

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

Zwięzła ocena sytuacji Spółki za 2011 r. z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki (na podstawie zasady III 1.1 Dobrych Praktyk Spółek Publicznych)

Rada Nadzorcza ocenia, że sytuacja rynkowa Spółki w 2011 r. była niełatwa z uwagi na nasilający się proces pogorszenia koniunktury na rynku budownictwa mieszkaniowego w Polsce. W 2011 r. w budownictwie mieszkaniowym zaczęła występować znaczna nadwyżka podaży nowych mieszkań nad popytem co spowodowało w efekcie trudności ze zbytem i spadek cen mieszkań, na które trudno było znaleźć nabywców.

Na tle ogólnej sytuacji na rynku sytuacja Spółki wygląda całkiem dobrze, Spółka sprzedała wszystkie wybudowane mieszkania i nie odnotowała ujemnych skutków spadku cen. Tym niemniej, oceniając rosnące ryzyko trudności ze zbytem noworozpoczynanych inwestycji mieszkaniowych, Spółka ograniczyła i starannie selekcjonowała nowe przedsięwzięcia aby dostosować podaż do efektywnego popytu. Szczególnie starannie rozpoznawano potencjalny popyt z punktu widzenia lokalizacji i struktury planowanych mieszkań. Spowodowało to pewne przesunięcie w czasie terminów pozyskiwania nieruchomości gruntowych pod nowe inwestycje i terminów realizacji nowych budynków mieszkalnych.

Niezależnie od tego, w obszarze realizacji mieszkań w imieniu i na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej - gdzie Spółka występuje jako pełnomocnik Spółdzielni - wystąpiły niezależne od Spółki opóźnienia formalnoprawne związane z przewlekłymi procedurami administracyjnymi, które w efekcie powodują opóźnienia w planowanym rozpoczęciu nowych inwestycji - co w konsekwencji wpłynie na sezonowe zmniejszenie przychodów ze sprzedaży Spółki na początku 2012 roku.

Tym niemniej sytuacja finansowa Spółki na przestrzeni całego 2011 r. była bardzo dobra. Spółka w bardzo ograniczonym zakresie korzystała z kredytu bankowego i koszty finansowe z tego tytułu były znikome.

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

Efektom przemyślanej i ostrożnej polityki finansowej i inwestycyjnej jest osiągnięta rentowność sprzedaży i zysk netto na koniec 2011 r. w kwocie pozwalającej na wypłatę dywidendy i zwiększenie kapitału zapasowego. Rada Nadzorcza ocenia, że funkcjonujący w Spółce system zarządzania ryzykiem, opisany w ubiegłorocznej ocenie, zdawał egzamin pomimo trudnej sytuacji rynkowej i pozwolił Spółce uniknąć pogorszenia wyników.

Tym niemniej, Rada ocenia, że sytuacja na rynku jest trudna, konkurencja ze strony innych firm deweloperskich jest bardzo silna i dalsza poprawa zarówno sprzedaży jak i wolumenu zysku będzie wymagała ogromnego wysiłku całej kadry Spółki.

Odnosnie systemu kontroli wewnętrznej, opisanego w ubiegłorocznej ocenie,

Rada Nadzorcza nie stwierdziła istotnych nieprawidłowości, wymagających działań naprawczych. Zdaniem Rady system funkcjonuje prawidłowo.

Warszawa, dnia 29 maja 2012 r.

Podpisy członków Rady:

Bohdan Brym

Edyta Rytel

Bartłomiej Bieleninnik

Krzysztof Mikołajczyk

Henryk Kacprzak