

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągłej:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2006 - 2008



**ED**invest s.a.

2009-2011



**ROCZNE SPRAWOZDANIE  
Z DZIAŁALNOŚCI  
ED INVEST S.A.  
ZA OKRES  
OD 01.01.2019R DO 31.12.2019R**

2012-2013



2014-2016



2017-2019



Warszawa, dnia 24 marca 2020 roku

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**Niniejsze sprawozdanie z działalności Spółki zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz jej sytuacji, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.**

## **1. CHARAKTERYSTYKA ED INVEST S.A.**

### **1.1. INFORMACJE OGÓLNE O SPÓŁCE.**

ED invest S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, powstała z przekształcenia spółki Ed Invest Sp. z o.o. - akt notarialny z dnia 22 grudnia 2008 roku Rep. A Nr 10048/2008.

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.

### **1.2. KAPITAŁ ZAKŁADOWY.**

Kapitał podstawowy Spółki na dzień 31 grudnia 2019 roku zgodnie z wpisem do KRS wynosi 619 334,35 PLN i dzieli się na 12 286 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Na każdą akcję przypada jeden głos.

### **1.3. ORGANY SPÓŁKI**

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2019 skład Zarządu Spółki był następujący:

Zofia Egierska	- Prezes Zarządu,
Jerzy Krzysztof Dyrz	- Wiceprezes Zarządu,
Marek Uzdowski	- Wiceprezes Zarządu
Zbigniew Wasilewski	- Wiceprezes Zarządu

W dniu 31 grudnia 2019 zaszły zmiany w składzie Zarządu.

W dniu 11 grudnia 2019 roku działając na podstawie art. 369 §5 KSH oraz §11 ust. 3 Statutu Spółki do Rady Nadzorczej złożyli oświadczenie o rezygnacji z funkcji w Zarządzie Spółki z dniem 31 grudnia 2019 roku panowie Marek Uzdowski Wiceprezes Zarządu oraz Zbigniew Tomasz Wasilewski również Wiceprezes Zarządu.

Rada Nadzorcza w dniu 18 grudnia 2019 roku rozpatrzyła wniosek Zarządu Spółki o uzupełnienie składu Zarządu od dnia 1 stycznia 2020 roku o nowego Członka Zarządu – proponując powołanie na tę funkcję Pani Jolanty Szewczyk. Rada Nadzorcza nie zgłosiła zastrzeżeń do proponowanej kandydatury i podjęła Uchwałę nr 1/18.11/2019, mocą której powołała Panią Jolantę Szewczyk w skład Zarządu ED invest S.A. z dniem 1 stycznia 2020 r. w ramach obecnej, wspólnej kadencji Zarządu, powierzając jej funkcję Członka Zarządu.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego za rok 2019 skład Zarządu Spółki był następujący:

Zofia Egierska - Prezes Zarządu,  
 Jerzy Krzysztof Dyrzc - Wiceprezes Zarządu,  
 Jolanta Szewczyk - Członek Zarządu,

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

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

W trakcie roku obrotowego 2019 nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Z dniem 31 stycznia 2020 roku wpłynęło do Spółki oświadczenie Pana Bartłomieja Bieleninnika w sprawie rezygnacji z funkcji członka Rady Nadzorczej z dniem 31 stycznia 2020 roku bez wskazania przyczyny rezygnacji.

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego skład Rady Nadzorczej Spółki był następujący:

Bohdan Brym - Przewodniczący Rady Nadzorczej,  
 Henryk Kacprzak - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,  
 Edyta Rytel - Członek Rady Nadzorczej,  
 Krzysztof Mikołajczyk - Członek Rady Nadzorczej,  
 Robert Fijołek - Członek Rady Nadzorczej,

#### 1.4. CZAS TRWANIA SPÓŁKI

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

#### 1.5. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Od 17 lat ED invest S.A. realizuje z powodzeniem budownictwo wielorodzinne oraz jednorodzinne zarówno na gruntach powierzonych, jak i na gruntach własnych. Spółka stworzyła i z sukcesem wdrożyła unikatowy model biznesowy oparty na formule „Deweloper PLUS”, który opiera się na budownictwie wielorodzinnym na gruntach powierzonych.

Wysoką jakość realizowanych obiektów, wiarygodność i bezpieczeństwo prawne oraz dobrą sytuację ekonomiczną - finansową ED Invest S.A. potwierdza obecność Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych od października 2010 roku.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka jest polskim przedsiębiorstwem usługowym prowadzącym działalność budowlaną, realizującym budownictwo wielorodzinne, mieszkalno-usługowe oraz jednorodzinne w rejonie Warszawy. Zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności przeważającą działalnością Spółki są

- **roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 4120Z),**

a pozostałe obszary działalności to:

- roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42,9),
- rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43,1),
- wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43,2),
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43,3),
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane (PKD 43,9),
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68,1),
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie (PKD 68,3),
- pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70,22,Z),
- działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związane z nią doradztwo techniczne (PKD 71,1).

Spółka prowadzi działalność w zakresie wykonywania robót budowlanych oraz działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości. Realizowane przez Spółkę inwestycje to budownictwo wielorodzinne w Warszawie na terenie dzielnicy Praga Południe w wyselekcjonowanych lokalizacjach, które zapewniają warunki dogodnego dostępu do komunikacji miejskiej, zaplecza handlowo-usługowego, edukacyjnego, medycznego, a także kulturalnego. Spółka przykłada dużą wagę do zapewnienia przyszłym mieszkańcom produktu bardzo wysokiej jakości, posiadającego cechy funkcjonalności, wygody i komfortu, już na etapie projektowania co zapewnia duże zainteresowanie klientów, a co za tym idzie stabilny popyt na proponowane produkty. Ze względu na wyważone ceny oferta Spółki jest adresowana do szerokiego grona nabywców. Dzięki temu wyróżnia się ona spośród podobnych ofert na rynku, co znalazło uznanie wśród klientów i jest przez nich wielokrotnie podkreślane.

## 1.6. GŁÓWNE INWESTYCJE

Inwestycje zakończone i realizowane przez Spółkę w roku 2019.

Zgodnie z planem w II kwartale 2019 roku Spółka oddała do użytkowania inwestycję „Osiedle ISKRA VI , III etap – budynek E, sześciopiętrowy budynek z garażem wielostanowiskowym . Inwestycja powstała w ramach wspólnego przedsięwzięcia z warszawska Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw – Lotnisko” u zbiegu ulic Jugosławiańskiej i Gen. Fieldorfa. Czas realizacji obejmowała lata 2017-2019.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka realizowała trzy inwestycje:

1. **„ORLIK”** przy ul. Rogalskiego na warszawskim Gocławiu, to ośmiokondygnacyjny budynek z wewnętrznym patio, z usługami w parterze, z dwupoziomą halą garażową i 164 mieszkaniami spełniającymi różne potrzeby klientów.

Inwestycja „ORLIK” realizowana jest przez Spółkę we wspólnym przedsięwzięciu ze Spółdzielnią Mieszkaniową „ORLIK-JANTAR”. Planowany termin zakończenia budowy: IV kwartał 2020 roku.

2. **„WILGA”** przy ul. Znanięckiego na warszawskim Gocławiu. to elegancki siedmio-kondygnacyjny budynek oferujący 82 mieszkania spełniających różne potrzeby i oczekiwania klientów.

Inwestycja „WILGA” realizowana jest przez Spółkę we wspólnym przedsięwzięciu ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Gocław-Łotnisko”. Planowany termin realizacji: I kwartał 2021 roku.

3. **PASAŻ ANIŃSKI** przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w dzielnicy Praga Południe (rejon Gocławia) realizowany jest we wspólnym przedsięwzięciu ze Spółdzielnią Mieszkaniową ORLIK-JANTAR.

W ramach I etapu osiedla powstanie ośmiokondygnacyjny budynek z 84 mieszkaniami, z dwupoziomowym garażem wielostanowiskowym i lokalem usługowym na parterze. Planowany termin realizacji: II kw. 2021 roku.

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.

## 1.7. INFORMACJE O UDZIAŁACH WŁASNYCH

W dniu 06 sierpnia 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło:

- Uchwałę nr 4 - działając na podstawie art. 393 pkt 6 w zw. z art. 362 §1 pkt 8 Kodeksu Spółek Handlowych udzieliło Zarządowi Spółki upoważnienia do nabycia akcji ED invest S.A. notowanych na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych S.A. na warunkach i w trybie ustalonym w Regulaminie Skupu Akcji Własnych stanowiącym załącznik do niniejszej Uchwały.

Warunki nabywania akcji nie określone w ww. Uchwale i Regulaminie Skupu Akcji Własnych będą określone przez Zarząd, po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej.

- Uchwałę nr 5 – na podstawie art. 362 §2 pkt 3 Kodeksu Spółek Handlowych, został utworzony kapitał rezerwowy przeznaczony na pokrycie łącznej ceny nabytych przez Spółkę akcji własnych w wysokości 6 193 tys. zł. Środki na kapitał rezerwowy zostały przeniesione z kwoty , która zgodnie z art. 348 §1 Kodeksu Spółek Handlowych, może zostać przeznaczona do podziału między akcjonariuszy, w tym utworzonego z zysku kapitału zapasowego.

W dniu 04 września 2019 roku Spółka nabyła 2.477.337 akcji własnych po cenie nabycia 2,50 zł/akcję tj. 20% kapitału zakładowego spółki , na które przypada 2.477.337 tj. 20% udziału w ogólnej liczbie głosów . Realizacja skupu odbyła się w dniach 27-30 sierpnia 2019 roku w trybie zaproszenia do składania ofert

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

sprzedaży akcji EDinvest S.A. ogłoszonego w dniu 26 sierpnia 2019 roku. Złożono 8 ofert na łączną liczbę 4.691.306 co spowodowało decyzję o redukcji zapisów o 47,19%. W dniu 02 września 2019 roku potwierdzono liczbę akcji nabywanych przez Spółkę, a w dniu 04 września 2019 roku przeprowadzono transakcje ogółem na 2 477 337 akcji po cenie jednostkowej wynoszącej 2,50 zł poza rynkiem zorganizowanym (OTC), rozliczone w systemie KDPW: łączna wartość przeprowadzonych transakcji wyniosła 6.193.345 zł.

Przeprowadzony skup akcji własnych jest uzasadniony interesami Spółki i Akcjonariuszy.

Przeprowadzenie odkupu akcji własnych przez Spółkę powinno przyczynić się do stabilizacji ich wartości, co w konsekwencji zgodne jest z interesami zarówno Akcjonariuszy ( którzy lokują w akcje Spółki w horyzoncie średnio i długoterminowym ), jak i Spółki ( niska cena akcji skutkuje także zmniejszeniem poziomu kapitalizacji Spółki, co pociąga za sobą negatywne konsekwencje w sferze finansów Spółki ). Program odkupu akcji własnych ( oparty na postanowieniach art. 362 §1 pkt 8 ksh. ) stanowi dla Spółki narzędzie umożliwiające kontrolę sytuacji rynkowej i reagowanie na nią, m.in. poprzez umożliwienie Zarządowi Spółki skumulowania istotnego pakietu akcji własnych do zaoferowania potencjalnym inwestorom w momencie realizacji projektów inwestycyjnorozwojowych, przez co pozyskane w ten sposób środki, które stanowiąc będą uzupełnienie niezbędnego do ich realizacji finansowania.

#### **1.8. INFORMACJE O POSIADANYCH ODDZIAŁACH**

Spółka nie posiada oddziałów.

#### **1.9. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.**

Spółka nie prowadzi prac w zakresie badań i rozwoju.

#### **1.10. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ.**

##### **WNIESIENIE DO SADU POZWU O ZAPŁATĘ WIERZYTELNOŚCI, SPRAWA Z POWÓDZTWA SPÓŁKI PRZECIWKO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WILGA 2000” Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE O ZAPŁATĘ KWOTY 5 806 743,00 ZŁ.**

W dniu 3 marca 2017 r. ED Invest S.A. złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o zapłatę przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 z siedzibą w Warszawie. Pozwem tym Spółka wnosi o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 5.806.742,21 zł powiększonej o odsetki ustawowe. Powyższa kwota jest sumą odszkodowania z tytułu nie przystąpienia przez w/w Spółdzielnię do realizacji inwestycji objętej umową o wspólnym przedsięwzięciu zawartą pomiędzy Spółką a poprzednikiem prawnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” oraz wierzytelności przysługującej Spółce od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” za wykonane prace skablowania linii wysokiego napięcia na jej działce 12/29, na której miała być zrealizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa z halą garażową. Wskutek zaniechań Pozwanego do realizacji w/w przedsięwzięcia inwestycyjnego nie doszło, mimo prowadzonych przez Spółkę i Pozwanego negocjacji i rozmów. W

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

wyniku braku porozumienia Spółka wystąpiła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej WILGA 2000 z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło. Z tego względu Spółka podjęła decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w ramach powództwa o zapłatę. (RB nr 10/2017). Postanowieniem Sądu z dnia 3 stycznia 2018 roku postępowanie zostało zawieszono do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn.. akt II C 1505/17 toczącej się przed Sądem Okręgowym dla Warszawy – Pragi. Postanowienie jest prawomocne.

