

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	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 2012

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Sprawozdanie finansowe za 2012 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Sprawozdanie finansowe za 2012 rok zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznych okresów roku poprzedniego z zastosowaniem tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za 2012 rok skład Zarządu Spółki był następujący:

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

W trakcie roku obrotowego 2012 nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za 2012 rok skład Rady Nadzorczej Spółki był następujący:

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

Do dnia 19 czerwca 2012 roku skład Rady Nadzorczej liczył pięć osób. W dniu 20 czerwca 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało na członka Rady Nadzorczej p. Roberta Fijołka.

Uchwałą nr 1 /28.08.2012/ , z dnia 28 sierpnia 2012 r. Rada powołała Komitet Audytu, w skład którego wchodzić wszyscy jej członkowie. Funkcję przewodniczącego Komitetu Audytu powierzono p. Henrykowi Kacprzakowi.

Spółka jest polskim przedsiębiorstwem usługowym prowadzącym działalność inwestycyjno-budowlaną, realizującym budownictwo wielorodzinne mieszkalno-usługowe oraz jednorodzinne w rejonie Warszawy. W 2012 r. Spółka kontynuowała realizację:

1. przedsięwzięcia w Warszawie na Bemowie, przy ul. Dywizjonu 303- osiedle mieszkaniowe wielorodzinne,
2. przedsięwzięcia w Nowej Woli – budowa zespołu zabudowy jednorodzinnej,

oraz prowadziła przygotowania do rozpoczęcia realizacji:

1. przedsięwzięcia w Warszawie na Gocławiu przy ul. Jugosłowiańskiej – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „ Jugosłowiańska”,
2. 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.

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2012 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 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku.

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011	zmiana
Aktywa			
Aktywa trwałe	2 199	1 016	1 183
Rzeczowe aktywa trwałe	710	403	307
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 461	547	914
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	28	66	-38
Aktywa obrotowe	73 030	75 004	-1 974
Zapasy	3 653	3 653	-
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	65 173	43 524	21 649
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 832	5 174	-2 342
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	-	171	-171
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 298	21 337	-20 039
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	74	1 145	-1 071
Aktywa razem	75 229	76 020	-791

Stan rzeczowych aktywów trwałych wynosił na dzień 31 grudnia 2012 roku 710 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do stanu na koniec 2011 roku o 76,2% w związku z zawarciem umów leasingu finansowego na dwa samochody osobowe.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec 2012 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2011 roku, zwiększyły się o 167,1% głównie w wyniku utworzenia aktywów na stratę podatkową. Stan należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił 65 173 tys. zł. i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku zwiększył się o 49,7% w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Stan należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił 2 832 tys. zł, w porównaniu do końca 2011 roku zmniejszył się o 45,3%.

Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił 1 298 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do końca 2011 roku o 93,9%.

Stan rozliczeń międzyokresowych kosztów na dzień 31 grudnia 2012 roku zmniejszył się w porównaniu do końca 2011 roku o 93,5%.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2012	na dzień 31.12.2011	zmiana
Pasywa			
Kapitał własny	47 175	49 258	-2 083
Kapitał podstawowy	635	635	-
Akcje / udziały własne	-1 188	-130	-1 058
Kapitał zapasowy	44 895	53 083	-8 188
Pozostałe kapitały	2 000	2 000	-
- zysk (strata) netto bieżącego roku	833	9 098	-8 265
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	- 15 429	15 428
Zobowiązania	28 054	26 762	1 292
Zobowiązania długoterminowe	4 100	3 726	374
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	1 160	-1 160
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	235	74	161
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	406	175	231
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 407	2 276	1 131
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	52	41	11
Zobowiązania krótkoterminowe	23 954	23 036	918
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	1 750	-1 750
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	173	116	57
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	2 781	541	2 240
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	17 851	18 182	-331
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	924	2 316	-1 392
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	116	110	6
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	21	21	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 088	-	2 088
Pasywa razem	75 229	76 020	-791

Stan kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2012 roku zmniejszył się w porównaniu do końca 2011 roku o 4,2%.

Stan kredytów na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił zero. Spółka w 2012 roku spłaciła kredyt.

Stan długoterminowych zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2012 roku w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku zwiększył się o 217,6 % w związku z zawarciem umów leasingu.

Stan długoterminowych kaucji na dzień 31 grudnia 2012 roku w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku zwiększył się o 132%.

Stan rezerwy na odroczonego podatku dochodowy na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosił 3 407 tys. zł i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2011 roku zwiększył się o 49,7% głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2012 roku zwiększył się w porównaniu do końca 2011 roku o 414%.

Stan zobowiązań z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31 grudnia 2012 roku zmniejszył się w porównaniu do końca 2011 roku o 1,8%.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (wpłacone zaliczki) na dzień 31 grudnia 2012 roku wykazały saldo 2 088 tys. zł.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglen:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2012 r. do 31.12.2012 r.

