

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	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 2013

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 2013 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 2013 roku.

Sprawozdanie finansowe za 2013 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	01.01.2013-31.12.2013r.	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 2013 rok skład Zarządu Spółki był następujący:

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

W trakcie roku obrotowego 2013 nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za 2013 rok skład Rady Nadzorczej Spółki był następujący:

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

W trakcie roku obrotowego 2013 nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Spółka jest polskim przedsiębiorstwem usługowym prowadzącym działalność inwestycyjno-budowlaną, realizującym budownictwo wielorodzinne mieszkalno-usługowe oraz jednorodzinne w rejonie Warszawy.

W 2013 r. Spółka kontynuowała realizację

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

rozpoczęła realizację:

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

oraz prowadziła przygotowania do rozpoczęcia realizacji:

- 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	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 2013 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 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.12.2012	Zmiana stanu
Aktywa			
Aktywa trwałe	1 814	2 199	-385
Rzeczowe aktywa trwałe	358	710	-352
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 456	1 461	-5
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	28	-28
Aktywa obrotowe	74 555	68 485	6 070
Zapasy	11 709	12 828	-1 119
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	53 422	51 453	1 969
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 878	2 832	2 046
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 479	1 298	3 181
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	67	74	-7
Aktywa razem	76 369	70 684	5 685

Stan rzeczowych aktywów trwałych wynosił na dzień 31 grudnia 2013 roku 358 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2012 roku o 49,6% w wyniku sprzedaży nie w pełni zamortyzowanych dwóch samochodów osobowych oraz planowego umorzenia środków trwałych.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec 2013 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2012 roku, zmniejszyły się o 0,3%.

Stan zapasów na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosił 11 709 tys. zł i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku zmniejszył się o 8,7% w wyniku sprzedaży.

Stan należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosił 53 422 tys. zł. i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku zwiększył się o 3,8% w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Stan należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosił 4 878 tys. zł. w porównaniu do końca 2012 roku zwiększył się o 72,3%.

Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosił 4 479 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2012 roku o 245,1%.

Stan rozliczeń międzyokresowych kosztów długoterminowych i krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2013 roku zmniejszył się w porównaniu do końca 2012 roku o 34,3%.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2013	na dzień 31.12.2012	Zmiana stanu
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	45 947	45 587	360
Kapitał podstawowy	635	635	-
Akcje / udziały własne	-1 190	-1 188	-2
Kapitał zapasowy	45 109	44 895	214
Pozostałe kapitały	2 000	2 000	-
Niepodzielony wynik finansowy	-607	-755	148
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 588	-1 701	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	981	946	35
Zobowiązania	30 422	25 097	5 325
Zobowiązania długoterminowe	6 605	3 728	2 877
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	125	235	-110
Pozostałe zobowiązania długoterminowe -kaucje	230	406	-176
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 286	3 035	251
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	80	52	28
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 884		2 884
Zobowiązania krótkoterminowe	23 817	21 369	2 448
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	6 692		6 692
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	110	173	-63
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	3 574	2 781	793
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	12 485	15 266	-2 781
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	830	924	-94
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	105	116	-11
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	21	21	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	2 088	-2 088
Pasywa razem	76 369	70 684	5 685

Stan kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2013 roku zwiększył się w porównaniu do końca 2012 roku o 0,8%.

Stan długoterminowych zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2013 roku w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku zmniejszył się o 46,8 % w związku z przekwalifikowaniem do krótkoterminowych.

Stan długoterminowych kaucji na dzień 31 grudnia 2013 roku w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku zmniejszył się o 43,4% w wyniku przekwalifikowania do krótkoterminowych.

Stan rezerwy na odroczonego podatku dochodowego na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosił 3 286 tys. zł i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku zwiększył się o 8,3% głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe na dzień 31 grudnia 2013 roku w kwocie 2 884 tys. zł stanowiły zaliczki wpłacone na realizację Osiedla Iskra VI etap I.

Stan krótkoterminowych kredytów i pożyczek na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosił 6 692 tys. zł w wyniku zaciągniętej pożyczki w 2013 roku.

Stan krótkoterminowych zobowiązań finansowych z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2013 roku wyniósł 110 tys. zł i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku zmniejszył się o 36,4 %.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2013 roku zwiększył się porównaniu do końca 2012 roku o 28,5%.

Stan zobowiązań z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31 grudnia 2013 roku zmniejszył się porównaniu do końca 2012 roku o 18,2% w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Stan pozostałych zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2013 roku zmniejszył się porównaniu do końca 2012 roku o 10,2%.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (wpłacone zaliczki) na dzień 31 grudnia 2013 roku wyniosły zero w związku z zakończeniem i rozliczeniem inwestycji Dywizjonu 303.

Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

	za okres od 01.01 do 31.12.2013	za okres od 01.01 do 31.12.2012	Zmiana stanu
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	22 691	17 785	4 906
Przychody ze sprzedaży produktów	1 851	-	1 851
Przychody ze sprzedaży usług	20 840	17 785	3 055
Koszt własny sprzedaży	15 946	11 703	4 243
- od jednostek powiązanych	11 818	8 141	3 677
Koszt sprzedanych produktów	1 725	-	1 725
Koszt sprzedanych usług	14 221	11 703	2 518
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 745	6 082	663
Koszty sprzedaży	722	720	2
Koszty ogólnego zarządu	4 495	4 712	-217
Pozostałe przychody operacyjne	277	344	-67
Pozostałe koszty operacyjne	429	164	265
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 376	830	546
Przychody finansowe	36	489	-453
Koszty finansowe	174	129	45
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 238	1 190	48
Podatek dochodowy	257	244	13
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	981	946	35
<i>Działalność zaniechana</i>	-	-	-
Zysk (strata) netto	981	946	35

W 2013 roku ED invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 981 tys. zł, tj. wyższy niż w 2012 roku o 35 tys. zł.

Wynik na działalności operacyjnej za 2013 wyniósł 1 376 tys. zł. Z kolei na działalności finansowej Spółka poniosła stratę w kwocie 138 tys. zł.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rachunek przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2012	za okres od 01.01 do 31.12.2012
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 556	-13 979
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-	5
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	5 737	-6 236
Przepływy pieniężne netto razem	3 181	-20 039
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	4 479	1 298

Na koniec 2013 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 4 479 tys. zł, w tym o ograniczonej możliwości dysponowania 331 tys. zł.

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 perspektywy rozwoju działalności emitenta przynajmniej w najbliższym roku obrotowym.

W I kwartale 2013r. uzyskano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę dla osiedla Wilga VI zad. 8 (190 lokali mieszkalnych i 3 lokale usługowe).

W II kwartale 2013r. (w dniu 8 maja 2013 roku) uzyskano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę dla osiedla Iskra VI etap I (176 lokali mieszkalnych i 7 lokali usługowych).

Pierwotnie przewidywano wcześniejsze rozpoczęcie w/w inwestycji. Jednak z uwagi na przedłużające się procedury uwłaszczeniowe oraz odwołania od decyzji o pozwoleniu na budowę ostatecznie zakończenie procesu przygotowawczego nastąpiło dopiero w pierwszym półroczu 2013 roku, co miało wpływ na osiągnięte wyniki.

Dodatkowo konieczną okazała się, nieprzewidziana przez geologów, wymiana gruntu, co wpłynęło na powstałe przesunięcie realizacji.

W tym czasie prowadzono analizy marketingowe oraz korekty dokumentacji w ramach nieistotnych zmian, wynikające ze wstępnego marketingu bezpośredniego z nabywcami mieszkań. Rozpoczęto rezerwacje lokali oraz podpisywanie umów o wybudowanie lokali mieszkalnych i usługowych.

Wyniki marketingu oceniamy jako pozytywne, jednak występuje opóźnienie wpływów środków wynikające z realizacji umów oraz uruchomienia kredytów. W związku z tym Zarząd podjął działania, których celem jest pozyskanie dodatkowego finansowania umożliwiającego rozpoczęcie realizacji osiedla Wilga VII zad. 8. Przewidywany termin rozpoczęcia tej budowy to pierwsze półrocze 2014. Realizacja ma trwać dwa lata, w zależności od możliwości uzyskania środków finansowych oraz tempa sprzedaży lokali.

Istotne znaczenie, przez cały okres realizacji projektów mają strategie banków kredytujących budownictwo mieszkaniowe dla ludności i dalsze pozytywne sygnały o planowanej polityce finansowej w zakresie wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Jednakże analizy rynkowe dla 2013 roku

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

wskazują na wysoki odsetek odmów banków na udzielanie kredytów. I nie wiadomo, czy w 2014 roku ta tendencja ulegnie pozytywnej zmianie.

Jednocześnie na kolejne okresy znaczny wpływ ma wejście w życie nowego programu rządowego wspierania budownictwa mieszkaniowego określający koszt m² pum oraz związane z tym tendencje poszukiwania lokali mieszkalnych w niższej cenie poza dzielnicami centralnymi Warszawy.

W lipcu 2013 roku Spółka uzyskała decyzję o pozwoleniu na budowę dla osiedla Iskra VI etap II,

Obecnie, oprócz uzyskanych w/w decyzji, trwają prace nad uzyskaniem kolejnej decyzji o pozwoleniu na budowę na etap III osiedla Iskra VI (wnioski złożono w IV kwartale 2013 roku).

W dalszym ciągu trwają prace weryfikacyjne możliwości zabudowy dla projektu Bulwarów Saskich – spodziewane zakończenie tych analiz nastąpi w pierwszym półroczu 2014 roku.

