

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

**Zwięzła ocena sytuacji Spółki za 2015 r. z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki
(na podstawie zasady III 1.1 Dobrych Praktyk Spółek Publicznych)**

ED invest S.A. odnotowała w 2015 r. pozytywne wyniki ekonomiczne wyrażające się przyrostem liczby sprzedanych mieszkań i wartości produkcji sprzedanej, wzrostem wartości kapitałów własnych, zyskiem z działalności operacyjnej w kwocie 7.353 tys zł, zyskiem netto w kwocie 5820 tys zł, zyskiem na 1 akcję w kwocie 0,47 zł. Sytuacja na rynku budownictwa mieszkaniowego w Warszawie – będącego podstawowym rynkiem dla Spółki - charakteryzowała się na przestrzeni roku znaczną dynamiką wzrostu i rosnącą podażą mieszkań.

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 wzrosty cen oferowanych nowych mieszkań w atrakcyjniejszych lokalizacjach. Wzrosła znacznie liczba podmiotów zajmujących działalnością deweloperską i wzrastała konkurencja w zakresie jakości oferowanych mieszkań i udogodnień oferowanych klientom.

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 Goław Lotnisko. Spółka zakończyła w 2015 r. budowę bloku mieszkalnego dla zadania inwestycyjnego Iskra VI etap I przy ul. Jugosłowiańskiej w Warszawie oraz kontynuowała realizację nowej inwestycji Wilga VII zadanie 8 polegającej na budowie budynku mieszkalnego, wielorodzinnego przy ul. Jana-Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie na Goławiu.

Sytuacja finansowa Spółki na przestrzeni 2015 r. była stabilna.

Spółka sprzedała do końca 2015 r. około 90 % lokali w budynku Iskra VI i około 48 % w budynku Wiga VII zad. 8.

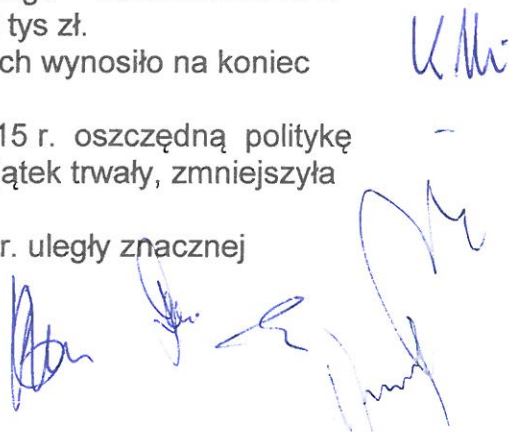
Spółka nie miała praktycznie zobowiązań ani należności przeterminowanych, zachowywała pełną płynność finansową i dysponowała przez cały rok wolnymi środkami pieniężnymi.

Spółka w niewielkim zakresie korzystała z kredytu bankowego – na koniec 2015 r. zobowiązania z tytułu kredytów bankowych wynosiły 3.740 tys zł.

Zadłużenie Spółki z tytułu wyemitowanych obligacji własnych wynosiło na koniec 2015 r. – 6.600 tys zł.

Spółka, podobnie jak w roku poprzednim, prowadziła w 2015 r. oszczędną politykę finansową, racjonalizowała wydatki, nie inwestowała w majątek trwały, zmniejszyła zapasy, zmniejszyła koszty ogólne zarządu.

Rentowność sprzedaży i zysk netto Spółki na koniec 2015 r. uległy znacznej



poprawie w stosunku do osiągniętych w roku poprzednim.
Sytuacja Spółki w 2016 roku może być zdaniem Rady Nadzorczej trudniejsza z uwagi na nieco mniejszy w chwili obecnej portfel zleceń i stopień przygotowania do realizacji nowych zadań.

Barierą wzrostu sprzedaży dla Spółki może być zdaniem Rady Nadzorczej realny popyt na mieszkania przy obecnym poziomie cen zwłaszcza w lokalizacjach mniej atrakcyjnych dla klientów. Coraz bardziej będzie odczuwalny na rynku deficyt atrakcyjnych lokalizacji i będzie się zaostrzała konkurencja między deweloperami o dostęp do atrakcyjnych lokalizacji.

Rada Nadzorcza ocenia, że Spółka w sposób racjonalny minimalizowała ryzyka występujące w jej działalności, opisane szczegółowo w sprawozdaniu rocznym Zarządu.

Bieżącym monitorowaniem oraz zarządzaniem ryzykiem zajmuje się bezpośrednio Zarząd Spółki, będący jednocześnie głównym akcjonariuszem.

Spółka i jej kadra koncentrują się na działaniach, które w obecnych warunkach rynkowych są zdaniem Rady Nadzorczej racjonalne i powinny przynosić efekty finansowe.

Z uwagi na wielkość Spółki nie wyodrębniono w jej strukturze służby audytu wewnętrznego. Audyt oraz kontrolę nad wszelkimi aspektami działalności Spółki sprawują bezpośrednio członkowie Zarządu co jest możliwe wobec nielicznego (14 osób) personelu ED Invest S.A.

Rada Nadzorcza ocenia, że nie stwierdziła w 2015 r. naruszenia interesów Spółki w wyniku konfliktu interesów pomiędzy członkami Zarządu, którzy są jednocześnie członkami Zarządu w spółce powiązanej REDOX Sp. z o.o. – będącej głównym podwykonawcą ED Invest S.A., a członkami Zarządu ED Invest S.A. nie będącymi udziałowcami REDOX Sp. z o.o.

Współpraca gospodarcza pomiędzy ED Invest S.A. i REDOX Sp. z o.o. odbywała się na warunkach rynkowych – co było przedmiotem oceny przez Radę.

Warszawa, dnia 8 kwietnia 2016 r.

Podpisy członków Rady:

Bohdan Brym

Edyta Rytel

Bartłomiej Bieleninnik

Krzysztof Mikołajczyk

Robert Fijołek

Henryk Kacprzak

The image shows six handwritten signatures in blue ink, each corresponding to a name listed on the left. The signatures are: Bohdan Brym, Edyta Rytel, Bartłomiej Bieleninnik, Krzysztof Mikołajczyk, Robert Fijołek, and Henryk Kacprzak. The signatures are written over horizontal dotted lines.