	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011	zmiana
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	21 705	45 224	-23 519
Przychody ze sprzedaży produktów	-	559	-559
Przychody ze sprzedaży usług	21 705	44 616	-22 911
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	49	-49
Koszt własny sprzedaży	15 763	30 288	-14 525
- od jednostek powiązanych	8 141	6 080	8 141
Koszt sprzedanych produktów	-	438	-438
Koszt sprzedanych usług	15 763	29 626	-13 863
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	224	-224
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 942	14 936	-8 994
Koszty sprzedaży	720	448	272
Koszty ogólnego zarządu	4 712	4 968	-256
Pozostałe przychody operacyjne	344	242	102
Pozostałe koszty operacyjne	164	61	103
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	690	9 701	-9 011
Przychody finansowe	489	1 065	-576
Koszty finansowe	129	715	-586
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 050	10 051	-9 001
Podatek dochodowy	217	953	-736
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	833	9 098	-8 265
Zysk (strata) netto	833	9 098	-8 265

W 2012 roku ED invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 833 tys. zł, tj. niższy niż w 2011 roku o 8 265 tys. zł.

Wynik na działalności operacyjnej za 2012 wyniósł 690 tys. zł. Z kolei na działalności finansowej Spółka wypracowała zysk w kwocie 360 tys. zł.

Rachunek przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2011
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-13 808	4 788
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5	-60
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-6 236	-3 032
Przepływy pieniężne netto razem	-20 039	1 696
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 298	21 337

Na koniec 2012 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 1 298 tys. zł.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

W październiku 2012 roku zostały ostatecznie zakończone przedłużające się i powodujące opóźnienie w rozpoczęciu realizacji, procedury uwłaszczeniowe dotyczące działek Osiedla Jugosłowiańska, oraz procedury związanej z przygotowaniem do realizacji drogi wraz z uzbrojeniem terenu dla Osiedla Wilga na terenie m.st. Warszawy.

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 trwało zawieszenie postępowania o pozwolenie na budowę w tym temacie.

Wszystkie etapy zabudowy osiedla przy ul. Jugosłowiańskiej objęte są wspólnym planem zagospodarowania, a realizacje ich są powiązane. W związku z tym posiadany tytuł do dysponowania nieruchomością gruntową wymagającą skomunalizowania oraz jej podziału może być udokumentowany dopiero po uzyskaniu tych decyzji (komunalizacyjnej i podziałowej). Powyższy teren został skomunalizowany w II kwartale br. Przeprowadzono procedurę podziałową oraz dokonano w dniu 1 października 2012 roku wpisu praw użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Gocław Lotnisko. W październiku rozpoczęto procedury o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Trwający proces miał bezpośredni wpływ na przesunięcie terminu uzyskania pozwolenia na budowę. Pozwolenie na budowę pomimo zaplanowanego terminu na grudzień 2012 roku uzyskano dopiero w styczniu 2013 roku. Jednak na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie jest ono prawomocne. Dlatego też założono rozpoczęcie realizacji osiedla na trzeci kwartał 2013 roku.

Dla Osiedla Wilga VII uregulowano stan prawny nieruchomości i uzyskano decyzję o pozwoleniu na budowę w IV kwartale 2012 roku.

Opóźnienie w uzyskaniu pozwolenia było spowodowane koniecznością wybudowania fragmentu infrastruktury drogowej oraz koniecznej drogi dojazdowej w zastępstwie Miasta Stołecznego Warszawy oraz koniecznością uzyskania stosownych zgód z Urzędem Miasta, oraz podpisanie stosownych umów. Spowodowało to wydłużenie procedury uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rozpoczęcia realizacji o okres do grudnia 2012 roku, kiedy to rozpoczęto wstępny etap przygotowań do realizacji osiedla.

Opisane powyżej zdarzenia miały bezpośredni wpływ na przesunięcie rozpoczęcia realizacji kluczowych inwestycji firmy. Jednocześnie doprowadzono do końca procedury związane z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę dla Wilgi VI zad. 8, oraz osiedla Iskra VI etap 1. Spowodowało to konieczność dokonania korekty planu, który raportowano 30 października 2012 roku (RB nr 35/2012).

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Obecnie, oprócz uzyskanych w/w decyzji, złożono wnioski o uzyskanie decyzji o pozwolenie na budowę dla osiedla Jugostowiańska etap 2, oraz zakończono przygotowania etapu 3, rozpoczęto przygotowania do etapu 4.

W dalszym ciągu trwają prace weryfikacyjne możliwości zabudowy Bulwarów Saskich, spodziewane zakończenie nastąpi w 2013 roku.

Spółka w obecnym czasie nie zamierza podejmować dalszych weryfikacji związanych z kontynuacją listów intencyjnych dotyczących zabudowy :

1. Ostrobramska
2. Łomianki

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.

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z DECYZJAMI UWŁASZCZENIOWYMI ORAZ PODZIAŁOWYMI DZIAŁEK

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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W związku z powyższym, w toku postępowań administracyjnych i sądowych, można liczyć się z opóźnieniami lub też innymi przeszkodami natury formalnej w uzyskaniu konkretnych decyzji i postanowień umożliwiających kontynuowanie procesu inwestycyjnego, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki, 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.

