

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011 r.	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 2011

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

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

ED Invest S.A. prowadzi księgi rachunkowe według MSR/MSSF od 1 stycznia 2011 roku, zgodnie z Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Nr 20 z dnia 22 czerwca 2011 roku (raport bieżący nr 19/2011).

Datą przejścia na stosowanie standardów MSR/MSSF jest dzień 1 stycznia 2010 roku.

Pierwszym sprawozdaniem finansowym Spółki, sporządzonym zgodnie z MSSF jest sprawozdanie za okres 01.01.2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

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

W skład Zarządu Spółki na dzień 31 grudnia 2011 roku był następujący:

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

W okresie 2011 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka jest polskim przedsiębiorstwem usługowym prowadzącym działalność inwestycyjno-budowlaną, realizującym budownictwo wielorodzinne mieszkalno-usługowe oraz jednorodzinne w rejonie Warszawy. W 2011 r. kontynuowała i zakończyła realizację następujących przedsięwzięć:

1. przedsięwzięcie w Warszawie na Gocławiu w rejonie ul. Rechniewskiego i ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Wilga VII zadanie 6”, na ponad 200 mieszkań i lokali usługowych
2. przedsięwzięcie w Zamieniu – osiedle mieszkaniowe jednorodzinne – II etap,

oraz prowadziła przygotowania do rozpoczęcia realizacji:

1. przedsięwzięcia w Warszawie na Gocławiu przy ul. Jugosłowiańskiej – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Jugosłowiańska”,
2. przedsięwzięcia w Warszawie na Bemowie, przy ul. Dywizjonu 303- osiedle mieszkaniowe wielorodzinne,
3. przedsięwzięcia w Nowej Woli – budowa zespołu zabudowy jednorodzinnej,
4. przedsięwzięcia w Warszawie na Gocławiu w rejonie ul. Rechniewskiego i ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Wilga VII” II etap,

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.

2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2011 r., w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczny wpływ na działalność emitenta i osiągnięte przez niego zyski lub poniesione straty w roku obrotowym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności emitenta przynajmniej w najbliższym roku obrotowym.

Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe

Sprawozdanie z sytuacji finansowej za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku.

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2010	Zmiana
Aktywa			
Aktywa trwałe	1 016	865	151
Wartości niematerialne	0	2	-2
Rzeczowe aktywa trwałe	403	470	-67
Należności	0	242	-242
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	547	151	396
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	66		66
Aktywa obrotowe	75 004	119 895	-44 891

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zapasy	3 653	4 053	-400
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	43 524	95 545	-52 021
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 174	572	4 602
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	171		171
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	21 337	19 641	1 696
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 145	84	1 061
Aktywa razem	76 020	120 760	-44 740

Stan rzeczowych aktywów trwałych wynosił na dzień 31 grudnia 2011 roku 403 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2010 roku o 14,3 %.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec 2011 roku w porównaniu do stanu na koniec 2010 roku zwiększyły się o 262,3 % głównie w wyniku utworzenia aktywów na stratę podatkową poprzednich okresów.

Stan zapasów na dzień 31 grudnia 2011 roku zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2010 roku o 10%.

Stan należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosił 43 524 tys. zł. i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku zmniejszył się o 54,4% głównie w wyniku rozliczenia zrealizowanej inwestycji Wilga zadanie 6.

Stan należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosił 5 174 tys. zł w porównaniu do końca 2010 roku zwiększył się o 804,5%.

Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosił 21 337 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2010 roku o 8,6 %.

Stan rozliczeń międzyokresowych kosztów na dzień 31 grudnia 2011 roku zwiększył się w porównaniu do końca 2010 roku o 1 263,1% .

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2011	na dzień 31.12.2010	Zmiana
Pasywa			
Kapitał własny	49 258	42 196	7 062
Zobowiązania długoterminowe	3 726	10 297	-6 571
Długoterminowe kredyty i pożyczki	1 160	2 887	-1 727
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	74	189	-115
Pozostałe zobowiązania długoterminowe -kaucje	175	2 570	-2 395
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 276	4 621	-2 345
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	41	30	11
Zobowiązania krótkoterminowe	23 036	68 267	-45 231
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	1 750	583	1 167
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	116	119	-3
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	541	4 394	-3 853
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	18 182	13 214	4 968
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 316	4 796	-2 480
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	110	92	18
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	21	21	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		45 048	-45 048
Pasywa razem	76 020	120 760	-44 740

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Stan kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2011 roku zwiększył się w porównaniu do końca 2010 roku o 16,7%.

Stan kredytów na dzień 31 grudnia 2011 roku zmniejszył się w porównaniu do końca 2010 roku o 16,1%.

Stan długoterminowych kaucji na dzień 31 grudnia 2011 roku w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku zmniejszył się o 93,2% głównie z wyniku zamiany kaucji na gwarancję, jak również przeniesienia części kaucji do krótkoterminowych.

Stan rezerwy na odroczony podatek dochodowy na dzień 31 grudnia 2011 roku wynosił 2 276 tys. zł i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku zmniejszył się o 50,7% głównie w wyniku rozliczenia zrealizowanej inwestycji Wilga zadanie 6.

Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2011 roku zmniejszył się w porównaniu do końca 2010 roku o 87,7%.

Stan zobowiązań z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31 grudnia 2011 roku zmniejszył się w porównaniu do końca 2010 roku o 37,6%.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień 31 grudnia 2011 roku wykazują saldo zero w wyniku rozliczenia zaliczek wpłaconych na realizację zakończonej inwestycji Wilga VII zadanie 6.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres 01.01.2011 r. do 31.12.2011 r.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2010	Zmiana
Przychody ze sprzedaży	45 224	51 554	-6 330
Koszt własny sprzedaży	30 288	34 152	-3 864
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	14 936	17 402	-2 466
Koszty sprzedaży	448	2 399	-1 951
Koszty ogólnego zarządu	4 968	3 909	1 059
Pozostałe przychody operacyjne	242	1 850	-1 608
Pozostałe koszty operacyjne	61	2 656	-2 595
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 701	10 288	-587
Przychody finansowe	1 065	264	801
Koszty finansowe	715	1 966	-1 251
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 051	8 586	1 465
Podatek dochodowy	953	2 638	-1 685
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	9 098	5 948	3 150
Zysk (strata) netto	9 098	5 948	3 150

W 2011 roku ED invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 9 098 tys. zł wyższy o 53% niż w 2010 roku.

Wynik na działalności operacyjnej za 2011 wyniósł 9 701 tys. zł. Z kolei na działalności finansowej Spółka wypracowała zysk w kwocie 350 tys. zł.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rachunek przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2011	za okres od 01.01 do 31.12.2010
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 788	-4 313
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-60	43
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-3 032	22 691
Przepływy pieniężne netto razem	1 696	18 421
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	21 337	19 641

Na koniec 2011 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 21 337 tys. zł.

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

Z uwagi na brak planu miejscowego dla terenu, na którym zlokalizowane są I, II i III etap osiedla przy ul. Jugosłowiańskiej oraz nie uregulowany stan prawny wszystkich działek objętych decyzją o warunkach zabudowy dla całego terenu, wystąpiła konieczność dokonania dodatkowych regulacji prawnych umożliwiających uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do czasu zakończenia tych regulacji nastąpiło zawieszenie postępowania o pozwolenie na budowę w tym temacie.

Powyższe spowodowało opóźnienie realizacji etapu I i II o kwartał. Wg oceny Zarządu zakończenie procedury powinno nastąpić na przełomie I i II kwartału 2012 roku.

Z uwagi na brak planu miejscowego dla terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja Wilga VII oraz nieuregulowany stan prawny działek gruntu dokonywana jest ostateczna regulacja prawna. Spodziewane zakończenie powinno nastąpić w I kwartale, co umożliwi złożenie wniosku o pozwolenie na budowę. Powyższa sytuacja spowodowała przesunięcie realizacji o kwartał.

Powyższe miało bezpośredni wpływ na rozpoczęcie realizacji kluczowych inwestycji firmy. Jednocześnie zaawansowanie procesów uwłaszczeniowych postępuje, dlatego też rozpoczęcie i realizacja zaplanowanych obiektów nastąpi z przesunięciem na rok 2012.

W najbliższym roku obrotowym realizowane będą zaplanowane inwestycje Wilga VII, Iskra – Jugosłowiańska I, II i III etap rozpoczynane sukcesywnie, os. Przy Dywizjonu 303 rozpoczęte w styczniu br., zakończenie os. Novum.

W związku z podpisaniem listu intencyjnego dot. zabudowy tzw. Bulwary Saskie trwają prace nad opracowaniem programu zabudowy kompleksu usługowego (usługi medyczne, hotelowe). Decyzja o ewentualnej realizacji zapadnie w I półroczu 2012 r.

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Pomimo wygaśnięcia listów intencyjnych dot. zabudowy:

1. Ostrobramska
2. Łomianki

trwają również prace weryfikacyjne dot. optymalizacji ich ekonomiczności. Decyzja dot. ich realizacji powinna być podjęta ostatecznie w pierwszym półroczu 2012 r.