**SPRAWA Z POWÓDZTWA SPÓŁKI PRZECIWKO SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „WILGA 2000” Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE O ZAPŁATĘ KWOTY 52.155,61 ZŁ (SŁOWNIE: PIĘĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE STO PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ ZŁOTYCH SZEŚĆDZIESIĄT JEDEN GROSZY) WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI**

Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział VIII Gospodarczy pod sygnaturą akt VIII GC 4725/14.

Pozwem z dnia 30 września 2014 roku (złożony na biuro podawcze Sądu w dniu 7 października 2014) Spółka wniosła o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 52.155,61 zł (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące sto pięćdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt jeden groszy) wraz z odsetkami ustawowymi .

**Stan sprawy:** Sprawa w toku. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie wniosła od w/w nakazu sprzeciw, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości. Spółka w odpowiedzi na sprzeciw pozwanego wystosowała pismo procesowe, w którym podtrzymała wszelkie swoje twierdzenia wyrażone w pozwie.

W dniu 15 marca 2017 r. odbyła się rozprawa przed Sadem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16. Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które w dniu 20 września 2017 roku postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie zostało oddalone wobec czego postępowanie w tej sprawie zostało prawomocnie zawieszono do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. Akt I ACa 2083/16.

**ZGŁOSZENIE WIERZYTELNOŚCI W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM DOTYCZĄCYM SPÓŁKI EDBUD S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ. POSTĘPOWANIE UPADŁOŚCIOWE TOCZY SIĘ PRZED SĄDEM REJONOWYM DLA M. ST. WARSZAWY, WYDZIAŁ X GOSPODARCZY D/S UPADŁOŚCIOWYCH I NAPRAWCZYCH POD SYGNATURĄ AKT: X GUP 4/11.**

W dniu 12 stycznia 2011 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział X Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych ogłosił upadłość spółki EDBUD S.A. z siedzibą w Warszawie oraz wezwał wierzycieli do zgłaszania wierzytelności. Pismem z dnia 31 marca 2011 r., z zachowaniem dwumiesięcznego terminu na zgłoszenie wierzytelności od dnia opublikowania postanowienia o ogłoszeniu upadłości w MSiG, które miało miejsce w dniu 7 lutego 2011 r., ED Invest S.A. zgłosiła wierzytelność w łącznej kwocie 2.579.213,68 zł (słownie: dwa miliony pięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście trzynaście złotych sześćdziesiąt osiem groszy). Na przedmiotową wierzytelność składają się poniższe należności:

- wierzytelność w kwocie 2.555.369,74 zł (słownie: dwa miliony pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

o zaliczenie do kategorii IV, na którą składa się należność główna w kwocie 2.317.282,84 (słownie: dwa miliony trzysta siedemnaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt cztery grosze) i odsetki ustawowe w łącznej wysokości 238.086,90 (słownie: dwieście trzydzieści osiem tysięcy osiemdziesiąt sześć złotych dziewięćdziesiąt groszy),

- wierzytelność w kwocie 23.843,94 (słownie: dwadzieścia trzy tysiące osiemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi o zaliczenie do kategorii V z tytułu odsetek, które nie należą do wyższej kategorii.

**Stan sprawy:** Zgodnie z doręczonymi Kancelarii kopiami kart z listy wierzytelności w 2012 roku uznano wierzytelność Spółki w kwocie 715.649,64 zł (słownie: siedemset piętnaście tysięcy sześćset czterdzieści dziewięć złotych sześćdziesiąt cztery grosze) wraz z odsetkami w kwocie 49.379,35 zł (słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści pięć groszy). Uznana wierzytelność została zaliczona do kategorii IV.

Z uwagi na fakt, iż odmówiono uznania wierzytelności Spółce w pozostałej kwocie, w dniu 16 listopada 2012 roku Spółka złożyła w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy sprzeciw od listy wierzytelności. W przedmiotowym sprzeciwie Spółka wносиła o uznanie wierzytelności w kwocie 1.814.184,69 zł (słownie: jeden milion osiemset czternaście tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy).

W dniu 19 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych wydał postanowienie, w którym uwzględnił sprzeciw w ten sposób, iż uznał wierzytelność Spółki dodatkowo w kwocie 1.814.184,69 zł (słownie: jeden milion osiemset czternaście tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy). Kwota 1.790.340,75 zł (słownie: jeden milion siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy trzysta czterdzieści złotych siedemdziesiąt pięć groszy) została zaliczona do IV kategorii, kwota 23.843,94 zł (słownie: dwadzieścia trzy tysiące złotych osiemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt cztery grosze) została zaliczona do V kategorii. Spółka została wyznaczona zastępcą członka Rady Wierzycieli. Ostatnie posiedzenie Rady Wierzycieli odbyło się w dniu 18 listopada 2019 roku. Nowy termin nie został jeszcze ustalony.

## 2. SYTUACJA FINANSOWA ED INVEST S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok 2019 sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, tj. Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Słosowane przez Spółkę zasady rachunkowości zostały opisane w sprawozdaniu finansowym za rok 2019.

Sprawozdanie finansowe za 2019 rok zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność z danymi za poprzedni rok obrotowy z zastosowaniem tych samych zasad rachunkowości i metod



Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

obliczeniowych oraz odzwierciedla w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki oraz jej wynik finansowy.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

**2.1. OMÓWIENIE PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH, UJAWNIONYCH W ROCZNYM SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA 2019 R., W SZCZEGÓLNOŚCI OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ EMITENTA I SPRAWOZDANIE FINANSOWE, W TYM NA 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**

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018	zmiana stanu	zmiana %
Aktywa				
<b>Aktywa trwale</b>	<b>3 199</b>	<b>1 313</b>	<b>1 886</b>	<b>144%</b>
Wartości niematerialne	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwale	22	396	- 374	94%
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 956	-	1 956	100%
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
Należności	263	-	263	100%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	934	885	49	6%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	25	33	-8	24%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>72 826</b>	<b>64 729</b>	<b>8 097</b>	<b>13%</b>
Zapasy	734	402	331	82%
Aktywa z tytułu umów ( w tym o usługę budowlaną )	36 060	23 982	12 078	50%
Należności z tytułu dostaw oraz pozostałe należności	15 390	8 258	7 132	86%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	891	-891	100%
Pożyczki udzielone	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 563	31 129	-10 566	34%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	80	67	13	19%
<b>Aktywa razem</b>	<b>76 025</b>	<b>66 042</b>	<b>9 983</b>	<b>15%</b>

W roku 2019 Spółka zwiększyła wartość aktywów o 15%.

✓ Stan rzeczowych aktywów trwałych wynosił na dzień 31 grudnia 2019 roku 22 tys. PLN i zmalał w porównaniu do stanu na koniec 2018 roku o 94%. Powodem zmiany jest ujęcie od 01 stycznia 2019 roku środków transportu w leasingu na kwotę 376 tys. PLN w pozycji sprawozdania „Aktywo z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku”. Podstawa zmiany opisana w pozycji poniżej.

✓ Stan aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniósł 1 956 tys. PLN i w stosunku do roku 2018 pozycja ta wzrosła o 100%.

Powodem ujęcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej nowej pozycji w stosunku do roku 2018 było wprowadzenie nowego MSSF 16 regulującego umowy leasingu ( w tym umowy najmu i dzierżawy ), zawierającego nową definicję leasingu w oparciu o koncepcję kontroli nad danym aktywem. Główną

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

zmiana jest wyeliminowanie klasyfikacji leasingu na leasing operacyjny i leasing finansowy, a zamiast tego wprowadzenie jednego księgowego modelu leasingu,

Na dzień 01 stycznia 2019 roku Spółka użytkowała rzeczowe aktywa trwałe na podstawie dwóch umów najmu lokali użytkowych przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 214 i 218. Obie umowy zostały zawarte na czas nieokreślony i zgodnie z nowym MSSF 16 zaklasyfikowane do umów leasingowych.

Założenia nowego standardu pozwoliły Spółce skorzystać z możliwości zastosowania zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego z łącznym efektem pierwszego zastosowania standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania tj. 01 stycznia 2019 roku. Tym samym nie dokonano przekształcenia danych porównawczych, a zmiana stanu rzeczowego aktywa trwałego na dzień 01 stycznia 2019 roku wzrosła o 1 834 tys. PLN.

✓ Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec 2019 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2018 roku, wzrosło o 6%, głównie w wyniku zwiększenia szacunku aktywa z tytułu rezerwy na koszty roku 2019.

✓ Wartość zapasów na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła 734 tys. PLN i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku wzrosła o 82%, tj. o kwotę 331 tys. PLN.

✓ Stan aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosił 36 060 tys. PLN i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku zwiększył się o 50%, na co wpływ miała zmiana stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

✓ Stan należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosił 15 390 tys. PLN, w porównaniu do końca 2018 roku wzrósł o 7 132 tys. PLN tj. o 86% głównie w wyniku rozliczenia inwestycji osiedle ISKRA VI etap III ( budynek E ).

✓ Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosił 20 563 tys. PLN i zmalał w porównaniu do końca 2018 roku o 10 566 tys. PLN tj. 34%.. W 2019 roku Spółka realizowała trzy inwestycje, co przy tak dużym froncie robót wymagało zabezpieczenia środków, jednocześnie został spłacony kredyt w kwocie 482 tys. PLN, wykupiono obligacje na kwotę 2 630 tys. PLN, Spółka przeprowadziła skup akcji własnych za kwotę 6 193 tys. PLN.

#### Sprawozdanie z sytuacji finansowej c, d,

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.12.2018	zmiana stanu	zmiana %
Pasywa				
<b>Kapitał własny</b>	<b>50 973</b>	<b>54 229</b>	<b>-3 255</b>	<b>6%</b>
Kapitał podstawowy	619	619	-	-
Akcje własne	-6 273	0	-6 273	100%
Kapitał zapasowy	52 990	50 488	2 502	5%
Pozostałe kapitały	0	1 656	-1 656	100%
Niepodzielony wynik finansowy	3 637	1 466	2 171	148%
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-	-
- zysk (strata) netto bieżącego roku	3 637	1 466	2 171	148%
<b>Zobowiązania</b>	<b>25 050</b>	<b>11 813</b>	<b>13 237</b>	<b>112%</b>

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>13 455</b>	<b>4 649</b>	<b>8 806</b>	<b>189%</b>
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	-	-
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	7 574	-	7 574	100%
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	1 959	337	1 622	481%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	280	1 799	-1 519	-84%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 576	2 459	1 117	45%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	66	53	12	23%
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>11 595</b>	<b>7 164</b>	<b>4 431</b>	<b>62%</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	482	-482	100%
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	2 630	-2 630	100%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	191	115	77	67%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	9 318	2 817	6 500	231%
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	46	558	-512	92%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 138	404	735	182%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	569	116	453	390%
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	334	42	292	695%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-	-
<b>Pasywa razem</b>	<b>76 025</b>	<b>66 042</b>	<b>9 983</b>	<b>15%</b>

✓ Stan kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2019 roku obniżył się o 6% w porównaniu do końca 2018 roku tj. o 3 255 tys. PLN na co wpływ miał skup akcji własnych i wykorzystanie kapitału rezerwowego w kwocie 6 193 tys. PLN utworzonego na ten cel. Jednocześnie ujęcie w kapitale wyniku roku 2019 w wysokości 3 637 tys. PLN.

✓ Stan długoterminowych kaucji na dzień 31 grudnia 2019 roku w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku zmalał o 1 519 tys. PLN tj. o 84% . Kwoty zatrzymane zostały zwrócone w wyniku dostarczenia przez wykonawcę Sp. Redox gwarancji należytego wykonania.

✓ Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyła się o 1 117 tys. PLN w stosunku do końca 2018 roku głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

✓ Stan długoterminowych zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 31 grudnia 2019 roku w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku zwiększył się o 12%.

✓ Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniósł 0 tys. PLN w wyniku spłaty kredytu w I kwartale 2019 roku..

✓ Stan pozostałych zobowiązań finansowych (długoterminowych i krótkoterminowych) z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2019 roku wzrósł w porównaniu do stanu na koniec 2018 roku o 1 622 tys. PLN tj. 481% . Tak istotna zmiana wynika z obowiązku zastosowania MSSF 16 ( patrz opis do stan rzeczowych aktywów trwałych ) tj. ujęcia na dzień 01 stycznia 2019 roku zobowiązania z tytułu leasingu prawa do użytkowania składnika majątku na kwotę 1 834 tys. PLN , a także w wyniku kontynuacji zawartych w latach poprzednich umów leasingu.

