Nasturcji- 8 domów w zabudowie bliźniaczej (obejmujących łącznie 28 mieszkań, 2 bliźniaki) oraz 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: Mokotów, Żoliborz, Ochota. Różnice te nie wynikają jedynie z lokalizacji inwestycji, ale również z różnic w

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w 2015 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 71,2%,

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 2015 roku:

Zarząd ED invest S.A. podpisał w dniu 30 czerwca 2015 r. ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko aneks przesuwający z 30 grudnia 2016 r na koniec II kwartału 2018 r. termin zakończenia wszystkich robót określonych w projektach budowlanych inwestycji „Gocław – Iskra VI”, przy ul. Jugosłowiańskiej w Warszawie wraz z dostosowanym do tego terminu nowym harmonogramem.

Przyjęty aneks wynika z przyczyn formalno-prawnych, niezależnych od stron umowy, związanych z porządkowaniem kwestii własnościowych nieruchomości. (RB 15/2015)

Polisy ubezpieczenia istotne ze względu na sumę ubezpieczenia oraz składkę

Ubezpieczyciel	Nr Polisy	Okres ubezpieczenia	Suma ubezpieczenia	Składka	Dotyczy
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	4360000476924	23.08.2015 – 22.08.2016	4 000 tys. zł	8 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna SMGL WILGA
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	436000076926	23.08.2015 - 22.08.2016	2 000 tys. zł	5 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna SMGL ISKRA
Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska S.A.	000-15-444-05914110	24.05.2015-23.05.2016	20 000 tys. zł	27 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna Członków Zarządu

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zawarte znaczące umowy w 2016 roku:

25 lutego 2016 roku Zarząd ED invest S.A. podpisał z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym „REDOX” sp. z o.o. („Wykonawca”) dwie umowy na realizację zespołu mieszkaniowego na osiedlu ISKRA VI budynek B,D i C,F w Warszawie.

Umowy przewidują wykonanie pełnego zakresu robót związanych z realizacją zespołu mieszkalnego wielorodzinnego, zlokalizowanego przy ul. Jugosłowiańskiej w Warszawie, według pozwoleń na budowę nr 115/PRD/2014, 118/PRD/2014 oraz 71/PPD/2014.

Na dzień publikacji sprawozdania prace zostały rozpoczęte. Zakończenie robót i zgłoszenie gotowości inwestycji do odbioru powinno nastąpić do 31 października 2017 r. Wynagrodzenie Wykonawcy wynosi łącznie 28 628 840 pln (bez VAT) i będzie wypłacane sukcesywnie, odpowiednio do procentowego zaawansowania poszczególnych etapów budów. (RB nr 4/2016)

W 2015 roku nie nastąpiło rozwiązanie żadnej znaczącej umowy.

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 2015 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 następujących nieruchomości położonych w miejscowości Nowa Wola, w gminie Lesznówola, w powiecie piaseczyńskim:

- przy ul. Nasturcji nr 2, 2a, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 394/12 (KW WA11/00024375/3),
- przy ul. Nasturcji nr 5, 5a, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 394/6 (KW WA11/00024377/7),
- przy ul. Nasturcji nr 7, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 394/7 (KW WA11/00024376/0),
- przy ul. Nasturcji nr 10, 10a, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 394/8 (KW WA11/00024373/9)

oraz współwłaścicielem następujących nieruchomości położonych w miejscowości Nowa Wola, w gminie Lesznówola, w powiecie piaseczyńskim:

- przy ul. Nasturcji nr 1, 1a, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 394/4 (KW WA11/00024371/5),
- przy ul. Nasturcji nr 3, 3a, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 394/5 (KW WA11/00024370/8),
- przy ul. Nasturcji nr 4, 4a, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 394/11 (KW WA11/00024374/6),
- przy ul. Nasturcji nr 8, 8a, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 394/9 (KW WA11/00024369/8),
- a także współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną nr 394/2 przeznaczonej na drogę wewnętrzną (KW WA5M/00432381/3).

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na powyższych nieruchomościach ustanowione jest zabezpieczenie pożyczki hipotecznej opisane w punkcie 10.