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

RYZYSKO ZWIĄZANE Z DECYZJAMI UWŁASZCZENIOWYMI ORAZ PODZIAŁOWYMI DZIAŁEK

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

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

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

RYZYSKO POZYSKANIA ŚRODKÓW NA REALIZACJĘ INWESTYCJI

Na dzień sporządzania niniejszej informacji przez Sejm została uchwalona 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). W przypadku rachunku otwartego bank wypłacałby deweloperowi gromadzone na nim pieniądze klientów w miarę postępu robót. Bank

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

musiałby kontrolować każdy z etapów przedsięwzięcia np. czy przebiega zgodnie z harmonogramem. Wymóg zacząłby obowiązywać po sześciu miesiącach od opublikowania ustawy w Dzienniku Ustaw, a nie wiadomo, czy banki i firmy ubezpieczeniowe w ogóle przygotowują tego typu produkty finansowe. Poza tym nieznane są ich koszty. Istnieje duże prawdopodobieństwo, że z rynku wypadną małe i średnie firmy deweloperskie, bo ze względów finansowych nie otrzymałyby ubezpieczenia i kredytu. Nowa regulacja może opóźnić 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 przez Sejm przedmiotowej ustawy stanie się powodem trudności w uzyskiwaniu środków na realizację inwestycji, bowiem Spółka będzie mogła zawierać umowy jedynie w określony w ustawie sposób, harmonogram zapłaty przewidywać więc może wypłatę pieniędzy na rzecz deweloperów najwcześniej dopiero na etapie zakończenia pewnego etapu przedsięwzięcia. Z uwagi na specyfikę zawieranych przez ED Invest S.A. umów, będących realizacją na obcych powierzonych gruntach, firma nie działa jako deweloper, jest jedynie usługobiorcą i usługodawcą, w związku z tym do jej działania w tym zakresie nie ma zastosowania w/w ustawa.

Jednakże, ze względów marketingowych, w przypadku zaistnienia potrzeby wynikającej z woli nabywcy nie wykluczamy konieczności stosowania przytoczonej ustawy. Tego rodzaju rozwiązanie może spowodować opóźnienie lub trudności w uzyskaniu środków na realizację inwestycji. Jednak należy ocenić je jako średnie.

RYZYKO EKONOMICZNE I POLITYCZNE W POLSCE

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

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

RYZYKO ZMIAN PRAWA W POLSCE

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

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z UZALEŻNIENIEM OD KONIUNKTURY NA RYNKU BUDOWLANYM

Działalność Spółki jest ściśle uzależniona od koniunktury panującej na rynku budowlanym. Rozwój branży, w której działa Spółka, w decydującej mierze uwarunkowany jest kształtowaniem się czynników makroekonomicznych niezależnych od Spółki, takich jak: wielkość PKB, stopień zamożności społeczeństwa, stopa bezrobocia, stopy procentowe kredytów, polityka państwa w zakresie rynku budowlanego, w tym budownictwa mieszkaniowego. Dobra koniunktura, przy odpowiednim i umiejętnym wykorzystaniu jej przez spółki budowlane, sprzyja osiąganiu przez nie dobrych wyników finansowych. W latach 2008-2009 obserwowany był spadek popytu, zastrzony m.in. ze względu na ograniczenie akcji kredytowej banków, jednakże w 2011 r. sytuację można określić jako stabilną. Nie wyklucza się zaistnienia podobnych zdarzeń w kolejnych latach. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym wyników finansowych Spółki.

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

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

W latach 2008-2009 banki w Polsce zaostrzyły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze budowlanym, w szczególności deweloperskim jak i wobec osób starających się o kredyty hipoteczne (w 2011 r. sytuację można określić jako stabilną). W sytuacji kontynuacji przez banki takiej polityki w następnych latach może to doprowadzić do powstania okresu dekonunktury w branży budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym wyników finansowych Spółki.

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ

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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

niszowej specyfice do sposobu finansowania typowych firm deweloperskich może spowodować zwiększenie kosztów, co może prowadzić do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym pogorszenia wyników finansowych Spółki.

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W WARSZAWIE

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

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

RYZYKA TOWARZYSZĄCE REALIZACJI PROJEKTÓW BUDOWLANYCH

Projekty budowlane realizowane przez Spółkę są obarczone wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) nieuzyskanie lub podważenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji 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 wymaganych pozwoleń, (ix) ryzyko ewentualnych wad ujawnionych w okresie rękojmi, które Spółka będzie musiała usunąć na własny koszt (pomimo, że wady w okresie rękojmi objęte są gwarancją firmy wykonawczej), jak również (x) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu 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.

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

RYZYKO 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 określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako mały.

RYZYKO 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 w całości pokryta odszkodowaniem, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie może być mniejsza od jego wartości w chwili wystąpienia

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków. Spółki z projektu budowlanego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z kontrahentami. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia Spółka może utracić środki zainwestowane w projekt budowlany dotknięty szkoda, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki.

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI KOLEJNYCH KONTRAKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ CENAMI LOKALI

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

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

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

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

wpłynąć na jej działalność i sytuację finansową. Wystąpienie w przyszłości przez klientów Spółki z tego typu roszczeniami może mieć negatywny wpływ na jej działalność i sytuację finansową.

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

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

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

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE ZE WSPÓŁPRACĄ SPÓŁKI ZE SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ GOCŁAW LOTNISKO

W latach 2008-2011 największe obroty w sprzedaży produktów i usług Spółka osiągnęła ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko, która stanowi jednocześnie istotnego dostawcę Spółki. W przypadku problemów finansowych SM Gocław 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 określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako niski.

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, które umożliwiały efektywne prowadzenie działalności gospodarczej przez Spółkę i obejmowały między innymi wzajemne świadczenie usług, sprzedaż towarów, aktywów, finansowanie (poprzez pożyczki) oraz inne transakcje, w tym mające na celu urealnienie kosztów wykonawstwa. Z uwagi na historyczne występowanie kontraktów z podmiotami powiązanymi (poprzez osoby fizyczne), Spółka może być w przyszłości przedmiotem kontroli lub czynności sprawdzających podejmowanych przez organy skarbowe w powyższym zakresie. Co do zasady, ceny lub wysokość wynagrodzenia ustalane w każdej transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi ze Spółką a samą Spółką powinny odzwierciedlać wartość rynkową danego przedmiotu transakcji. W przypadku różnic pomiędzy wartością rynkową a ustaloną w danej czynności wartością transakcyjną istnieje ryzyko podjęcia przez organy skarbowe działań zmierzających do ustalenia ceny lub wartości właściwej w ocenie organu. Możliwe jest to także w przypadku, gdyby Spółka lub podmioty z nią powiązane nie były w stanie udokumentować zasadności i sposobu kalkulacji cen przyjętych w danej transakcji, lub sposobu wyceny przedmiotu transakcji, wysokości ponoszonych wydatków, faktu realizacji

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

poszczególnych świadczeń i ich zakresu, lub przedstawić stosownej dokumentacji cen transakcyjnych w zakresie wymaganym przepisami prawa podatkowego (w szczególności art. 9a Ustawy o PDOP). W konsekwencji może to narazić Spółkę lub podmioty powiązane ze Spółką na szacowanie poziomu deklarowanych przychodów i kosztów podatkowych przez organy podatkowe, co w przypadku podwyższenia przez organ poziomu deklarowanych przychodów lub zakwestionowania określonych kosztów może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Spółki. Może mieć to również wpływ na inne rozliczenia podatkowe (np. podatek od czynności cywilnoprawnych lub podatek od towarów i usług).

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

RYZYKO POTENCJALNEGO KONFLIKTU INTERESÓW

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

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

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

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

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

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

RYZYKO DOTYCZĄCE NIEPOSIADANIA PRZEZ ŻADNEGO Z NIEZALEŻNYCH CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ WYKONUJĄCEJ ZADANIA KOMITETU AUDYTU KWALIFIKACJI W DZIEDZINIE RACHUNKOWOŚCI LUB REWIZJI FINANSOWEJ

Zgodnie z art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. Nr 77, poz. 649) w jednostkach zainteresowania publicznego działa komitet audytu, którego

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

członkowie są powoływani przez radę nadzorczą lub komisję rewizyjną spośród swoich członków. Z kolei zgodnie z ust. 3 ww. przepisu w jednostkach zainteresowania publicznego, w których rada nadzorcza składa się z nie więcej niż 5 członków, zadania komitetu audytu mogą zostać powierzone radzie nadzorczej. Ust. 4 wyżej cyt. przepisu stanowi, że w skład komitetu audytu wchodzi co najmniej 3 członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien spełniać warunki niezależności i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.

Wątpliwości interpretacyjne natomiast budzi kwestia, czy wymóg w zakresie spełnienia warunku niezależności i posiadania kwalifikacji w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej określony w ust. 4 art. 86 ww. ustawy, odnosi się również do przypadków, gdy w jednostkach zainteresowania publicznego, w których rada nadzorcza składa się z nie więcej niż 5 członków, zadania komitetu audytu powierzone zostały radzie nadzorczej, gdyż przepisy analizowanej ustawy wprost nie rozstrzygają tej kwestii.

Ryzyko opisane w niniejszym punkcie jest minimalizowane poprzez obecność w Radzie Nadzorczej Spółki Pana Henryka Kacprzaka.

Pan Henryk Kacprzak spełnia kryteria niezależnego członka Rady Nadzorczej, posiada stosowne uprawnienia i odpowiednie doświadczenie w zakresie księgowości.

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z KOLEJNYMI EMISJAMI AKCJI

Pomimo że, w ocenie Spółki, posiada ona kapitał obrotowy na prowadzenie bieżącej działalności, to w przyszłości, przy planowanym istotnym rozszerzeniu działalności okazać się może konieczne pozyskanie przez Spółkę dalszych środków np. poprzez emisję akcji z wyłączeniem prawa poboru, co spowoduje rozwodnienie akcji dotychczasowych akcjonariuszy. Nie ma jednak pewności, że pozyskiwanie środków finansowych przez emisję akcji lub inny sposób pozyskiwania środków finansowych 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.

RYZIKO ZWIĄZANE Z NOTOWANIAM I AKCJI SPÓŁKI NA GPW

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z ZAWIESZENIEM OBROTU AKCJAMI

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

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

RYZYSKO 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.