✓ Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2019 roku zwiększył się w porównaniu do końca 2018 roku o 6 500 tys. PLN tj. 231%. i wynika z bieżących zobowiązań z tytułu wykonanych robót budowlanych dla, których terminy zapłaty wypadają w styczniu i lutym 2020 roku.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

✓ Stan zobowiązań z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na dzień 31 grudnia 2019 roku zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2018 roku o 512 tys. zł tj. o 92%.

✓ Stan pozostałych zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2019 roku wzrósł w porównaniu do końca 2018 roku o 182%, głównie spowodowało to ujęcie w tej pozycji sprawozdania krótkoterminowych kwot zatrzymanych w kwocie 624 tys. PLN.

✓ Stan rezerw krótkoterminowych z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 31 grudnia 2019 roku zmniejszył się w porównaniu do końca 2018 roku o 453 tys. PLN na co miała wpływ utworzona rezerwa na nie wykorzystane urlopy oraz na planowane premie za rok 2019.

### Rachunek zysków i strat

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018	zmiana stanu	zmiana %
<i>Działalność kontynuowana</i>				
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>43 653</b>	<b>40 304</b>	<b>3 349</b>	8%
- od jednostek powiązanych	-	-	-	0%
Przychody netto ze sprzedaży produktów	818	2 987	<b>-2 169</b>	73%
Przychody netto ze sprzedaży usług	42 835	37 317	<b>5 518</b>	15%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	0%
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>31 663</b>	<b>33 569</b>	<b>-1 906</b>	6%
- od jednostek powiązanych	7 925	14 626	<b>-6 701</b>	46%
Koszt sprzedanych produktów	815	2 944	<b>-2 129</b>	72%
Koszt sprzedanych usług	30 849	30 625	<b>224</b>	1%
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	0%
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>11 989</b>	<b>6 735</b>	<b>5 254</b>	78%
Koszty sprzedaży	849	711	<b>138</b>	19%
Koszty ogólnego zarządu	5 995	4 574	<b>1 421</b>	31%
Pozostałe przychody operacyjne	441	1 177	<b>-736</b>	63%
Pozostałe koszty operacyjne	359	483	<b>-123</b>	26%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>5 227</b>	<b>2 144</b>	<b>3 083</b>	144%
Przychody finansowe	105	181	<b>-77</b>	42%
Koszty finansowe	626	419	<b>208</b>	50%
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-	0%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>4 705</b>	<b>1 906</b>	<b>2 799</b>	147%
Podatek dochodowy	1 068	441	<b>627</b>	142%
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>3 637</b>	<b>1 466</b>	<b>2 172</b>	148%
<i>Działalność zaniechana</i>				
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	0%
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>3 637</b>	<b>1 466</b>	<b>2 172</b>	148%

W 2019 roku ED invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 3 637 tys. PLN, wynik ten był o 148% wyższy niż wynik w roku 2018, który wynosił 1 466 tys. PLN. Przychody ze sprzedaży w stosunku do roku 2018 wzrosły o 8% tj. 3 348 tys. PLN, zaś koszt własny sprzedaży w porównaniu do roku 2018 zmalał o 6%,

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ogółem wynik na działalności operacyjnej za 2019 wyniósł 5 227 tys. PLN, tj. był wyższy niż wynik roku 2018 o 3 083 tys. PLN. Na działalności finansowej Spółka poniosła stratę w kwocie 285 tys. PLN.

### Rachunek przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.12.2019	za okres od 01.01. do 31.12.2018
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-7 748	12 680
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-24	25
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-2 796	-2 734
Przepływy pieniężne netto razem	-10 567	9 970
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	20 562	31 129

Na koniec 2019 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 20 562 tys. PLN.

### 3. OPIS CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ZNACZĄCY WPŁYW NA DZIAŁALNOŚĆ EMITENTA I SPRAWOZDANIE FINANSOWE, W TYM NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO ZYSKI LUB PONIESIONE STRATY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE OMÓWIENIE PERSPEKTYW ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI EMITENTA PRZYNAJMNIEJ W NAJBLIŻSZYM ROKU OBROTOWYM

Działalność w 2019 roku oparta była na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji Iskra VI etap I bud. A, Iskra VI etap II bud. BD i etap III bud. E oraz Wilga VII zad. 8.

W kwietniu 2019 roku zostały zakończone prace budowlane dla inwestycji Osiedle Iskra VI etapu III bud. E, na budowę którego umowę z wykonawcą generalnym zawarto w czwartym kwartale 2017 roku. Pozwolenie na użytkowanie budynku Spółka uzyskała 15 kwietnia 2019 roku.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka kontynuowała realizację projektów:

✓ dla Spółdzielni Mieszkaniowej Orlik Jantar na wykonanie:

- inwestycji o nazwie „ORLIK”, zlokalizowanej na warszawskim Goławiu, przy ul. Rogalskiego etap I.

W tym etapie inwestycji „ORLIK” wykonany zostanie ośmio-kondygnacyjny budynek z wewnętrznym patio, z usługami w parterze, z dwupoziomową halą garażową i 164 mieszkaniami spełniającymi różne potrzeby klientów. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę tego etapu w dniu 21 września 2018 r. Planowany termin realizacji; I kwartał 2022 rok.

Zaplanowano również II etap realizacji na ok. 83 mieszkania, na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka otrzymała Decyzję o warunkach zabudowy ( dnia 24 września 2019 r.)

- inwestycji o nazwie „ORLIK JANTAR”, realizowanej, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Pasaż Aniński etap. I bud. E, w ramach którego powstanie ośmio-kondygnacyjny budynek z 84 mieszkaniami, z dwupoziomowym garażem wielostanowiskowym oraz lokalem usługowym na parterze. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę tego etapu w dniu 15 stycznia 2020 roku. Planowany termin realizacji; II kwartał 2021 roku.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W ramach II etapu, którego realizacja została zaplanowana na 2020 rok powstanie około 129 mieszkań. Obecnie trwają prace przygotowawcze i projektowe do uzyskania decyzji administracyjnych.

✓ dla Spółdzielni Mieszkaniowej Gośćów Lotnisko na wykonanie :

- Inwestycji o nazwie „WILGA” zlokalizowanej przy ul. Znanińskiego, to elegancki siedmio-kondygnacyjny budynek oferujący 82 mieszkania z jednopoziomową halą garażową. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę tego etapu inwestycji w dniu 28 sierpnia 2018 r. Planowany termin realizacji : I kwartał 2021 roku.

W IV kwartale 2020 roku planowane są dwa kolejne etapy inwestycji przy ul. Znanińskiego w ramach , których powstaną dwa budynki oferujące ogółem 174 mieszkania wraz z miejscami postojowymi w hali garażowej i lokale użytkowe. Obecnie trwają prace przygotowawcze i projektowe do uzyskania decyzji administracyjnych.

Terminy realizacji planowanych inwestycji zostaną określone po uzyskaniu kolejnych pozwoleń na budowę dla poszczególnych etapów, co będzie miało wpływ na osiągane wyniki w kolejnych kwartałach.

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na realizację kolejnych inwestycji jest konserwatywna polityka banków w zakresie dostępności kredytów dla osób fizycznych oraz przedłużające się procedury bankowe.

Na wyniki finansowe Spółki w przyszłości będą miały istotny wpływ pozytywne wyniki pozyskania różnych źródeł finansowania, zarówno poprzez emitowanie obligacji jak też kredytowania.

Ponadto w związku z sytuacją epidemiologiczną długość trwania stanu zagrożenia może mieć wpływ na dynamikę sprzedaży oraz terminy realizacji, co może wpłynąć na wyniki finansowe Spółki.

#### **4. OPIS ISTOTNYCH CZYNNIKÓW RYZYKA I ZAGROŻEŃ, Z OKREŚLENIEM, W JAKIM STOPNIU SPÓŁKA JEST NA NIE NARAŻONA**

##### **CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA**

##### **RYZYKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ SPÓŁKI NA TERENIE AGLOMERACJI WARSZAWSKIEJ**

Obecnie wszystkie projekty budowlane Spółki realizowane są na terenie aglomeracji warszawskiej. Spółka na bieżąco analizuje rynek działalności budowlanej i deweloperskiej w innych polskich miastach, jednakże korzyści płynące z ekspansji na inne rynki wydają się obecnie Zarządowi niewspółmierne w stosunku do korzyści, które oferuje rynek aglomeracji warszawskiej. W związku z tym, w krótkim i średnim horyzoncie czasowym przychody i zyski generowane przez Spółkę będą uzależnione od sytuacji na warszawskim rynku mieszkaniowym. Ewentualne pogorszenie koniunktury na tym rynku może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki, jednakże Spółka ocenia to ryzyko jako niskie.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### **RYZIKO ZWIĄZANE Z ISTOTNĄ ZMIANĄ KOSZTÓW BUDOWY ORAZ ZALEŻNOŚCIĄ SPÓŁKI OD WYKONAWCÓW ROBÓT BUDOWLANYCH**

Spółka zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów budowlanych. Koszty takich projektów 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; (v) w związku z wprowadzeniem nowych rozporządzeń dotyczących wielobranżowych warunków technicznych wykończenia oraz przekazywania obiektów. 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 projektu budowlanego. 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 któregokolwiek z wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki. Dla wyeliminowania takich sytuacji Spółka prowadzi na bieżąco ocenę zdolności wykonawczych, referencji i kondycji finansowej firm wykonawczych, których usługi są kontraktowane, a także monitoruje na bieżąco zmieniające się warunki techniczne wykonywania i projektowania obiektów, dlatego też możliwość wystąpienia tego ryzyka Spółka ocenia jako średnią.

#### **RYZIKO TOWARZYSZĄCE REALIZACJI PROJEKTÓW BUDOWLANYCH**

Projekty budowlane realizowane przez Spółkę obarczone są 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 projektów 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 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 realizację projektów budowlanych. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, 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, ryzyko to w ocenie Spółki jest jednak niskie.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### **RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI**

Realizując kontrakty budowlane, Spółka przeprowadza (lub wymaga od kontrahentów) analizę geotechniczną gruntu, na którym będzie przeprowadzana inwestycja. Ze względu na ograniczenia tej analizy nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu budowlanego Spółka napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę, takie jak np. znaleziska archeologiczne, wody podziemne, niewypały, intensywne zmiany pogodowe powodujące nierównomierne podnoszenie i opadanie wód gruntowych. Czynniki takie mogą mieć wpływ na koszty lub harmonogram realizacji danego projektu budowlanego lub wręcz uniemożliwić jego realizację w planowanej formie. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Spółka ocenia to ryzyko jako niskie.

#### **RYZIKO ZWIĄZANE Z ISTOTNYMI SZKODAMI PRZEWYŻSAJĄCYMI POLISY Z TYTUŁU UBEZPIECZENIA**

Projekty 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 pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków Spółki z projektu budowlanego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z kontrahentami Spółki. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia, Spółka może utracić środki zainwestowane w projekt budowlany dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki. Jednak Spółka ocenia ryzyko jako niskie.

#### **RYZIKO ZWIĄZANE Z DECYZJAMI UWŁASZCZENIOWYMI I 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 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



Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 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 niskie.

#### **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 na terenie aglomeracji warszawskiej, na którym działa Spółka.

Pozyskanie kontraktów w celu realizacji kontraktów budowlanych 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 przez Spółkę rentowność. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Ryzyko to w ocenie Spółki jest średnie.

#### **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 w 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 działalność i sytuację finansową Spółki, należy

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

jednak zaznaczyć, że ze względu na wysoką jakość prowadzonych prac budowlanych oraz kontrolę ich jakości prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jest ograniczona i w ocenie Spółki niskie.

#### **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.

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 ilości dodatkowych, wykwalifikowanych pracowników, istnieje ryzyko wystąpienia problemów z ich pozyskaniem. Jednak w opinii Spółki ryzyko to oceniane jest jako niskie.

#### **RYZIKO ZWIĄZANE ZE WSPÓŁPRACĄ EMITENTA ZE SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ „GOĆŁAW-LOTNISKO”**

W latach 2012-2018 największe obroty w sprzedaży produktów i usług Spółka osiągnęła ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław-Lotnisko”, która stanowi też istotnego dostawcę Spółki. W przypadku problemów finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-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 będąc świadoma powyższego zagrożenia dąży do dywersyfikacji źródeł przychodów. W tym celu podpisała kontrakty z inną, dużą spółdzielnią mieszkaniową na terenie Warszawy (na analogicznych warunkach współpracy jak ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław-Lotnisko”), a samo ryzyko ocenia jako niskie.

#### **RYZIKO ZWIĄZANE ZE WSPÓŁPRACĄ EMITENTA ZE SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ „ORLIK-JANTAR”**

Spółka zawierając umowy na sprzedaży produktów i usług ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Orlik-Jantar”, która stanowi obecnie istotnego dostawcę Spółki zapewniła dywersyfikację źródeł przychodów. W przypadku problemów finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” 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).