Ważną i potencjalnie pozytywną informacją od początku 2014 roku, wpływającą na plany sprzedaży dla całego sektora budownictwa mieszkaniowego jest ogłoszenie wstępnego planu rządowego programu wspierania budownictwa mieszkaniowego (mieszkanie dla młodych), a także sygnały o znacznym ustabilizowaniu się cen mieszkań na rynku pierwotnym.

Zarząd ED invest S.A. przyjmuje te wiadomości jako stosunkowo neutralne, gdyż oferta Spółki charakteryzuje się wysoką jakością, zarówno pod względem materiałów budowlanych, wykonawstwa, aranżacji mieszkań, jak i ich lokalizacji i otaczającej infrastruktury. To wszystko oferujemy w bardzo atrakcyjnej cenie, głównie dzięki odpowiednio wykwalifikowanej kadrze posiadającej unikatowe doświadczenia oraz strategii działania Spółki dopasowanej do oczekiwań i gustów konsumentów. 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

RYZIKO 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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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).

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.

RYZYKO 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. Istnieje prawdopodobieństwo, że z rynku wypadną niektóre małe i średnie firmy deweloperskie, bo ze względów finansowych nie otrzymają ubezpieczenia i kredytu. Nowa regulacja opóźnia 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 w 2012 roku przez Sejm przedmiotowej ustawy stało się powodem trudności w uzyskiwaniu środków na realizację inwestycji, bowiem spółki mogą zawierać umowy jedynie w określony w ustawie sposób, harmonogram zapłaty przewiduje więc 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 gruntach powierzonych przez spółdzielnie mieszkaniowe, firma dla większości kontraktów nie działa jako deweloper i jest jedynie usługobiorcą i usługodawcą działając w imieniu SM Goctaw-Łotnisko, 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.

Część inwestycji planowanych jest na gruntach właścicieli prywatnych. Dla tych inwestycji gromadzony byłby udział własny niezbędny do pozyskania kredytowania.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 rearanżacji.

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	01.01.2013-31.12.2013r.	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 osiągnięciu przez nie dobrych wyników finansowych. W latach 2010-2013 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 – ceny mieszkań sektora popularnego jednak powoli ulegają stabilizacji. Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na to ryzyko, jako średni.

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

W latach 2010-2013 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	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 zadań 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 przedsięwzięć budowlanych. Koszty tych przedsięwzięć 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 budowy 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 inwestycji. 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 budowę, może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki.

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

RYZYKA TOWARZYSZĄCE REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘĆ BUDOWLANYCH

Przedsięwzięcia 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 inwestycji 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	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 realizacje projektów budowlanych. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu inwestycji, 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.

RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI

Realizując kontrakty budowlane, Spółka przeprowadza analizę geotechniczną gruntu, na którym będzie przeprowadzana inwestycja. Ze względu na ograniczenia tej analizy nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji inwestycji 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 przedsięwzięcia 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.

RYZYKO ZWIĄZANE Z ISTOTNYMI SZKODAMI PRZEWYŻSAJĄCYMI POLISY Z TYTUŁU UBEZPIECZENIA

Przedsięwzięcie 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 inwestycji 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 przedsięwzięcie dotknięte szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tej inwestycji. 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	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

RYZYKO 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.

RYZYKO 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	01.01.2013-31.12.2013r.	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 któregokolwiek 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 GOCLAW LOTNISKO

W latach 2008-2013 największe obroty w sprzedaży produktów i usług Spółka osiągnęła ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goclaw Lotnisko, która stanowi jednocześnie istotnego dostawcę Spółki. W przypadku problemów finansowych SM Goclaw 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 TRANSAKCYJ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W toku prowadzonej działalności Spółka oraz inne podmioty powiązane ze Spółką dokonywały pomiędzy sobą transakcji, które umożliwiły 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 powiązаныmi (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 powiązаныmi 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	01.01.2013-31.12.2013r.	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 posiadającymi 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	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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.

Uchwałą Nr 19 z dnia 14 czerwca 2013 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie ED invest S.A. powołało członków Rady Nadzorczej Spółki na kolejną wspólną kadencję, trwającą trzy lata, w składzie :

1. Pana Bartłomieja Bielenika
2. Pana Bohdana Bryma, któremu ZWZ powierzyło funkcję przewodniczącego Rady
3. Pana Roberta Fijołka
4. Pana Henryka Kacprzaka
5. Pana Krzysztofa Mikołajczyka
6. Panią Edytę Rytel

tj. w składzie z poprzedniej kadencji.

Rada Nadzorcza w dniu 14 czerwca 2013 roku podjęła uchwałę, że cały skład Rady Nadzorczej wchodzi w skład Komitetu Audytu, 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.

RYZYKO 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.

RYZYKO ZWIĄZANE Z NOTOWANIAM I 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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

RYZIKO 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.

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.