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

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

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

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

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

Sprawa zgłoszenia wierzytelności w postępowaniu upadłościowym dotyczącego spółki EDBUD S.A. , która nie spełnia kryterium co najmniej 10% kapitałów własnych , a opisana została w raporcie półrocznym jest w dalszym ciągu w toku.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

PRODUKTY W REALIZACJI

1) 214 lokali mieszkalnych i 12 lokali usługowych w os. Wilga VII - inwestycja zakończona, 18 sierpnia 2011 roku Spółka uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie

Inwestycja zlokalizowana jest na warszawskim Gocławiu u zbiegu ulic Jana Nowaka Jeziorańskiego i Rechniewskiego pn. WILGA VII

Inwestycja obejmowała:

- mieszkania jednopokojowe o metrażach od 35 do 38,5 m²,
- mieszkania dwupokojowe o metrażach od 43 do 59 m²,
- mieszkania trzypokojowe o metrażach od 62 do 77 m²,
- mieszkania czteropokojowe o metrażach 101 m².

Atutem inwestycji jest jej lokalizacja. Gocław zapewnia dobrą komunikację z Centrum miasta dzięki bliskości Tras Siekierskiej i Łazienkowskiej. Inwestycja zapewnia również bliskość centrów handlowych i rozrywkowych, co jest też uznawane za walor. Jednocześnie w bliskim sąsiedztwie znajdują się szkoły, basen, banki.

W roku 2011 sprzedano 78 lokali mieszkalnych oraz 5 lokali usługowych

2) 54 lokale mieszkalne i 3 lokale usługowe na os. Przy Dywizjonu 303 - inwestycja w przygotowaniu

Inwestycja zlokalizowana w Warszawie na Bemowie przy ulicy Dywizjonu 303.

Inwestycja będzie obejmowała:

- mieszkania jednopokojowe o metrażach od 30 do 35 m²,
- mieszkania dwupokojowe o metrażach od 48 do 51 m²,
- mieszkania trzypokojowe o metrażu 68 m²,
- mieszkania czteropokojowe o metrażu 88 m².



Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Osiedle będzie tworzyło kameralny trzypiętrowy zespół mieszkalno-usługowy obejmujący 54 mieszkania, 3 lokale usługowe i garaż wielostanowiskowy. Lokalizacja ta zapewnia mieszkańcom możliwość korzystania z bogatej infrastruktury tętniącego życiem centrum miasta, a jednocześnie spokojnego wypoczynku na własnym wewnętrznym patio osiedlowym i położonych nieopodal terenach spacerowo rekreacyjnych. Wszystkie mieszkania skierowane elewacją na trasę "S8" będą miały okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

Inwestycja rozpoczęta w I kw. 2012 r.

3) 32 lokale mieszkalne, 1 dom wolnostojący - na os. Novum – w realizacji

Osiedle Novum - przy ul. Ornej w miejscowości Nowa Wola (gmina Lesznowola).

Ten obiekt jest wyjątkowy - szczególne rozwiązania architektoniczne przemyślane z dużą dbałością o życiowe potrzeby przyszłych mieszkańców zapewniają możliwość zamieszkania wielopokoleniowym rodzinom. Razem - ale oddzielnie. Unikatowy charakter osiedla stanowi możliwość wkomponowania jednopiętrowych lokali mieszkalnych w kameralną zabudowę dwu i jedno lokalowych willi, z ogrodami na parterze i przestronnymi tarasami na piętrze.

Inwestycja obejmuje:

- lokale na parterze ok. 65 i 71 m²,
- lokale na piętrze ok. 73 i 82 m²,
- budynek dwupiętrowy wolnostojący 200m².

Osiedle będzie posiadało garaże i miejsca parkingowe zewnętrzne. Osiedle NOVUM położone jest ok. 19 km od centrum Warszawy, 4 km od Piaseczna. W odległości ok. 100 m. znajduje się szkoła podstawowa, gimnazjum oraz prywatne przedszkole, a w pobliżu przychodnia, sklepy, markety i centra handlowe. Komunikacja miejska - 3 linie autobusowe.

4) 4 domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej na Osiedlu Przy Parku II – inwestycja zakończona, 23.12.2011 roku przyjęta została do użytkowania

Osiedle Przy Parku II w miejscowości Zamienie przy ul. Cynamonowej jest drugim etapem osiedla Przy Parku – stanowiące 4 segmenty w zabudowie szeregowej. W 2011 roku sprzedano 1 segment.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- 5) w przygotowaniu: Osiedle „ISKRA – ponad 250 lokali mieszkalnych i usługowych – w I Etapie inwestycji oraz ponad 130 lokali mieszkalnych w II Etapie inwestycji



Inwestycja powstanie w ramach wspólnego przedsięwzięcia z warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko na terenie zlokalizowanym w okolicach Wątu Miedzeszyńskiego, u zbiegu ulic Jugostowiańskiej i Gen. Fieldorfa.

Atrakcyjność tego nowoczesnego kompleksu zapewnia jego doskonałe położenie, skomunikowanie oraz bezpośrednie sąsiedztwo kompleksów usługowych, szkół, przedszkoli.

Mieszkania zostały zaprojektowane tak, aby przyszłym mieszkańcom umożliwić indywidualne wykonanie aranżacji własnej spełniającej ich oczekiwania.

W teren osiedla będzie wkomponowane własne patio rekreacyjne z placem zabaw dla dzieci, ogródki i tarasy zielone.

W I etapie realizacji kompleks będzie obejmował 250 mieszkań, lokale usługowe w parterze i dwupoziomowy garaż wielostanowiskowy.

Rozpoczęcie budowy planowane jest w I/II kwartale 2012r.

II etap składać się będzie natomiast z dwóch budynków mieszkalnych zaprojektowanych na ponad 130 mieszkań. Rozpoczęcie jego budowy zostało zaplanowane na II kwartał 2012r.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

6) Około 195 lokali mieszkalnych i usługowych na Osiedlu „WILGA VII zad.8” – w przygotowaniu



Inwestycja stanowiąca kolejny etap realizacji wspólnego przedsięwzięcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko, zlokalizowana będzie na warszawskim Gocławiu przy ul. Nowaka Jeziorańskiego.

Zadanie 8 stanowić będzie kontynuację zrealizowanego z dużym sukcesem (w tym także sprzedażowym) budynku pn. Wilga VII zad. 6. Poprzez to, iż projekt zakłada duży wybór mieszkań w różnych metrażach, oferta będzie kierowana do szerokiego grona nabywców. Przede wszystkim, podobnie jak Zadanie 6, trafić będzie 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.

W skład osiedla będzie wchodziło 195 mieszkań, lokale usługowe w parterze i dwupoziomowy garaż wielostanowiskowy.

Rozpoczęcie budowy planowane jest w II kwartale 2012r.

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast mieszkania sprzedawane są 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. Należy jednak zaznaczyć, że w przypadku problemów finansowych SM Gocław Lotnisko Spółka w sposób negatywny może odczuć skutki takiej sytuacji (niższe przychody ze sprzedaży, niższa rentowność, potencjalne ryzyko związane z brakiem pokrycia części kosztów stałych). Ryzyko związane ze współpracą ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko zostało opisane w Czynnikiach Ryzyka w Prospekcie.

Główne rynki zbytu Spółki

Opis otoczenia w jakim Spółka prowadzi swoją działalność

Główne rynki, na których Spółka prowadzi działalność:

Spółka prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy. Budownictwo wielorodzinne Spółka realizuje głównie na terenie dzielnicy Praga Południe (obszar Gocławia), gdzie prowadzi lub prowadziła następujące inwestycje:

✓ w przygotowaniu: „WILGA VII zad. I 8” i „JUGOSŁOWIAŃSKA – OS. ISKRA”;

W ramach budownictwa jednorodzinnego Spółka realizowała lub realizuje inwestycje w Warszawie i na terenach pozostających w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy:

✓ na terenie Gminy Lesznowola Spółka prowadzi lub prowadziła następujące inwestycje:

- w trakcie realizacji: Osiedle „Przy Parku II” w miejscowości Zamienie - 4 segmenty w zabudowie szeregowej, o powierzchni 112 m² każdy, stanowią drugi etap już zrealizowanego osiedla „Przy Parku”;

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- w realizacji: Osiedle „Słoneczne” w miejscowości Nowa Wola - 16 segmentów w zabudowie bliźniaczej i 1 dom wolnostojący.

Spółka przygotowała realizację kameralnego osiedla na Bemowie zlokalizowanego w centrum tego osiedla. Osiedle jest doskonale skomunikowane, a jego odległość od centrum Warszawy jest porównywalna do odległości osiedla Gocław od centrum. Tak więc osiedle to można klasyfikować pod względem produktu analogicznie jak budowane obiekty na Gocławiu.

Spółka działa na rynku warszawskim, przede wszystkim w dzielnicach: Praga Południe (dokładnie: obszar Gocławia) oraz Bemowo. Jest to miejsce chętnie wybierane przez ludzi młodych. Dzielnica, znajdując się w odległości ok. 5 km od ścisłego centrum Warszawy jest z nim bardzo dobrze skomunikowana. Do dyspozycji mieszkańców pozostaje wiele przedszkoli, szkół podstawowych oraz bibliotek. Dla mieszkańców aktywnie spędzających czas jest tu spore zaplecze sportowo – rekreacyjne (m. in. Basen Wodnik, hala sportowa Saska). Mieszkańcy mają dostęp do opieki medycznej. Nie brakuje tu również życia kulturalnego.