Mając powyższe na uwadze Spółka różnicuje źródła przychodów. W tym celu podpisała kontrakty z dwiema spółdzielniami mieszkaniowymi na terenie Warszawy (na analogicznych warunkach współpracy), a samo ryzyko ocenia jako niskie.

#### **RYZIKO ZWIĄZANE Z HISTORYCZNYM ZAWIERANIEM PRZEZ SPÓŁKĘ TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

W toku prowadzonej działalności Spółka oraz inne podmioty powiązane ze Spółką dokonywały pomiędzy sobą transakcji gospodarczych, które umożliwiały efektywne prowadzenie działalności gospodarczej przez Spółkę i obejmują m.in. 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 powiązanymi (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 powiązanymi ze Spółką a samą

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 powiązane ze Spółką 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 z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych -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 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). Ryzyko to w ocenie Spółki jest niskie.

#### **RYZYKO 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 i każdy z nich na dzień sporządzenia sprawozdania posiada poniżej progu 5% akcji i głosów na Walnym Zgromadzeniu i są Członkami Zarządu Spółki. Osoby te ponadto są członkami Zarządu i jedynymi udziałowcami Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Uługowego 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. Należy podkreślić, że ryzyko potencjalnego konfliktu interesów znacznie zmaleje w wyniku rezygnacji z funkcji w Zarządzie Spółki złożonej przez panów Marka Uzdowskiego i Zbigniewa Wasilewskiego z dniem 31 grudnia 2019 roku.

Członek Rady Nadzorczej Spółki – Pani Edyta Rytel jest jednocześnie zatrudniona na stanowisku księgowej w Przedsiębiorstwie Produkcyjno-Uługowym 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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Członek Rady Nadzorczej Spółki – Pan Krzysztof Mikołajczyk jest jednocześnie zatrudniony na stanowisku Prezesa w spółce Moduł Sp. z o.o., której jedynymi współnikami są Członkowie Zarządu Spółki – Pani Zofia Egierska i Pan Jerzy Dyrzc. Wobec tego istnieje potencjalny konflikt interesów polegający na możliwym ograniczeniu niezależności Pana Krzysztofa Mikołajczyka  
Ryzyko Spółka ocenia jako niskie.

## **CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM W JAKIM EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ**

### **RYZYKO EKONOMICZNE I POLITYCZNE W POLSCE**

Spółka prowadzi swoją działalność w Polsce, która nadal uznawana jest za rynek rozwijający się, tj. rynek o zwiększonych ryzykach 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. 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.

Powyższe zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy, także w Warszawie, a w efekcie na działalność i sytuację finansową Spółki. Ryzyko Spółka ocenia jako niskie.

### **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 ocenia to ryzyko jako niskie.

### **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 budowlanego, w tym budownictwa mieszkaniowego. Dobra koniunktura, przy odpowiednim i

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

umiejętnym wykorzystaniu jej przez spółki budowlane, sprzyja osiągnięciu dobrych wyników finansowych spółek z branży budowlanej. W ostatnich latach 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.

Spółka ocenia ryzyko jako średnie.

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

W ostatnich latach 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. Spowodowało to m.in. wydłużenie czasu uzyskania kredytów hipotecznych, czy konieczność wniesienia przez kredytobiorcę wkładu własnego.

Spółka stara się ograniczać powyższe ryzyko, głównie poprzez konserwatywną politykę w zakresie korzystania z kredytów bankowych, jak i poprzez dostosowanie swojej oferty w pewnym zakresie do bieżących możliwości finansowych osób starających się o kredyt bankowy, jak i samej oferty bankowych kredytów hipotecznych np. poprzez oferowanie części mieszkań mieszczących się w programie „Mieszkanie dla Młodych”, a jego wpływ na swoją działalność ocenia jako średnią.

#### **RYZIKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ**

W segmencie rynku, na którym działa Spółka funkcjonuje duża liczba podmiotów gospodarczych. Szczególnie dotyczy to aglomeracji warszawskiej. Konkurencje 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 niskowej 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 ocenia ryzyko jako średnie.

#### **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 warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydanie takiej decyzji o warunkach zabudowy 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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Jednak w ocenie Spółki ryzyko to jest niskie.

#### **RYZIKO NAŁOŻENIA PRZEZ GPW KARY PIENIĘŻNEJ NA EMITENTA**

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

#### **RYZIKO NAŁOŻENIA PRZEZ KNF KARY PIENIĘŻNEJ NA EMITENTA**

Na podstawie art. 176 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy Emitent nie wykonuje lub nienależyte wykonuje obowiązki, o których mowa w art. 18 ust. 1–6 rozporządzenia 596/2014, Komisja może, w drodze decyzji, nałożyć karę pieniężną do wysokości 4 145 600 zł lub do kwoty stanowiącej równowartość 2% całkowitego rocznego przychodu wykazanego w ostatnim zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy, jeżeli przekracza ona 4 145 600 zł.

W przypadku naruszenia obowiązków, o których mowa w art. 18 ust. 1–6 rozporządzenia 596/2014, Komisja może nałożyć na osobę, która w tym okresie pełniła funkcję członka zarządu emitenta, zewnętrznego zarządzającego ASI lub zarządzającego z UE w rozumieniu ustawy o funduszach inwestycyjnych lub towarzystwa funduszy inwestycyjnych będącego organem funduszu inwestycyjnego zamkniętego, karę pieniężną do wysokości 2 072 800 zł. Ryzyko oceniamy jako niskie.

#### **RYZIKO ZWIĄZANE Z PRZEPISAMI PODATKOWYMI**

Z uwagi na to, że polski system prawa podatkowego, jego interpretacje oraz stanowiska organów państwowych odnoszące się do przepisów prawa podatkowego, podlegają częstym zmianom, posiadacze Obligacji mogą zostać narażeni na niekorzystne zmiany, w szczególności w odniesieniu do stawek podatkowych oraz sposobu poboru podatku przez płatnika. Powyższe może negatywnie wpływać na zwrot z kapitału zainwestowanego w Obligacje.

Spółka ocenia to ryzyko jako niskie.

#### **RYZIKO ZWIĄZANE ZE WSZCZĘCIEM POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO LUB RESTRUKTURYZACYJNEGO W STOSUNKU DO EMITENTA**

W świetle przepisów ustawy z dnia 22 listopada 2017 r. prawo upadłościowe, Dz.U. z 2017r., poz. 2491 (dalej: Prawo upadłościowe) przesłanką do ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność, określona w art. 11 Prawa upadłościowego. Dłużnika uważa się za niewypłacalnego, jeżeli utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych. Dłużnik będący osobą prawną albo jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której odrębna ustawa przyznaje

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

zdolność prawną, jest niewypłacalny także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekraczają wartość jego majątku, a stan ten utrzymuje się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące. W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta jego wierzyciele będą zaspokajani w kolejności wskazanej w przepisach Prawa upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami Obligatariusze zaspokajani będą po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości. Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Z kolei w myśl przepisów ustawy z dnia 12 lipca 2017 r. prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. 2017 poz. 1508) (dalej: Prawo restrukturyzacyjne) – postępowanie to ma na celu uniknięcie ogłoszenia upadłości w rozumieniu prawa upadłościowego i może być prowadzone wobec dłużnika niewypłacalnego, w znaczeniu opisanym powyżej, lub zagrożonego niewypłacalnością tj. dłużnika którego sytuacja ekonomiczna wskazuje, że w niedługim czasie może stać się niewypłacalny. Restrukturyzacja może polegać na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na akcje Emitenta. Ponadto, w razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego może nie być możliwe prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji.

W przypadku upadłości, restrukturyzacji lub niewypłacalności Emitenta posiadacze Obligacji mogą nie odzyskać istotnej części zainwestowanych środków lub nie odzyskać ich wcale, a prowadzenie egzekucji wobec Emitenta może być utrudnione albo niemożliwe lub może nie doprowadzić do pełnego zaspokojenia wierzytelności posiadaczy Obligacji.

#### **RYZIKO 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 będzie wypłacał 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.

<b>Nazwa Spółki:</b>	<i>ED invest S.A</i>		
<b>Okres sprawozdawczy</b>	<i>01.01-31.12.2019r.</i>	<b>Waluta sprawozdawcza:</b>	<i>złoty polski (PLN)</i>
<b>Poziom zaokrąglenia:</b>	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

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-Lotnisko, 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.

Rozpoczęte inwestycje będą realizowane sukcesywnie ze środków własnych pozyskanych ze sprzedanych lokali już wybudowanych w inwestycjach znacznie zaawansowanych, kredytu bankowego lub z emisji obligacji 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.

#### **RYZIKO 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 np. emisje obligacji 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.

#### **RYZIKO ZWIĄZANE Z NOTOWANIAM 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.

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.



Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### **RYZIKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH**

Zobowiązania Spółki z tytułu kredytów oprocentowane są na podstawie zmiennych stóp procentowych WIBOR 3M i WIBOR 1M. Spółka korzysta również z finansowania środkami pozyskanymi w drodze emisji obligacji oprocentowanych na podstawie zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M. W związku z powyższym istnieje ryzyko zmiany stopy procentowej. Zmienność rynków finansowych może spowodować wzrost bazowej stopy procentowej dla instrumentów finansowych. Wraz ze wzrostem kosztu pieniądza będzie rosła wartość Kuponu Odsetkowego, co wpływa na wzrost wartości zobowiązań Emitenta. W skrajnym przypadku może to prowadzić do niewypłacalności Emitenta, a tym samym powodować brak zdolności Emitenta do spełnienia zobowiązań z tytułu obligacji i kredytów. Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako niski.

#### **RYZIKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH**

Główne instrumenty finansowe występujące w Spółce to kredyty służące pozyskaniu środków finansowych na działalność Spółki, zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji, umowy leasingu finansowego, środki pieniężne oraz lokata krótkoterminowa. Poza wymienionymi powyżej Spółka posiada instrumenty finansowe w postaci należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

#### **RYZIKO STÓP PROCENTOWYCH**

Spółka posiada zobowiązania z tytułu leasingu, dla których odsetki skalkulowane są w oparciu o długookresowe stałe stopy procentowe.

#### **ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA RYZIKO WALUTOWE**

Spółka nie przeprowadza transakcji rozliczanych w walucie oraz nie posiada kredytów i pożyczek w walucie innej niż PLN.

#### **RYZIKO KREDYTOWE ZWIĄZANE Z NALEŻNOŚCIAMI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁYMI NALEŻNOŚCIAMI FINANSOWYMI**

Spółka zbudowała model służący do szacowania oczekiwanych strat z portfela należności oraz aktywów z tytułu umowy. Dla należności z tytułu dostaw i usług oraz aktywów z tytułu umowy zastosowano uproszczoną wersję modelu zakładającą kalkulację straty dla całego życia instrumentu. W ramach należności z tytułu dostaw i usług, a także w przypadku aktywów z tytułu umowy szacunki odpisów są dokonywane na bazie analizy indywidualnej. Szacunek odpisu jest oparty przede wszystkim na informacji dotyczących przyszłych możliwych do realizacji cen.

Znaczną część transakcji sprzedaży produktów i usług Spółka dokonuje na podstawie przedpłat. Zdaniem Zarządu ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług oraz pozostałymi należnościami jak i aktywami z tyt. umowy nie są znaczące.

#### **RYZIKO ZWIĄZANE ZE ŚRODKAMI PIENIĘŻNYMI I LOKATAMI BANKOWYMI**

Spółka gromadzi i lokuje środki pieniężne w bankach, które w opinii Zarządu są wiarygodne. Dlatego ryzyko związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi uznaje za nieistotne.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### **RYZIKO ZWIĄZANE Z INWESTYCJAMI W DŁUŻNE PAPIERY WARTOŚCIOWE I JEDNOSTKI UCZESTNICTWA W FUNDUSZACH INWESTYCYJNYCH**

Spółka nie posiada inwestycji w dłużne papiery wartościowe i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych.

### **RYZIKO PŁYNNOŚCI**

W ocenie Zarządu Spółka posiada dobrą kondycję finansową, pozwalającą na terminowe regulowanie bieżących zobowiązań. W celu ograniczenia zagrożeń utraty płynności Spółka analizuje i zarządza pozycją płynności, prognozuje spodziewane i potencjalne wpływy i wydatki.

Spółka zarządza kapitałem, aby zapewnić zdolność kontynuowania przez nią działalności oraz oczekiwaną stopę zwrotu dla akcjonariuszy i innych podmiotów zainteresowanych kondycją Spółki. Spółka monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych.

Spółka nie podlega zewnętrznym wymogom kapitałowym.

