

Szanowni Państwo

Mam zaszczyt przedstawić Państwu sprawozdanie z działalności spółki ED invest S.A. w 2011 r. Nie był to rok łatwy ani dla branży, ani dla gospodarki, zarówno w kraju, jak i za granicą. Jednak mimo barier jakie napotkaliśmy w tak złożonym okresie, zakończyliśmy go pozytywnie.

Rok 2011 był pierwszym w historii ED invest S.A. pełnym rokiem w charakterze spółki publicznej, notowanej na GPW w Warszawie. W tym czasie, Zarząd spółki, kierując się jak najlepszym interesem akcjonariuszy i inwestorów, podjął ważną decyzję dot. wprowadzenia zasad (polityki) rachunkowości zgodnych z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej. To kolejny krok zwiększający transparentność Spółki oraz możliwość racjonalnej oceny jej realnej kondycji.

W tym wymagającym i dynamicznym roku na Spółkę oddziaływały zewnętrzne niezależne od niej czynniki, które wpływały na tryb i zakres prowadzonych przez Spółkę prac. Przedsięwzięcia realizowane przez ED invest S.A. uzależnione są w znacznym stopniu od procedur i procesów administracyjnych oraz uregulowania stanu prawnego nieruchomości, co wywarło w ubiegłym roku silny wpływ na harmonogram zaplanowanych prac. Należy zauważyć, że pomimo, iż zarówno Spółka, jak i właściwe urzędy oraz sądy wieczysto-księgowo prowadziły czynności formalno-prawne bez zbędnej zwłoki - ich tempo uzależnione było od ilości prowadzonych spraw tego typu. Z tego powodu niektóre terminy były dłuższe niż początkowo zakładano, a to z kolei wpływało na zmianę terminu złożenia wniosków o pozwolenie na budowę i tym samym przesunięcia terminów realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych o ok. kwartał.

W ich wyniku spółka dokonała korekty prognozy wyniku finansowego na 2011 r., jednocześnie prezentując prognozę na 2012 r.

Podsumowując miniony rok należy także odnieść się do makroekonomicznej sytuacji gospodarczej oraz występujących na rynku kapitałowym trendach. Polski rynek (nieruchomości) odczuł zarówno pogłębiające się negatywne zjawiska dot. zadłużenia finansowego krajów europejskich, jak i bardziej restrykcyjną politykę kredytową polskich banków, a także zmniejszający się popyt wewnętrzny. W wyniku tego jeszcze bardziej zwiększyła się konkurencja rynkowa, a klienci coraz bardziej precyzyjnie identyfikowali swoje potrzeby pod kątem oczekiwań i możliwości. Ta nowa sytuacja sprawiła, że najlepsze pozycje na rynku zajmują te firmy, które są w stanie dostarczyć odpowiedni produkt, odpowiadający oczekiwaniom kupujących. Od kilku lat obserwujemy, że największym powodzeniem cieszą się mieszkania małej i średniej wielkości – do 55 m<sup>2</sup>o starannym i efektywnym wykończeniu, w atrakcyjnych i dogodnie położonych lokalizacjach. Dlatego przygotowywane kolejne projekty ED invest S.A. dokładnie spełniają ww. oczekiwania i są odpowiedzią na realne zapotrzebowanie klientów. Wśród nich znajdują się osiedla Wilga VII – II-etap (zad. 8) oraz Iskra VI (zad. 1, 2, 3). Przy tej okazji warto

podkreślić, że zrealizowany projekt osiedla Wilga został wyróżniony godłem „INWESTYCJA Roku 2011”.

Odnosząc się do trendów na rynku kapitałowym należy wskazać na zmiany/spadki kursów większości spółek deweloperskich i budowlanych notowanych na GPW w Warszawie. Dlatego w opinii zarządu ED invest S.A. bieżący kurs akcji Spółki jest niedoszacowany i nie odzwierciedla jej faktycznej wartości. Ocena ta znalazła potwierdzenie w znaczącym wzroście kursu akcji w styczniu 2012 r.

Jednocześnie Spółka podejmuje wszelkie dostępne działania prowadzące do zwiększenia jej atrakcyjności inwestycyjnej, w tym celu m.in. w ub. roku podjęta została decyzja o skupie akcji własnych. Kolejnym krokiem w tym zakresie była zapowiedź rozważenia przez Zarząd przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu rekomendacji przeznaczenia większej części zysku na dywidendę za rok 2011 (polityka dywidendowa spółki zakłada do 15%). Spółka na bieżąco prowadzi transparentną politykę komunikacyjną z rynkiem, dostarczając aktualnych informacji oraz współpracując z zainteresowanymi inwestorami. Wszystkie opisane powyżej działania służą wzmacnianiu atrakcyjności firmy i zmierzają do urealnienia aktualnej wyceny akcji Spółki.

Szczególne podziękowania kieruję pod adresem do naszych Akcjonariuszy za wsparcie dla wszelkich działań prowadzonych przez Spółkę. Wyrazy szacunku składam naszym klientom i partnerom handlowym za owocną współpracę, zaufanie i lojalność. Słowa uznania należą się całej załodze Spółki, dzięki której zaangażowaniu i ofiarności osiągnęliśmy wymierne rezultaty ekonomiczne.

Zapraszam Państwa do zapoznania się z niniejszym raportem.

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](http://www.edinvest.pl) tel. 022 671 95 28/ 022 671 69 38

---