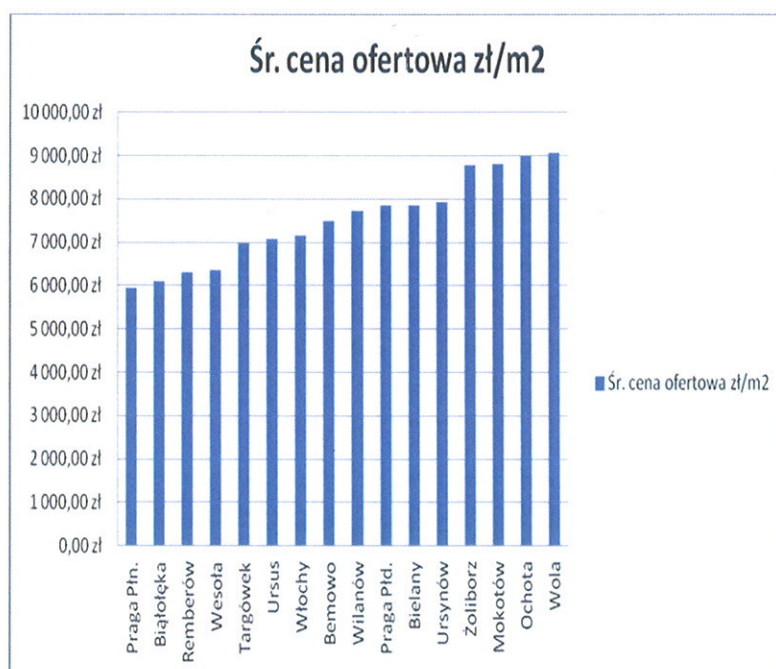
Średnia cena oferowanych do sprzedaży mieszkań w dzielnicy Praga Południe wynosi 7 847,00 zł/m²., Dla całej Warszawy (z pominięciem Śródmieścia) kształtuje się na poziomie 7 527,44zł/m².

Spółka rozszerza swoją ofertę o mieszkania zlokalizowane na warszawskim Bemowie. Tutaj średnia cena wg serwisu GazetaDom.pl kształtuje się na poziomie 7 503,00 zł/m². Skalkulowane przez Spółkę ceny ofertowe mieszkań w inwestycji Przy Dywizjonu 303 mieszczą się w przedziale 6 435- 7400 zł/m², czyli poniżej średniej dla dzielnicy. Cena i metraż kwalifikują 15% mieszkań do korzystania z dopłat do kredytu w ramach rządowego programu Rodzina na Swoim. Biorąc pod uwagę fakt, iż głównymi zainteresowanymi ofertami mieszkań na Bemowie są ludzie młodzi, których siłę nabywczą znacznie uszczupia zaostrezenie polityki kredytowej banków, należy stwierdzić, iż oferta ta dokładnie trafia w możliwości finansowe klientów.

Pierwotny rynek nieruchomości warszawskich jest bardzo zróżnicowany pod względem oferty cenowej, szczególnie z uwagi na lokalizację inwestycji. Najniższe ceny oferują deweloperzy w dzielnicach peryferyjnych takich, jak Białołęka czy Praga Północ. Tradycyjnie zaś najwyższe ceny oferują inwestorzy w dzielnicach: Mokotów, Ochota i 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. Prezentowane poniżej zestawienie obejmuje dane dotyczące cen ofertowych.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Dzielnica	Śr. cena ofertowa zł/m2
Praga Płn.	5 944,00 zł
Biłołęka	6 100,00 zł
Remberów	6 313,00 zł
Wesoła	6 367,00 zł
Targówek	6 965,00 zł
Ursus	7 089,00 zł
Włochy	7 158,00 zł
Bemowo	7 503,00 zł
Wilanów	7 731,00 zł
Praga Płd.	7 847,00 zł
Bielany	7 860,00 zł
Ursynów	7 933,00 zł
Żoliborz	8 779,00 zł
Mokotów	8 815,00 zł
Ochota	8 982,00 zł
Wola	9 053,00 zł



Ceny za m2 prezentowane na podstawie danych z serwisu GazetaDom.pl z 25 stycznia 2012r.

Według raportu sporządzonego przez redNet Consulting i tabelaofert.pl („Rynek mieszkaniowy w Polsce, Sytuacja na rynku mieszkaniowym Listopad 2011”) analiza preferencji osób planujących zakup nowego mieszkania wskazuje na znaczną zmianę oczekiwań klientów. Zmniejszył się średni metraż mieszkań poszukiwanych przez nabywców. Podane w raporcie przykładowe dane (za 2011r w stosunku do 2010r) dotyczące Warszawy wskazują zwiększenie zainteresowania zakupem mieszkań o powierzchni 30-40 m kw oraz o powierzchni 40-60 m kw przy jednoczesnym spadku zainteresowania mieszkaniem powyżej 60 m kw. Dane te mają również potwierdzenie w analizie transakcji faktycznie zawieranych na rynku. Średnia powierzchnia mieszkania nabywanego w Warszawie spadła do poziomu około 49 m kw (spadek o 4,5 m kw w porównaniu do danych sprzed 2 lat).

Powyższe dane potwierdzają obserwacje Spółki dotyczące potrzeb rynku. Oczekiwania te można określić jako poszukiwanie lokali o stosunkowo małej powierzchni w stosunku do liczby pokoi. Obecna oferta Spółki w pełni tym potrzebom odpowiada. Projekt inwestycji Przy Dywizjonu 303 obejmuje m.in.: 30% mieszkań dwupokojowych o powierzchniach 46 – 50 m kw i 20% mieszkań dwupokojowych o powierzchniach 49-55 m kw, dla których przewidziana została aranżacja na mieszkanie trzypokojowe.

W związku ze zmniejszeniem dostępności kredytów, a tym samym możliwości finansowych klientów, to właśnie cena jest najważniejszym kryterium wyboru. Jednakże istotnym wyznacznikiem decyzji pozostaje również lokalizacja. Znaczenie tutaj ma nie tylko kwestia przywiązania do danej dzielnicy, ale również ocena dogodności lokalizacji, na którą wpływa głównie dostęp do infrastruktury i komunikacja z centrum miasta.

Obie dzielnice, w których Spółka koncentruje swoją działalność, te kryteria spełniają.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Główni dostawcy Spółki

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego Wilga VII zadanie 6, i wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, przy ul. Dywizjonu 303 w Warszawie , udział w sprzedaży ogółem za 2011 rok 10 %, podmiot powiązany (informacja na temat powiązań znajduje się w punkcie 3 przy opisie potencjalnego konfliktu interesów)

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

- Umowa z Plano Sp. z o.o.

Zarząd ED invest S.A w dniu 20 czerwca 2011 roku zawarł umowę o współpracy z Plano Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dotyczącą realizacji inwestycji mieszkaniowych na terenie Bemowa w Warszawie.

Zgodnie z umową ED invest S.A. ma wybudować budynek mieszkalny z garażem na gruncie powierzonym przez Plano oraz zająć się też sprzedażą tych lokali. Ponadto strony zdecydowały o wspólnej organizacji budowy obejmującej inwestycje ED invest S.A. i sąsiadującej z nią inwestycji Plano sp. z o.o. To postanowienie ma na celu optymalizację kosztów obu projektów.

Za niewywiązanie się z warunków umowy przez Strony przewidziane są kary umowne; po stronie Plano do 20 milionów złotych, po stronie ED invest - 390 tysięcy złotych.

- Umowa z Copernicus Securities SA

Zarząd ED invest S.A. w dniu 2 sierpnia 2011 roku podpisał z Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie porozumienie do umowy o świadczenie usług brokerskich oraz prowadzenia rachunku papierów wartościowych i rachunku pieniężnego przez Dom Maklerski Copernicus Securities SA dotyczące pośrednictwa Domu Maklerskiego Copernicus Securities SA w skupie akcji własnych Spółki.

Na mocy porozumienia Copernicus zobowiązuje się do skupu akcji Spółki, na rachunek własny na zlecenie ED invest S.A. wyłącznie na rynku regulowanym GPW, w zwykłych transakcjach sesyjnych i ich sukcesywnej sprzedaży Spółce w transakcjach pakietowych (sesyjnych lub poza sesyjnych) lub w inny sposób umożliwiający identyfikację stron transakcji.

Skup akcji będzie dokonywany z zachowaniem zasad i warunków przewidzianych w Uchwale Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 4 lipca 2011 roku w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabycia akcji własnych przez Spółkę, przekazanej Raportem Bieżącym nr 21/2011 oraz z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa oraz uchwał organów statutowych Spółki.

Przedmiotem skupu ma być 350 tys. akcji ED invest S.A. po cenie nie niższej niż 4,70 PLN i nie wyższej niż 7,50 PLN za jedną akcję. Łączna cena nabycia akcji powiększona o koszty transakcji nie może być wyższa od kwoty 2 mln PLN.

Aneks z dnia 4 listopada 2011 roku obniżył minimalną cenę, po jakiej Copernicus może skupować akcje ED invest, do wartości nominalnej tych akcji, tj. do 0,05 PLN.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- Umowa z Przedsiębiorstwem Budowlanym WARSKOP

Zarząd ED invest S.A. w dniu 17 sierpnia 2011 r. zawarł z Przedsiębiorstwem Budowlanym „WARSKOP” – Janusz Stokłosa („Wykonawca”), z siedzibą w Warszawie, umowę o realizację zespołu zabudowy jednorodzinnej w Nowej Woli, gm. Lesznówola.

Umowa przewiduje kompleksową budowę 9 budynków mieszkalnych, wewnętrznej infrastruktury drogowej oraz wodociągowo-kanalizacyjnej. Całość prac i akceptowane przez Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego zgłoszenie do odbioru mają być wykonane do 30 czerwca 2012 r. Wynagrodzenie Wykonawcy wynosi 5.801.903 PLN (bez VAT).

Warunki, na jakich umowa została zawarta, nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w umowach tego typu. Przewidziane kary umowne nie przekraczają 10% wartości umowy oraz nie pozbawiają Stron umowy prawa do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

Ponadto Zarząd ED invest S.A. zawarł 21 czerwca 2011 r. z PB „WARSKOP” umowę na wykonawstwo robót budowlanych „stanu zero,” (roboty ziemne i fundamenty) pod inwestycję objętą umową z 17 sierpnia 2011 r.

Łączna wartość obu umów wynosi 6.369.999,90 PLN (bez VAT).

- Aneks do umowy inwestycyjnej z Przedsiębiorstwem Budowlanym „WARSKOP”

Zarząd ED invest S.A. („Spółka”) zawarł w dniu 20-02-2012 r. z Przedsiębiorstwem Budowlanym „WARSKOP” – Janusz Stokłosa („Wykonawca”) aneks do sierpniowej umowy o realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej w Nowej Woli, gm. Lesznówola.