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

W 2015 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 24 listopada 2015 roku Spółka zawarła umowę pożyczki hipotecznej z Bankiem Ochrony Środowiska S.A., z siedzibą w Warszawie na refinansowanie zadłużenia z Plus-Bank S.A., z siedzibą w Warszawie, w kwocie 3 800 tys. zł.

Jej oprocentowanie jest zmienne i stanowi sumę stawki bazowej WIBOR 3M i stałej marży banku, wynoszącej 3,0 p.p. Spłata ma nastąpić do 30 września 2019 r.

Pożyczka jest zabezpieczona:

1. Hipoteką łączną do kwoty 5.700.000 PLN na nieruchomości położonej w gm. Lesznówola, miejscowość Nowa Wola, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi księgi wieczyste nr WA11/00024371/5, WA11/00024370/8, WA11/00024377/7, WA11/00024376/0, WA11/00024373/9, WA11/00024369/8, WA11/00024372/2, WA11/00024374/6, WA11/00024375/3, WA5M/00432381/3,
2. Cesją praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,
3. Weksłem własnym in blanco Spółki wraz z deklaracją wekslową,
4. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ S.A.

Pożyczka hipoteczna z Plus-Bank S.A została spłacona w dniu 27 listopada 2015 roku.

11. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach.

W 2015 roku Spółka nie udzieliła żadnych pożyczek.

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

W 2015 roku Spółka otrzymała od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o gwarancję należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000102567 z dnia 04.09.2015 r. na kwotę 1605 tys. zł, w związku z umową nr 1/05/2013 z dnia 14 maja 2013 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji „Iskra VI budynek A przy ul. Jugosłowiańskiej”, ważną w okresie od 1 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku,

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

13. 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 dojsie 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 zostały wykorzystywane na finansowanie inwestycji budowlanej Wilga VII zad. 8, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego.

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

Spółka nie publikowała prognoz na 2015 rok.

15. 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.

W Spółce nie występują problemy z regulowaniem bieżących zobowiązań.

16. 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.

17. 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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

18. 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 2016 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 obarczone wieloma ryzykami, które obejmują w szczególności: (i) nieuzyskanie lub podważenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji 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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Uwzględniając powyższe czynniki Spółka ocenia perspektywy rozwoju swojej działalności do końca roku 2016 jako pozytywne.

Spółka 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.

19. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki.

W 2015 r. nie nastąpiły istotne zmiany w zarządzaniu przedsiębiorstwem Spółki.

20. 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 2015 Spółka nie zawarła żadnych umów przewidujących rekompensaty, o których mowa wyżej, z osobami zarządzającymi.

21. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych 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 1.01-31.12.2015 roku) członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej w 2015 roku uzyskali korzyści w postaci dywidendy .

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

(w tys. zł)

Wyszczególnienie	Dywidenda
<i>Członkowie Zarządu</i>	
Zofia Egierska	613
Jerzy Dyrzcz	614
Marek Uzdowski	601
Zbigniew Wasilewski	601
Razem	2 429
<i>Członkowie Rady Nadzorczej</i>	
Robert Fijolek	66
Razem	66

22. 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 2015 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 Dyrzcz	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%

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 Dyrzcz	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 2015 rok ED invest S.A. posiadała 318 367 akcji własnych, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów. Akcje zostały odkupione

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2015r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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	276 262
Razem	10 395 640

23. 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.

24. Informacja o systemie kontroli programów pracowniczych.

Nie dotyczy Spółki.

25. 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;

Nazwa Spółki:	<i>ED invest S.A</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-31.12.2015r.</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenia:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

d) informacje określone w lit. a-c uznaje się za spełnione przez wskazanie miejsca zamieszczenia tych informacji w sprawozdaniu finansowym;

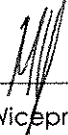
Informacja została zamieszczona w notce numer 4.32 sprawozdania finansowego za 2015 rok.



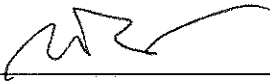
Zofia Egierska, Prezes Zarządu



Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu



Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 15 marca 2016 roku.