

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ROCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ED INVEST S.A. ZA ROK 2018

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 z przekształcenia spółki Ed Invest Sp. z o.o. - akt notarialny z dnia 22 grudnia 2008 roku Rep. A Nr 10048/2008. 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 niemieszkalnych (PKD 4120Z).

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Sprawozdanie finansowe za 2018 rok sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, tj. Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Stosowane przez Spółkę zasady rachunkowości zostały opisane w sprawozdaniu finansowym za rok 2018.

Sprawozdanie finansowe za 2018 rok zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność z danymi za poprzedni rok obrotowy z zastosowaniem tych samych zasad rachunkowości i metod

Nazwa Spółki:	<i>ED invest S.A</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-31.12.2018r.</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>		

obliczeniowych oraz odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

Niniejsze sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz jej sytuacji, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosi 6 19 334,35 zł. i dzieli się na 12 386 687 akcji.

Skład Zarządu dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za 2018 rok był następujący:

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

W trakcie roku obrotowego 2018 , oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za 2018 rok był następujący:

Bohdan Brym - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
 Henryk Kacprzak - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
 Edyta Rytel - Członek Rady Nadzorczej,
 Krzysztof Mikołajczyk - Członek Rady Nadzorczej,
 Robert Fijołek - Członek Rady Nadzorczej,
 Bartłomiej Bieleninnik - Członek Rady Nadzorczej.

W trakcie roku obrotowego 2018 oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

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

W 2018 r. Spółka kontynuowała realizację budowy:

- przedsięwzięcia w Warszawie na Goławiu przy ul. Jugostowiańskiej – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „ Jugostowiańska”- Iskra VI etap II (budynki B,D, CiF). Inwestycja została zakończona w kwietniu 2018 roku.
- przedsięwzięcia w Warszawie na Goławiu przy ul. Jugostowiańskiej – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „ Jugostowiańska”- Iskra VI etap III (budynek E)

Spółka rozpoczęła realizację trzech nowych budów :

- przedsięwzięcie w Warszawie na Goławiu przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego - budynki mieszkaniowo-usługowe (z garażami podziemnymi) - „Orlik Jantar” etap I (budynek E) i etap II (budynek D),

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- przedsięwzięcie w Warszawie na Goctawiu przy ul. Rogalskiego - osiedle mieszkaniowe wielorodzinne – „Orlik” ul. Rogalskiego,
- przedsięwzięcie w Warszawie na Goctawiu przy ul. Znanieckiego – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne - „Wilga Umińskiego „ etap I (budynek A), etap III (budynek C).

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.

2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2018 r., w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność emitenta i sprawozdanie finansowe, w tym na 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

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017	Zmiana stanu
Aktywa			
Aktywa trwałe	1 313	2 608	-1 295
Rzeczowe aktywa trwałe	396	632	-236
Należności	0	23	-23
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	885	1953	-1 068
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	33	0	33
Aktywa obrotowe	64 729	68 447	-3 718
Zapasy	402	2 543	-2 141
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	23 982	29 668	-5 686
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 258	13 972	-5 714
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	891	0	891
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	31 129	21 159	9 970
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	67	1 105	-1 038
Aktywa razem	66 042	71 055	-5 013

Stan rzeczowych aktywów trwałych wynosił na dzień 31 grudnia 2018 roku 396 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2017 roku o 37,34%.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec 2018 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2017 roku, zmniejszył się o 54,69%, głównie w wyniku zmniejszenia szacunku aktywa na stratę podatkową w związku z wykorzystaniem ½ straty w rozliczeniu podatkowym za rok 2018 oraz w wyniku obniżeniem szacunku aktywa z tytułu odpisu na zapasy .

Wartość zapasów na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniosła 402 tys. zł i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku zmniejszyła się o 84,19%, tj. o kwotę 2 141 tys. zł.

Stan aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosił 23 982 tys. zł. i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku zmalał o 19,17%, na co wpływ miała zmiana stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych oraz zmiana sposobu prezentacji danych tj. na dzień 31 grudnia 2018 roku dokonano zmiany prezentacji Aktywów i Zobowiązań z tytułu umów o usługę budowlaną, które zostały zaprezentowane per saldo zgodnie z MSSF 15.

Stan należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosił 8 258 tys. zł, w porównaniu do końca 2017 roku zmniejszył się o 5 714 tys. zł głównie w wyniku rozliczenia budowy osiedla ISKRA VI etap I i II (budynki B, D, CiF).

Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosił 31 129 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2017 roku o 9 970 tys. zł tj. 47,12%.

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017	Zmiana stanu
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	54 229	54 126	103
Kapitał podstawowy	619	635	-16
Akcje / udziały własne	-	-1 192	1 192
Kapitał zapasowy	50 488	50 856	-368
Pozostałe kapitały	1 656	1 263	393
Niepodzielony wynik finansowy	1 466	2 564	-1 098
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-
- zysk (strata) netto bieżącego roku	1 466	2 564	-1 098
Zobowiązania	11 813	16 929	-5 116
Zobowiązania długoterminowe	4 649	8 225	-3 576
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	42	-42
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	2 636	-2 636
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	337	452	-115
Pozostałe zobowiązania długoterminowe -kaucje	1 799	1 342	457
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 459	3 694	-1 235
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	53	59	-6
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	7 164	8 704	-1 540
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	482	1 235	-753
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	2 630	-	2 630
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	115	184	-69
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	2 817	5 385	-2 568
Zobowiązania z tytułu umowy (w tym o usługę budowlaną)	558	969	-411

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	404	475	-71
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	116	120	-4
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	42	231	-189
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	105	-105
Pasywa razem	66 042	71 055	-5 013

Stan kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2018 roku zwiększył się w porównaniu do końca 2017 roku o 103 tys. PLN co stanowi 0,19%.

Stan długoterminowych kaucji na dzień 31 grudnia 2018 roku w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku zwiększył się o 457 tys. zł tj. o 34,05%.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmalała o 1 235 tys. zł w stosunku do końca 2017 roku głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Stan długoterminowych zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 31 grudnia 2018 roku w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku zmniejszył się o 10,17%.

Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 31 grudnia 2018 roku wyniósł 482 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2017 roku o 62,26% .

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (długoterminowych i krótkoterminowych) z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2018 roku zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2017 roku o 184 tys. zł w wyniku kontynuacji zawartych w latach poprzednich umów leasingu.

Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2018 roku zmniejszył się w porównaniu do końca 2017 roku o 47,69%.

Stan zobowiązań z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na dzień 31 grudnia 2018 roku zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2017 roku o 411 tys. zł tj. o 42,41%.

Stan pozostałych zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2018 roku zmniejszył się w porównaniu do końca 2017 roku o 14,95%.

Stan rezerw krótkoterminowych z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 31 grudnia 2018 roku zmniejszył się w porównaniu do końca 2017 roku o 3,33%.

Rachunek zysków i strat

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2018	za okres od 01.01 do 31.12.2017	Zmiana stanu
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	40 304	48 599	-8 295
Przychody ze sprzedaży produktów	2 987	2 127	860
Przychody ze sprzedaży usług	37 317	45 843	-8 526
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	629	-629
Koszt własny sprzedaży	33 569	39 252	-5 683
Koszt sprzedanych produktów	2 944	2 377	567
Koszt sprzedanych usług	30 625	36 259	-5 634
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	616	-616
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 735	9 347	-2 612

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Koszty sprzedaży	711	1 064	-353
Koszty ogólnego zarządu	4 574	4 740	-166
Pozostałe przychody operacyjne	1 177	500	677
Pozostałe koszty operacyjne	483	581	-98
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 144	3 462	-1 318
Przychody finansowe	181	200	-19
Koszty finansowe	419	385	34
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 906	3 277	-1 371
Podatek dochodowy	441	713	-272
Zysk (strata) netto	1 466	2 564	-1 098

W 2018 roku ED invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 1 466 tys. zł, tj. niższy niż w 2017 roku o 1 098 tys. zł.