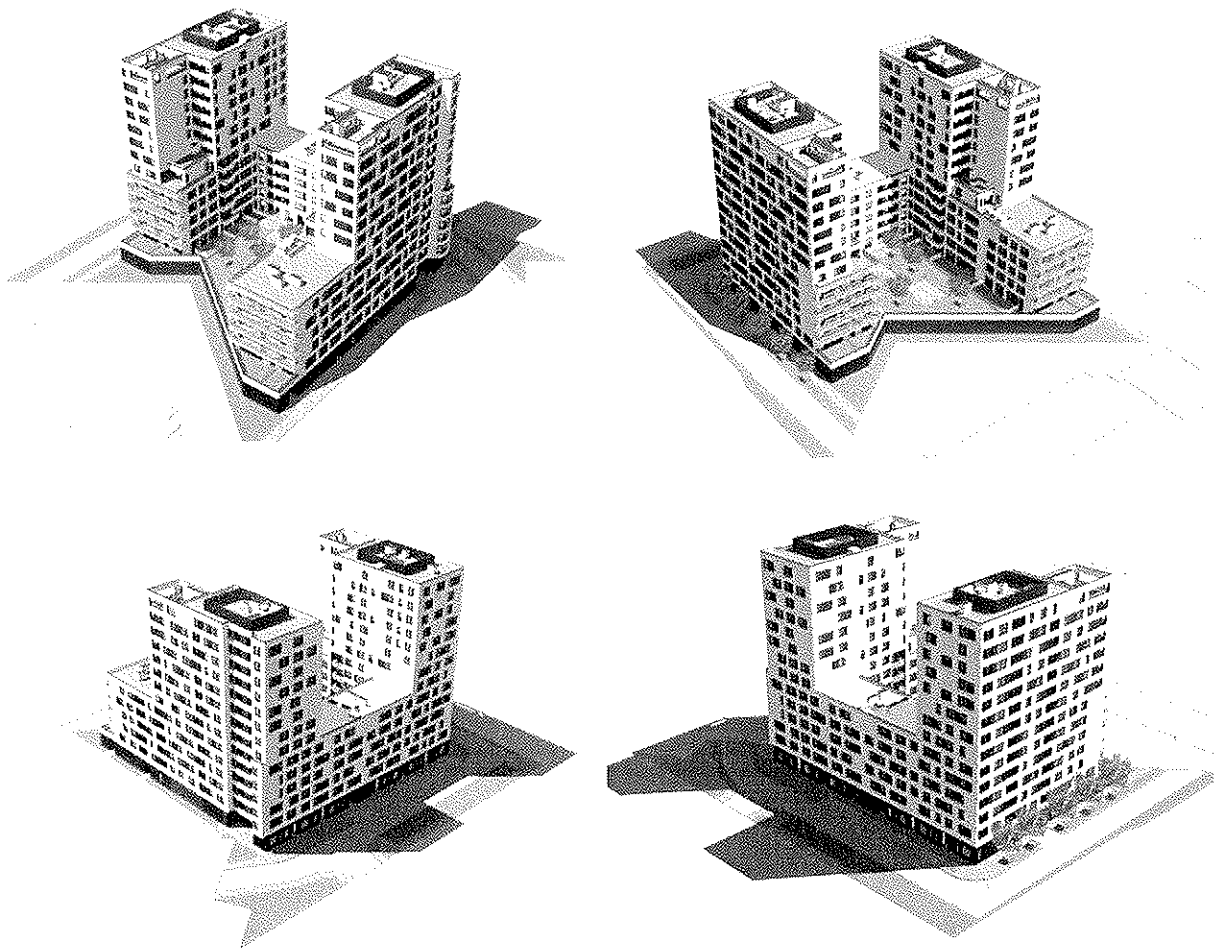
Spółka informuje, iż nie toczą się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, których wartość stanowiłyby co najmniej 10% kapitałów własnych.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	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 ISKRA VI** – 13-piętrowy budynek „A” obejmujący 176 lokali mieszkalnych i 7 lokali usługowych oraz garaż wielostanowiskowy dwupoziomowy (I etap inwestycji) .



Inwestycja powstaje w ramach wspólnego przedsięwzięcia z warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową **Gocław Lotnisko** na terenie zlokalizowanym w okolicach Wątu Miedzeszyńskiego, u zbiegu ulic Jugostowiańskiej i Gen. Fieldorfa. Rozpoczęcie budowy nastąpiło w czerwcu 2013r.

Atrakcyjność tego nowoczesnego kompleksu zapewnia jego doskonałe położenie, skomunikowanie oraz bezpośrednie sąsiedztwo kompleksów usługowych, sportowo- rekreacyjnych oraz szkół i przedszkoli. Oferta obejmuje mieszkania o powierzchni od 27 do 96 m². Lokale zostały zaprojektowane tak, aby przyszłym mieszkańcom umożliwić indywidualne wykonanie aranżacji własnej

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

spełniającej ich oczekiwania. Młodzi klienci znajdują tu idealne mieszkania „na start”- ustawne, małe 2-pokojowe mieszkania (już od 32 m²). Natomiast dla rodzin z dziećmi przygotowane zostały optymalne rozwiązania na docelowe lokum - 3 sypialnie oraz pokój dzienny z aneksem kuchennym wygodnie i funkcjonalnie zaprojektowane na ok. 60- 70m².

