



Szanowni Państwo, Szanowni Akcjonariusze oraz Inwestorzy,

Przekazuję na Państwa ręce kolejny już raport roczny spółki ED invest S.A. To kolejny rok funkcjonowania na Giełdzie Papierów Wartościowych. Na przestrzeni ostatnich lat był on jednym z trudniejszych dla gospodarki, a szczególnie dla branży budowlano-deweloperskiej, w tym także dla naszej Spółki. Złożyło się na to wiele czynników. Po pierwsze w 2012 r. zauważalne były już pierwsze symptomy spowolnienia gospodarczego, co w połączeniu z coraz bardziej restrykcyjną polityką kredytową doprowadziło do ograniczenia popytu na rynku mieszkaniowym. Coraz więcej osób zainteresowanych zakupem mieszkania musiało odłożyć realizację swoich planów na przyszłość lub całkowicie z niej zrezygnować.

W tej trudnej i złożonej sytuacji ED invest S.A. musiała dodatkowo zmierzyć się ze złożonością niezależnych od Spółki, zewnętrznych czynników związanych z przesunięciem terminu rozpoczęcia prac przy dwóch zaplanowanych inwestycjach, tj. osiedlach Wilga oraz przy ul. Jugosłowiańskiej. Przyczyna administracyjna zw. ze skomplikowaną i nieuregulowaną wcześniej sytuacją prawną działek została usunięta, a procedura zw. z rozpoczęciem inwestycji uruchomiona. Rok 2013 będzie czasem realizacji ww. inwestycji. Pierwszą z nich planujemy rozpocząć jeszcze w I kwartale, a drugą w dalszej części roku. Zarząd Spółki jest przekonany, że perspektywa zaplanowanych prac przy osiedlu Wilga oraz przy ul. Justowiańskiej będzie atrakcyjna dla inwestorów.

Biorąc pod uwagę wszystkie te okoliczności Zarząd dokonał korekty prognoz wyniku finansowego za 2012 r. z zaznaczeniem, że nowa prognoza nie przekłada się w żaden sposób na negatywną ocenę stabilności i dalszą perspektywę działania Spółki, a jest jedynie reakcją na wspomniane przesunięcie terminu rozpoczęcia prac budowlanych.

Potwierdzeniem stabilnej długookresowej kondycji Spółki jest z kolei opublikowana prognoza wyników finansowych na lata 2013 i 2014, która zakłada zysk EBIT kolejno na poziomie 9,6 mln zł i 14,7 mln zł. A kolejnym potwierdzeniem korzystnej sytuacji w Spółce jest dokonana w ub r. spłata jedynego posiadanego kredytu oraz perspektywa podejmowania kolejnych nowych projektów inwestycyjnych.

Z pośród istotnych ubiegłorocznych wydarzeń należy wspomnieć o przeprowadzonym skupie akcji własnych, który został podjęty w oparciu o ocenę Zarządu zw. z niedoszacowaniem kursu akcji Spółki. Było to kolejne działanie zmierzające do uaktualnienia notowań w stosunku do faktycznej wartości Spółki.

Ważną informacją wpływającą na dalszą kondycję całego sektora budownictwa mieszkaniowego jest zakończenie się rządowego programu wspierającego zakup mieszkań Rodzina na swoim. To sprawia, że konkurencja na rynku mieszkaniowym będzie jeszcze większa. Zarząd ED invest S.A. przyjmuje tę wiadomość, jako stosunkowo neutralną, gdyż oferta Spółki charakteryzuje się wysoką jakością, zarówno pod względem materiałów budowlanych, wykończenia, rozkładu, a także doboru lokalizacji i otaczającej infrastruktury. To wszystko oferujemy w bardzo atrakcyjnej cenie, głównie dzięki odpowiednio skompletowanej kadrze, posiadającej unikatowe doświadczenia oraz dopasowanej do oczekiwań i gustów konsumentów strategii działania Spółki. Minione lata potwierdziły, że przygotowana oferta mieszkaniowa ED invest S.A. cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem i popularnością wśród Klientów.

Jesteśmy dumni, że w minionym roku ED invest S.A. otrzymała liczne, obiektywne dowody uznania, Spółka została laureatem tytułu „JAKOŚĆ ROKU” 2012 - największego konkursu projakościowego w Polsce, którego organizatorem jest Redakcja Biznes Raport Dziennika Gazety Prawnej. Zostaliśmy wyróżnieni i docenieni za wysokie standardy działalności. Ponadto w 2012 r. realizowany przez ED invest S.A. projekt osiedla WILGA VII został wyróżniony godłem „INWESTYCJA Roku 2011” a sama Spółka została wyróżniona godłem „DEVELOPER – Firma Roku 2011”.

W ubiegłym roku pokonaliśmy największe przeszkody związane z rozpoczęciem realizacji inwestycji, dlatego też jestem przekonana, że w 2013 roku osiągnięte przez Spółkę wyniki będą satysfakcjonujące dla inwestorów i potwierdzają słuszność inwestycji w akcje ED invest S.A.

Z poważaniem
Zofia Egierska
Prezes Zarządu



ED invest Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218

zarejestrowana pod numerem KRS 0000321820 (XIII Wydział Gospodarczy dla m.st. Warszawy)

Kapitał zakładowy: 635 252,70 zł w całości wpłacony

NIP: 525-19-68-486, REGON: 012820030

Konto: 45 1130 1062 0000 0115 9820 0001 III Oddział BGK w Warszawie

www.edinvest.pl tel. 022 671 95 28 / 022 671 69 38