Wynik na działalności operacyjnej za 2018 wyniósł 2 144 tys. zł, tj. był niższy niż w 2017 roku o 1 318 tys. zł. Na działalności finansowej Spółka poniosła stratę w kwocie 238 tys. zł.

Rachunek przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2018	za okres od 01.01 do 31.12.2017
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	12 680	17 163
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	25	61
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-2 734	675
Przepływy pieniężne netto razem	9 970	17 899
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	31 129	21 159

Na koniec 2018 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 31 129 tys. zł.

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

Działalność w 2018 roku oparta była na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji Iskra etap I bud. A, Iskra VI etap II bud. BD i CF oraz Wilga VII zad. 8.

W lutym 2018 roku zostały zakończone prace budowlane dla inwestycji etapu II Osiedla Iskra VI, na budowę którego umowę z wykonawcą generalnym zawarto w pierwszym kwartale 2016 roku, Pozwolenie na użytkowanie budynków B oraz D Spółka uzyskała 19 lutego 2018 roku, natomiast pozwolenie na użytkowanie budynku CF Spółka uzyskała 29 marca 2018 r.

W 2018 roku kontynuowano realizacja III etapu Osiedla Iskra VI – bud. E. budowę którego rozpoczęto w czerwcu 2017 roku. Realizacja tego projektu będzie prowadzona do maja 2019 roku, a uzyskanie pozwolenia na budowę przewidziane jest na drugi kwartał 2019 roku.

Jednocześnie w 2018 roku Spółka rozpoczęła realizację podpisanych w 2017 roku umów:

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- 1) Ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar na wykonanie inwestycji o nazwie „ORLIK”, zlokalizowanej na warszawskim Gocławiu, przy ul. Rogalskiego.

Atrakcyjność tego projektu zapewni jego doskonałe położenie, skomunikowanie oraz bezpośrednio sąsiedztwo kompleksów usługowych, szkół, przedszkoli. W I etapie planowane jest ok. 164 mieszkania, lokale usługowe na poziomie parteru i garaż wielostanowiskowy. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę tego etapu w dniu 21 września 2018 r.

Zaplanowano również II etap realizacji na ok. 60 mieszkań, na dzień sporządzenia sprawozdania został złożony wniosek o wydanie warunków zabudowy.

- 2) Ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko na wykonanie Inwestycji o nazwie „WILGA” zlokalizowanej przy ul. Znanińskiego. Realizacja 230 mieszkań, która będzie prowadzona w trzech etapach. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę I etapu tj. budynku C w dniu 28 sierpnia 2018 r.. Dla kolejnych etapów obecnie trwają prace przygotowawcze i projektowe do uzyskania decyzji administracyjnych.

Inwestycja zapewni bliskość centrów handlowych i rozrywkowych. W bliskim sąsiedztwie inwestycji znajdują się szkoły, basen, banki.

- 3) ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar na wykonanie inwestycji o nazwie „ORLIK JANTAR”, która będzie realizowana, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego. Projekt będzie zakładał duży wybór mieszkań w różnych metrażach.

W ramach dwóch etapów powstanie około 170 mieszkań. Obecnie Spółka uzyskała w dniu 30 października 2018 roku pozwolenie na budowę I etapu, budynku E.. Dla kolejnego etapu obecnie trwają prace przygotowawcze i projektowe do uzyskania decyzji administracyjnych.

Terminy realizacji w/w inwestycji zostaną określone po uzyskaniu kolejnych pozwoleń na budowę dla poszczególnych etapów, co będzie miało wpływ na osiągane wyniki w kolejnych kwartałach.

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 różnych źródeł finansowania, zarówno poprzez emitowanie obligacji jak też kredytowania.

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

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

RYZYKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ SPÓŁKI NA TERENIE AGLOMERACJI WARSZAWSKIEJ

Obecnie wszystkie projekty budowlane Spółki realizowane są na terenie aglomeracji warszawskiej. Spółka na bieżąco analizuje rynek działalności budowlanej i deweloperskiej w innych polskich miastach, jednakże korzyści płynące z ekspansji na inne rynki wydają się obecnie Zarządowi niewspółmierne w stosunku do korzyści, które oferuje rynek aglomeracji warszawskiej. W związku z tym w krótkim i średnim horyzoncie czasowym przychody i zyski generowane przez Spółkę będą uzależnione od sytuacji na warszawskim rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki, jednakże Spółka ocenia to ryzyko jako niskie.

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

Spółka zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów budowlanych. Koszty takich projektów 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; (v) w związku z wprowadzeniem nowych rozporządzeń dotyczących wielobranżowych warunków technicznych wykończenia oraz przekazywania obiektów. 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 projektu budowlanego. 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 projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki. Dla wyeliminowania takich sytuacji Spółka prowadzi na bieżąco ocenę zdolności wykonawczych, referencji i kondycji finansowej firm wykonawczych, których usługi są kontraktowane, a także monitoruje na bieżąco zmieniające się warunki techniczne wykonywania i projektowania obiektów, dlatego też możliwość wystąpienia tego ryzyka Spółka ocenia jako średnią.

RYZYKO TOWARZYSZĄCE REALIZACJI PROJEKTÓW BUDOWLANYCH

Projekty budowlane realizowane przez Spółkę obarczone są wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) niezyskanie lub podważenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów 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

Nazwa Spółki:	<i>ED invest S.A</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-31.12.2018r.</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>		

wymaganych pozwoleń, (ix) ryzyko ewentualnych wad ujawnionych w okresie rękojmi, która 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 projektu, 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, ryzyko to w ocenie Spółki jest jednak niskie.

RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI

Realizując kontrakty budowlane, Spółka przeprowadza (lub wymaga od kontrahentów) analizę geotechniczną gruntu, na którym będzie przeprowadzana inwestycja. Ze względu na ograniczenia tej analizy nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu budowlanego 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 projektu budowlanego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanej formie. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Spółka ocenia to ryzyko jako niskie.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ISTOTNYMI SZKODAMI PRZEWYŻSZAJĄCYMI POLISY Z TYTUŁU UBEZPIECZENIA

Projekty 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 pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków Spółki z projektu budowlanego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z kontrahentami Spółki. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia, Spółka może utracić środki zainwestowane w projekt budowlany dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki. Jednak Spółka ocenia ryzyko jako niskie.

RYZIKO ZWIĄZANE Z DECYZJAMI UWŁASZCZENIOWYMI I 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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 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 niskie.

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 na terenie aglomeracji warszawskiej, na którym działa Spółka.

Pozyskanie kontraktów w celu realizacji kontraktów budowlanych 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 przez Spółkę rentowność. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Ryzyko to w ocenie Spółki jest średnie.

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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

zrekompensować sobie w pełni kosztów, jakie poniesie z tytułu niezrealizowania lub opóźnienia w 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 działalność i sytuację finansową Spółki, należy jednak zaznaczyć, że ze względu na wysoką jakość prowadzonych prac budowlanych oraz kontrolę ich jakości prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jest ograniczona i w ocenie Spółki niskie.

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.

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 ilości dodatkowych, wykwalifikowanych pracowników, istnieje ryzyko wystąpienia problemów z ich pozyskaniem. Jednak w opinii Spółki ryzyko to oceniane jest jako niskie.

RYZIKO ZWIĄZANE ZE WSPÓŁPRACĄ EMITENTA ZE SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ „GOĆŁAW-LOTNISKO”

W latach 2012-2018 największe obroty w sprzedaży produktów i usług Spółka osiągnęła ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław-Lotnisko”, która stanowi też istotnego dostawcę Spółki. W przypadku problemów finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko” 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 będąc świadoma powyższego zagrożenia dąży do dywersyfikacji źródeł przychodów. W tym celu negocjuje kontrakty z inną, dużą spółdzielnią mieszkaniową na terenie Warszawy oraz z inwestorami prywatnymi (na analogicznych warunkach współpracy jak ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław-Lotnisko”), a samo ryzyko ocenia jako niskie.