Oferta Spółki w pełni odpowiada potrzebom rynku. Według obserwacji Spółki poszukiwane są bowiem lokale o stosunkowo małej powierzchni w stosunku do liczby pokoi.

W sprzedaży mieszkania:

1-pokojowe: o powierzchni **od 27 do 32m²**

2-pokojowe (z kuchnią w aneksie): o powierzchni **od 32 do 44m²**

2-pokojowe (z oddzielną kuchnią): o powierzchni **od 46 do 55m²**

3-pokojowe (z kuchnią w aneksie): o powierzchni **od 55 do 60m²**

3-pokojowe (z oddzielną kuchnią): o powierzchni **od 61 do 69m²**

4-pokojowe (z kuchnią w aneksie): o powierzchni **od 61 do 69m²**

4-pokojowe: o powierzchni **od 95 do 99m²**

2) **Osiedle Nasturcji** - przy ul. Nasturcji w miejscowości Nowa Wola (gmina Lesznowola).



Osiedle Nasturcji położone jest przy ulicy Nasturcji/Ornej w miejscowości Nowa Wola (gmina Lesznowola), około 20 km od centrum Warszawy, 5 km od Piaseczna, 4km od granicy Ursynowa. W odległości ok. 100 m znajduje się szkoła podstawowa, gimnazjum oraz przedszkole. W pobliżu - przychodnia, sklepy i centra handlowe. Komunikację zapewniają 3 linie autobusowe.

Osiedle składa się z 28 lokali i domu wolnostojącego. Oferta obejmuje:

- mieszkania na parterach (typy A, B, C i D o powierzchniach od 64 do 70 m²) z przynależnymi dużymi ogrodami (o powierzchniach od 350 do 440m²),
- mieszkania na 1 piętrach (typy A, B, C i D o powierzchniach od 72 do 81m²), do których przynależą jedno- lub dwustanowiskowe garaże,
- 2 bliźniaki typu F (o powierzchniach ca. 152 m²),
- dom wolnostojący o powierzchni ca. 200m² z dwustanowiskowym garażem (ca. 40 m²) oraz dużym ogrodem (ca. 700 m²)

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

3) Osiedle „ Przy Dywizjonu 303”



Osiedle Przy Dywizjonu 303 zlokalizowane na warszawskim Bemowie Spółka zrealizowała w 2013r. Kameralny, 3-piętrowy budynek obejmuje 54 mieszkania 1, 2, 3 i 4-pokojowe (o powierzchniach od 30 do 89 m²) oraz 3 lokale usługowe. **Wszystkie mieszkania zostały sprzedane, w ofercie pozostają lokale usługowe** (o powierzchniach: 40,80 m², 41,70 m², 50,42 m²).

4) Inwestycje w przygotowaniu :

4.1) **Osiedle WILGA VII Zadanie 8** - 190 lokali mieszkalnych, lokale usługowe w parterze oraz dwupoziomowy garaż wielostanowiskowy

Inwestycja stanowiąca kolejny etap realizacji wspólnego przedsięwzięcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko, zlokalizowana będzie na warszawskim Goctawiu przy ul. Nowaka Jeziorańskiego.

Wilga VII Zadanie 8 stanowić będzie kontynuację zrealizowanego z dużym sukcesem (w tym także sprzedażowym) budynku pn. Wilga VII Zadanie 6. Projekt zakłada duży wybór mieszkań w różnych metrażach, oferta będzie skierowana do szerokiego grona nabywców. Przede wszystkim, podobnie jak Zadanie 6, trafić będzie do ludzi młodych poszukujących mieszkań o niewielkich metrażach na osiedlach położonych w okolicach dobrze skomunikowanych z centrum, a jednocześnie



Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

zapewniających możliwość korzystania z bogatej infrastruktury.

W ofercie znajdują się mieszkania 1, 2, 3 i 4-pokojowe o powierzchniach od 29 do 80 m².

4.2) ISKRA VI- kolejne etapy realizowanego obecnie osiedla (w 2013r. rozpoczęta została budowa budynku „A”):

- 6-piętrowy budynek „E” z garażem wielostanowiskowym o projektowanej powierzchni mieszkalnej ca. 4 400m²,
- 5-piętrowy budynek „C + F” o projektowanej powierzchni mieszkalnej łącznej ca. 4 890m²,
- 5-piętrowy budynek „B” o projektowanej powierzchni mieszkalnej ca. 1 340m² oraz 3-piętrowy budynek „D” o projektowanej powierzchni mieszkalnej ca. 970m².