Aneks przewiduje wykonanie robót dodatkowych zgodnie z projektami zamiennymi domów, uwzględniających ewentualne rozdzielenie lokali na mniejsze, na łączną kwotę 1.194.343 PLN (jednego miliona stu dziewięćdziesięciu czterech tysięcy trzystu czterdziestu trzech) .

Ponadto Strony ustaliły, że prace w budynkach mają być zakończone do 31 maja 2012 r., a termin zakończenia robót zewnętrznych i drogowych zostanie określony po otrzymaniu ostatecznych rozwiązań projektowych i uzyskaniu stosownych pozwoleń.

Dokonana aneksem aktualizacja umowy wynika ze zmiany charakteru zabudowy i jest istotną korektą umowy znaczącej.

- Umowa inwestycyjna z „ARKINWEST” Sp. z o.o.

Zarząd ED invest S.A. w dniu 3 listopada 2011 roku zawarł umowę inwestycyjną z firmą ARKINWEST Sp. z o.o. dotyczącą przyrzeczenia sprzedaży gruntu w Nowej Woli przy ul. Ornej za cenę 2 500 tys. PLN, udzielenia ED invest S.A. pełnomocnictwa na realizację, nadzór i sprzedaż wybudowanych lokali w inwestycji pod nazwą „Zespół Zabudowy Jednorodzinnej w Nowej Woli przy ul. Ornej” na przekazanym do dysponowania na cele inwestycyjne terenie.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- Umowa z podmiotem powiązanych PPU REDOX Sp. z o.o.

W dniu 25 stycznia 2012 r. ED invest S.A. zawarła z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym „REDOX” Sp. z o.o. , z siedzibą w Warszawie („Wykonawca”), umowę na realizację budynku mieszkalnego w Warszawie.

Wykonawca, wyłoniony w konkursie ofert, jest podmiotem powiązanym z ED invest S.A. Dwaj wspólnicy PPU REDOX sp. z o.o. - panowie Marek Uzdowski i Zbigniew Wasilewski są jednocześnie członkami Zarządu Spółki.

Umowa przewiduje wykonanie robót budowlanych związanych z realizacją wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, przy ul. Dywizjonu 303 w Warszawie, według ostatecznego pozwolenia na budowę nr 300/2011 wydanego 13 grudnia 2011 r.

Prace mają być rozpoczęte 1 lutego 2012 r., a zakończenie robót i zgłoszenie gotowości inwestycji do odbioru powinno nastąpić do 30 kwietnia 2013 r.

Wynagrodzenie Wykonawcy wynosi 10.084.800 PLN (bez VAT) i będzie wypłacane sukcesywnie, odpowiednio do procentowego zaawansowania poszczególnych etapów budowy. Zawiera koszty robót budowlanych oraz prac związanych z przygotowaniem realizacji inwestycji. W ciężar wynagrodzenia mogą być też wliczone opłaty z tytułu dzierżawy terenów przylegających do placu budowy oraz koszty eksploatacji placu budowy. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy i będzie waloryzowane, poczynając od 30 czerwca 2012 r., na podstawie wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej publikowanego przez GUS, w odniesieniu do robót wykonanych zgodnie z przyjętym harmonogramem. Ostateczne rozliczenie nastąpi po protokołarnym odbiorze technicznym i dostarczeniu przez Wykonawcę, zaakceptowanych przez ED invest S.A. gwarancji wynikających z rękojmi, oraz przedstawieniu oświadczenia o dokonaniu pełnej zapłaty dla wszystkich podwykonawców robót odebranych przez inspektorów nadzoru.

Warunki, na jakich umowa została zawarta, nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w umowach tego typu. Przewidziane kary umowne nie przekraczają 10% wartości umowy oraz nie pozbawiają Stron umowy prawa do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych (RB nr 4/2012).

Listy intencyjne

- List intencyjny z małżonkami Edwardem i Elżbietą Kleszczewskimi

Zarząd ED invest S.A. (Kupujący) zawarł u w dniu 16 sierpnia 2011 r. list intencyjny z małżonkami Edwardem i Elżbietą Kleszczewskimi i spółką CDZ 3 sp. z o.o.(Sprzedający) z siedzibą w Warszawie , w sprawie wspólnego dążenia do realizacji umowy sprzedaży ED invest S.A. prawa użytkowania wieczystego trzech nieruchomości, które w dacie podpisania Listu przysługuje w ½ wspólnie Edwardowi i Elżbiecie Kleszczewskim oraz w połowie CDZ 3 sp. z o.o.

Wspomniane nieruchomości o łącznej powierzchni 13,287 m² położone są w Warszawie przy ulicy Ostrobramskiej 71. Posiadają aktualne decyzje o warunkach zabudowy (z lutego br.), na podstawie

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

których Kupujący wstępnie określił parametry realizacyjne zabudowy mieszkalno-usługowej na 33.000 pum oraz 1600 puu.

Strony ustaliły, że do 60 dni od podpisania Listu intencyjnego powinno nastąpić zawarcie przedwstępnej umowy warunkowej, zobowiązującej Sprzedających do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości na Kupującego. Umowa ta zostanie zawarta po spełnieniu następujących warunków:

- (i) uzyskania przez Kupującego pozytywnej decyzji kredytowej;
- (ii) potwierdzenia parametrów formalno - prawnych wielkości planowanej inwestycji oraz faktycznej możliwości przeprowadzenia tejże inwestycji na nieruchomościach, poprzez dokonanie przez Kupującego niezbędnych badań i w oparciu o ustalenia badania prawnego, technicznego, geodezyjnego (due dilligence);
- (iii) otrzymania pisma o nieskorzystaniu przez m.st. Warszawa z prawa pierwokupu.

W wypadku podpisania umowy przedwstępnej warunkowej cena, za jaką Kupujący nabędzie prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości, wynosić będzie 33.000.000 PLN plus VAT według obowiązującej w dniu zawarcia umowy stawki. Kupujący wpłaci Sprzedającemu zaliczkę na poczet ceny w wysokości 10 % ceny, która będzie podlegała bezwarunkowemu zwrotowi na rzecz Kupującego w przypadku nie dojścia umowy przeniesienia użytkowania wieczystego do skutku. Na zabezpieczenie roszczenia o zwrot wpłaconej zaliczki, Sprzedający zobowiążą się do wystawienia na zlecenie Kupującego weksla własnego *in blanco*, który zostanie wypełniony w wypadku niewykonania przez Sprzedającego bezwarunkowego zwrotu przedmiotowej zaliczki.

W wypadku zawarcia umowy przedwstępnej warunkowej Sprzedający oświadczają ponadto, że odnośnie bezwarunkowego zwrotu zaliczki, o której mowa w Liście intencyjnym, poddadzą się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty, która zostanie ustalona przez Strony oraz oświadczają, że warunkiem upoważniającym Kupującego do prowadzenia przeciwko Sprzedającym egzekucji na podstawie zawartego aktu notarialnego o całość lub część przysługującego mu roszczenia jest niewykonanie przez Sprzedającego bezwarunkowego zwrotu zaliczki w określonym terminie. W wypadku zawarcia umowy przedwstępnej warunkowej Strony ustalą w jakim terminie Kupujący będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności

Strony ustaliły ponadto, iż umowa przeniesienia praw użytkowania wieczystego zostanie zawarta pod warunkiem , że bank finansujący Kupującego nie wycofa się z kredytowania zakupu. Umowa przeniesienia praw użytkowania wieczystego zawierać będzie ustalenia odnośnie wykreślenia z treści ksiąg wieczystych hipotek, na łączną kwotę 30.000.000 PLN , w momencie zapłaty przez Kupującego za nieruchomości, dokonanej wg poniższych ustaleń.

Przy zawarciu umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Kupujący zapłaci na rzecz Sprzedających kwotę 22.000.000 PLN + VAT pomniejszoną o kwotę zaliczki oraz nie mniej niż 10% pozostałej wartości nieruchomości (wartość nieruchomości wynosić będzie 11.000.000 PLN + VAT), a pozostałą część zapłaci w terminie nie później niż 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy przeniesienia użytkowania wieczystego.

Strony zgodnie stwierdzają, że podpisanie Listu intencyjnego nie prowadzi do zaciągnięcia przez Strony jakiegokolwiek zobowiązania o charakterze finansowym ani nie stanowi źródła zobowiązania do Stron

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

do realizacji przedsięwzięcia. W szczególności, List intencyjny nie stanowi umowy przedwstępnej, umowy zobowiązującej ani oferty w odniesieniu do żadnej z umów, których zawarcie jest w nim przewidziane.

Ustalono także, że nie zawarcie umowy przedwstępnej warunkowej w terminie 60 dni od daty podpisania Listu uwalnia Strony od wszelkich poczynionych w nim ustaleń. W dniu 14.10.2011 roku Zarząd ED invest S.A. podpisał z małżonkami Edwardem i Elżbietą Kleszczewskimi aneks o przedłużeniu do 30 listopada 2011r. ważności listu intencyjnego (RB nr 29/2011).

Pomimo wygaśnięcia ważności listu intencyjnego trwały w dalszym ciągu negocjacje. W trakcie rozmów, kontynuowanych już po wygaśnięciu listu intencyjnego okazało się niezbędne zebranie przez ED invest S.A. dodatkowych informacji. Stąd w dniu 28 lutego 2012 roku została podjęta decyzja o zawieszeniu negocjacji (RB nr 8/2012)

- List intencyjny z Gregor Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka, Spółką komandytową

Zarząd ED Invest S.A. („Spółka”, „Kupujący”) podpisał w dniu 17 października 2011 roku list intencyjny z Gregor Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i Spółka, Spółką komandytową z siedzibą w Łomiankach oraz „Joka Joanna Gilewicz i Katarzyna Głowacka Spółką Jawną z siedzibą w Warszawie („Sprzedający”).