RYZYO POZYSKANIA ŚRODKÓW NA REALIZACJĘ INWESTYCJI

W 2012 roku weszła w życie ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która wprowadziła nowe zasady rozliczania się przez dewelopera z kontrahentami za pośrednictwem powierniczych rachunków bankowych (otwartych wraz z ubezpieczeniem i gwarancją lub zamkniętych) dla inwestycji rozpoczynanych po 29 kwietnia. W przypadku rachunku otwartego bank wypłacałby deweloperowi gromadzone na nim pieniądze klientów w miarę postępu robót. Bank musiałby kontrolować każdy z etapów przedsięwzięcia, np. czy przebiega zgodnie z harmonogramem. Nie wiadomo, kiedy banki i firmy ubezpieczeniowe przygotują 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 SA. 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. W szczególności w/w ustawa nie dotyczy inwestycji mieszkaniowych realizowanych na gruntach Spółdzielni Mieszkaniowych dla klientów będących członkami Spółdzielni. 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 to ryzyko należy ocenić jako średnie.

Okolo 15% inwestycji realizowanych jest na gruntach nie będących we władaniu Spółdzielni. Dla tych inwestycji gromadzony byłby udział własny niezbędny do pozyskania kredytowania.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rozpoczęte inwestycje będą realizowane sukcesywnie ze środków własnych pozyskanych ze sprzedanych lokali już wybudowanych w inwestycjach znacznie zaawansowanych, kredytu bankowego oraz środków uzyskiwanych z umów o wybudowanie w nowej inwestycji.

Ryzyko niepozyskania środków oceniamy jako średnie, gdyż projektowane lokale spełniają wszelkie kryteria marketingowe, stwarzają również możliwość w przypadku zaistnienia takiej konieczności

ich reorganizacji.

RYZYKO EKONOMICZNE I POLITYCZNE W POLSCE

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

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

RYZYKO ZMIAN PRAWA W POLSCE

Polski system prawny, w szczególności system podatkowy, charakteryzuje się zmiennością przepisów. Przepisy prawne, szczególnie podatkowe, bywają zmieniane na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Częste zmiany przepisów prawa, w tym regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Spółki, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na jej działalność i sytuację finansową. Zmiany prawa, w tym prawa podatkowego, mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie prawa, w tym podatków. Przykładem tych zmian jest ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Zastosowanie jej w przypadku realizacji powiernictwa inwestycyjnego wymaga szeregu interpretacji z uwagi na brak jednoznacznych zapisów.

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z UZALEŻNIENIEM OD KONIUNKTURY NA RYNKU BUDOWLANYM

Działalność Spółki jest ściśle uzależniona od koniunktury panującej na rynku budowlanym. Rozwój branży, w której działa Spółka, w decydującej mierze uwarunkowany jest kształtowaniem się czynników makroekonomicznych niezależnych od Spółki, takich jak: wielkość PKB, stopień zamożności społeczeństwa, stopa bezrobocia, stopy procentowe kredytów, polityka państwa w zakresie rynku

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 2010-2012 obserwowany był spadek popytu zastrzony m.in. ze względu na ograniczenie akcji kredytowej banków. Nie wyklucza się zaistnienia podobnych zdarzeń w kolejnych latach. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym wyników finansowych Spółki.

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

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

W latach 2010-2012 banki w Polsce zastrzyły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze budowlanym, w szczególności deweloperskim, jak i wobec osób starających się o kredyty hipoteczne. Banki kontynuują tą politykę w obecnym czasie. Spowodowało to ograniczenia w dostępności kredytów hipotecznych, a także wydłużyło czas ich uzyskiwania. Przedłużenie takiej sytuacji może doprowadzić do powstania okresu dekoniunktury w branży budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym wyników finansowych Spółki.

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ

W segmencie rynku, na którym działa Spółka, funkcjonuje duża liczba podmiotów gospodarczych. Szczególnie dotyczy to aglomeracji warszawskiej. Konkurencję stanowią zarówno stosunkowo niewielkie firmy świadczące usługi o niskim stopniu jakości i niskiej cenie, jak i silne grupy kapitałowe uczestniczące w przedsięwzięciach dużych i skomplikowanych, wykonujące usługi kompleksowe. Realizując obiekty w dobrych lokalizacjach, starannie wykonane i po atrakcyjnej cenie, Spółka obecnie z powodzeniem konkuruje zarówno z małymi firmami oraz z dużymi grupami kapitałowymi, korzystającymi z ekonomii skali. Jednakże zwiększona konkurencja w segmencie usług budowlanych oraz deweloperskich może spowodować, iż Spółka, aby realizować kolejne kontrakty budowlane, zmuszona będzie do obniżenia oferowanych cen. Jednocześnie w przypadku konieczności dostosowania finansowania działalności o niszowej specyfice do sposobu finansowania typowych firm deweloperskich może spowodować zwiększenie kosztów, co może prowadzić do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym pogorszenia wyników finansowych Spółki.

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W WARSZAWIE

Znaczna część terenów na obszarze miasta stołecznego Warszawy nie jest objęta ważnymi planami zagospodarowania przestrzennego, co powoduje istotne utrudnienia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. W szczególności, z powodu braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

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

Spółka zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami na realizację projektów budowlanych. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, m.in. z uwagi na: (i) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (ii) wzrost cen materiałów budowlanych; (iii) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Spółki. 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.