Wizualizacja budynku „E”



Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wizualizacje budynków „B” i „D”



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 w głównej mierze sprzedawane są na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Gośćów 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. Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią wyniosły powyżej 10% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w 2013 roku.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 (ściślej: obszar Goctawia)**. Obecnie Spółka realizuje tam budynek „A” stanowiący pierwszy etap inwestycji Osiedle ISKRA VI. Kolejne budynki tego Osiedla („B”; „C+F”; „D” i „F”) są w zaawansowanej fazie przygotowań. Również na terenie Goctawia (w rejonie ulicy Jana Nowaka Jeziorańskiego) Spółka będzie realizowała inwestycję WILGA VII Zadanie 8.

Spółka realizuje także inwestycje na terenach pozostających w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy. **Na terenie Gminy Lesznowoła** w miejscowości Nowa Wola powstało Osiedle Nasturcji- 8 domów w zabudowie bliźniaczej (obejmujących łącznie 32 mieszkania) i 1 dom wolnostojący.

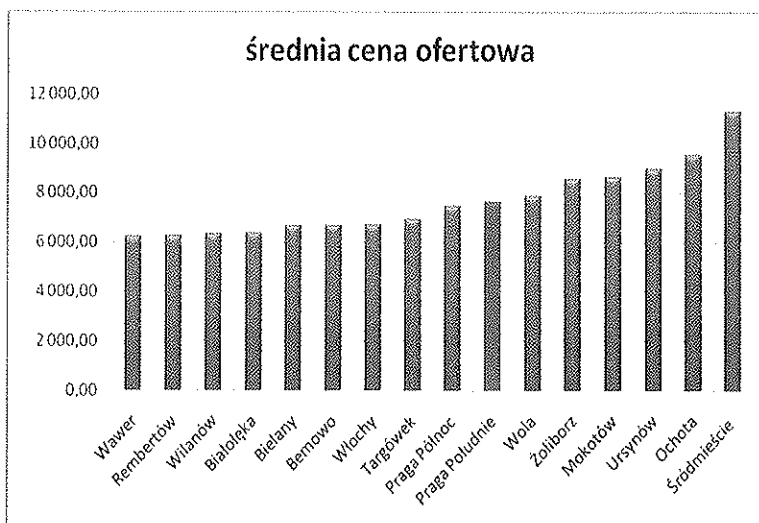
Pierwotny rynek nieruchomości warszawskich jest bardzo zróżnicowany pod względem oferty cenowej, szczególnie z uwagi na lokalizację inwestycji. Najniższe ceny oferują deweloperzy w dzielnicach takich, jak Wawer czy Białołęka. Tradycyjnie zaś najwyższe ceny oferują inwestorzy w dzielnicach: Mokotów, Ochota 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.

Terytorialnie Spółka skupia swą działalność przede wszystkim w Warszawie, w dzielnicy Praga Południe. Jest to miejsce chętnie wybierane przez ludzi młodych. Dzielnica, znajduje się w niedalekiej odległości od ścisłego centrum Warszawy, i jest z nim bardzo dobrze skomunikowana. Do dyspozycji mieszkańców pozostaje wiele przedszkoli, szkół podstawowych oraz bibliotek. Mieszkańcy aktywnie spędzający czas znajdują tu spore zaplecze sportowo – rekreacyjne. Mieszkańcy mają również dostęp do opieki medycznej, centrów handlowych.

Prezentowane poniżej zestawienie obejmuje dane dotyczące cen ofertowych.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

dzielnica	średnia cena ofertowa (zł/m ²)
Wawer	6 243,59
Rembertów	6 269,07
Wilanów	6 342,30
Białołęka	6 395,05
Bielany	6 665,36
Bemowo	6 671,34
Włochy	6 705,87
Targówek	6 929,73
Praga Północ	7 463,73
Praga Południe	7 630,59
Wola	7 882,14
Żoliborz	8 566,16
Mokotów	8 642,45
Ursynów	8 993,16
Ochota	9 554,62
Śródmieście	11 300,00



Opracowanie na podstawie danych z serwisu www.domiporta.pl z 16.02.2014 r.

Według powyższego zestawienia średnia cena oferowanych do sprzedaży mieszkań w dzielnicy **Praga Południe** wynosi **7 630,59 zł/m²**. Skalkulowane przez Spółkę ceny ofertowe mieszkań w inwestycji ISKRA VI mieszczą się w przedziale od 6 500 do 8 500 zł/m², przy czym górny przedział (8 000- 8500 zł/m²) dotyczy jedynie kilku mieszkań zlokalizowanych na ostatnich piętrach i posiadających duże tarasy. Średnia cena oferowanych mieszkań brutto wynosi ca. 7 185 zł/m². Biorąc pod uwagę fakt, iż głównymi zainteresowanymi ofertami mieszkań są ludzie młodzi, których siłę nabywczą znacznie uszczupla zaostrenie polityki kredytowej banków, należy stwierdzić, iż oferta ta dobrze trafia w ich możliwości finansowe. Jakkolwiek cena jest jednym z najważniejszych kryterium wyboru, to równie istotnym wyznacznikiem decyzji pozostaje 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. Pod względem dostępności infrastruktury i dogodnej komunikacji z centrum miasta, Goctaw stanowi bardzo atrakcyjną propozycję.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w okresie 2013 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, przy ul. Dywizjonu 303 w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Iskra VI etap I w Warszawie udział w sprzedaży ogółem za 2013 rok wyniósł 52%
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko – udostępniająca teren na realizację osiedla mieszkaniowego Iskra VI etap I w Warszawie, udział w sprzedaży ogółem za 2013 rok wyniósł 17%