RYZIKO ZWIĄZANE Z HISTORYCZNYM ZAWIERANIEM PRZEZ SPÓŁKĘ TRANSAKCI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W toku prowadzonej działalności Spółka oraz inne podmioty powiązane ze Spółką dokonywały pomiędzy sobą transakcji gospodarczych, które umożliwiały efektywne prowadzenie działalności gospodarczej przez Spółkę i obejmują m.in. 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 ustalone 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 powiązаны ze Spółką 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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

prawa podatkowego (w szczególności art. 9a Ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych - 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). Ryzyko to w ocenie Spółki jest niskie.

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 i każdy z nich posiada 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-Uslugowego 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-Uslugowym 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

Ryzyko Spółka ocenia jako niskie.

CZynniki RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM W JAKIM EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ

RYZYKO EKONOMICZNE I POLITYCZNE W POLSCE

Spółka prowadzi swoją działalność w Polsce, która nadal uznawana jest za rynek rozwijający się, tj. rynek o zwiększonych ryzykach 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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

stóp procentowych. 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.

Powyższe zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy, także w Warszawie, a w efekcie na działalność i sytuację finansową Spółki. Ryzyko Spółka ocenia jako niskie.

RYZIKO 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 ocenia to ryzyko jako niskie.

RYZIKO 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 osiągnięciu dobrych wyników finansowych spółek z branży budowlanej. W ostatnich latach obserwowany był spadek popytu, zaostrożony 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.

Spółka ocenia ryzyko jako średnie.

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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

hipoteczne. Spowodowało to m.in. wydłużenie czasu uzyskania kredytów hipotecznych czy konieczność wniesienia przez kredytobiorcę wkładu własnego.

Spółka stara się ograniczać powyższe ryzyko, głównie poprzez konserwatywną politykę w zakresie korzystania z kredytów bankowych jak i poprzez dostosowanie swojej oferty w pewnym zakresie do bieżących możliwości finansowych osób starających się o kredyt bankowy jak i samej oferty bankowych kredytów hipotecznych np. poprzez oferowanie części mieszkań mieszczących się w programie „Mieszkanie dla Młodych”, a jego wpływ na swoją działalność ocenia jako średnią.

RYZYO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ

W segmencie rynku, na którym działa Spółka funkcjonuje duża liczba podmiotów gospodarczych. Szczególnie dotyczy to aglomeracji warszawskiej. Konkurencje 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 niskowej 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 ocenia ryzyko jako średnie.

RYZYO 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 i zagospodarowania terenu. Wydanie takiej decyzji o warunkach zabudowy 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 prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Jednak w ocenie Spółki ryzyko to jest niskie.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

RYZYO NAŁOŻENIA PRZEZ KNF KARY PIENIĘŻNEJ NA EMITENTA

Na podstawie art. 176 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy Emitent nie w przypadku gdy emitent nie wykonuje lub nienależy wykonywać obowiązków, o których mowa w art. 18 ust. 1–6 rozporządzenia 596/2014, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4 145 600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4 145 600 zł.

W przypadku naruszenia obowiązków, o których mowa w art. 18 ust. 1–6 rozporządzenia 596/2014, Komisja może nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu emitenta, zewnętrznego zarządzającego ASI lub zarządzającego z UE w rozumieniu ustawy o funduszach inwestycyjnych lub towarzystwa funduszy inwestycyjnych będącego organem funduszu inwestycyjnego zamkniętego, karę pieniężną do wysokości 2 072 800 zł.

RYZYO ZWIĄZANE Z PRZEPISAMI PODATKOWYMI

Z uwagi na to, że polski system prawa podatkowego, jego interpretacje oraz stanowiska organów państwowych odnoszące się do przepisów prawa podatkowego, podlegają częstym zmianom, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Powyższe może negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

Spółka ocenia to ryzyko jako niskie.

RYZYO ZWIĄZANE ZE WSZCZĘCIEM POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO LUB RESTRUKTURYZACYJNEGO W STOSUNKU DO EMITENTA

W świetle przepisów ustawy z dnia 22 listopada 2017 r. prawo upadłościowe, Dz.U. z 2017r., poz. 2491 (dalej: Prawo upadłościowe) przesłanką do ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność, określona w art. 11 Prawa upadłościowego. Dłużnika uważa się za niewypłacalnego, jeżeli utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych. Dłużnik będący osobą prawną albo jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, jest niewypłacalny także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekraczają wartość jego majątku, a stan ten utrzymuje się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące.

W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta jego wierzyciele będą zaspokajani w kolejności wskazanej w przepisach Prawa upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami Obligatariusze zaspokajani będą po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości. Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Z kolei w myśl przepisów ustawy z dnia 12 lipca 2017 r. prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. 2017 poz. 1508) (dalej: Prawo restrukturyzacyjne) – postępowanie to ma na celu uniknięcie ogłoszenia upadłości w rozumieniu prawa upadłościowego i może być prowadzone wobec dłużnika niewypłacalnego, w znaczeniu opisanym powyżej, lub zagrożonego niewypłacalnością tj. dłużnika którego sytuacja ekonomiczna wskazuje, że w niedługim czasie może stać się niewypłacalny. Restrukturyzacja może

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

polegać na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na akcje Emitenta. Ponadto, w razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego może nie być możliwe prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji.

W przypadku upadłości, restrukturyzacji lub niewypłacalności Emitenta posiadacze Obligacji mogą nie odzyskać istotnej części zainwestowanych środków lub nie odzyskać ich wcale, a prowadzenie egzekucji wobec Emitenta może być utrudnione albo niemożliwe lub może nie doprowadzić do pełnego zaspokojenia wierzytelności posiadaczy Obligacji.

Przesłanki wszczęcia restrukturyzacji oraz ogłoszenia upadłości mają, jak z powyższego wynika, charakter dynamiczny i nie można wykluczyć ryzyka, iż w przyszłości zaistnieją.

Spółka ocenia to ryzyko jako niskie.

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 Gołław-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	01.01-31.12.2018r.	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 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.

RYZYKO 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.

RYZYKO 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.

RYZYKO 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.

RYZYKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

Zobowiązania Spółki z tytułu kredytów oprocentowane są na podstawie zmiennych stóp procentowych WIBOR 3M i WIBOR 1M. Spółka korzysta również z finansowania środkami pozyskanymi w drodze emisji obligacji oprocentowanych 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 instrumentów finansowych. Wraz ze wzrostem kosztu pieniądza będzie rosła wartość Kuponu Odsetkowego, co wpływa na wzrost wartości zobowiązań

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Emitenta. W skrajnym przypadku może to prowadzić do niewypłacalności Emitenta, a tym samym powodować brak zdolności Emitenta do spełnienia zobowiązań z tytułu obligacji i kredytów.

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

Ryzyka w zakresie: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka oraz przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym zostały opisane w sprawozdaniu finansowym pkt 4.28.

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

Wniesienie do sądu pozwu o zapłatę wierzytelności

Zarząd ED invest S.A w dniu 3 marca 2017 r. złożył do Sądu Okręgowego w Warszawie pozwu o zapłatę przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 z siedzibą w Warszawie.

Pozwem tym Spółka wnosi o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 5.806.742,21 zł powiększonej o odsetki ustawowe. Powyższa kwota jest sumą odszkodowania z tytułu nie przystąpienia przez w/w Spółdzielnię do realizacji inwestycji objętej umową o wspólnym przedsięwzięciu zawartą pomiędzy Spółką a poprzednikiem prawnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” oraz wierzytelności przysługującej Spółce od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” za wykonane prace skablowania linii wysokiego napięcia na jej działce 12/29, na której miała być zrealizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa z halą garażową.