Intencją Stron podpisujących List jest zawarcie umowy o wspólnym przedsięwzięciu (wspólnym prowadzeniu inwestycji), którego integralną częścią będzie umowa sprzedaży Spółce praw własności jedenastu działek w Łomiankach, przy ul. Chopina, przysługujących Sprzedającym, stanowiących niezabudowaną nieruchomość gruntową o łącznej powierzchni 40,812 m kw.

Sprzedający określili wstępnie parametry realizacyjne zabudowy mieszkalno-usługowej na wymienionej nieruchomości, na podstawie planu miejscowego (obowiązującego od 5 września 2011 r.) na ok. 40.000 m2.

Strony deklarują wolę zawarcia umowy o wspólnym przedsięwzięciu oraz przedwstępnej umowy warunkowej zobowiązującej Sprzedających do przeniesienia prawa własności nieruchomości na Kupującego w terminie nie dłuższym niż 45 dni od podpisania niniejszego Listu. Określiły jednocześnie wstępne warunki negocjacyjne, tj. :

1. uzyskanie przez Kupującego pozytywnej decyzji kredytowej na warunkach przyjętych przez Kupującego,
2. potwierdzenie przez Kupującego parametrów formalno - prawnych wielkości planowanej inwestycji określonej przez Sprzedających oraz faktycznej możliwości przeprowadzenia tejże inwestycji na nieruchomościach, w szczególności istnienia odpowiedniej drogi dojazdowej, możliwości wybudowania na podstawie planu miejscowego, poprzez dokonanie przez Kupującego niezbędnych badań i w oparciu o ustalenia badania prawnego, technicznego, geodezyjnego (due dilligence), a także uzyskania podłączeń medialnych.

Powyższe warunki zostały zastrzeżone na korzyść Kupującego.

Strony ustaliły też wstępnie, że w wypadku podpisania umowy przedwstępnej warunkowej:

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1. cena, za jaką Kupujący nabędzie prawo własności Nieruchomości wynosić będzie netto 750zł/m² działki, dopuszczając możliwość zmiany ceny w negocjacjach do 15% wartości tej stawki, w zależności od terminów i warunków płatności;
2. Kupujący wpłaci Sprzedającemu zadek w wysokości 5 % ceny;
3. a Sprzedający oświadczają, że odnośnie zwrotu zadatku zamierzają poddać się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty, która zostanie ustalona przez Strony oraz oświadczają, że warunkiem upoważniającym Kupującego do prowadzenia przeciwko Sprzedającemu egzekucji na podstawie zawartego aktu notarialnego o całość lub część przysługującego mu roszczenia jest niewykonanie przez Sprzedającego bezwarunkowego zwrotu zadatku w określonym terminie. Strony ustalą też, w jakim terminie Kupujący będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności.

Strony uzgodniły ponadto, iż po spełnieniu warunków określonych w Liście intencyjnym przy zawarciu umowy przeniesienia własności nieruchomości Kupujący zapłaci cenę pomniejszoną o kwotę zadatku określoną w Liście. Od momentu wpłacenia przez Kupującego zadatku Sprzedający zobowiąże się do zachowania wyłączenia do zbycia prawa własności na rzecz Kupującego, co przestanie wiązać Sprzedającego w wypadku niespełnienia się chociażby jednego z wymienionych w Liście warunków lub upływu czasu, który Strony określą jako czas związania Stron postanowieniami umowy przedwstępnej warunkowej.

Strony stwierdziły, że podpisanie Listu intencyjnego nie prowadzi do zaciągnięcia przez nie jakiegokolwiek zobowiązania, w tym o charakterze finansowym ani nie stanowi źródła zobowiązania Stron do realizacji przedsięwzięcia.

Ustalono również, że nie zawarcie umowy przedwstępnej warunkowej w terminie 60 dni od podpisania Listu intencyjnego, uwalnia Strony od wszelkich ustaleń wynikających z Listu (RB nr 30/2011).

W dniu 15 grudnia 2011 roku został podpisany aneks przedłużający do 31 stycznia 2012 roku ważność listu intencyjnego (RB nr 38/2011), natomiast aneksem z dnia 30 stycznia 2012 roku przedłużono jego ważność do 29 lutego 2012 roku (RB nr 6/2012).

Pomimo wygaśnięcia listu intencyjnego rozmowy są kontynuowane (RB nr 10/2012).

- List intencyjny z Domex Bulwary Saskie Sp. z o.o.

Zarząd ED INVEST S.A. („Spółka”) podpisał w dniu 20 grudnia 2011 r. list intencyjny z Domex Bulwary Saskie Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Władający”). Intencją Stron Listu jest zawarcie do 31 stycznia 2012 r. umowy o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym o nazwie „Bulwary Saskie”, w Warszawie, na Pradze Południe.

Planowana inwestycja ma być realizowana na 3,35 ha gruncie pozostającym w umowie dzierżawy Władającego, nie posiadającym księgi wieczystej, obciążonej hipoteki ani innych zobowiązań czy

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

obciążeń wobec osób trzecich, nie będącym też przedmiotem roszczeń osób fizycznych i prawnych, wg. oświadczenia Władającego.

Strony planują wybudowanie hotelu 3 gwiazdkowego, centrum rehabilitacji urazowo-sportowej, kliniki medycznej jednego dnia, zespołu usługowo-handlowo-gastronomicznego (galeria butików) oraz obiektu Spa z basenem i apartamentami. Koncepcję Zagospodarowania Terenu opracowała Spółka, która też wykona we własnym zakresie i na swój koszt dokumentację projektową i prace budowlane. Te ostatnie mają być wykonane w ciągu 36 miesięcy od uzyskania ostatecznych pozwoleń na budowę, lecz nie później niż do 30 czerwca 2018 r. Ewentualne przekroczenie tego terminu możliwe jest tylko z przyczyn nie leżących po stronie Spółki, a w szczególności z powodu:

- protestów stron postępowania mogących wystąpić w każdym etapie procesu inwestycyjnego;
- zawinionej przez Władającego zwłoki w przekazaniu placu budowy;
- wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych uniemożliwiających wykonywanie robót zgodnie z normami i przepisami;
- konieczności założenia księgi wieczystej dla przedmiotowego terenu;
- siły wyższej w rozumieniu Kodeksu Cywilnego.

Strony ustaliły, że Władający:

- prześle Spółce protokołarnie teren pod inwestycję nie później niż w ciągu 7 dni od uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę I etapu;
- zapewni dojazd do terenu inwestycji;
- udzieli Spółce pełnomocnictwa w zakresie niezbędnym do realizacji planowanej inwestycji;
- po jej zakończeniu i odbiorze wystąpi do nadzoru budowlanego z wnioskiem o wydanie pozwolenia na użytkowanie obiektu/ów, a po jego uzyskaniu prześle lokale najemcom, nie później niż w ciągu 14 dni;
- na wniosek najemców przeniesie na nich prawo odrębnej własności lokalu, po wykonaniu niezbędnych czynności formalno-prawnych
- będzie miał prawo przedłożenia Spółce oferty najemcy lokali na warunkach rynkowych.

Z kolei Spółka, poza Koncepcją Zagospodarowania, projektami, pełną dokumentacją, wykonawstwem i nadzorem,

- przejmie przedsięwzięcie na swój stan posiadania w całości i będzie nim zarządzała oraz ponosiła koszty z tytułu eksploatacji od 7 dnia po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie przez Władającego;
- zajmie się akwizycją i marketingiem w celu pozyskania najemców budowanych lokali i miejsc garażowych, a także przygotowaniem i sfinansowaniem dokumentacji związanej z wpisami w ewidencji gruntów, zakładaniem ksiąg wieczystych itp. Lokale, garaże, miejsca garażowe niewynajęte będą budowane ze środków Spółki i przez nią utrzymywane po przekazaniu do eksploatacji
- sfinansuje realizację przedmiotu umowy ze środków własnych, wpłat najemców, kredytów oraz dowolnie pozyskanych środków finansowych;

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- d) zobowiązuje się uzyskać pierwsze pozwolenie na budowę w terminie do 30 czerwca 2013 r., termin ten może być wydłużony o czas potrzebny na założenie księgi wieczystej dla terenu.

Wartość przedmiotu Umowy stanowić będą skumulowane wartości umów najmu netto dla obiektów wybudowanych w kolejnych etapach inwestycji, ostatecznie określone przez Strony w ciągu 30 dni od daty zgłoszenia obiektów danego etapu do użytkowania.

Za udostępnienie terenu na cele inwestycyjne w okresie obowiązywania Umowy Spółka wniesie opłatę w wysokości 11,5 % wartości przedmiotu Umowy plus VAT., płatne w 10 ratach. Dodatkowo spółka zapłaci 8,5 % wartości przedmiotu Umowy za 100% udziałów DOMEX Sp. z o.o. po zapłaceniu ostatniej raty, wyrównującej do 11,5 % rzeczywistej wartości przedmiotu Umowy. Harmonogram opłat zostanie wynegocjowany do dnia podpisania Umowy.

Spółka ponosić też będzie koszty opłat za użytkowanie wieczyste oraz zobowiązań podatkowych dotyczących gruntu na podstawie faktur wystawianych przez Władającego od dnia przekazania terenu zgodnie z Umową, co nastąpi w terminie 30 dni od daty uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

W przypadku odstąpienia od Umowy przez Spółkę z przyczyn leżących po jej stronie Władający zachowuje prawo do uiszczonych opłat za udostępnienie terenu przez kolejny rok kalendarzowy. Jeśli od umowy odstąpi Władający, z powodu przyczyn leżących po jego stronie, Spółka ma prawo do zwrotu poniesionych kosztów oraz kary umownej w wysokości 10 % wartości przedmiotu Umowy.