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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI

Realizując kontrakty budowlane, Spółka przeprowadza (lub wymaga od kontrahentów) analizę geotechniczną gruntu, na którym będzie przeprowadzana inwestycja. Ze względu na ograniczenia tej analizy nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu budowlanego Spółka napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę, takie, jak np. znaleziska archeologiczne, wody podskórne, niewypały, intensywne zmiany pogodowe powodujące nierównomierne podnoszenie i opadanie wód gruntowych. Czynniki takie mogą mieć wpływ na koszty lub harmonogram realizacji danego projektu budowlanego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanej formie. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z ISTOTNYMI SZKODAMI PRZEWYŻSZAJĄCYMI POLISY Z TYTUŁU UBEZPIECZENIA

Projekty budowlane realizowane przez Spółkę są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia. W przypadku fizycznego zniszczenia budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Spółka może ponieść szkodę, która może nie zostać w całości pokryta odszkodowaniem, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie może być mniejsza od jego wartości w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków Spółki z 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 szkodą, 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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 2008-2012 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 TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W toku prowadzonej działalności Spółka oraz inne podmioty powiązane ze Spółką dokonywały pomiędzy sobą transakcji, które umożliwiały efektywne prowadzenie działalności gospodarczej przez Spółkę i obejmowały między innymi wzajemne świadczenie usług, sprzedaż towarów, aktywów, finansowanie (poprzez pożyczki) oraz inne transakcje, w tym mające na celu urealnienie kosztów wykonawstwa. Z uwagi na historyczne występowanie kontraktów z podmiotami 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 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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

RYZIKO POTENCJALNEGO KONFLIKTU INTERESÓW

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

Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski są akcjonariuszami Spółki 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 Usługowego REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa.

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

Członek Rady Nadzorczej Spółki – Pani Edyta Rytel jest jednocześnie zatrudniona na stanowisku księgowej w Przedsiębiorstwie Produkcyjno-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.

RYZIKO 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 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

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

Do dnia 19 czerwca 2012 roku skład Rady Nadzorczej liczył pięć osób. W dniu 20 czerwca 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało na członka Rady Nadzorczej p. Roberta Fijołka.

Rada Nadzorcza powołała Komitet Audytu, w skład którego weszli wszyscy członkowie Rady, zaś Przewodniczącym Komitetu Audytu został Pan Henryk Kacprzak.

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

RYZYSKO 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.

RYZYSKO ZWIĄZANE Z NOTOWANIAM AKCJI SPÓŁKI NA GPW

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

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

RYZYSKO ZWIĄZANE Z ZAWIESZENIEM OBROTU AKCJAMI

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

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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

RYZIKO ZWIĄZANE Z WYKLUCZENIEM Z OBROTU GIEŁDOWEGO

Zgodnie z § 31 Regulaminu GPW Zarząd Giełdy wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego. Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako niski.

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

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

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

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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

PRODUKTY W REALIZACJI (w sprzedaży)

1) Osiedle „ Przy Dywizjonu 303”

54 mieszkania w 3-piętrowym kameralnym budynku z własnym wewnętrznym patio rekreacyjnym i garażem wielostanowiskowym.

Metraże mieszkań:

1 pokojowe 30 - 35m²,

2 pokojowe 46 – 54 m²

3 pokojowe 68 m²

4 pokojowe 89m².



Każde mieszkanie posiada balkon, loggię lub taras, a mieszkania na parterze - ogródki.

Budowa przebiega zgodnie z harmonogramem. Stan zaawansowania na koniec stycznia 2013r. – 92%.

W 2012 roku Spółka podpisała 21 umów sprzedaży mieszkań oraz 7 umów rezerwacyjnych.

Zakończenie budowy planowane jest w maju 2013 roku, odbiór w sierpniu 2013 roku.

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

Osiedle NOVUM położone jest przy ulicy Nasturcji/Ornej w miejscowości Nowa Wola (gmina Lesznowola), około 20 km od centrum Warszawy, 5 km od Piaseczna. W odległości ok. 100 m znajduje się szkoła podstawowa, gimnazjum oraz przedszkole. W pobliżu - przychodnia, sklepy i centra handlowe. Komunikacja miejska - 3 linie autobusowe. **Ten obiekt jest wyjątkowy** - rozwiązania architektoniczne dostosowane są do szczególnych potrzeb rodzin wielopokoleniowych, które chcą zamieszkać **Razem - ale oddzielnie**.

Uwzględniając zapotrzebowanie rynku mieszkaniowego na mniejsze jednostki osiedle przeprojektowano wydzielając z domów jednorodzinnych mieszkania. Po przeprojektowaniu zespół będzie tworzyć 28 mieszkań i 3 jednostki jednorodzinne. Po uzyskaniu ostatecznej decyzji zatwierdzającej przeprojektowanie Spółka przystąpi do oferowania w/w produktu na rynku.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- 3) 4 domy jednorodzinne w zabudowie szeregowej na Osiedlu Przy Parku II – inwestycja zakończona z pozwoleniem na użytkowanie.

Osiedle Przy Parku II w miejscowości Zamienie przy ul. Cynamonowej jest drugim etapem osiedla Przy Parku – stanowiące 4 segmenty w zabudowie szeregowej.