Wskutek zaniechań Pozwanego do realizacji w/w przedsięwzięcia inwestycyjnego nie doszło, mimo prowadzonych przez Spółkę i Pozwanego negocjacji i rozmów. W wyniku braku porozumienia Spółka wystąpiła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej WILGA 2000 z wnioskiem o zawiązanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło. Z tego względu Spółka podjęła decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w ramach powództwa o zapłatę (RB nr 10/2017).

Postanowieniem Sądu z dnia 3 stycznia 2018 roku postępowanie zostało zawieszono do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn.. akt II C 1505/17 toczącej się przed Sądem Okręgowym dla Warszawy – Pragi. Postanowienie jest prawomocne.

Wartość dochodzonej przed sądem kwoty przekracza 10% kapitałów własnych na 31.12.2018 roku.

Sprawa z powództwa Spółki przeciwko Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 52.155,61 zł (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące sto pięćdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami

Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział VIII Gospodarczy pod sygnaturą akt VIII GC 4725/14.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Pozwem z dnia 30 września 2014 roku (złożony na biuro podawcze Sądu w dniu 7 października 2014) Spółka wniosła o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 52.155,61 zł (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące sto pięćdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt jeden groszy) wraz z odsetkami ustawowymi .

Stan sprawy: Sprawa w toku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie wniosła od w/w nakazu sprzeciw, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości. Spółka w odpowiedzi na sprzeciw pozwanego wystosowała pismo procesowe, w którym podtrzymała wszelkie swoje twierdzenia wyrażone w pozwie.

W dniu 15 marca 2017 r. odbyła się rozprawa przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16. Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które w dniu 20 września 2017 roku postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie zostało oddalone wobec czego postępowanie w tej sprawie zostało prawomocnie zawieszono do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. Akt I ACa 2083/16.

Zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym dotyczącym spółki EDBUD S.A. z siedzibą w Warszawie w upadłości likwidacyjnej. Postępowanie upadłościowe toczy się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy, Wydział X Gospodarczy d/s upadłościowych i naprawczych pod sygnaturą akt: X GUp 4/11.

W dniu 12 stycznia 2011 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział X Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych ogłosił upadłość spółki EDBUD S.A. z siedzibą w Warszawie oraz wezwał wierzycieli do zgłaszania wierzytelności. Pismem z dnia 31 marca 2011 r., z zachowaniem dwumiesięcznego terminu na zgłoszenie wierzytelności od dnia opublikowania postanowienia o ogłoszeniu upadłości w MSiG, które miało miejsce w dniu 7 lutego 2011 r., ED Invest S.A. zgłosiła wierzytelność w łącznej kwocie 2.579.213,68 zł (słownie: dwa miliony pięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście trzynaście złotych sześćdziesiąt osiem groszy). Na przedmiotową wierzytelność składają się poniższe należności:

- wierzytelność w kwocie 2.555.369,74 zł (słownie: dwa miliony pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi o zaliczenie do kategorii IV, na którą składa się należność główna w kwocie 2.317.282,84 (słownie: dwa miliony trzysta siedemnaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt cztery grosze) i odsetki ustawowe w łącznej wysokości 238.086,90 (słownie: dwieście trzydzieści osiem tysięcy osiemdziesiąt sześć złotych dziewięćdziesiąt groszy),
- wierzytelność w kwocie 23.843,94 (słownie: dwadzieścia trzy tysiące osiemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi o zaliczenie do kategorii V z tytułu odsetek, które nie należą do wyższej kategorii.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Stan sprawy: Zgodnie z doręczonymi Kancelarii kopiami kart z listy wierzytelności w 2012 roku uznano wierzytelność Spółki w kwocie 715.649,64 zł (słownie: siedemset piętnaście tysięcy sześćset czterdzieści dziewięć złotych sześćdziesiąt cztery grosze) wraz z odsetkami w kwocie 49.379,35 zł (słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści pięć groszy). Uznana wierzytelność została zaliczona do kategorii IV.

Z uwagi na fakt, iż odmówiono uznania wierzytelności Spółce w pozostałej kwocie, w dniu 16 listopada 2012 roku Spółka złożyła w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy sprzeciw od listy wierzytelności. W przedmiotowym sprzeciwie Spółka wniosła o uznanie wierzytelności w kwocie 1.814.184,69 zł (słownie: jeden milion osiemset czternaście tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy).

W dniu 19 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych wydał postanowienie, w którym uwzględnił sprzeciw w ten sposób, iż uznał wierzytelność Spółki dodatkowo w kwocie 1.814.184,69 zł (słownie: jeden milion osiemset czternaście tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy). Kwota 1.790.340,75 zł (słownie: jeden milion siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy trzysta czterdzieści złotych siedemdziesiąt pięć groszy) została zaliczona do IV kategorii, kwota 23.843,94 zł (słownie: dwadzieścia trzy tysiące złotych osiemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt cztery grosze) została zaliczona do V kategorii.

Spółka została wyznaczona zastępcą członka Rady Wierzycieli.

6. 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.

1) Osiedle ISKRA VI / I etap

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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		



Budynek powstał w ramach wspólnego przedsięwzięcia realizowanego przez Spółkę z warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko okolicach Wału Miedzeszyńskiego, u zbiegu ulic Jugosławińskiej 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 powierzchni od 27 do 96m².

W sprzedaży pozostały ostatnie mieszkania z oferty.

2) Osiedle ISKRA VI / II etap

- kolejne etapy realizowanego osiedla

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



Wizualizacja budynku „CF”



Wizualizacja budynku „D”

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rozpoczęcie budowy nastąpiło w lutym 2016r. budowa została zakończona planowo: dla budynków B i D w listopadzie 2017r. , dla budynku CF w grudniu 2017r. , uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nastąpiło w I kwartale 2018r.

3) Osiedle ISKRA VI / III etap

- kolejny etap realizowanego osiedla

6-piętrowy budynek „E” będzie obejmował 79 mieszkań 2 - 4-pokojowych o powierzchni od 49-72m².



Wizualizacja budynku „E”

Ostatni etap inwestycji realizowanej przy ul. Jugosławińskiej na warszawskim Gołławiu. W bezpośredniej okolicy – przychodnie, tereny rekreacyjne, przedszkola, żłobki, place zabaw dla dzieci. Rozpoczęcie budowy nastąpiło w 2017 roku. Planowany termin zakończenia – II kwartał 2019 roku.

4) Osiedle WILGA VII Zadanie 8

- **14-piętrowy budynek** obejmujący 190 lokali mieszkalnych, 3 lokale usługowe w parterze oraz dwupoziomowy garaż wielostanowiskowy. Zlokalizowana na warszawskim Gołławiu przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, w bliskim sąsiedztwie Centrum Handlowego PROMENADA, **inwestycja stanowi kolejny etap realizacji wspólnego przedsięwzięcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goław Lotnisko.**

Wilga VII Zadanie 8 jest kontynuacją zrealizowanego z dużym sukcesem (w tym także sprzedażowym) budynku pn. Wilga VII Zadanie 6. 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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		



Rozpoczęcie budowy nastąpiło w lipcu 2014r, budowa została zakończona planowo w lipcu 2016r, uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nastąpiło w III kwartale 2016r.

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

W sprzedaży pozostały ostatnie mieszkania z oferty.

5) **Osiedle Nasturcji** - przy ul. Nasturcji w miejscowości Nowa Wola (gmina Lesznowola).



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).

7. 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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 92,6% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w 2018 roku i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz SM Gocław Lotnisko oraz z zakończenia i rozliczenia realizacji jednego z etapów budowy przy ul. Jugosłowiańskiej w Warszawie.

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 2018 roku Spółka zakończyła realizację inwestycji Iskra VI etap II bud. B, D i CF i kontynuowała realizację kolejnego III etapu Osiedla ISKRA VI budynek E oraz nowych inwestycji : „ORLIK”, zlokalizowanej na warszawskim Gocławiu, przy ul. Rogalskiego, „WILGA” zlokalizowanej przy ul. Znanickiego, ORLIK JANTAR” ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego..