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

1. Umowa pożyczki hipotecznej zawarta 19 lutego 2013 r. z Plus-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 są 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. Lesznowola.
2. Cesją praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych.
3. Weksłem własnym *in blanco* Spółki wraz z deklaracją wekslową.
4. Pełnomocnictwem do dysponowania rachunkami Spółki w Plus –Bank S.A.
5. Oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Spółki.

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

2. Umowa zawarta z PPU „REDOX” Sp. z o.o. w dniu 14 maja 2013 r. na realizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym w Warszawie, przy ul. Jugostowiańskiej, według ostatecznego pozwolenia na budowę nr 20/PRD/13 wydanego dnia 31 stycznia 2013 r. (RB nr 7/2013)

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wynagrodzenie Wykonawcy wynosi 32.100.000,00 PLN (bez VAT, wypłacane sukcesywnie, odpowiednio do procentowego zaawansowania poszczególnych etapów budowy. Zawiera koszty robót budowlanych oraz prac związanych z przygotowaniem realizacji Inwestycji. W ciężar wynagrodzenia mogą być też wliczone opłaty z tytułu dzierżawy terenów przylegających do placu budowy oraz koszty eksploatacji placu budowy. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. Ostateczne rozliczenie zostanie dokonane po protokolarnym odbiorze przedmiotu umowy, tj. Protokołu Odbioru Technicznego i dostarczeniu przez Wykonawcę, zaakceptowanych przez Spółkę gwarancji i rękojmi, a także przedstawieniu oświadczenia o dokonaniu pełnej zapłaty dla wszystkich podwykonawców za roboty odebrane przez inspektorów nadzoru.

Warunki umowy nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w umowach tego typu. Przewidziane kary umowne nie przekraczają 10% wartości umowy oraz nie pozbawiają Stron umowy prawa do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

Spółka zawarła dodatkowo umowę z firmą PPU „REDOX” Sp. z o.o. na wykonanie infrastruktury drogowej, mającą charakter umowy uzupełniającej.

Polisy ubezpieczenia istotne ze względu na sumę ubezpieczenia oraz składkę

Ubezpieczyciel	Nr Polisy	Okres ubezpieczenia	Suma ubezpieczenia	Składka	Dotyczy
ERGO HESTIA S.A.	436000021297	23.08.2013 – 22.08.2014	4 000 tys. zł	8 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna
ERGO HESTIA S.A.	436000021299	23.08.2013 – 22.08.2014	2 000 tys. zł	5 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna
AIG	2361000494	24.05.2013- 23.05.2014	20 000 tys. zł	35 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 2013 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 Lesznówola, 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 11 707,40 m².

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznówola, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Lesznówola 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 7.1 niniejszego sprawozdania.

9. Informacje o zawarłych przez Spółkę na warunkach innych niż rynkowe (wraz z ich kwotami) istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi.

W 2013 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 dniu 19 lutego 2013 r. Spółka zawarła z Plus-Bank S.A., z siedzibą w Warszawie umowę pożyczki hipotecznej na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej. Warunki umowy zostały opisane w punkcie 7.1 niniejszego sprawozdania.

9. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach.

W 2013 roku Spółka nie udzieliła żadnych pożyczek.

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

W 2013 roku Spółka nie udzieliła poręczeń i gwarancji.

W 2013 roku Spółka otrzymała gwarancję należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000055999 z dnia 04.09.2013 r. na kwotę 305 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/2012 z dnia 25 stycznia 2012 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji „Budynek mieszkalny wielorodzinny w Warszawie przy u. Dywizjonu 303”, ważna w okresie od 4 września 2013 roku do dnia 26 sierpnia 2016 roku,

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

W 2013 roku Spółka nie dokonywała emisji papierów wartościowych.

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

12. 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 2013 :

	Zaplanowano (w mln zł)	Wykonano (w mln zł)	Różnica (w mln zł)
Przychody ze sprzedaży	22,1	22,7	0,6
EBIT (Zysk z działalności operacyjnej)	1,4	1,4	0,0
Zysk netto	1,0	1,0	0,0

W odniesieniu do skorygowanej prognozy na 2013 rok opublikowanej w dniu 28 października 2013 roku (RB nr 19/2013) osiągnięto planowany zysk.

13. 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 podjęta 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.