- 4) W przygotowaniu: Osiedle „ISKRA” - ok .170 lokali mieszkalnych i 7 lokali usługowych – w I etapie inwestycji .



Inwestycja powstanie w ramach wspólnego przedsięwzięcia z warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko na terenie zlokalizowanym w okolicach Wału Miedzeszyńskiego, u zbiegu ulic Jugosłowiańskiej 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.

Wiele mieszkań będzie miało widok na Wisłę.

W I etapie realizacji kompleks będzie obejmował ok. 170 mieszkań, 7 lokali usługowych w parterze i dwupoziomowy garaż wielostanowiskowy.

Rozpoczęcie budowy planowane jest w trzecim kwartale 2013 roku.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- 5) W przygotowaniu Osiedle „WILGA VII zad.8” liczące ok.195 lokali mieszkalnych, lokale usługowe w parterze oraz dwupoziomowy garaż wielostanowiskowy



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, trafiać 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.

W grudniu 2012 roku rozpoczęto wstępny etap przygotowań do realizacji osiedla.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	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 Czynniki 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 w przygotowaniu są następujące inwestycje:

- ✓ „WILGA VII zad. i 8” ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego
- ✓ „OS. ISKRA”; ul. Jugosłowiańska

oraz Bemowa, gdzie Spółka obecnie realizuje osiedle zlokalizowane przy ul. Dywizjonu 303 pn. „Przy Dywizjonu 303”. 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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

- ✓ na terenie Gminy Lesznówola Spółka prowadzi lub prowadziła następujące inwestycje:
 - zrealizowana: 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”;
 - w realizacji: Osiedle „Novum” w miejscowości Nowa Wola – 8 domów w zabudowie bliźniaczej i 1 dom wolnostojący; Budynki te zostały przeprojektowane na mieszkania czterolokalne stanowiące 32 lokale.

Spółka działa na rynku warszawskim, przede wszystkim w dzielnicach: Praga Południe (dokładnie obszar Gocławia) oraz Bemowo. Są to miejsca chętnie wybierane przez ludzi młodych. Dzielnice, znajdując się w niedalekiej odległości od ścisłego centrum Warszawy, są z nim bardzo dobrze skomunikowane. Do dyspozycji mieszkańców pozostaje wiele przedszkoli, szkół podstawowych oraz bibliotek. Dla mieszkańców aktywnie spędzających czas jest tu spore zaplecze sportowo – rekreacyjne. Mieszkańcy mają dostęp do opieki medycznej. Nie brakuje tu również życia kulturalnego.

Średnia cena oferowanych do sprzedaży mieszkań w dzielnicy Praga Południe wynosi 7 271,61,00 zł/m².

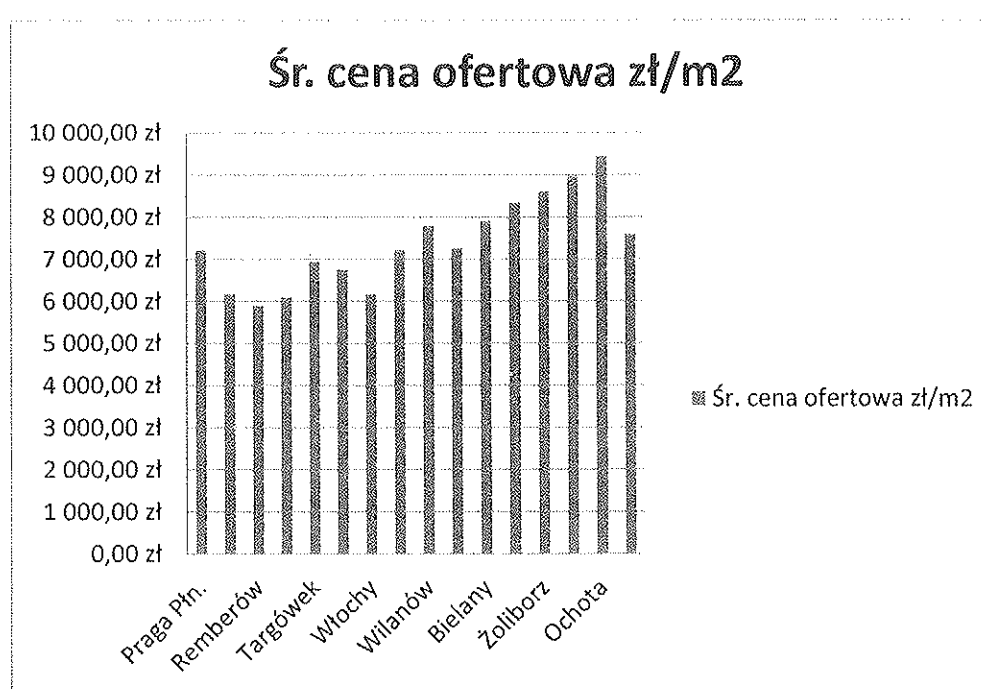
Dla całej Warszawy (z pominięciem Śródmieścia) kształtuje się na poziomie 7 574,63zł/m²