Spółka realizowała także inwestycje na terenach pozostających w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy. **Na terenie Gminy Lesznwola** 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, Targówek, Białołęka, Ursus. Tradycyjnie zaś najwyższe ceny oferują inwestorzy w dzielnicach: Mokotów, Żoliborz, Śródmieście. 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 z nim bardzo dobrze skomunikowana.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Do dyspozycji mieszkańców pozostaje wiele przedszkoli, szkół podstawowych oraz bibliotek. Mieszkańcy aktywnie spędzający 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 2018 roku kształtował się powyżej 10% jest::

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynek E w Warszawie – udział w kosztach 59,04%,

Dodatkowo istotnym dostawcą usług jest:

- Spółdzielnia Mieszkaniowa Gocław Lotnisko W Warszawie – udostępniająca teren pod budowę osiedli j.w. - udział w kosztach 6,59%.

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

W 2018 roku Zarząd ED invest S.A. zawarł następujące znaczące umowy:

- 27 sierpnia 2018 roku z ELFEKO S.A. umowę dotyczącą przebudowy elementów sieci elektroenergetycznej 110 kV przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego w Warszawie. Umowa nie odbiega od warunków rynkowych.

- **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.	436000163550	23.08.2018-22.08.2019	4 000 tys. zł	8 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna (dla SMGL WILGA)
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	436000163550	23.08.2018-22.08.2019	2 000 tys. zł	4 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna (dla SMGL ISKRA)
Towarzystwo Ubezpieczeń Reasekuracji Polska S.A.	000-18-444-05938882	24.05.2018-23.05.2019	30 000 tys. zł	24 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna Członków Władz Spółtek

W 2018 roku nie nastąpiło rozwiązanie żadnej znaczącej umowy.

Nie są znane Spółce umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

9. 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 2018 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 Lesznowola, w powiecie piaseczyńskim:

- przy ul. Nasturcji nr 2, 2a, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 394/12 (KW WA11/00024375/3), a także współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną nr 394/2 przeznaczoną na drogę wewnętrzną (KW WA5M/00432381/3).

Na powyższych nieruchomościach ustanowione jest zabezpieczenie pożyczki hipotecznej z dnia 24 listopada 2015 roku udzielonej przez Bank 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.

10. Informacje o transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji – obowiązek uznaje się za spełniony przez wskazanie miejsca zamieszczenia informacji w sprawozdaniu finansowym

W 2018 roku Spółka nie zawarła żadnych transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

11. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek.

W dniu 14 marca 2016 roku Spółka zawarła z BOŚ Bankiem S.A. umowę kredytu odnawialnego na kwotę 1 500 tys. zł na następnie Aneksem nr 2 z dnia 9 lutego 2018 roku kwota ta została podniesioną do 3 000 tys. zł. z okresem wykorzystania do dnia 25 lutego 2019 roku.

Kredyt ten jest zabezpieczony:

1. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ Banku
2. Wekslem in blanco z deklaracją wekslową
3. Gwarancją de minimis do wysokości 60% kwoty kredytu, tj. 1 800 tys. zł

W dniu 22 lutego 2019 roku do powyższej umowy został podpisany Aneks nr 3 przedłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 27 marca 2019 roku.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

12. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności

W 2018 roku Spółka nie udzieliła żadnych pożyczek.

13. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych podmiotom powiązanim emitenta.

W 2018 roku Spółka nie otrzymała i nie udzieliła żadnych poręczeń i gwarancji. Na dzień 31 grudnia 2018 roku aktualne były gwarancje otrzymane i udzielone w 2017 roku i wcześniej.

Gwarancje otrzymane

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000081722 z dnia 10.11.2016 r. na kwotę 1 746 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/8/2014 z dnia 20 sierpnia 2014 roku na realizację inwestycji pn. Zespół mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym Osiedle Wilga VII zad. 8 w Warszawie, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego wraz z budową ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego na odcinku od ul. Burzyńskiego do wjazdu na osiedle Wilga VII zad. 8 , ważna w okresie od 10 listopada 2016 roku do dnia 30 września 2019 roku, Ponadto według stanu na dzień 31 grudnia 2018 Spółka Ed invest S.A. posiadała otrzymaną gwarancję de minimis BGK do wysokości 60% kwoty kredytu odnawialnego otrzymanego z BOŚ S.A., tj. do 1 800 tys. zł.

Gwarancje udzielone

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000118023 z dnia 29.09.2016 r., na kwotę 1.012 tys. PLN dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – Wilga VII i VI , ważna w okresie od 01 października 2016 roku do dnia 30 września 2019 roku.

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000150141 z dnia 23.03.2018r., na kwotę 474 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego „Goctaw – ISKRA VI bud. BD”, ważna w okresie od 09 MARZEC 2018 roku do dnia 08 marzec 2021 roku.

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000150178 z dnia 18.04.2018 r., na kwotę 1.059 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – ISKRA VI bud. CF, ważna w okresie od 11 kwietnia 2018 roku do dnia 10 kwietnia 2021 roku.

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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W dniu 24 lutego 2017 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 2 630 sztuk 30 miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „C”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1 000 zł każda. Oprocentowanie Obligacji jest ustalane na podstawie zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o stałą marżę procentową w wysokości 4,5% (słownie: cztery całe i pięćdziesiątych procenta) w skali roku i wypłacane są w okresach co trzy miesiące. Papiery dłużne serii C uprawniają jedynie do świadczeń pieniężnych.

Wpływy z emisji zostały przeznaczone na finansowanie inwestycji budowlanej Iskra VI budynki BD, CF i E. W dniu 20 lutego 2019 roku Spółka dokonała 20% wykupu obligacji zwykłych na okaziciela serii „C” w kwocie 526 tys. zł zgodnie z „Dokumentem informacyjnym sporządzonym w związku z emisją niezabezpieczonych na dzień emisji obligacji serii C” z dnia 17 stycznia 2017 roku.

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii C ED invest S.A. są zastawy rejestrowe ustanowione na 12 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 12 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goćław Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji Iskra VI.

Umowy zastawu rejestrowego zawarte zostały z administratorem zastawów, działającym na rzecz obligatariuszy. Na dzień 15.09.2016 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 5.436.585,62 zł brutto.

Najwyższa suma zabezpieczenia wierzytelności zabezpieczonych zastawami rejestrowymi określona została na 15.000.000 zł (słownie: piętnaście milionów złotych).

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

Spółka nie publikowała prognoz na 2018 rok.

16. 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.

17. 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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

18. 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.

19. 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 2019 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.
- 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 popytu na mieszkania o rosnących cenach, które są wynikiem rosnących cen wykonawstwa.
- 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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 2019 jako pozytywne, gdyż w ostatnim czasie zintensyfikowano prace nad podpisaniem kolejnych umów o współpracę.

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.

20. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki.

W 2018 r. nie nastąpiły istotne zmiany w zarządzaniu przedsiębiorstwem Spółki.

21. 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 2018 Spółka nie zawarła żadnych umów przewidujących rekompensaty, o których mowa wyżej, z osobami zarządzającymi. Spółka również nie zawierała takich umów przed rokiem 2018.

22. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych opartych na kapitale emitenta, 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, nadzorujących albo członków organów administrujących emitenta w przedsiębiorstwie emitenta, bez względu na to, czy odpowiednio były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku; w przypadku gdy emitentem jest jednostka dominująca, znaczący inwestor, wspólnik jednostki współzależnej lub odpowiednio jednostka będąca stroną wspólnego ustalenia umownego – 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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Poza wynagrodzeniami i świadczeniami z tytułu pełnienia funkcji (zamieszczonymi w nocie 4.31 sprawozdania finansowego za okres 1.01-31.12.2018 roku) członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej w 2018 roku uzyskali korzyści w postaci dywidendy .