14. 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.

15. 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 niniejszego sprawozdania.

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

16. 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 2014 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 firm warszawskich ze sprzedażą gruntów kupionych w czasie hossy na rynku nieruchomości w latach 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.
- brak zaufania do oferty dla deweloperów przedstawianej przez fundusze inwestycyjne, a w konsekwencji trudności w dostępności środków finansowych na realizację projektów, brak dostępności kredytów na realizację ze względu na ograniczone zaufanie do branży deweloperskiej.

Na wyniki finansowe Spółki w przyszłości będą miały istotny wpływ pozytywne wyniki pozyskania finansowania.

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 2014 jako pozytywne.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka w 2014 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.

17. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki.

W 2013 r. nie nastąpiły istotne zmiany w zarządzaniu przedsiębiorstwem Spółki.

18. 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 2013 Spółka nie zawarła żadnych umów z osobami zarządzającymi.

19. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiovych 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, 66 tys. zł w postaci osobistej polisy ubezpieczeniowej oraz 4 tys. zł świadczenia medyczne.
2. Jerzy Dyrzc – 360 tys. zł w gotówce, 66 tys. zł w postaci osobistej polisy ubezpieczeniowej oraz 4 tys. zł świadczenia medyczne,
3. Marek Uzdowski – 120 tys. zł w gotówce, 66 tys. zł w postaci osobistej polisy ubezpieczeniowej
4. Zbigniew Wasilewski – 120 tys. zł w gotówce, 66 tys. zł w postaci osobistej polisy ubezpieczeniowej

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej w roku obrotowym:

1. Bohdan Brym – 52 tys. zł;
2. Henryk Kacprzak – 43 tys. zł;
3. Edyta Rytel – 39 tys. zł;
4. Bartłomiej Bieleninnik – 39 tys. zł;
5. Krzysztof Mikołajczyk – 39 tys. zł;
6. Robert Fijołek - 39 tys. zł.

20. 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 2013 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 Dyrzcz	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 Dyrzcz	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%

* Na dzień przekazania sprawozdania finansowego za 2013 rok ED invest S.A. posiadała 318 367 akcji własnych, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów. Akcje zostały odkupione w transakcjach pakietowych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. pośredniczącego w skupie akcji Spółki, na podstawie Porozumienia z sierpnia 2011 roku.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Z dniem 21 grudnia 2012 roku został zawieszony skup akcji z zamiarem rezygnacji z nabycia części akcji- RB 37/2012.

Skup akcji własnych skończył się 31 grudnia 2012 roku – RB 39/2012.

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 Dyrzcz	2 557 208
Marek Uzdowski	2 503 100
Zbigniew Wasilewski	2 503 100
Robert Fijotek	236 275
Razem	10 352 843

21. 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.

22. Informacja o systemie kontroli programów pracowniczych.

Nie dotyczy Spółki.

23. Informacje o:

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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01.2013-31.12.2013r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Pozioni zaokrągłeń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		


Umowy zawarte na badanie i przeglądy sprawozdań finansowych za 2013 rok:

- usługa badania sprawozdania finansowego za 2013 r. – umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 6 listopada 2013r., termin realizacji do 18 lutego 2014r., wartość netto – 21 tys. zł;
- przegląd sprawozdania finansowego za III kwartał 2013 r. - umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 31 stycznia 2013r., termin realizacji do 31 października 2013r., wartość netto – 12 tys. zł;
- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2013 r. - umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 31 stycznia 2013r., termin realizacji do 31 lipca 2013r., wartość netto – 14 tys. zł;
- przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2013 r. - umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 31 stycznia 2013r., termin realizacji do 30 kwietnia 2013r., wartość netto – 12 tys. zł;

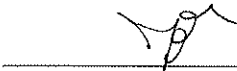
Umowa zawarta z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. w dniu 23 kwietnia 2013 roku na opracowanie dokumentacji cen transferowych – wartość netto 6 tys. zł.

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;
- przegląd sprawozdania finansowego za III kwartał 2012 r. - umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 6 stycznia 2012r, termin realizacji do 31 października 2012r., wartość netto – 12 tys. zł;
- przegląd sprawozdania finansowego za I półrocze 2012 r. - umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 6 stycznia 2012r, termin realizacji do 31 lipca 2012r., wartość netto – 14 tys. zł;
- przegląd sprawozdania finansowego za I kwartał 2012 r. - umowa z HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. zawarta 6 stycznia 2012r, termin realizacji do 30 kwietnia 2012r., wartość netto – 12 tys. zł;



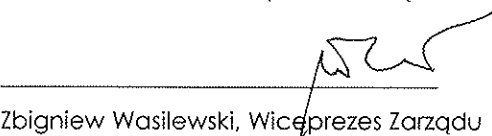
Zofia Egierska, Prezes Zarządu



Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu



Marek Uzdownski, Wiceprezes Zarządu



Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 10 marca 2014 roku.