### **RYZIKO INFLACJI**

W projekcie ustawy budżetowej MF oczekuje średniorocznego wskaźnika CPI w 2020 roku na poziomie 2,5 proc. Jednakże "(...)Zasoby podaży pracy nie są jednak nieograniczone, zważywszy, że konkurencyjne rynki pracy, np. niemiecki, stopniowo otwierają się na pracowników z Ukrainy. W przypadku pojawiających się braków po stronie podażowej można oczekiwać, że przestrzeń do zwiększania produkcji i ekspansji przedsiębiorstw będzie ograniczona, a konkurencja o pracownika za pomocą wyższych wynagrodzeń przekładać się będzie na wzrost inflacji bazowej. W rezultacie możliwe jest obniżenie tempa wzrostu PKB oraz szybszy wzrost cen niż w przyjętym scenariuszu"...

Oznacza to dla Spółki ryzyko wzrostu cen zakupu usług budowlanych, wynikający ze wzrostu wynagrodzeń oraz podnoszenia płacy minimalnej w kolejnych latach. Ryzyko jest ograniczone i równoważone poprzez kalkulację cen mieszkań dla nowych projektów po skompletowaniu ofert wykonawców w których występuje ograniczenie związane z ewentualnym wzrostem cen poprzez waloryzację i współczynnik inflacji.

### **RYZIKO COVID 19**

Spółka identyfikuje ryzyko związane z COVID 19 głównie w obszarze przyszłej siły nabywczej potencjalnych klientów na przyszłe projekty. Obecnie analizując portfel projektów oraz zakres sprzedanych lokali ryzyko można określić jako niskie.

Niemniej ze względu na krótki czas stanu zagrożenia epidemiologicznego nie jesteśmy w stanie wypowiedzieć się w zakresie wpływu oddziaływania zagrożenia związanego z wirusem na gospodarkę i branżę deweloperską, w tym absencję pracowników oraz działanie firm budowlanych w przyszłości. Należy spodziewać się negatywnego wpływu na terminy realizacji przyszłych projektów (projektowanie, pozwolenia). Na dziś ryzyko to ocenia się jako niskie.

### **WPLYW NA ZANIECZYSZCZENIE ŚRODOWISKA**

Spółka realizuje projekty deweloperskie wg najwyższych standardów z wykorzystaniem technologii, które ograniczają negatywny wpływ na zanieczyszczenie środowiska. Działalność operacyjna spółki nie wpływa na zanieczyszczenie środowiska, poza naturalnym zużyciem energii cieplnej i elektrycznej

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

nabywanej u zewnętrznych dostawców. Ryzyko wpływu na zanieczyszczenie środowiska ocenia się jako niskie

#### **RYZYKO ZMIAN KLIMATYCZNYCH**

W zakresie realizowanych projektów zarówno obszarowo, jak i w zakresie wielkościowym głównym dostawcą ciepła oraz energii elektrycznej jest Innogy Polska S.A.. Wpływ na koszty wykorzystania nośników energii bezpośrednio dotyczą realizowanych projektów i są kalkulowane w kosztach projektów. Widzimy możliwości realizacji przyszłych projektów deweloperskich z wykorzystaniem alternatywnych źródeł energii jeśli projekty te zostaną uzgodnione z Inwestorem w zakresie przyszłego wykorzystania energii alternatywnej po oddaniu budynku do użytkowania, co mogło by w przyszłości być wsparciem podstawowych źródeł energii cieplnej i elektrycznej zastosowanych w tych projektach.

#### **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.**

Ogółem źródłem przychodów Spółki w 2019 roku była sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi. Przychody pochodzą przede wszystkim z inwestycji zakończonych w 2019 roku, sprzedaż lokali z inwestycji zakończonych w latach poprzednich oraz przychodów szacowanych na inwestycjach w trakcie realizacji.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku sprzedaż mieszkań odbywała się w ramach poniższych inwestycji zakończonych:

##### **1) Osiedle ISKRA VI / I etap**

– **13-piętrowy budynek „A”** obejmujący **176 lokali mieszkalnych** i **7 lokali usługowych** oraz garaż wielostanowiskowy dwupoziomowy.



Budynek powstał w ramach wspólnego przedsięwzięcia realizowanego przez Spółkę z warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko w okolicach Wału

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Miedzeszyńskiego, u zbiegu ulic Jugosłowiańskiej i Gen. Fieldorfa. Rozpoczęcie budowy nastąpiło w czerwcu 2013r, budowa została zakończona planowo w czerwcu 2015r, uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nastąpiło w sierpniu 2015r. Budynek obejmuje mieszkania 1-4-pokojowe o powierzchni od 27 do 96m<sup>2</sup>. W sprzedaży pozostały ostatnie mieszkania z oferty.

## 2) Osiedle ISKRA VI / II etap

- kolejne etapy realizowanego osiedla

- **5-piętrowy budynek „B”** o projektowanej powierzchni mieszkalnej ca. 1 340m<sup>2</sup> obejmuje **27 mieszkań 1 - 3-pokojowych o powierzchni od 32-75m<sup>2</sup>**
- **3-piętrowy budynek „D”** o projektowanej powierzchni mieszkalnej ca. 970m<sup>2</sup> obejmuje **21 mieszkań 2- i 3-pokojowych o powierzchni od 32-73m<sup>2</sup>**



Rozpoczęcie budowy nastąpiło w lutym 2016r. budowa została zakończona planowo: dla budynków B i D w listopadzie 2017r, uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nastąpiło w II kwartale 2018r.

## 3) Osiedle ISKRA VI / III etap

- kolejny etap realizowanego osiedla

- **6-piętrowy budynek „E”** obejmuje **79 mieszkań 1 - 4-pokojowych o powierzchni od 35 -85m<sup>2</sup>.**



Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W prezentowanym okresie 2019 roku Spółka zakończyła realizację inwestycji Iskra VI budynek E ul. Jugosłowiańska na warszawskim Gocławiu. W bezpośredniej okolicy – przychodnie, tereny rekreacyjne, przedszkola, żłobki, place zabaw dla dzieci. Rozpoczęcie budowy nastąpiło w 2017 roku.

W dniu 16 kwietnia 2019 roku został podpisany protokół odbioru i przekazano do użytkowania budynek mieszkalny „E” o 82 mieszkaniach z miejscami postojowymi w wielostanowiskowej hali garażowej.

#### 4) Osiedle WILGA VII Zadanie 8

- **14-piętrowy budynek** obejmujący 190 lokali mieszkalnych, 3 lokale usługowe na parterze oraz dwupoziomowy garaż wielostanowiskowy. Zlokalizowana na warszawskim Gocławiu przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, w bliskim sąsiedztwie Centrum Handlowego PROMENADA, **inwestycja stanowi kolejny etap realizacji wspólnego przedsięwzięcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko.**

Wilga VII Zadanie 8 jest kontynuacją zrealizowanego z dużym sukcesem (w tym także sprzedażowym) budynku pn. Wilga VII Zadanie 6. Oferta jest skierowana do szerokiego grona nabywców. Przede wszystkim, podobnie jak Zadanie 6, trafia do ludzi młodych poszukujących mieszkań o niewielkich metrażach na osiedlach położonych w okolicach dobrze skomunikowanych z centrum, a jednocześnie zapewniających możliwość korzystania z bogatej infrastruktury.



Rozpoczęcie budowy nastąpiło w lipcu 2014r, budowa została zakończona planowo w lipcu 2016r, uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nastąpiło w III kwartale 2016r.

W budynku zaprojektowano mieszkania 1-, 2-, 3- i 4-pokojowe o powierzchniach od 29 do 88m<sup>2</sup>.

W sprzedaży pozostały ostatnie mieszkania z oferty.

Od pierwszego półrocza 2019 roku oraz w kolejnych kwartałach Spółka sprzedaje mieszkania w inwestycjach realizowanych:



Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		



### 1. „Osiedle Orlik” ul. Rogalskiego,

- atrakcyjność tego projektu zapewnia jego doskonałe położenie, skomunikowanie oraz bezpośrednio sąsiedztwo kompleksów usługowych, szkół, przedszkoli. Realizowana budowa I etapie to 164 mieszkania, lokale usługowe na poziomie parteru i garaż wielostanowiskowy. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę tego etapu w dniu 21 września 2018 r. Termin realizacji w/w inwestycji to IV kwartał 2020 roku.



### 2. „Wilga” ul. Umińskiego/Znanińskiego

- to realizacja 232 mieszkań, która będzie prowadzona w trzech etapach. Obecnie Spółka rozpoczęła realizację budowy 82 mieszkań tj. etapu III budynek C. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę tego etapu w dniu 28 sierpnia 2018r. Dla kolejnych etapów trwają prace przygotowawcze i projektowe do uzyskania decyzji administracyjnych.

Inwestycja zapewni bliskość centrów handlowych i rozrywkowych. W bliskim sąsiedztwie inwestycji znajdują się szkoły, basen, banki. Planowany termin realizacji inwestycji to I kwartał 2021 roku.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		



### 3. Osiedle „Orlik Jantar”(nazwa marketingowa Pasaż Aniński) ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego

- w ramach dwóch etapów projektu powstanie około 170 mieszkań. Projekt będzie zakładał duży wybór mieszkań w różnych metrażach.

Obecnie w ramach I etapu inwestycji powstaje ośmiokondygnacyjny budynek z 84 mieszkaniami, z dwupoziomowym garażem wielostanowiskowym i lokalem usługowym na parterze.

Planowany termin realizacji: II kw. 2021 r.

Wychodząc naprzeciw zapotrzebowaniu na lokale mieszkalne Spółka zdecydowała się na kolejne inwestycje, których realizację rozpocznie w 2020r.

Planowane projekty to:

- w III kwartale 2020 roku „GOŚLAW-WILGA” VII zad 7 polegająca na realizacji zabudowy mieszkaniowo usługowej w ramach której powstaną 104 mieszkania wraz z miejscami postojowymi w garażu podziemnym jak i na parkingu poza garażem oraz lokal usługowy na parterze budynku. Przewidywany czas realizacji IV kwartał 2021r.

- w IV kwartale 2020 roku dwa kolejne etapy inwestycji „WILGA” przy ul. Znanieckiego na warszawskim Gościwcu w ramach, których powstaną dwa budynki oferujące ogółem 174 mieszkania wraz z miejscami postojowymi w hali garażowej i lokale użytkowe.

Przewidywany czas realizacji II kwartał 2022r.

- również w IV kwartale 2020 roku rozpocznie się budowa kolejnego etapu inwestycji „PASAŻ ANIŃSKI” przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w dzielnicy Praga Południe w ramach której zaplanowano 129 mieszkań, miejsca postojowe w garażu podziemnym i miejsca parkingowe poza budynkiem oraz lokal użytkowy.

Przewidywany czas realizacji II kwartał 2022r.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**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, mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Część mieszkań sprzedawana została bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Gocław Lotnisko oraz Spółdzielnię Mieszkaniową Orlik Jantar, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielniami, 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 umów ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi wyniosły 94,23% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w 2019 roku i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz SM Gocław Lotnisko i SM Orlik Jantar oraz zakończenia i rozliczenia realizacji trzeciego etapu budowy przy ul. Jugosławińskiej w Warszawie.

### **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**.

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 Rembertów, Targówek, Białołęka, Ursus. Tradycyjnie zaś najwyższe ceny oferują inwestorzy w dzielnicach: Mokotów, Żoliborz, 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, a ściślej w rejonie Gocławia.** 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.



Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W 2019 roku Spółka zakończyła realizację inwestycji Osiedla ISKRA VI etap III budynek E oraz kontynuowała realizację nowych inwestycji : „ORLIK”, zlokalizowanej na warszawskim Goćławiu, przy ul. Rogalskiego, „WILGA” zlokalizowanej przy ul. Znanińskiego, ORLIK JANTAR” ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego..

## Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach 2019 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynek E oraz osiedla mieszkaniowego, wielorodzinną zabudowa mieszkaniowo-usługowa - „Wilga Umińskiego” etap III ( ul. Umińskiego/Znanińskiego budynek C) – udział w kosztach 25,69%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goćław Lotnisko w Warszawie - udostępniająca teren pod budowę osiedli j.w. - udział w kosztach 3,76%,
- Hochtief Polska S.A. - Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedle mieszkaniowe, wielorodzinnego zespołu mieszkaniowo-usługowego z garażami – „Osiedle Orlik” ul. Rogalskiego – udział w kosztach 54,68%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar w Warszawie - udostępniająca teren pod budowę osiedli j.w. – udział w kosztach 13,54%,

## 7. INFORMACJE O ZAWARTYCH UMOWACH ZNACZĄCYCH DLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI, W TYM ZNANYCH SPÓŁCE UMOWACH ZAWARTYCH POMIĘDZY AKCJONARIUSZAMI, UMOWACH UBEZPIECZENIA, WSPÓŁPRACY LUB KOOPERACJI.