Wyszczególnienie	Dywidenda (w tys. zł)
<i>Członkowie Zarządu</i>	
Zofia Egierska	398
Jerzy Dyrzcz	289
Marek Uzdowski	220
Zbigniew Wasilewski	220
Razem	1 127
<i>Członkowie Rady Nadzorczej</i>	
Robert Fijotek	31
Razem	31

23. Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu; jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym – obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca ich zamieszczenia w sprawozdaniu finansowym

Zobowiązania tego rodzaju nie występują i nie występowały w poprzednich latach.

24. Określenie łącznej liczby i wartości nominalnej wszystkich akcji (udziałów) emitenta oraz akcji i udziałów odpowiednio w podmiotach powiązanych emitenta, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących emitenta (dla każdej osoby oddzielnie);

WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2018 ROKU

Akcjonariusz	Liczba akcji	łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	3 570 783	178 539	28,83%	28,83%
Jerzy Dyrzcz	2 629 018	131 451	21,22%	21,22%
Marek Uzdowski	2 003 100	100 155	16,17%	16,17%
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	100 155	16,17%	16,17%
PKO TFI	646 391	32 320	5,22%	5,22%
Akcjonariusze drobni	1 534 295	76 715	12,39%	12,39%
Razem	12 386 687	619 334	100%	100%

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	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	3 570 783	178 539	28,83%	28,83%
Jerzy Dyrz	2 629 018	131 451	21,22%	21,22%
Marek Uzdowski	2 003 100	100 155	16,17%	16,17%
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	100 155	16,17%	16,17%
PKO TFI	646 391	32 320	5,22%	5,22%
Akcjonariusze drobni	1 534 295	76 715	12,39%	12,39%
Razem	12 386 687	619 334	100%	100%

Na dzień przekazania sprawozdania finansowego za 2017 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.

W dniu 7 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 7 w sprawie umorzenia dobrowolnego 318 367 akcji zwykłych na okaziciela Spółki o wartości nominalnej 0,05 PLN każda nabytych przez Spółkę (skup zakończony 31 grudnia 2012 roku) w celu ich umorzenia. Umorzenie akcji odbyło się poprzez obniżenie kapitału zakładowego o kwotę 15 918,35 PLN odpowiadającą łącznej wartości nominalnej umorzonych akcji własnych.

Spółce jako akcjonariuszowi akcji umorzonych nie przysługiwało wynagrodzenie z tytułu ich umorzenia. Obniżenie kapitału zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, Wydział XIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 lipca 2018 roku.

W roku 2018 Spółka nie nabyła akcji własnych.

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

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu
Zofia Egierska	3 570 783
Jerzy Dyrz	2 629 018
Marek Uzdowski	2 003 100
Zbigniew Wasilewski	2 003 100
Robert Fijołek*	285 762

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Razem	10 491 763
--------------	-------------------

*według publikacji na dzień opublikowania raportu śródrocznego tj. 24 sierpnia 2018 roku.

25. 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.

26. Informacja o systemie kontroli programów pracowniczych.

Nie dotyczy Spółki.

27. 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 rocznego sprawozdania finansowego;
- inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego;
- usługi doradztwa podatkowego;
- pozostałe usługi;

c) informacje określone w lit. b) należy podać także dla poprzedniego roku obrotowego;

d) obowiązek określony w lit. a-c uznaje się za spełniony przez wskazanie miejsca zamieszczenia tych informacji w sprawozdaniu finansowym.

Emitent korzystał z usług rekomendowanej przez Komitet Audytu i wybranej przez Radę Nadzorczą firmy audytorskiej w zakresie oraz terminach wskazanych w sprawozdaniu finansowym. Informacja została zamieszczona w nocie numer 4.33 sprawozdania finansowego za 2018 rok.

Zarząd oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania finansowego, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

28. Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego w ED INVEST SA w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

Spółka podlega zasadom ładu korporacyjnego przyjętym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, stanowiącego załącznik do Uchwały nr 26/1413/2015 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 13 października 2015 r., które obowiązują od dnia 1 stycznia 2016 roku.

Zbiór zasad został opublikowany na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki>.

2. Zakres, w jakim Spółka nie stosowała czasowo lub trwale zasad ładu korporacyjnego, o których mowa powyżej, wskazanie tych zasad oraz wyjaśnienie przyczyn takiego stanowiska.

W 2018 r. Spółka stosowała rekomendacje i zasady zawarte w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW, obowiązujące od 1 stycznia 2016 r., z wyjątkiem zasad wskazanych poniżej, o czym Spółka poinformowała RB nr 1/2016 r., przekazany systemem EBI dnia 26 stycznia 2016 r., zgodnie z wymaganiami art. 29 ust. 3 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz w kolejnych rocznych oświadczeniach.

Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

I.Z.1.3. Schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1, Komentarz: Zarząd Spółki działa kolektywnie i podział zadań między członków Zarządu nie spełnia kryteriów jednoznaczności i przejrzystości.

I.Z.1.7. Opublikowane przez Spółkę materiały informacyjne na temat strategii Spółki oraz jej wyników finansowych,

Komentarz: Spółka nie publikuje własnych materiałów informacyjnych o strategii oraz o wynikach.

I.Z.1.16. Informacji na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia,

Komentarz: Spółka nie transmituje obrad walnych zgromadzeń w czasie rzeczywistym, gdyż drobni akcjonariusze nie zgłaszają takiej potrzeby, a akcjonariusze znaczący uczestniczą w obradach bezpośrednio lub są reprezentowani przez pełnomocników. Spółka nie wyklucza zastosowania tej zasady w przyszłości, o ile takie będą oczekiwania akcjonariuszy. Te są monitorowane za pomocą ankiety uruchamianej każdego roku na stronie internetowej Spółki w dniu publikacji zawiadomienia o zwołaniu walnego zgromadzenia.

I.Z.1.20. Zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo,

Komentarz: Spółka nie zamieszcza na stronie internetowej elektronicznego zapisu obrad, gdyż te nie są

Nazwa Spółki:	<i>ED invest S.A</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-31.12.2018r.</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>		

rejestrowane. Materiały zamieszczane na stronie internetowej przed i po WZ oraz protokół sporządzony przez notariusza umożliwiając nieobecny akcjonariuszom odtworzenie przebiegu obrad.

I.Z.2. Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę powinny stosować również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności.
Komentarz: Spółka prowadzi stronę internetową tylko w języku polskim, gdyż akcje Spółki nie są zakwalifikowane do żadnego z wymienionych indeksów. Powyższa zasada nie ma zastosowania także z uwagi na strukturę akcjonariatu i zakres prowadzonej działalności.

Zarząd i Rada Nadzorcza

II.Z.1. Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.

Komentarz: zadania i podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności Spółki między członków Zarządu nie spełnia kryteriów przejrzystości i jednoznaczności, co wynika z kolektywnego charakteru działania Zarządu.

Systemy i funkcje wewnętrzne

III.Z.1. Za wdrożenie i utrzymanie skutecznych systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego odpowiada zarząd spółki.

Komentarz: Zgodnie z III.R.1. Zasada jest stosowana w zakresie odpowiadającym wielkości Spółki oraz charakterowi i rozmiarowi prowadzonej działalności. Zarząd kontroluje działalności operacyjną Spółki, nadzoruje procesy wewnętrzne, zarządza ryzykiem. Za realizację funkcji w zakresie compliance częściowo odpowiedzialni są doradcy zewnętrzni, w tym kancelarie zajmujące się obsługą prawną Spółki.

III.Z.2. Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

Komentarz: Spółka jest niedużą firmą, o spłaszczonych strukturze organizacyjnej, jednorodnej działalności i scentralizowanym procesie decyzyjnym. Z tego względu w jej strukturze nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem, compliance, czy funkcji audytu wewnętrznego. Nadzór nad całością kontroli wewnętrznej sprawuje Zarząd, który podejmuje większość decyzji operacyjnych, wspierany przez doradców zewnętrznych.

III.Z.3. W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Komentarz: W Spółce nie wyodrębniono funkcji audytu wewnętrznego. Patrz. Komentarz do III.Z.2.

Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

IV.Z.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.
Komentarz: Spółka nie transmituje obrad walnych zgromadzeń w czasie rzeczywistym gdyż drobni akcjonariusze nie zgłaszają takiej potrzeby, a akcjonariusze znaczący uczestniczą w obradach bezpośrednio lub są reprezentowani przez pełnomocników. Spółka nie wyklucza zastosowania tej zasady, o ile akcjonariusze zgłoszą takie oczekiwania. Te są monitorowane za pomocą ankiety uruchamianej każdego roku na stronie internetowej spółki w dniu publikacji zawiadomienia o zwołaniu walnego zgromadzenia.

IV.Z.18. Uchwała walnego zgromadzenia o podziale wartości nominalnej akcji nie powinna ustalać nowej wartości nominalnej akcji na poziomie niższym niż 0,50 zł, który mógłby skutkować bardzo niską jednostkową wartością rynkową tych akcji, co w konsekwencji mogłoby stanowić zagrożenie dla prawidłowości i wiarygodności wyceny spółki notowanej na giełdzie.

Komentarz: Wartość nominalna akcji Spółki wynosi 0,05 zł i nie uległa zmianie od debiutu na GPW.

Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi

V.Z.6. Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Komentarz: Spółka nie opracowała regulacji wewnętrznych określających kryteria i okoliczności w których może dojść do konfliktu interesu. Tym nie mniej ma zidentyfikowane okoliczności wystąpienia potencjalnego konfliktu interesu oraz wypracowane procedury o charakterze prewencyjnym i procedury postępowania w przypadkach ujawnienia powstałego konfliktu, zgodne z przepisami KSH odnoszącymi się do członków zarządu, w Spółce stosowane odpowiednio do członków Rady Nadzorczej.

3. Opis głównych cech stosowanych przez Spółkę systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

Zarząd Spółki odpowiedzialny jest za system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych. Bezpośredni nadzór nad sporządzeniem sprawozdań finansowych sprawuje Prezes Zarządu.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Za organizację prac związanych z przygotowaniem rocznych i śródrocznych sprawozdań finansowych oraz raportów okresowych odpowiedzialny jest Departament Księgowo – Finansowy.

- System nadzoru i kontroli procesu powstawania sprawozdań finansowych tworzą:
- podział obowiązków i kompetencji w procesie przygotowywania informacji finansowej;
 - sformalizowany proces dokonywania istotnych szacunków mających wpływ na sprawozdania finansowe;
 - dokonywanie przez Zarząd systematycznych przeglądów wyników Spółki;
 - weryfikacja sprawozdań finansowych przez niezależnego biegłego rewidenta;
 - bieżąca analiza identyfikowanych ryzyk mogących - w ocenie Zarządu - mieć wpływ na planowane wyniki finansowe Spółki, na podstawie informacji o kosztach, sprzedaży oraz stopniu zaawansowania realizowanych i przygotowywanych projektów.

Zarząd ED invest S.A. przegląda i weryfikuje przyjętą strategię co najmniej raz w roku.

Publikowane przez Spółkę kwartalne i półroczne oraz roczne sprawozdania finansowe podlegają odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez audytora.

4. Opis znacznych pakietów akcji, posiadanych bezpośrednio wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ. Stan na 31 grudnia 2018r.

Imię i nazwisko/Nazwa	Liczba akcji wg. stanu na 31.12.2018	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki
Zofia Egierska	3 570 783	28,83%	3 570 783	28,83%
Jerzy Dyrz	2 629 018	21,22%	2 629 018	21,22%
Marek Uzdowski	2 003 100	16,17%	2 003 100	16,17%
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	16,17%	2 003 100	16,17%
PKO TFI	646 391	5,22%	646 391	5,22%

Jednocześnie Spółka informuje, że zgodnie z jej wiedzą:

- nie istnieją papiery wartościowe Spółki, dające specjalne uprawnienia,
- nie istnieją ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu,
- nie istnieją prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi, które oddzielone są od posiadania papierów wartościowych,
- nie istnieją ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności papierów wartościowych Spółki.

5. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania członków zarządu i ich wymiany oraz zmiany umowy spółki, uprawnień członków zarządu, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zarząd jest wieloosobowy i liczy od 2 (dwóch) do 4 (czterech) osób. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu i Wiceprezesów powołuje Rada Nadzorcza, która każdorazowo określa liczbę i funkcje członków Zarządu oraz ustala ich wynagrodzenie. Wspólna kadencja członków Zarządu trwa 2 (dwa) lata. Członkowie Zarządu mogą być powoływani na kolejne kadencje.

Mandat członka Zarządu wygasa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji przez członka Zarządu, wskutek śmierci, rezygnacji lub odwołania. Pisemną rezygnację członek Zarządu składa Radzie Nadzorczej. Członkowie Zarządu mogą być odwołani przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd prowadzi wszystkie sprawy Spółki z wyjątkiem spraw zastrzeżonych do właściwości Rady Nadzorczej lub Walnego zgromadzenia.

Zarząd ED invest S.A. nie ma uprawnienia do podjęcia samodzielnej decyzji o emisji lub wykupieniu akcji. Szczegółowy zakres kompetencji Zarządu określa Statut Spółki oraz Regulamin Zarządu, zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

Zarząd reprezentuje Spółkę na zewnątrz. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki upoważnionych jest trzech członków Zarządu łącznie lub dwóch członków Zarządu działających łącznie z prokurentem.

Zmian Statutu (umowy Spółki) dokonuje Walne Zgromadzenie zgodnie z przepisami KSH, do których odwołują się statutowe zapisy dotyczące podwyższania lub obniżania kapitału zakładowego. Statut Spółki oraz Regulamin Zarządu określają uprawnienia członków zarządu.

6. Sposób działania WZ i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa

Walne Zgromadzenie ED invest SA odbywa się jako zwyczajne lub nadzwyczajne, zgodnie z przepisami KSH, Statutu oraz Regulaminu Walnego Zgromadzenia, przy czym ani Statut ani Regulamin do sposobu działania WZ i jego zasadniczych uprawnień nie wprowadzają zasad odmiennych od wynikających z przepisów KSH

Do szczególnych kompetencji WZ, poza sprawami zastrzeżonymi w przepisach powszechnie obowiązujących, należy podejmowanie uchwał w następujących sprawach:

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- b) udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- c) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2018r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- d) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego,
- e) wyrażanie zgody na nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego o wartości przekraczającej 10.000.000 zł brutto,
- f) przeznaczenie zysku i określenie sposobu pokrycia strat,
- g) ustalanie wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,
- h) rozwiązywanie, likwidacja, łączenie i podział lub przekształcanie Spółki,
- i) podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego Spółki i umarzanie akcji przez Spółkę,
- j) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych,
- k) zmiana Statutu Spółki,
- l) sprawowanie kontroli nad działalnością Rady Nadzorczej,
- m) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

Prawa akcjonariuszy ED invest SA oraz sposób ich wykonywania opisane w Statucie i Regulaminie Walnego Zgromadzenia nie odbiegają od zasad ujętych w przepisach KSH.

7. Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzającego i nadzorującego Emitenta i ich komitetów

Zarząd

Zarząd Spółki liczy czterech członków Są to:

Zofia Egierska - Prezes Zarządu

Jerzy Dyrzc – Wiceprezes Zarządu,

Marek Uzdowski - Wiceprezes Zarządu,

Zbigniew Wasilewski - Wiceprezes Zarządu.

W 2018 r. Zarząd zakończył dwuletnią kadencję i rozpoczął kolejną – 7 czerwca 2018 r. uchwałą Rady Nadzorczej, w niezmienionym składzie osobowym i utrzymanym bez zmian podziale funkcji.