W 2012 r. Spółka rozszerzyła swoją ofertę o mieszkania zlokalizowane na warszawskim Bemowie. Tutaj średnia cena wg serwisu Domiporta.pl kształtuje się na poziomie 7 232,10 zł/m². Skalkulowane przez Spółkę ceny ofertowe mieszkań w inwestycji pn. „Przy Dywizjonu 303” obecnie mieszczą się w przedziale 6 000 - 7200 zł/m², czyli poniżej średniej dla dzielnicy. Ceny mieszkań oferowanych do końca 2012 roku w programie RNS zaczynały się od 5 789,50 zł/m². Biorąc pod uwagę fakt, iż głównymi zainteresowanymi ofertami mieszkań na Bemowie są ludzie młodzi, których siłę nabywczą znacznie uszczupla 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 Białoteka, Włochy czy Rembertów. 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	01.01.2012-31.12.2012r.	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.	7 227,58 zł
Białołęka	6 173,79 zł
Rembertów	5 892,89 zł
Wesoła	6 095,44 zł
Targówek	6 943,20 zł
Ursus	6 755,18 zł
Włochy	6 170,95 zł
Bemowo	7 232,10 zł
Wilanów	7 809,19 zł
Praga Płd.	7 271,61 zł
Bielany	7 914,52 zł
Ursynów	8 347,18 zł
Żoliborz	8 612,48 zł
Mokotów	8 970,48 zł
Ochota	9 455,19 zł
Wola	7 601,05 zł



Ceny za m2 prezentowane na podstawie danych z serwisu Domiporta z 11.02.2013 r.

Według badań ankietowych, które redNet Consulting realizuje od kilku lat podczas Targów Mieszkaniowych, można zaobserwować, że na przestrzeni ostatnich lat zmieniły się preferencje nabywców dotyczące parametrów poszukiwanego mieszkania. Analizując wyniki sprzed kryzysu gospodarczego, z wiosny 2008 w porównaniu z wynikami z wiosny 2012 roku zauważamy, że nie odnotowano większych zmian w przypadku preferowanej liczby pokoi. Poszukiwane są głównie mieszkania dwu- i trzypokojowe. W przypadku innych mieszkań zauważa się, że w nieznacznym stopniu wzrosło zapotrzebowanie na kawalerki kosztem większych mieszkań: cztero- i pięciopokojowych.

Podczas gdy preferowana liczba pokoi pozostaje bez większych zmian, to istotnie zmienia się pożądaný metraż mieszkania, wzrasta zapotrzebowanie na mniejsze lokale mieszkalne. Dzisiejszy klient poszukuje mieszkania funkcjonalnego, czyli takiego, w którym na stosunkowo niewielkiej powierzchni znajdzie jak największą liczbę pokoi. Doskonale odzwierciedla to informacja dotycząca preferowanej powierzchni według liczby pokoi. Jeszcze kilka lat temu aż 35% ankietowanych szukało mieszkania dwupokojowego o powierzchni 51 – 60 mkw., dziś stanowią oni 27% respondentów. Aktualnie najbardziej pożądanym metrażem „dwójek” jest przedział 41 – 50 mkw. oraz lokale mniejsze. Wiosną 2008 roku respondenci szukający lokalu dwupokojowego mniejszego niż 40 mkw. stanowili 14%, a wiosną 2012 było to już 25% respondentów.

W przypadku mieszkań trzypokojowych zauważamy znaczny spadek zainteresowania lokalami o powierzchni 71 – 80 mkw. W 2008 roku „trójkę” o takiej powierzchni chciało nabyć blisko 29%

[Handwritten signatures]

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ankietowanych, podczas gdy w bieżącym roku było to zaledwie 9,5% respondentów. Dzisiaj, 70% Warszawiaków szuka mieszkań trzypokojowych o powierzchni od 51 do 70 mkw. (po 35% dla przedziału 51-60 oraz 61 – 70 mkw.).

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. Inwestycja 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.

Główni dostawcy Spółki

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego - wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, przy ul. Dywizjonu 303 w Warszawie, udział w sprzedaży ogółem za 2012 rok 38 %, podmiot powiązany (informacja na temat powiązań znajduje się w punkcie 3 przy opisie potencjalnego konfliktu interesów)
- Przedsiębiorstwo Budowlane „WARSKOP” Janusz Stokłosa – Wykonawca zadania inwestycyjnego - zespołu zabudowy jednorodzinnej w Nowej Woli, gm. Lesznowola, udział w sprzedaży ogółem za 2012 rok 12 %,

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

1. Umowa z podmiotem powiązanych PPU REDOX Sp. z o.o. (RB nr 4/2012)
2. Aneks do umowy inwestycyjnej z Przedsiębiorstwem Budowlanym „WARSKOP” (RB nr 7/2012)

Powyższe umowy zostały szczegółowo opisane w punkcie 6 skróconego sprawozdania finansowego za I kwartał 2012 roku.

3. Porozumienie zawarte 12 czerwca 2012 r. z POZBUD T&R S.A. („Pozbud”), z siedzibą w Luboniu, w sprawie wspólnej realizacji inwestycji w Warszawie. (RB nr 22, 24 i 30/2012).

Powyższe porozumienie zostało szczegółowo opisane w punkcie 11 sprawozdania Zarządu z działalności za I półrocze 2012 roku. Porozumienie wygasa w dniu 31 grudnia 2012 roku (Rb 40/2012).