W 2019 roku Zarząd ED invest S.A. zawarł następujące znaczące umowy:

- W dniu 09 kwietnia 2019 roku została podpisana umowa z wykonawcą HOCHTIEF Polska S.A. na realizację inwestycji pn. „Orlik” wielorodzinny zespół mieszkaniowo-usługowy z garażami zlokalizowanej w Warszawie przy ul Rogalskiego. Rozpoczęcie robót nastąpiło z dniem przekazania terenu wykonawcy tj. z dniem 10 kwietnia 2019 roku.
- W dniu 03 lipca 2019 roku Spółka zawarła Umowę z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym „Redox” Sp. z o.o. na realizację inwestycji pn. „ I Etap osiedla Wiga – Umińskiego budynek C z garażem podziemnym” zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Znanińskiego. Umowa nie odbiega od warunków rynkowych.
- W dniu 03 września 2019 roku zawarto Umowę z INSTALBUD -RZESZÓW Sp. z o.o. na realizację inwestycji pn. „ Osiedle Orlik Jantar” – budynek mieszkalny wielorodzinny „E” z częścią usługową na parterze i garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego. Umowa nie odbiega od warunków rynkowych.

W dniu 21 stycznia 2020 roku Spółka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od Umowę zawartej dn. 03 września 2019r. z INSTALBUD -RZESZÓW Sp. z o.o. na realizację inwestycji pn. „ Osiedle Orlik Jantar” – budynek mieszkalny wielorodzinny „E” z częścią usługową na parterze i garażami w podziemiu i na

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

parterze, zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego. Strony zgodnie ustaliły, że Umowa ulegała rozwiązaniu z dniem 21 stycznia 2020 r, zgodnie potwierdziły również, że stan faktyczny dotyczący przejęcia placu budowy na dzień rozwiązania Umowy został stwierdzony w protokole stanu faktycznego sporządzonym przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi - Południe w Warszawie, którego Strony nie kwestionują. Zgodną wolą Stron jest kompleksowe uregulowanie wzajemnych zobowiązań w związku z rozwiązaniem Umowy. W miesiącu marcu 2020 roku nastąpi podpisanie porozumienia między stronami o odstąpieniu od Umowy na mocy Porozumienia Stron.

- W dniu 22 stycznia 2020 roku Rada Nadzorca na podstawie § 16 ust. 1 lit. n) Statutu Spółki po rozpoznaniu wniosku Zarządu Spółki z dnia 21 stycznia 2020 roku i przedstawionym uzasadnieniu dotyczącym pilnej potrzeby zmiany wykonawcy prac budowlanych bud. E przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego - Pasaż Aniński Uchwała nr 1/22.01/2020 wyraziła zgodę na zawarcie przez Spółkę umowy na realizację robót budowlanych budynku mieszkalnego E o powierzchni użytkowej mieszkalnej 4,4 tys. metrów kwadratowych wraz z garażem na zadaniu inwestycyjnym „Orlik Jantar” Pasaż Aniński z firma Hochtief Polska S.A. z siedzibą w Warszawie.  
Jednocześnie utraciła moc Uchwała Rady Nadzorczej nr 1/19.07/2019 z dnia 19 lipca 2019 roku.
- W dniu 04 lutego 2020 roku zawarto Umowę z Hochtief Polska Spółka Akcyjna z siedziba w Warszawie ul. Żwirki i Wigury 14, 02-092 Warszawa, na realizację inwestycji pn. „ Osiedle Orlik Jantar” – budynek mieszkalny wielorodzinny „E” z częścią usługową na parterze i garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego. Umowa nie odbiega od warunków rynkowych.

- Polisy ubezpieczenia istotne ze względu na sumę ubezpieczenia oraz składke**

Ubezpieczyciel	Nr Polisy	Okres ubezpieczenia	Suma ubezpieczenia	Składka	Dotyczy
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	436000163550	23.08.2019-22.08.2020	4 000 tys. zł	8 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna (dla SMGL WILGA)
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	436000163550	23.08.2019-22.08.2020	2 000 tys. zł	4 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna (dla SMGL ISKRA)
Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska S.A.	000-18-444-05938882	24.05.2019-23.05.2020	30 000 tys. zł	24 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna Członków Władz Spółek

Nie są znane Spółce informacje o umowach zawarte pomiędzy akcjonariuszami

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**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 w 2019 roku nie prowadziła istotnych inwestycji, nie posiadała udziałów w innych przedsiębiorstwach ani też nie posiada istotnych wartości niematerialnych.

**Opis nieruchomości będących w posiadaniu Spółki :**

- ✓ Lokal mieszkalny nr 11 o powierzchni 51,20 m<sup>2</sup> usytuowany na trzecim piętrze budynku położonego w Warszawie , dzielnica Praga Południe przy ul. Jugosławińskiej 17C wraz z miejscem postojowym w hali garażowej dla którego została utworzona księga wieczysta o numerze WA6M/00499874/0.
- ✓ Lokal mieszkalny nr 13 o powierzchni 51,12 m<sup>2</sup> usytuowany na drugim piętrze budynku położonego w Warszawie , dzielnica Praga Południe przy ul. Jugosławińskiej 17C wraz z miejscem postojowym w hali garażowej dla którego została utworzona księga wieczysta o numerze WA6M/00499874/0.

**9. INFORMACJE O TRANSAKCJACH ZAWARTYCH PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE, WRAZ Z ICH KWOTAMI ORAZ INFORMACJAMI OKREŚLAJĄCYMI CHARAKTER TYCH TRANSAKCJI**

W 2019 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 14 marca 2016 roku Spółka zawarła z BOŚ Bankiem S.A. umowę kredytu odnawialnego wraz z kolejnymi Aneksami na kwotę 3 000 tys. PLN. W dniu 22 lutego 2019 roku do powyższej umowy został podpisany Aneks nr 3 przedłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 27 marca 2019 roku, a następnie w dniu 27 marca 2019 roku Aneks nr 4 przedłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 26 marca 2020 roku i zmniejszający limit do kwoty 2 700 tys. PLN.

Kredyt ten jest zabezpieczony:

1. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ Banku
2. Wekslem in blanco z deklaracją wekslową
3. Gwarancją de minimis do wysokości 60% kwoty kredytu, tj. 1 620 tys. zł.

Obecnie Spółka złożyła wniosek o przedłużenie umowy kredytowej na kolejny rok.

**11. INFORMACJE O UDZIELONYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM POŻYCZKACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM POŻYCZEK UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM EMITENTA, Z PODANIEM CO NAJMNIEJ ICH KWOTY, RODZAJU I WYSOKOŚCI STOPY PROCENTOWEJ, WALUTY I TERMINU WYMAGALNOŚCI**

W 2019 roku Spółka nie udzieliła żadnych pożyczek.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 12. INFORMACJE O UDZIELONYCH I OTRZYMANYCH W DANYM ROKU OBROTOWYM PORĘCZENIACH I GWARANCJACH, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM PORĘCZEŃ I GWARANCJI UDZIELONYCH PODMIOTOM POWIĄZANYM EMITENTA.

W 2019 roku Spółka otrzymała i udzieliła poręczeń i gwarancji. Na dzień 31 grudnia 2019 roku aktualne były gwarancje otrzymane i udzielone w 2018 roku i wcześniej.

### Gwarancje otrzymane

- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 28 sierpnia 2019 roku wraz z Aneksem z dnia 22 października 2019 roku na kwotę 921 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 2/02/2016 zawartej 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego CF na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugostawiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2023 roku.
- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 r. na kwotę 510 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/02/2016 zawartej 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego BD na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugostawiańskiej w Warszawie, ważna do 22 marca 2023 roku.
- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 r. na kwotę 624 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/06/2017 zawartej 22 czerwca 2017 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego E na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugostawiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2024 roku.

Ponadto według stanu na dzień 31 grudnia 2019 Spółka Ed invest S.A. posiadała otrzymaną gwarancję de minimis BGK do wysokości 60% kwoty kredytu odnawialnego otrzymanego z BOŚ S.A., tj. do 1 620 tys. zł.

### Gwarancje udzielone

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000150141 z dnia 23 marca 2018 roku, na kwotę 474 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 roku, zmienioną aneksami nr 1 do 9 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego „Goćław – ISKRA VI bud. BD”, ważna w okresie od 09 MARZEC 2018 roku do dnia 08 marzec 2021 roku.
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000150178 z dnia 18 kwietnia 2018 roku, na kwotę 1.059 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goćław – ISKRA VI bud. CF, ważna w okresie od 11 kwietnia 2018 roku do dnia 10 kwietnia 2021 roku.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 28000161487 z dnia 17 kwietnia 2019 roku na kwotę 876 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – ISKRA VI bud. E, ważna w okresie od 17 kwietnia 2019 roku do dnia 16 kwietnia 2022 roku.

### **13. OPIS WYKORZYSTANIA PRZEZ SPÓŁKĘ WPŁYWÓW Z EMISJI DO CZASU SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI.**

W dniu 04 października 2019 roku Uchwałą nr 1 Zarząd spółki pod firmą ED Invest S.A. z siedzibą w Warszawie działając na podstawie art. 371 §1 - §3 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych ( Dz. U. z 2019 r. poz. 505 ) w zw. z art.2 ust.1 lit. a) i art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach ( tj. Dz.U.2018.483 ) („Ustawa o obligacjach”) oraz uchwały Rady Nadzorczej Spółki nr 1/22.08.2019 z dnia 22 sierpnia 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji korporacyjnych przyjął „Program Emisji Obligacji” w ramach którego przewidziana jest emisja obligacji w kilku seriach o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 17.500 tys. zł.

Środki z emisji Obligacji Spółka wykorzystuje na finansowanie projektów budowlanych realizowanych przez ED invest S.A. w ramach prowadzonej działalności gospodarczej w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” z siedzibą w Warszawie (ul. Salamandry numer 3, 03-982 Warszawa) i Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” z siedzibą w Warszawie (ul. Orlego Lotu numer 6, 03-982 Warszawa) oraz na nieruchomościach powierzonych przez Spółdzielnie na podstawie Umów o Wspólnym Przedsięwzięciu tj. umowy z dnia 31 marca 2017 roku zawartej pomiędzy Spółką a SM „Orlik-Jantar” na realizację Inwestycji „Orlik”, umowy z dnia 07 czerwca 2017 roku zawartej pomiędzy Spółką a SM „Orlik-Jantar” na realizację Inwestycji „Pasaż Aniński” oraz umowy z dnia 10 kwietnia 2017 roku zawartej pomiędzy Spółką a SM „Goctaw -Lotnisko” na realizację Inwestycji „Wilga”, poprzez opłacenie wkładów budowlanych za lokale na podstawie zawartych przez ED invest S.A. ze Spółdzielnią Umów o Budowę Lokali tj. umów zawartych pomiędzy Spółką a Spółdzielnią, stanowiących umowy, o których mowa w art. 18 ust. 1 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych zgodnie z którymi Spółdzielnia zobowiązała się wobec ED invest S.A. m.in. do wybudowania Budynku obejmującego lokale oraz do przeniesienia na ED invest S.A. w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego prawa odrębnej własności lokali, wraz z pomieszczeniami przynależnymi, z własnością których związany będzie odpowiedni udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości wspólnej. Środki z emisji będą wydatkowane w pierwszej kolejności na projekty obecnie realizowane, tj. Inwestycja „Orlik”, Inwestycja „Pasaż Aniński” oraz Inwestycja „Wilga” oraz na inne inwestycje planowane do uruchomienia w okresie najbliższych 18 miesięcy.

Na mocy Uchwały nr 2 z dnia 4 października 2019 roku w sprawie emisji obligacji serii D, Zarząd Spółki postanowił wyemitować nie więcej niż 8.500 sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda i o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 8.500 tys. zł. Dzień Wykupu Obligacji nastąpi w dniu 28 października 2022 roku. Obligacje będą oprocentowane, oprocentowanie

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

obligacji jest stałe i wynosi 6,5 % w skali roku, a oprocentowanie będzie wypłacane w okresach trzymiesięcznych licząc od Dnia Przydziału,

Obligacje będą zabezpieczone zastawem rejestrowym na ekspektatywach odrębnej własności lokali w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 845). W dniu 28 października 2019 roku Zarząd Spółki dokonał przydziału na rzecz Inwestorów 5 200 sztuk obligacji serii D .

Następnie na mocy Uchwały nr 1 z dnia 04 listopada 2019 roku w sprawie emisji obligacji serii E, Zarząd Spółki postanowił wyemitować nie więcej niż 4.000 sztuk obligacji zwykłych na okaziciela serii E o wartości nominalnej 1.000,00 zł. Dzień Wykupu Obligacji nastąpi w dniu 28 października 2022 roku,

Obligacje będą oprocentowane, oprocentowanie obligacji jest stałe i wynosi 6,5 % w skali roku, oprocentowanie będzie wypłacane w okresach trzymiesięcznych licząc od Dnia Przydziału,

Obligacje będą zabezpieczone zastawem rejestrowym na ekspektatywach odrębnej własności lokali w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 845). W dniu 28 listopada 2019 roku Zarząd Spółki dokonał przydziału na rzecz Inwestorów 2 275 sztuk obligacji serii E .