Podpisanie Listu intencyjnego nie prowadzi do zaciągnięcia przez Strony jakiegokolwiek zobowiązania, w tym o charakterze finansowym, ani nie stanowi źródła zobowiązania Stron do realizacji przedsięwzięcia. W szczególności, List intencyjny nie stanowi umowy przedwstępnej, umowy zobowiązującej ani oferty w odniesieniu do żadnej z umów, których zawarcie jest w nim przewidziane. Podpisanie Listu intencyjnego nie ma na celu ustanowienia między Stronami spółki, stosunku zlecenia ani pośrednictwa, ani zobowiązania do niekonkurowania w jakiejkolwiek dziedzinie. (RB nr 39/2011)

Strony deklarują podjęcie starań w celu niezwłocznego uzgodnienia wszystkich postanowień Listu. Jednocześnie stwierdzają, że niezawarcie umowy przedwstępnej warunkowej w terminie do 31 stycznia 2012 r. zwalnia je z wszelkich ustaleń opisanych w Liście intencyjnym.

Aneks z dnia 30 stycznia 2012 roku przedłużono do 29 lutego 2012 roku termin zawarcia umowy o wspólnym przedsięwzięciu (RB nr 5/2012).

Pomimo wygaśnięcia listu intencyjnego negocjacje są kontynuowane (RB nr 9/2012).

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Polisy ubezpieczenia istotne ze względu na sumę ubezpieczenia oraz składkę

Ubezpieczyciel	Nr Polisy	Okres ubezpieczenia	Suma ubezpieczenia	Składka	Dotyczy
ERGO HESTIA S.A.	901006488675	20.09.2011 – 19.09.2012	4 000 tys. zł	6 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna
CHARTIS EUROPE S.A.	2361000494	24.05.2011- 23.05.2012	20 000 tys. zł	20 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna Członków Zarządu
CHARTIS EUROPE S.A.	2361001010	08.11.2010 - 07.11.2011 plus okres dodatkowy 24 miesiące	10 000 tys. zł	28 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna z tytułu publicznej emisji akcji

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

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

Spółka nie prowadziła w 2011 r. istotnych inwestycji, nie posiadała udziałów w innych przedsiębiorstwach ani też nie posiada istotnych wartości niematerialnych i prawnych.

Opis nieruchomości będących w posiadaniu Spółki:

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Nowa Wola, Gmina Lesznówola, Powiat Piaseczyński, Województwo Mazowieckie, stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych 394/2; 394/4; 394/5; 394/6; 394/7; 394/8; 394/9; 394/10; 394/11; 394/12 i o powierzchni 12.200,00 m² (jeden hektar 22 ary).

Prowadzona dla przedmiotowej nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr WA5M/00432381/3 zawiera wpis w dziale III „Prawa, roszczenia i ograniczenia” dotyczący służebności przesyłu na rzecz Mazowieckiej Spółki Gazownictwa, zaś w dziale IV „Hipoteka”: wpis hipoteki umownej zwykłej na sumę 3 500 000 PLN (trzy miliony pięćset) na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA z tytułu kapitału kredytu nieodnawialnego udzielonego na podstawie Umowy nr 1676/06/2010/1157/K/OBR z dn. 24.08.2010r. oraz wpis hipoteki umownej kaucyjnej na sumę 1 750 000 PLN (jeden milion siedemset pięćdziesiąt tysięcy) na rzecz Banku Ochrony Środowiska SA, z tytułu odsetek i innych kosztów wynikających z kredytu nieodnawialnego udzielonego na podstawie Umowy nr 1676/06/2010/1157/K/OBR z dn. 24.08.2010r.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznówola, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Lesznówola nr 58/VII/2003 z dnia 16 kwietnia 2003 r. (Dz. U. z dn. 17 maja 2003 r. Nr 132, poz. 3238) ww. nieruchomość położona jest na terenie o przeznaczeniu podstawowym – obszar mieszkalnictwa jednorodzinne i tak też zostaje wykorzystana przez Spółkę.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Opisane powyżej prawo do nieruchomości Spółka nabyła od osób trzecich na podstawie umowy sprzedaży z dnia 28 czerwca 2007 roku sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem Marią Ogrodzińską-Zalewską Rep. A 2175/2007.

Spółka do dnia 5 grudnia 2009 roku jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w miejscowości Zamienie, Gmina Lesznów, Powiat Piaseczyński, Województwo Mazowieckie, obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 5/101; 5/102; 5/103; o łącznej powierzchni: 1 081 m² oraz współużytkownikiem (w udziale wynoszącym 3/4) wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę nr 5/76. Dla nieruchomości obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 5/101- 5/103 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr WA5M/00424128/3. W dziale III przywołanej księgi wieczystej „Prawa, roszczenia i ograniczenia” wpisano obciążenie działki Spółki na rzecz Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Gazownia Warszawska z siedzibą w Warszawie nieodpłatnym i na czas nieoznaczony użytkowaniem, polegającym na prawie wstępu na nieruchomość w celu przeprowadzenia, zainstalowania i konserwacji sieci gazowej, ograniczonym do pasa gruntu o szerokości 2 m. Dział IV księgi „Hipoteka” nie zawiera wpisów.

Dla nieruchomości stanowiącej działkę nr 5/76 o powierzchni 433 m², stanowiącej drogę wewnętrzną Sąd Rejonowy w Piasecznie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA11/00019067/3 (bez wpisów w dziale III „Prawa, roszczenia i ograniczenia” i dziale IV „Hipoteka”).

Na nieruchomości złożonej z działek 5/101-5/104 oraz działki nr 5/76 Spółka zrealizowała osiedle pod nazwą „PRZY PARKU II”, stanowiące II etap inwestycji pod nazwą „PRZY PARKU”, zrealizowanej na działkach sąsiadujących z nieruchomością (w okresie od grudnia 2007 r. do czerwca 2009 r. nabywcom zostały sprzedane udziały w użytkowaniu wieczystym działek). W dniu 10.01.2012r. Spółka sprzedała prawo użytkowania wieczystego działki nr 5/104 oraz udział w wysokości 1/4 we współużytkowaniu wieczystym działki nr 5/76.

Opisane powyżej prawo do nieruchomości Spółki nabyła od przedsiębiorstwa państwowego pod firmą Wytwórnia Surowic i Szczepionek „BIOMED” z siedzibą w Warszawie na podstawie umowy sprzedaży z dnia 31 maja 2005 roku sporządzonej w formie aktu notarialnego przed notariuszem Wojciechem Szypkowskim Rep. A 1969/2005.

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

W 2011 roku Spółka nie zawarła żadnych transakcji na warunkach innych niż rynkowe.

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

W 2011 roku Spółka nie zawarła nowych umów dotyczących kredytów i pożyczek, oraz nie zostały Spółce wypowiedziane dotychczasowe.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

11. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach.

W 2011 roku Spółka nie udzieliła żadnych pożyczek.

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

Udzielone gwarancje :

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000028632 z dnia 29.09.2011 r., na kwotę 2.910 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku, ważna w okresie od 30 września 2011 roku do dnia 29 września 2014 roku.

Otrzymane gwarancje:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000028640 z dnia 10.10.2011 r., na kwotę 1.093 tys. zł, od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr EN/1/2009 z dnia 18 lipca 2009 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji pn. „Zespół mieszkalno – usługowy Wilga VII zad. 6, ważna w okresie od 31 sierpnia 2011 roku do dnia 1 września 2014 roku.

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

W 2011 roku Spółka nie dokonywała emisji papierów wartościowych.

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

Prognoza i wykonane założenia dotyczące wyników za rok 2011 :

	Zaplanowano (tys. zł)	Wykonano (tys. zł)
Przychody ze sprzedaży	46,2	45,2
EBIT (Zysk z działalności operacyjnej)	10	9,7
Zysk netto	9,2	9,1

W związku z korektą prognozy odnoszącej się do 2011 roku opublikowanej w dniu 7 grudnia 2011 roku (RB nr 36/2011) różnice w osiągniętych wynikach w stosunku do planowanych są nieznaczne i mieszczą się w granicach 1-3%.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Prowadzona polityka finansowa w Spółce ma na celu utrzymywanie bieżącej płynności finansowej poprzez stałą kontrolę przepływu gotówki. Środki inwestycyjne oraz obrotowe Spółka zabezpieczyła kredytem w Banku Ochrony Środowiska na 3,5 mln zł. Ze względu na przyjęte w Spółce zasady bezpieczeństwa i ostrożności gospodarowania środkami pieniężnymi, występujące nadwyżki środków przechowywane są na bezpiecznych lokatach bankowych.

W Spółce nie występują problemy z regulowaniem bieżących zobowiązań.

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

Spółka nie planuje nowych zamierzeń inwestycyjnych.

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

Od 2011 roku wpływ na rozwój pierwotnego rynku mieszkaniowego może wywierać finansowa sytuacja międzynarodowa, która bezpośrednio przekłada się na przygotowania do ewentualnego kryzysu, które mogą się przyczynić do obniżenia popytu związanego z zakupem mieszkań. Jednakże obserwuje się wzrost zainteresowania mieszkaniami dwu- i trzypokojowymi w segmencie mieszkań stosunkowo tanich i dobrze skomunikowanych z centrum Warszawy, którymi wybudowanie głównie zajmuje się ED invest S.A.

Na początku bieżącego roku w polskim budownictwie mieszkaniowym nastąpiło ożywienie. W nadchodzących miesiącach spodziewana jest kontynuacja pozytywnych trendów dla mieszkań ze średniego i niskiego sektora cen.

W lutym 2011 roku Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy XV Wydział Ksiąg Wieczystych odmówił dokonania wpisu praw Spółdzielni Mieszkaniowej „Gośćków-Lotnisko” do działek będących częścią terenu planowanej inwestycji na ul. Jugosłowiańskiej. Spowodowało to opóźnienie złożenia wniosku o pozwolenie na budowę. Wniosek na budowę I i II etapu został złożony 20 lipca 2011 roku.