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

4. Umowa pożyczki hipotecznej zawarta 19 lutego 2013 r. z Invest-Bank S.A., z siedzibą w Warszawie. ED invest S.A. zaciągnęła pożyczkę na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej. (RB nr 4/2013)

Pożyczka wynosi 8.270.000 pln (osiem milionów dwieście siedemdziesiąt tysięcy pln). Została udzielona na okres od dnia 19 lutego 2013 r. do dnia 30 czerwca 2014 r.

Jej oprocentowanie jest zmienne i stanowi sumę stawki bazowej WIBOR 3M i stałej marży banku, wynoszącej 2,8 p.p. Odsetki płatne będą ostatniego dnia każdego miesiąca, a kapitał jednorazowo na koniec okresu pożyczkowego. Spłata ma nastąpić do 30 czerwca 2014 r.

Pożyczka jest zabezpieczona:

1. hipoteką do kwoty 14.059.000 PLN (czternaście milionów pięćdziesiąt dziewięć pln) ustanowioną na pierwszym miejscu na nieruchomości położonej we wsi Nowa Wola, gm. Lesznówola, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr WA5M/00432381/3.
2. Cesją praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych.
3. Wekslem własnym *in blanco* Spółki wraz z deklaracją wekslową.
4. Pełnomocnictwem do dysponowania rachunkami Spółki w Invest-Bank S.A.
5. Oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Spółki.

Pozostałe warunki umowy nie odbiegają od warunków powszechnie przyjętych dla tego typu umów.

Listy intencyjne

- Aneks do listu intencyjnego Domex Bulwary Saskie Sp. z o. o (RB nr 5/12),
- Aneks do listu intencyjnego w sprawie inwestycji mieszkaniowo-usługowej w Łomiankach, przy ul. Chopina (RB nr 6/12).

Powyższe listy intencyjne zostały szczegółowo opisane w punkcie 6 skróconego sprawozdania finansowego za I kwartał 2012 roku.

Aktualizacja umów znaczących

Zarząd ED invest S.A. w dniu 2 lipca 2012 r. otrzymał od Spółdzielni Mieszkaniowej Gocław Lotnisko dwa aneksy zawarte w trybie obiegowym 30 czerwca 2012r. aktualizujące terminy realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych „Gocław – Wilga VII i VI” oraz „Gocław – Iskra VI”.

Aneks dotyczący pierwszego przedsięwzięcia przewiduje zakończenie robót określonych w projektach budowlanych do 30.12.2016 r. Określa ponadto, że w terminie do 30.03.2013 r. Spółka zobowiązana jest uzyskać pozwolenie na budowę dla etapu III i IV.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W aneksie do umowy o wspólnym przedsięwzięciu „Goctaw –Iskra VI” strony ustaliły, że wszystkie roboty określone w projektach budowlanych zostaną wykonane nie później niż do 30 grudnia 2016 r. Spółka zobowiązana jest też uzyskać w terminie do 30 grudnia 2012 r. decyzję o pozwoleniu na budowę etapu I (RB nr 32/2012). W dniu 28 grudnia 2012 r. Zarząd ED invest S.A. podpisał ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko aneks zmieniający datę uzyskania pozwolenia na budowę etapu I inwestycji „Goctaw – Iskra VI” na 30.03.2013 r. (RB nr 38/2012).

Polisy ubezpieczenia istotne ze względu na sumę ubezpieczenia oraz składkę

Ubezpieczyciel	Nr Polisy	Okres ubezpieczenia	Suma ubezpieczenia	Składka	Dotyczy
ERGO HESTIA S.A.	436000000-455	20.09.2012 – 19.09.2013	4 000 tys. zł	8 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna
ERGO HESTIA S.A.	436000000-456	23.08.2012 – 22.08.2013	2 000 tys. zł	5 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna
CHARTIS EUROPE S.A.	2361000494	24.05.2012- 23.05.2013	20 000 tys. zł	20 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna Członków Zarządu

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 2012 r. istotnych inwestycji, nie posiadała udziałów w innych przedsiębiorstwach ani też nie posiada istotnych wartości niematerialnych.

Opis nieruchomości będących w posiadaniu Spółki

Spółka jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Nowa Wola, Gmina Lesznowola, 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,

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Lesznowola 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 jednorodzinnego i tak też zostaje wykorzystana przez Spółkę.

W lutym 2013 roku została wpisana hipoteka na nieruchomości w Nowej Woli tytułem zabezpieczenia pożyczki opisanej w punkcie 7.4 niniejszego sprawozdania.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 2012 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 2012 roku Spółka nie zawarła nowych umów dotyczących kredytów i pożyczek, oraz nie zostały Spółce wypowiedziane dotychczasowe.

11. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach.

W 2012 roku Spółka nie udzieliła żadnych pożyczek.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

W 2012 roku Spółka nie udzieliła i nie otrzymała poręczeń i gwarancji.

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

W 2012 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 2012 :

	Zaplanowano (tys. zł)	Wykonano (tys. zł)
Przychody ze sprzedaży	23,2	21,7
EBIT (Zysk z działalności operacyjnej)	0,7	0,7
Zysk netto	0,8	0,8

W związku z korektą prognozy odnoszącej się do 2012 roku opublikowanej w dniu 30 października 2012 roku (RB nr 35/2012) osiągnięto planowany zysk.