Stosownie do postanowień pkt 10.3 Warunków Emisji EInvest S.A będący Emitentem w dniu 31 października 2019 roku na rzecz Administratora złożył w formie aktu notarialnego Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 17.500.000,00 zł.

#### **14. OBJAŚNIENIE RÓŻNIC POMIĘDZY WYNIKAMI FINANSOWYMI WYKAZANYMI W RAPORCIE ROCZNYM A WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYMI PROGNOZAMI WYNIKÓW NA DANY ROK.**

Spółka nie publikowała prognoz na 2019 rok.

#### **15. 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 PODJĘŁA 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.

#### **16. OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH, W TYM INWESTYCJI KAPITAŁOWYCH, W PORÓWNIANIU DO WIELKOŚCI POSIADANYCH ŚRODKÓW, Z UWZGLĘDNIENIEM MOŻLIWYCH ZMIAN W STRUKTURZE FINANSOWANIA TEJ DZIAŁALNOŚCI.**

Spółka nie planuje nowych zamierzeń inwestycyjnych.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 17. 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.

## 18. 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 2020 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.
- obiekty budowlane realizowane przez Spółkę są obarczone wieloma ryzykami, które obejmują w szczególności: (i) niez uzyskanie 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 popytu na mieszkania o rosnących cenach, które są wynikiem rosnących cen wykonawstwa.
- 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.
- brak popytu na mieszkania wynikający z zagrożenia rosnącego współczynnika inflacji,

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- brak popytu na mieszkania wynikającego z przedłużenia się stanu zagrożenia epidemiologicznego.

Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w realizacji zaplanowanych projektów, wzrost kosztów lub ewentualną utratę przychodów, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Na wyniki finansowe Spółki w przyszłości będą miały istotny wpływ pozytywne wyniki pozyskania finansowania dla kolejnych ewentualnie możliwych do zakontraktowania terenów, tj. podpisania umów o wspólnym przedsięwzięciu oraz uregulowania stanu prawnego gruntów, które objęte są już umowami o wspólnym przedsięwzięciu

Uwzględniając powyższe czynniki Spółka ocenia perspektywy rozwoju swojej działalności do końca roku 2020 jako pozytywne, gdyż w ostatnim czasie zintensyfikowano prace nad podpisaniem kolejnych umów o współpracy, a sprzyjająca koniunktura w 2019 roku pozwoliła na zintensyfikowanie podpisania umów o budowę lokali.

Spółka zamierza konsekwentnie realizować swoją strategię 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.

#### **19. ZMIANY W PODSTAWOWYCH ZASADACH ZARZĄDZANIA PRZEDSIĘBIORSTWEM SPÓŁKI.**

W 2019 r. nie nastąpiły istotne zmiany w zarządzaniu przedsiębiorstwem Spółki.

#### **20. 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 2019 Spółka nie zawarła żadnych umów przewidujących rekompensaty, o których mowa wyżej, z osobami zarządzającymi. Spółka również nie zawierała takich umów przed rokiem 2019.

#### **21. WARTOŚĆ WYNAGRODZEŃ, NAGRÓD LUB KORZYŚCI, W TYM WYNIKAJĄCYCH Z PROGRAMÓW MOTYWACYJNYCH LUB PREMIOWYCH OPARTYCH NA KAPITALE EMITENTA, W TYM PROGRAMÓW OPARTYCH NA OBLIGACJACH Z PRAWEM PIERWSZEŃSTWA, ZAMIENNYCH, WARRANTACH SUBSKRYPCYJNYCH (W PIENIĄDZU, NATURZE LUB JAKIEJKOLWIEK INNEJ FORMIE), WYPŁACONYCH, NALEŻNYCH LUB POTENCJALNIE NALEŻNYCH, ODRĘBNI DLA KAŻDEJ Z OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH ALBO CZŁONKÓW ORGANÓW ADMINISTRUJĄCYCH EMITENTA W PRZEDSIĘBIORSTWIE EMITENTA, BEZ WZGLĘDU NA TO, CZY ODPOWIEDNIO BYŁY ONE ZALICZANE W KOSZTY, CZY TEŻ WYNIKAŁY Z PODZIAŁU ZYSKU; W PRZYPADKU GDY EMITENTEM JEST JEDNOSTKA DOMINUJĄCA,**



Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**ZNACZĄCY INWESTOR, WSPÓLNIK JEDNOSTKI WSPÓŁZALEŻNEJ LUB ODPOWIEDNIO JEDNOSTKA BĘDĄCA STRONĄ WSPÓLNEGO USTALENIA UMOWNEGO – ODDZIELNIE INFORMACJE O WARTOŚCI WYNAGRODZEŃ I NAGRÓD OTRZYMANÝCH Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI WE WŁADZACH JEDNOSTEK PODPORZĄDKOWANYCH;**

Poza wynagrodzeniami i świadczeniami z tytułu pełnienia funkcji (zamieszczonymi w notcie 4.31 sprawozdania finansowego za okres 1.01-31.12.2019 roku) członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej w 2019 roku uzyskali korzyści w postaci dywidendy .

Wyszczególnienie	Dywidenda (w tys. zł)
<i>Członkowie Zarządu</i>	
Zofia Egierska	179
Jerzy Dyrzc	132
Marek Uzdowski	100
Zbigniew Wasilewski	100
<b>Razem</b>	<b>511</b>
<i>Członkowie Rady Nadzorczej</i>	
Robert Fijotek	14
<b>Razem</b>	<b>14</b>

**22. INFORMACJE O WSZELKICH ZOBOWIĄZANIACH WYNIKAJĄCYCH Z EMERYTUR I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE DLA BYŁYCH OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH ALBO BYŁYCH CZŁONKÓW ORGANÓW ADMINISTRUJĄCYCH ORAZ O ZOBOWIĄZANIACH ZACIĄGNIĘTYCH W ZWIĄZKU Z TYMI EMERYTURAMI, ZE WSKAZANIEM KWOTY OGÓŁEM DLA KAŻDEJ KATEGORII ORGANU;**

Zobowiązania tego rodzaju nie występują i nie występowały w poprzednich latach.

**23. OKREŚLENIE ŁĄCZNEJ LICZBY I WARTOŚCI NOMINALNEJ WSZYSTKICH AKCJI (UDZIAŁÓW) EMITENTA ORAZ AKCJI I UDZIAŁÓW ODPOWIEDNIO W PODMIOTACH POWIĄZANYCH EMITENTA, BĘDĄCYCH W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH EMITENTA (DLA KAŻDEJ OSOBY ODDZIELNIE);**

**WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2019 ROKU**

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	4 074 921	203 746	32,90%	32,90%
Jerzy Dyrzc	3 585 650	179 283	28,95%	28,95%
PKO TFI	646 391	32 320	5,22%	5,22%
EDinvest S.A.	2 477 337	123 867	20,00%	20,00%
Akcjonariusze drobni	1 602 388	80 119	12,93%	12,93%
<b>Razem</b>	<b>12 386 687</b>	<b>619 334</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 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	4 074 921	203 746	32,90%	32,90%
Jerzy Dyrz	3 585 650	179 283	28,95%	28,95%
PKO TFI	646 391	32 320	5,22%	5,22%
EDinvest S.A.	2 477 337	123 867	20,00%	20,00%
Akcjonariusze drobni	1 602 388	80 119	12,93%	12,93%
<b>Razem</b>	<b>12 386 687</b>	<b>619 334</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

W roku 2019 Spółka nabyła akcje własnych. Na dzień przekazania sprawozdania finansowego za 2019 rok ED invest S.A. posiadała 2 477 337 akcji własnych, stanowiących 20% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów.

W dniu 06 sierpnia 2019 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło:

- Uchwałę nr 4 - działając na podstawie art. 393 pkt 6 w zw. z art. 362 §1 pkt 8 Kodeksu Spółek Handlowych udzieliło Zarządowi Spółki upoważnienia do nabycia akcji ED invest S.A. notowanych na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych S.A. na warunkach i w trybie ustalonym w Regulaminie Skupu Akcji Własnych stanowiącym załącznik do niniejszej Uchwały.

Warunki nabywania akcji nie określone w ww. Uchwale i Regulaminie Skupu Akcji Własnych będą określane przez Zarząd, po uzyskaniu opinii Rady Nadzorczej.

- Uchwałę nr 5 – na podstawie art. 362 §2 pkt 3 Kodeksu Spółek Handlowych, zgodnie z którą został utworzony kapitał rezerwowy przeznaczony na pokrycie łącznej ceny nabytych przez Spółkę akcji własnych w wysokości 6 193 tys. zł. Środki na kapitał rezerwowy zostały przeniesione z kwoty , która zgodnie z art. 348 §1 Kodeksu Spółek Handlowych, może zostać przeznaczona do podziału między akcjonariuszy, w tym utworzonego z zysku kapitału zapasowego.

W dniu 04 września 2019 roku Spółka nabyła 2.477.337 akcji własnych po cenie nabycia 2,50 zł/akcję tj. 20% kapitału zakładowego spółki , na które przypada 2.477.337 tj. 20% udziału w ogólnej liczbie głosów . Realizacja skupu odbyła się w dniach 27-30 sierpnia 2019 roku w trybie zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji EDinvest S.A. ogłoszonego w dniu 26 sierpnia 2019 roku Złożono 8 ofert na łączną liczbę 4.691.306 co spowodowało decyzję o redukcji zapisów o 47,19%. W dniu 02 września 2019 roku potwierdzono liczbę akcji nabywanych przez Spółkę, a w dniu 04 września 2019 roku przeprowadzono następujące transakcje poza rynkiem zorganizowanym (OTC), rozliczone w systemie KDPW:

- 165.337 po cenie jednostkowej wynoszącej 2,50zł,
- 2.122.434 po cenie jednostkowej wynoszącej 2,50zł,
- 117.869 po cenie jednostkowej wynoszącej 2,50zł,
- 71.697 po cenie jednostkowej wynoszącej 2,50zł.

Łączna wartość przeprowadzonych transakcji wyniosła 6.193.345zł.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zmiany w strukturze pakietów akcji jakie zaszyły w wyniku skupu akcji własnych zostały zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym nota 4.14 w punkcie „ZMIANY W STRUKTURZE PAKIETÓW AKCJI W OKRESIE OBJĘTYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM „.

Przeprowadzony skup akcji jest uzasadniony interesami Spółki i Akcjonariuszy. Przeprowadzenie odkupu akcji własnych przez Spółkę powinno przyczynić się do stabilizacji ich wartości, co w konsekwencji zgodne jest z interesami zarówno Akcjonariuszy ( którzy lokują w akcje Spółki w horyzoncie średnio i długoterminowym ), jak i Spółki ( niska cena akcji skutkuje także zmniejszeniem poziomu kapitalizacji Spółki, co pociąga za sobą negatywne konsekwencje w sferze finansów Spółki ). Program odkupu akcji własnych ( oparty na postanowieniach art. 362 §1 pkt 8 ksh. ) stanowi dla Spółki narzędzie umożliwiające kontrolę sytuacji rynkowej i reagowanie na nią, m.in. poprzez umożliwienie Zarządowi Spółki skumulowania istotnego pakietu akcji własnych do zaoferowania potencjalnym inwestorom w momencie realizacji projektów inwestycyjno-rozwojowych, przez co pozyskane w ten sposób środki stanowiąc będą uzupełnienie niezbędnego do ich realizacji finansowania.

#### **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	4 074 921
Jerzy Dyrz	3 585 650
Robert Fijotek*	182 000
<b>Razem</b>	<b>7 842 571</b>

\*według publikacji na dzień opublikowania raportu śródrocznego tj. 21 luty 2020 roku.

#### **24. 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.

#### **25. INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW PRACOWNICZYCH.**

Nie dotyczy Spółki.

#### **26. 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 ODRĘBNI ZA:**

- BADANIE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO;
- INNE USŁUGI POŚWIADCZAJĄCE, W TYM PRZEGLĄD SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO;

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- USŁUGI DORADZTWA PODATKOWEGO;
- POZOSTAŁE USŁUGI;

Emitent korzystał z usług rekomendowanej przez Komitet Audytu i wybranej przez Radę Nadzorczą firmy audytorskiej w zakresie oraz terminach wskazanych w sprawozdaniu finansowym. Informacja została zamieszczona w nocy numer 4.33 sprawozdania finansowego za 2019 rok.

Zarząd oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania tego sprawozdania finansowego, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

## 27. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO W ED INVEST SA W OKRESIE OD 1 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2019 R.

### 1. Zbiór zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega Spółka oraz miejsce, gdzie tekst zbioru zasad jest publicznie dostępny

Spółka podlega zasadom ładu korporacyjnego przyjętym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, stanowiącego załącznik do Uchwały nr 26/1413/2015 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 13 października 2015 r., które obowiązują od dnia 1 stycznia 2016 roku.