Pracami Zarządu kieruje Prezes, a pod jego nieobecność Wiceprezes Zarządu. Decyzje podejmowane są w formie uchwał, do przyjęcia których wystarcza zwykła większość głosów. Przy równej liczbie głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu. Posiedzenia zwołuje Prezes w miarę potrzeb. Za należyte zabezpieczenie i przechowywanie dokumentów zarządu w siedzibie Spółki odpowiedzialność ponosi Prezes Zarządu.

Rada Nadzorcza

W 2018 r. , do końca kadencji oraz po wyborze na nową dwuletnią kadencję (7 czerwca 2018 r. podczas ZWZ Spółki) Rada Nadzorcza pracowała w niezmienionym składzie:

Bohdan Brym – Przewodniczący Rady Nadzorczej (członek niezależny)

Henryk Kacprzak – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (członek niezależny)

Edyta Rytel – Sekretarz Rady Nadzorczej

Barłomiej Bieleninnik – Członek Rady Nadzorczej

Nazwa Spółki:	<i>ED invest S.A</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-31.12.2018r.</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>		

Robert Fijołek – Członek Rady Nadzorczej

Krzysztof Mikołajczyk – Członek Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza Spółki działa zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych oraz Statutu Spółki. Kompetencje Rady Nadzorczej oraz zasady jej pracy określa Regulamin Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. Do szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej należą:

1. delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności,
2. zwoływanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia ilekroć Rada uzna to za wskazane,
3. udzielanie zgody na zawarcie przez Zarząd istotnych umów z podmiotami powiązanymi, w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z dnia 20 kwietnia 2018 r., poz. 757). Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzenia działalności operacyjnej przez Spółkę,
4. udzielanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań lub rozporządzenie prawem o wartości przekraczającej dwukrotność kapitału zakładowego Spółki,
5. wyrażanie zgody na pełnienie przez członków Zarządu Spółki funkcji członka Zarządu w spółkach zależnych od Spółki,
6. wyrażanie zgody na zasiadanie członka Zarządu Spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej,
7. wyrażanie zgody na nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkownia wieczystego, udziału w nieruchomości lub prawie użytkownia wieczystego o wartości przekraczającej 2.500.000 zł brutto i nie przekraczającej 10.000.000 zł brutto; w tym zakresie wyłącza się stosowanie przepisu art. 393 ust. 4 kodeksu spółek handlowych,
8. udzielanie zgody na ustanowienie hipoteki lub zastawu na składnikach majątku Spółki, poręczenie długu osoby trzeciej lub poręczenie weksla o wartości wyższej niż dwukrotność kapitału zakładowego Spółki,
9. udzielanie zgody na objęcie, nabycie, zbycie akcji lub udziałów w innych spółkach,
10. wyrażanie zgody na reprezentowanie Spółki przez członków Zarządu w stosunkach ze spółkami zależnymi, w szczególności do jednoczesnego reprezentowania lub współreprezentowania spółek od nich zależnych w stosunkach ze Spółką, jako członek zarządu wszystkich spółek.

W celu wykonania swoich obowiązków Rada może badać wszystkie dokumenty Spółki, żądać od Zarządu i pracowników sprawozdań i wyjaśnień oraz dokonywać rewizji stanu majątku Spółki.

Rada odbywa posiedzenia w miarę potrzeb jednak nie rzadziej niż raz na kwartał.

Nazwa Spółki:	<i>ED invest S.A</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-31.12.2018r.</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>		

Dla ważności uchwał Rady wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich jej członków. Posiedzenie Rady zwołuje się listami poleconymi wysłanymi najpóźniej na 7 (siedem) dni przed terminem posiedzenia.

Posiedzeniom Rady przewodniczy Przewodniczący Rady, a w przypadku jego nieobecności Wiceprzewodniczący. Nieobecność na posiedzeniu RN wymaga niezwłocznego zawiadomienia Przewodniczącego.

W posiedzeniu Rady mogą brać udział członkowie Zarządu jeśli zostaną zaproszeni przez Przewodniczącego. Każdy z Członków Rady Nadzorczej może przyprowadzać na posiedzenia Rady Nadzorczej doradcę.

Rada podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów przy obecności co najmniej połowy składu Rady. W wypadku równości głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady.

Uchwały Rady powinny być protokołowane i należyte przechowywane. Po zakończeniu kadencji Rady Przewodniczący Rady lub inny z jej członków jest zobowiązany przekazać protokolarnie całość dokumentacji Spółce.

W ramach Rady działa jeden komitet - Komitet Audytu, powołany 23 marca 2018 r. do którego należy troje członków Rady. Funkcję przewodniczącego Komitetu Audytu (KA) pełni p. Henryk Kacprzak, zaś członkami KA są Bohdan Brym i Edyta Rytel (wcześniej funkcję KA pełniła Rada Nadzorcza):

- ustawowe kryteria niezależności spełniają p. H. Kacprzak i p. Bohdan Brym;
- osobami posiadającymi wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości są: p. Edyta Rytel i p. Henryk Kacprzak. Pani E. Rytel jest wieloletnią, doświadczoną księgową w spółce budowlanej REDOX Sp. z o.o., a p. H. Kacprzak jest magistrem ekonomii w dziedzinie finansów i ma wieloletnie doświadczenie w pracy w firmie budowlanej w pionach ekonomiczno-finansowych;
- osobami posiadającymi wiedzę i umiejętności dotyczące branży, w której działa emitent, są wszyscy członkowie KA z uwagi na wieloletnią pracę w firmach budowlanych. Pan B. Brym ponadto jest magistrem inżynierem w zakresie budownictwa i przez całą karierę zawodową pracował na kierowniczych stanowiskach w firmie budowlanej;
- rekomendacja KA dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania spełniała obowiązujące kryteria i dotyczyła przedłużenia umowy;

Główne założenia opracowanej polityki wyboru firmy audytorskiej:

- a) znajomość branży i specyfiki działalności Spółki, ze szczególnym uwzględnieniem kwestii prawno-podatkowych oraz dotyczących sprawozdawczości finansowej, mających znaczenie dla oceny ryzyka badania sprawozdania finansowego, oparta na dotychczasowym doświadczeniu podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek o podobnym do Spółki profilu działalności;
- b) dotychczasowe doświadczenie w badaniu sprawozdań finansowych spółek notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.;
- c) możliwość zapewnienia świadczenia pełnego zakresu usług określonych przez Spółkę;
- d) ilość pracowników dedykowanych do prowadzenia badania oraz ich kwalifikacje i doświadczenie zawodowe;
- e) możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Spółkę;

Nazwa Spółki:	<i>ED invest S.A</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-31.12.2018r.</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrągleń:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

f) ocenę dotychczasowej współpracy firmy audytorskiej ze Spółką (w przypadku przedłużenia lub ponownego rozważania zawarcia umowy).

Firma audytorska badająca sprawozdanie Spółki nie świadczyła na rzecz Emitenta żadnych dozwolonych usług nie będących badaniem innych niż przeglądy sprawozdania finansowego.

W trakcie 2018 r. odbyły się 4 posiedzenia Komitetu Audytu ED invest S.A. , w tym jedno posiedzenie w składzie KA 6-osobowym (cała Rada Nadzorcza);

Terminy posiedzeń KA : 21.03.2018 (KA w składzie 6-osobowym), 17.05.2018 r, 23.08.2018 r., 14.11.2018 r. (w składzie 3-osobowym dostosowanym do przepisów ustawy).

Informacja Zarządu dotyczące wyboru Audytora

Nazwa Spółki:	<i>ED invest S.A</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-31.12.2018r.</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>		

Zarząd ED invest S.A., działając na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej, oświadcza, że wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółki za 2018 rok nastąpił zgodnie z przepisami Art. 130 Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

a) Audytor - Firma Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowe,.

b) przy wyborze audytora były przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowym biegłym rewidentem oraz obowiązującymi okresami karencji,

c) Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmioty powiązane z firmą audytorską lub członka jego sieci, dodatkowych usług, niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Zofia Egierska, Prezes Zarządu

Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu

Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu

Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 19 marca 2019 roku.