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

Prowadzona polityka finansowa w Spółce ma na celu utrzymywanie bieżącej płynności finansowej poprzez stałą kontrolę przepływu gotówki. Ze względu na przyjęte w Spółce zasady bezpieczeństwa i ostrożności gospodarowania środkami pieniężnymi, występujące nadwyżki środków przechowywane są na bezpiecznych lokatach bankowych.

W Spółce nie występują problemy z regulowaniem bieżących zobowiązań.

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

Spółka nie planuje nowych zamierzeń inwestycyjnych.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy została opisana w punkcie 2

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 2013 spodziewać się można następujących tendencji, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Spółki w wypadku czynników zewnętrznych:

- czynnikami ograniczającymi popyt wśród dużych i średnich mieszkań oraz utrzymującymi ceny i popyt wśród mieszkań małych mogą być: utrzymujące się w dalszym ciągu relatywnie wysokie koszty kredytów hipotecznych, niechęć do zaciągania kredytów wynikająca z niekorzystnej sytuacji na rynku pracy, ryzyko walutowe ograniczające skłonność do zaciągania kredytów w walutach obcych oraz nowa forma rekomendacji S, która nakłada na kredytobiorców restrykcyjne obostrzenia.

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

- pozyskanie przez Spółkę nowych inwestycji w modelu „Deweloper Plus”, czyli budowa obiektów na gruntach powierzonych. Ze względu na trudności ze sprzedażą gruntów kupionych w czasie hossy 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 2013 jako pozytywne.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka w 2013 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. 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 2012 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 2012 Spółka nie zawarła żadnych umów z osobami zarządzającymi.

21. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiiowych 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, 64 tys. zł w postaci osobistej polisy ubezpieczeniowej oraz 3 tys. zł świadczenia medyczne,
2. Jerzy Dyrz – 360 tys. zł w gotówce, 64 tys. zł w postaci osobistej polisy ubezpieczeniowej oraz 6 tys. zł świadczenia medyczne,
3. Marek Uzdowski – 120 tys. zł w gotówce, 64 tys. zł w postaci osobistej polisy ubezpieczeniowej
4. Zbigniew Wasilewski – 120 tys. zł w gotówce, 64 tys. zł w postaci osobistej polisy ubezpieczeniowej

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej w roku obrotowym:

1. Bohdan Brym – 56 tys. zł;
2. Henryk Kacprzak – 42 tys. zł;
3. Edyta Ryteł – 42 tys. zł;
4. Bartłomiej Bielenin – 42 tys. zł;
5. Krzysztof Mikołajczyk – 42 tys. zł;
6. Robert Fijolek - 19 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 2012 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	2 557 208	127 860	20,13%	20,13%
Marek Uzdowski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
PKO TFI	646 391	32 320	5,09%	5,09%
Akcjonariusze drobni	1 942 095	97 105	15,28%	15,28%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrz	2 557 208	127 860	20,13%	20,13%
Marek Uzdowski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
PKO TFI	646 391	32 320	5,09%	5,09%
Akcjonariusze drobni	1 942 095	97 105	15,28%	15,28%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu
Zofia Egierska	2 553 160
Jerzy Dyrz	2 557 208
Marek Uzdowski	2 503 100
Zbigniew Wasilewski	2 503 100
Robert Fijolek	164 072
Razem	10 280 640

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

Spółka nie posiada informacji o umowach, w wyniku których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

24. Informacja o systemie kontroli programów pracowniczych.

Nie dotyczy Spółki.

25. Informacje o:

- 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;
- 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;
- informacje określone w lit. b) należy podać również dla poprzedniego roku obrotowego;
- informacje określone w lit. a-c uznaje się za spełniony przez wskazanie miejsca zamieszczenia tych informacji w sprawozdaniu finansowym;

Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2012 rok:

- usługa badania sprawozdania finansowego za 2012 r. – umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 12 listopada 2012r., termin realizacji do 18 lutego 2013r., wartość netto – 21 tys. zł;

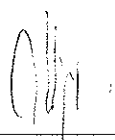
Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2012-31.12.2012r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- przegląd sprawozdania finansowego za III kwartał 2012 r. - termin realizacji do 30 kwietnia 2012r., wartość netto – 12 tys. zł;
- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2012 r. - termin realizacji do 31 lipca 2012r., wartość netto – 14 tys. zł;
- przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2012 r. - termin realizacji do 30 kwietnia 2012r., wartość netto – 12 tys. zł.

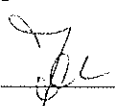
Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2011 rok:

- usługi badania sprawozdania finansowego za 2011 r. – umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarła 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.

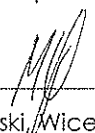
Informacje dotyczące wynagrodzenia podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych zostały zamieszczone w notce 4.32 sprawozdania finansowego.



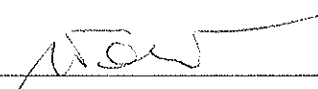
Zofia Egierska, Prezes Zarządu



Jerzy Dyrca, Wiceprezes Zarządu



Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 11 marca 2013 roku.

