

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

### **Zwięzła ocena sytuacji Spółki za 2012 r. z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki (na podstawie zasady III 1.1 Dobrych Praktyk Spółek Publicznych)**

W 2012 r. występowało dalsze pogorszenie koniunktury na rynku budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Na rynku warszawskim w budownictwie mieszkaniowym narastała znaczna nadwyżka podaży nowych mieszkań nad popytem co powodowało w efekcie trudności ze zbytem i spadek cen mieszkań, na które trudno było znaleźć nabywców. W szczególności dotyczyło to mieszkań o większym metrażu, gorszej lokalizacji i mniej ciekawie zaprojektowanych. Na tle ogólnej sytuacji i tendencji występujących na rynku warszawskim sytuacja ED Invest S.A. wyróżniała się ograniczeniem liczby budowanych i sprzedawanych mieszkań - głównie w wyniku wystąpienia opóźnień w rozpoczynaniu planowanych nowych przedsięwzięć mieszkaniowych realizowanych w imieniu i na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Goćław.

Prawidłowo oceniając rosnące ryzyko wystąpienia trudności ze zbytem mieszkań w noworozpoczynanych inwestycjach mieszkaniowych, Spółka ograniczyła i starannie selekcjonowała nowe przedsięwzięcia aby dostosować podaż do efektywnego popytu. Szczególnie starannie rozpoznawano potencjalny popyt z punktu widzenia lokalizacji i struktury planowanych mieszkań. Spowodowało to pewne przesunięcie w czasie terminów pozyskiwania nieruchomości gruntowych pod nowe inwestycje i terminów realizacji nowych budynków mieszkalnych. Spółka sprzedawała głównie mieszkania w budowanym na warszawskim Bemowie budynku wielorodzinnym przy ul. Dywizjonu 303 i w ograniczonym stopniu doświadczyła ujemnych skutków finansowych spadku cen.

W obszarze realizacji mieszkań w imieniu i na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Goćław- gdzie Spółka występuje jako pełnomocnik Spółdzielni - wystąpiły niezależne od Spółki opóźnienia formalnoprawne związane z przewlekłymi procedurami administracyjnymi podziałów i uwłaszczania gruntów, które w efekcie spowodowały opóźnienia w planowanym rozpoczęciu nowych inwestycji - co w konsekwencji wpłynęło na znaczne zmniejszenie przychodów ze sprzedaży oraz zysku Spółki w trakcie 2012 roku. W związku z tym Spółka zmuszona była dokonać korekty prognoz sprzedaży i zysku netto.

Sytuacja finansowa Spółki na przestrzeni całego 2012 r. charakteryzowała się stopniowym obniżaniem stanu środków pieniężnych i przyrostem stanów należności z tytułu umów o usługę budowlaną.

Spółka praktycznie nie korzystała z kredytu bankowego i koszty finansowe z tego tytułu były znikome.

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

Tym niemniej, pomimo oszczędnej polityki finansowej, osiągnięta rentowność sprzedaży i zysk netto Spółki na koniec 2012 r. znacząco się obniżyły.

Rada Nadzorcza ocenia, że funkcjonujący w Spółce system zarządzania ryzykiem pomógł Spółce zminimalizować dalsze pogorszenia wyników jednakże sytuacja na rynku jest nadal trudna, konkurencja ze strony innych firm deweloperskich jest

bardzo silna. Stąd utrzymanie płynności finansowej na wysokim poziomie, zadowalającej rentowności sprzedaży jak i osiągnięcie satysfakcjonującego zysku będzie wymagała ogromnego wysiłku całej kadry Spółki. Odnośnie systemu kontroli wewnętrznej, opisanego w poprzednich ocenach, Rada Nadzorcza nie stwierdziła istotnych nieprawidłowości, wymagających działań naprawczych. Zdaniem Rady system funkcjonuje prawidłowo.

Warszawa, dnia 10 maja 2013 r.

Podpisy członków Rady:

Bohdan Brym .....

Edyta Rytel .....

Bartłomiej Bieleninnik .....

Krzysztof Mikołajczyk .....

Robert Fijołek .....

Henryk Kacprzak .....