Z uwagi na brak planu miejscowego dla terenu, na którym zlokalizowane są I, II i III etap osiedla przy ul. Jugosłowiańskiej oraz nie uregulowany stan prawny wszystkich działek objętych decyzją o warunkach zabudowy dla całego terenu, wystąpiła konieczność dokonania dodatkowych regulacji prawnych

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

umożliwiających uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do czasu zakończenia tych regulacji nastąpiło zawieszenie postępowania o pozwolenie na budowę w tym temacie.

Powyższe spowodowało opóźnienie realizacji etapu I i II o kwartał. Wg oceny Zarządu zakończenie procedury powinno nastąpić na przełomie I i II kwartału 2012 roku.

Z uwagi na brak planu miejscowego dla terenu, na którym zlokalizowana jest inwestycja Wilga VII oraz nieuregulowany stan prawny działek gruntu dokonywana jest ostateczna regulacja prawna. Spodziewane zakończenie powinno nastąpić w I kwartale, co umożliwi złożenie wniosku o pozwolenie na budowę. Sytuacja ta spowodowała przesunięcie realizacji o kwartał.

Powyższe miało bezpośredni wpływ na rozpoczęcie realizacji kluczowych inwestycji firmy. Jednocześnie zaawansowanie procesów uwłaszczeniowych postępuje, dlatego też rozpoczęcie i realizacja zaplanowanych obiektów nastąpi z przesunięciem na rok 2012. Czynniki te miały bezpośredni wpływ na konieczność weryfikacji prognoz i wyników za 2012.

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

Przyszłe wyniki finansowe Spółki w dużym stopniu zależą od ogólnej koniunktury gospodarczej - tempa wzrostu PKB, stanu finansów publicznych oraz sytuacji panującej w budownictwie. W roku 2012 spodziewać się można następujących tendencji, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Spółki w wypadku czynników zewnętrznych:

- wzrost zainteresowania mieszkaniami na rynku pierwotnym kwalifikującymi się do rządowego programu „Rodzina na swoim”, który polega na dofinansowaniu przez Skarb Państwa odsetek od kredytów mieszkaniowych zaciąganych na pierwsze mieszkanie przez małżeństwa lub osoby samotnie wychowujące dziecko oraz osób samotnych w wieku do ukończenia 35 roku życia. Programem tym będą objęte małe i średnie mieszkania znajdujące się w ofercie Spółki;
- prognozowane zwiększenie w 2012 roku udziału rynku pierwotnego w transakcjach na rynku mieszkaniowym;
- czynnikami ograniczającymi popyt wśród dużych i średnich mieszkań oraz zwiększającymi ceny i popyt wśród mieszkań małych mogą być: utrzymujące się w dalszym ciągu wysokie koszty kredytów hipotecznych, awersja 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. Zgodnie z wytycznymi KNF wchodzącymi w życie od stycznia 2012 roku, instytucje finansowe będą naliczać zdolność kredytową dla okresu 25 lat, nawet jeżeli okres kredytowania będzie dłuższy.

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

- pozyskanie przez Spółkę nowych inwestycji w modelu „Deweloper Plus”, czyli budowa obiektów na gruntach powierzonych. Ze względu na trudności ze sprzedażą gruntów kupionych w czasie hossy

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

na rynku nieruchomości w latach 2007-2008 oraz ze względu na to, że banki udzielające kredytów na zakup tych nieruchomości coraz intensywniej domagają się ich spłaty lub przeprowadzenia planowanych inwestycji na nabytych gruntach Spółka spodziewa się coraz większej oferty gruntów w atrakcyjnej cenie i w atrakcyjnych lokalizacjach,

- 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.

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 2012 jako pozytywne.

Spółka w 2012 r. zamierza konsekwentnie realizować swoją strategią polegającą na budowie silnej firmy budowlanej działającej zarówno w sektorze mieszkaniowym, jak i w przyszłości komercyjnym (budowa obiektów komercyjnych, w szczególności obiektów usługowych z przeznaczeniem na cele medyczne).

W sektorze mieszkaniowym Spółka zamierza nadal oferować przede wszystkim niewielkie mieszkania w atrakcyjnej cenie i dogodnej lokalizacji na terenie Warszawy, w dużej części mieszzące się w programie „Rodzina na swoim”. Spółka zamierza także budować domy mieszkalne w systemie jednorodzinny na terenach wokół Warszawy.

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

19. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki.

W 2011 r. nie nastąpiły istotne zmiany w zarządzaniu przedsiębiorstwem Spółki.

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

W roku 2011 Spółka nie zawarła żadnych umów z osobami zarządzającymi.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Wynagrodzenia członków Zarządu w roku obrotowym:

1. Zofia Egierska – 360 tys. zł w gotówce, 62 tys. zł w postaci osobistej polisy ubezpieczeniowej oraz 3 tys. zł świadczenia medyczne, 2 000 tys. zł dywidenda za 2008 rok
2. Jerzy Dyrz – 360 tys. zł w gotówce, 62 tys. zł w postaci osobistej polisy ubezpieczeniowej oraz 14 tys. zł świadczenia medyczne, 2 000 tys. zł dywidenda za 2008 rok
3. Marek Uzdowski – 120 tys. zł w gotówce, 62 tys. zł w postaci osobistej polisy ubezpieczeniowej
4. Zbigniew Wasilewski – 120 tys. zł w gotówce, 62 tys. zł w postaci osobistej polisy ubezpieczeniowej

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej w roku obrotowym:

1. Bohdan Brym – 60 tys. zł;
2. Henryk Kacprzak – 45 tys. zł;
3. Edyta Rytel – 45 tys. zł;
4. Bartłomiej Bieleninnik – 45 tys. zł;
5. Krzysztof Mikołajczyk – 45 tys. zł;

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

WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011 ROKU

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrz	2 553 143	127 657	20,10%	20,10%
Marek Uzdowski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Osoba prawna ED invest S.A.	50 000	2 500	0,39%	0,39%
Akcjonariusze drobni	2 542 551	127 128	20,01%	20,01%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji Spółki na dzień 31 grudnia 2011 r.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrz	2 553 143	127 657	20,10%	20,10%
Marek Uzdowski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Osoba prawna ED invest S.A.	185 511	9 275	1,45%	1,45%
Akcjonariusze drobni	2 047 040	120 352	18,95%	18,95%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadali akcji Spółki na dzień przekazania rocznego sprawozdania finansowego.

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

Zarząd ED invest S.A. w dniu 2 sierpnia 2011 roku podpisał z Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie porozumienie do umowy o świadczenie usług brokerskich oraz prowadzenia rachunku papierów wartościowych i rachunku pieniężnego przez Dom Maklerski Copernicus Securities SA dotyczące pośrednictwa Domu Maklerskiego Copernicus Securities SA w skupie akcji własnych Spółki.

Na mocy porozumienia Copernicus zobowiązuje się do skupu akcji Spółki, na rachunek własny na zlecenie ED invest S.A. wyłącznie na rynku regulowanym GPW, w zwykłych transakcjach sesyjnych i ich sukcesywnej sprzedaży Spółce w transakcjach pakietowych (sesyjnych lub poza sesyjnych) lub w inny sposób umożliwiającą identyfikację stron transakcji.

Skup akcji będzie dokonywany z zachowaniem zasad i warunków przewidzianych w Uchwale Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 4 lipca 2011 roku w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabycia akcji własnych przez Spółkę, przekazanej Raportem Bieżącym nr 21/2011 oraz z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa oraz uchwał organów statutowych Spółki.

Przedmiotem skupu ma być 350 tys. akcji ED invest S.A. po cenie nie niższej niż 4,70 PLN i nie wyższej niż 7,50 PLN za jedną akcję. Łączna cena nabycia akcji powiększona o koszty transakcji nie może być wyższa od kwoty 2 mln PLN.

Aneks z dnia 4 listopada 2011 roku obniżył minimalną cenę, po jakiej Copernicus może skupować akcje ED invest, do wartości nominalnej tych akcji, tj. do 0,05 PLN.

24. Informacja o systemie kontroli programów pracowniczych.

Nie dotyczy Spółki.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

25. Informacje o:

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

Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2011 rok:

- usługi badania sprawozdania finansowego za 2011 r. – umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 6 stycznia 2012r., termin realizacji do 10 lutego 2012r., wartość netto – 21 tys. zł;
- umowa na przegląd sprawozdania finansowego za III kwartał 2011 r. z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., sporządzona 4 października 2011 r., termin realizacji do 30 października 2011r., wartość netto – 12 tys. zł;
- umowa na przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2011 r. z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., sporządzona 25 lipca 2011 r., termin realizacji do 19 sierpnia 2011r., wartość netto – 14 tys. zł;
- umowa na przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2011 r. z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., sporządzona 26 kwietnia 2011 r., termin realizacji do 12 maja 2011r., wartość netto – 12 tys. zł;

Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2010 rok:

- usługi badania sprawozdania finansowego za 2010 r. – umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 4 października 2010r., termin realizacji – do 16 marca 2011 r., wartość netto – 21 tys. zł;
- umowa na przegląd sprawozdania finansowego za III kwartał 2010 r. z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., sporządzona 4 października 2010 r., termin realizacji do 31 października 2010 r., wartość netto – 12 tys. zł;
- umowa na sporządzenie dokumentacji cen transferowych z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 15 stycznia 2010 r., termin realizacji do 8 marca 2010 r. o wartości 8 tys. zł;
- umowa na badanie do prospektu emisyjnego (weryfikacja danych finansowych za 2007 – 2009, wydanie opinii za elementy prognozowanych informacji finansowych na lata 2010 – 2012), z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o., sporządzona 15 stycznia 2010 r., termin realizacji do 8 marca 2010 r., wartość - 44 tys. zł.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2011-31.12.2011r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Informacje dotyczące wynagrodzenia podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych zostały zamieszczone w notce 4.32 sprawozdania finansowego.



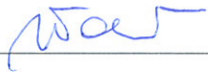
Zofia Egierska, Prezes Zarządu



Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu



Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 8 marca 2012 roku.