

# EDinvest s.A.

---

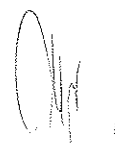
Szanowni Państwo, Szanowni Akcjonariusze oraz Inwestorzy,

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

W tej trudnej i złożonej sytuacji ED invest S.A. musiała dodatkowo zmierzyć się ze złożonością niezależnych od Spółki, zewnętrznych czynników związanych z przesunięciem terminu rozpoczęcia prac przy dwóch zaplanowanych inwestycjach, tj. osiedlach Wilga oraz przy ul. Jugosłowiańskiej. Przyczyna administracyjna zw. ze skomplikowaną i nieuregulowaną wcześniej sytuacją prawną działek została usunięta, a procedura zw. z rozpoczęciem inwestycji uruchomiona. W drugim kwartale 2013 roku rozpoczęliśmy realizację inwestycji Iskra przy ul. Jugosłowiańskiej. Powodem późniejszego rozpoczęcia inwestycji była trwająca blisko cztery miesiące procedura odwoławcza od wydanej decyzji o pozwoleniu na budowę. Druga inwestycja oczekuje na rozpoczęcie w pierwszym kwartale 2014 roku. Zarząd Spółki jest przekonany, że perspektywa zaplanowanych prac przy osiedlu Wilga oraz przy ul. Justowska będzie atrakcyjna dla inwestorów.

Biorąc pod uwagę wszystkie te okoliczności Zarząd dokonał korekty prognoz wyniku finansowego za 2013 r. z zaznaczeniem, że nowa prognoza nie przekłada się w żaden sposób na negatywną ocenę stabilności i dalszą perspektywę działania Spółki, a jest reakcją na wspomniane przesunięcie terminu rozpoczęcia prac budowlanych oraz procedury pozyskiwania środków finansowych. Osiągnięty wynik finansowy odbiega od opublikowanej prognozy i wyniósł 592 tys. zł. Powodem tego była konieczność obniżenia realnej ceny sprzedaży mieszkań w osiedlu Nowa Wola, co spowodowało zmniejszenie przychodów. Jednocześnie zwiększyło się nieznacznie zaawansowanie projektu Jugosłowiańska.

Potwierdzeniem stabilnej długookresowej kondycji Spółki jest z kolei opublikowana prognoza wyników finansowych na rok 2014, która zakłada EBIT na poziomie 11,6 mln zł. Kolejnym potwierdzeniem korzystnej sytuacji w Spółce jest pozyskanie nowej pożyczki hipotecznej o wartości 8,27 mln zł oraz perspektywa podejmowania kolejnych nowych projektów inwestycyjnych.



Ważną informacją wpływającą na dalszą kondycję całego sektora budownictwa mieszkaniowego jest zakończenie się rządowego programu wspierającego zakup mieszkań Rodzina na swoim. To sprawia, że wzrosła konkurencja na rynku mieszkaniowym. Jednocześnie nabywcy oczekują wejścia w życie nowego programu „mieszkanie dla młodych” przesuając podjęcie decyzji o zakupie mieszkania na rok 2014. Zarząd ED invest S.A. przyjął tę wiadomość, jako stosunkowo neutralną, gdyż oferta Spółki charakteryzuje się wysoką jakością, zarówno pod względem materiałów budowlanych, wykończenia, rozkładu, a także doboru lokalizacji i otaczającej infrastruktury. To wszystko oferujemy w bardzo atrakcyjnej cenie, głównie dzięki odpowiednio skompletowanej kadrze, posiadającej unikatowe doświadczenia oraz dopasowanej do oczekiwań i gustów konsumentów strategii działania Spółki. Minione lata potwierdziły, że przygotowana oferta mieszkaniowa ED invest S.A. cieszy się bardzo dużym zainteresowaniem i popularnością wśród Klientów.


Jesteśmy dumni z faktu posiadania przez ED invest S.A. licznych obiektywnych dowodów uznania, jesteśmy laureatem tytułu „JAKOŚĆ ROKU” 2012 - największego konkursu projakościowego w Polsce, którego organizatorem jest Redakcja Biznes Raport Dziennika Gazety Prawnej. Zostaliśmy wyróżnieni i docenieni za wysokie standardy działalności. Ponadto w 2012 r. realizowany przez ED invest S.A. projekt osiedla WILGA VII został wyróżniony godłem „INWESTYCJA Roku 2011” a sama Spółka została wyróżniona godłem „DEVELOPER – Firma Roku 2011”. W 2013 roku otrzymaliśmy godło Deweloper Roku 2013 w ogólnopolskim konkursie Centralnego Biura Certyfikacji Krajowej.

Spółka w roku 2013 po procesie odwoławczym od decyzji o pozwoleniu na budowę dla kluczowej inwestycji – Iskra, rozpoczęła w połowie roku jej realizację oraz oferowania na rynek. Uzyskała pozytywne, zaplanowane efekty w podpisywaniu kolejnych umów z nabywcami. Jednak cały czas występują trudności w pozyskiwaniu kredytów dla osób fizycznych, co powoduje niestabilność splotu środków finansowych.

Zostały podjęte wszelkie czynności zmierzające do uruchomienia przygotowanej w roku 2013 inwestycji Wilga VII zad. 8, której rozpoczęcie zaplanowaliśmy na pierwsze półrocze 2014 roku.

Jestem przekonana, że rok 2014 przyniesie wyniki satysfakcjonujące dla inwestorów, które potwierdzą słuszność inwestycji długoterminowych w akcje ED invest S.A.

Z poważaniem

  
Zofia Egierska  
Prezes Zarządu

---

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

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

Kapitał zakładowy: 635 252,70 zł w całości wpłacony

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

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

---

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

---