Zbiór zasad został opublikowany na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki>.

### 2. Zakres, w jakim Spółka nie stosowała czasowo lub trwale zasad ładu korporacyjnego, o których mowa powyżej, wskazanie tych zasad oraz wyjaśnienie przyczyn takiego stanowiska.

W 2019 r. Spółka stosowała rekomendacje i zasady zawarte w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW, obowiązujące od 1 stycznia 2016 r., z wyjątkiem zasad wskazanych poniżej, o czym Spółka poinformowała RB nr 1/2016 r., przekazanym systemem EBI dnia 26 stycznia 2016 r., zgodnie z wymaganiami art. 29 ust. 3 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz w kolejnych rocznych oświadczeniach.

### Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

**I.Z.1.3.** Schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1.

**Komentarz:** Zarząd Spółki działa kolektywnie i podział zadań między członków Zarządu nie spełnia kryteriów jednoznaczności i przejrzystości.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**I.Z.1.7.** Opublikowane przez Spółkę materiały informacyjne na temat strategii Spółki oraz jej wyników finansowych,

**Komentarz:** Spółka nie publikuje własnych materiałów informacyjnych o strategii oraz o wynikach.

**I.Z.1.16.** Informacji na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia,

**Komentarz:** Spółka nie transmituje obrad walnych zgromadzeń w czasie rzeczywistym, gdyż drobni akcjonariusze nie zgłaszają takiej potrzeby, a akcjonariusze znaczący uczestniczą w obradach bezpośrednio lub są reprezentowani przez pełnomocników. Spółka nie wyklucza zastosowania tej zasady w przyszłości, o ile takie będą oczekiwania akcjonariuszy. Te są monitorowane za pomocą ankiety uruchamianej każdego roku na stronie internetowej Spółki w dniu publikacji zawiadomienia o zwołaniu walnego zgromadzenia.

**I.Z.1.20.** Zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo,

**Komentarz:** Spółka nie zamieszcza na stronie internetowej elektronicznego zapisu obrad, gdyż te nie są rejestrowane. Materiały zamieszczane na stronie internetowej przed i po WZ oraz protokół sporządzony przez notariusza umożliwiają nieobecnym akcjonariuszom odtworzenie przebiegu obrad.

**I.Z.2.** Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę powinny stosować również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności.

**Komentarz:** Spółka prowadzi stronę internetową tylko w języku polskim, gdyż akcje Spółki nie są zakwalifikowane do żadnego z wymienionych indeksów. Powyższa zasada nie ma zastosowania także z uwagi na strukturę akcjonariatu i zakres prowadzonej działalności.

## **Zarząd i Rada Nadzorcza**

**II.Z.1.** Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.

**Komentarz:** zadania i podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności Spółki między członków Zarządu nie spełnia kryteriów przejrzystości i jednoznaczności, co wynika z kolektywnego charakteru działania Zarządu.

## **Systemy i funkcje wewnętrzne**

**III.Z.1.** Za wdrożenie i utrzymanie skutecznych systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego odpowiada zarząd spółki.

**Komentarz:** Zgodnie z III.R.1. Zasada jest stosowana w zakresie odpowiadającym wielkości Spółki oraz charakterowi i rozmiarowi prowadzonej działalności. Zarząd kontroluje działalność operacyjną Spółki,

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

nadzoruje procesy wewnętrzne, zarządza ryzykiem. Za realizację funkcji w zakresie compliance częściowo odpowiedzialni są doradcy zewnętrzni, w tym kancelarie zajmujące się obsługą prawną Spółki.

**III.Z.2.** Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

**Komentarz:** Spółka jest niedużą firmą, o spłaszczonej strukturze organizacyjnej, jednorodnej działalności i scentralizowanym procesie decyzyjnym. Z tego względu w jej strukturze nie wyodrębniono jednostek odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem, compliance, czy funkcji audytu wewnętrznego. Nadzór nad całością kontroli wewnętrznej sprawuje Zarząd, który podejmuje większość decyzji operacyjnych, wspierany przez doradców zewnętrznych.

**III.Z.3.** W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

**Komentarz:** W Spółce nie wyodrębniono funkcji audytu wewnętrznego. Patrz. Komentarz do III.Z.2.

#### **Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami**

**IV.Z.2.** Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

**Komentarz :** Spółka nie transmituje obrad walnych zgromadzeń w czasie rzeczywistym gdyż drobni akcjonariusze nie zgłaszają takiej potrzeby, a akcjonariusze znaczący uczestniczą w obradach bezpośrednio lub są reprezentowani przez pełnomocników. Spółka nie wyklucza zastosowania tej zasady, o ile akcjonariusze zgłoszą takie oczekiwania. Te są monitorowane za pomocą ankiety uruchamianej każdego roku na stronie internetowej spółki w dniu publikacji zawiadomienia o zwołaniu walnego zgromadzenia.

**IV.Z.18.** Uchwała walnego zgromadzenia o podziale wartości nominalnej akcji nie powinna ustalać nowej wartości nominalnej akcji na poziomie niższym niż 0,50 zł, który mógłby skutkować bardzo niską jednostkową wartością rynkową tych akcji, co w konsekwencji mogłoby stanowić zagrożenie dla prawidłowości i wiarygodności wyceny spółki notowanej na giełdzie.

**Komentarz:** Wartość nominalna akcji Spółki wynosi 0,05 zł i nie uległa zmianie od debiutu na GPW.

#### **Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi**

**V.Z.6.** Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

**Komentarz:** Spółka nie opracowała regulacji wewnętrznych określających kryteria i okoliczności w których może dojść do konfliktu interesu. Tym nie mniej ma zidentyfikowane okoliczności wystąpienia potencjalnego konfliktu interesu oraz wypracowane procedury o charakterze prewencyjnym i procedury postępowania w przypadkach ujawnienia powstałego konfliktu, zgodne z przepisami KSH odnoszącymi się do członków zarządu, w Spółce są stosowane odpowiednio do członków Rady Nadzorczej.

### **3. Opis głównych cech stosowanych przez Spółkę systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.**

Zarząd Spółki odpowiedzialny jest za system kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych. Bezpośredni nadzór nad sporządzeniem sprawozdań finansowych sprawuje Prezes Zarządu.

Za organizację prac związanych z przygotowaniem rocznych i śródrocznych sprawozdań finansowych oraz raportów okresowych odpowiedzialny jest Departament Księgowo – Finansowy.

- System nadzoru i kontroli procesu powstawania sprawozdań finansowych tworzą:
  - a) podział obowiązków i kompetencji w procesie przygotowywania informacji finansowej;
  - b) sformalizowany proces dokonywania istotnych szacunków mających wpływ na sprawozdania finansowe;
  - c) dokonywanie przez Zarząd systematycznych przeglądów wyników Spółki;
  - d) weryfikacja sprawozdań finansowych przez niezależnego biegłego rewidenta;
  - e) bieżąca analiza identyfikowanych ryzyk mogących - w ocenie Zarządu - mieć wpływ na planowane wyniki finansowe Spółki, na podstawie informacji o kosztach, sprzedaży oraz stopniu zaawansowania realizowanych i przygotowywanych projektów.

Zarząd ED invest S.A. przegląda i weryfikuje przyjętą strategię co najmniej raz w roku.

Publikowane przez Spółkę kwartalne i półroczne oraz roczne sprawozdania finansowe podlegają odpowiednio przeglądowi lub badaniu przez audytora.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**4. Opis znacznych pakietów akcji, posiadanych bezpośrednio wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na WZ. Stan na 31 grudnia 2019r.**

Imię i nazwisko/Nazwa	Liczba akcji wg. stanu na 31.12.2019r.	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki
Zofia Egierska	4 074 921	32,90%	4 074 921	32,90%
Jerzy Dyrz	3 585 650	28,95%	3 585 650	28,95%
PKO TFI	646 391	5,09%	646 391	5,22%

Jednocześnie Spółka informuje, że zgodnie z jej wiedzą:

- nie istnieją papiery wartościowe Spółki, dające specjalne uprawnienia,
- nie istnieją ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu,
- nie istnieją prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi, które oddzielone są od posiadania papierów wartościowych,
- nie istnieją ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności papierów wartościowych Spółki.

**5. Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania członków zarządu i ich wymiany oraz zmiany umowy spółki, uprawnień członków zarządu, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.**

Zarząd jest wieloosobowy i liczy od 2 (dwóch) do 4 (czterech) osób. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu i Wiceprezesów powołuje Rada Nadzorcza, która każdorazowo określa liczbę i funkcje członków Zarządu oraz ustala ich wynagrodzenie. Wspólna kadencja członków Zarządu trwa 2 (dwa) lata. Członkowie Zarządu mogą być powoływani na kolejne kadencje.

Mandat członka Zarządu wygasa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji przez członka Zarządu, wskutek śmierci, rezygnacji lub odwołania. Pisemną rezygnację członek Zarządu składa Radzie Nadzorczej.

Członkowie Zarządu mogą być odwołani przez Walne Zgromadzenie.

Zarząd prowadzi wszystkie sprawy Spółki z wyjątkiem spraw zastrzeżonych do właściwości Rady Nadzorczej lub Walnego zgromadzenia.

Zarząd ED invest S.A. nie ma uprawnienia do podjęcia samodzielnej decyzji o emisji lub wykupieniu akcji. Szczegółowy zakres kompetencji Zarządu określa Statut Spółki oraz Regulamin Zarządu, zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.



Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zarząd reprezentuje Spółkę na zewnątrz. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki upoważnionych jest trzech członków Zarządu łącznie lub dwóch członków Zarządu działających łącznie z prokurentem.

Zmian Statutu (umowy Spółki) dokonuje Walne Zgromadzenie zgodnie z przepisami KSH, do których odwołują się statutowe zapisy dotyczące podwyższania lub obniżania kapitału zakładowego. Statut Spółki oraz Regulamin Zarządu określają uprawnienia członków zarządu.

#### **6. Sposób działania WZ i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa**

Walne Zgromadzenie ED invest SA odbywa się jako zwyczajne lub nadzwyczajne, zgodnie z przepisami KSH, Statutu oraz Regulaminu Walnego Zgromadzenia, przy czym ani Statut ani Regulamin do sposobu działania WZ i jego zasadniczych uprawnień nie wprowadzają zasad odmiennych od wynikających z przepisów KSH

Do szczególnych kompetencji WZ, poza sprawami zastrzeżonymi w przepisach powszechnie obowiązujących, należy podejmowanie uchwał w następujących sprawach:

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- b) udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- c) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
- d) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego,
- e) wyrażanie zgody na nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego o wartości przekraczającej 10.000.000 zł brutto,
- f) przeznaczenie zysku i określenie sposobu pokrycia strat,
- g) ustalanie wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,
- h) rozwiązanie, likwidacja, łączenie i podział lub przekształcanie Spółki,
- i) podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego Spółki i umarzanie akcji przez Spółkę,
- j) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych,
- k) zmiana Statutu Spółki,
- l) sprawowanie kontroli nad działalnością Rady Nadzorczej,
- m) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

Prawa akcjonariuszy ED invest SA oraz sposób ich wykonywania opisane w Statucie i Regulaminie Walnego Zgromadzenia nie odbiegają od zasad ujętych w przepisach KSH.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 7. Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego oraz opis działania organów zarządzającego i nadzorującego Emitenta i ich komitetów

### Zarząd

W 2019 r. Zarząd Spółki pracował w 4. osobowym składzie:

Zofia Egierska - Prezes Zarządu

Jerzy Dyrzc – Wiceprezes Zarządu,

Marek Uzdowski - Wiceprezes Zarządu,

Zbigniew Wasilewski - Wiceprezes Zarządu.

W grudniu dwaj wiceprezesi, p. Marek Uzdowski i p. Zbigniew Wasilewski złożyli rezygnacje z pełnionych funkcji z dniem 31 grudnia 2019 r. (RB nr 41/2019 i 42/2019). Rada Nadzorcza, 18 grudnia 2019 r. podjęła uchwałę o powołaniu z dniem 1 stycznia 2020 r na stanowisko członka zarządu p. Jolantę Szewczyk, dyrektora ds. handlu w Spółce ( RB nr 44/2019).

Pracami Zarządu kieruje Prezes, a pod jego nieobecność Wiceprezes Zarządu. Decyzje podejmowane są w formie uchwał, do przyjęcia których wystarcza zwykła większość głosów. Przy równej liczbie głosów rozstrzyga głos Prezesa Zarządu. Posiedzenia zwołuje Prezes w miarę potrzeb. Za należyte zabezpieczenie i przechowywanie dokumentów zarządu w siedzibie Spółki odpowiedzialność ponosi Prezes Zarządu.

### Rada Nadzorcza

Ostatni rok dwuletniej kadencji Rada Nadzorcza pracowała w niezmiennym składzie:

Bohdan Brym – Przewodniczący Rady Nadzorczej, członek Komitetu Audytu,  
(członek niezależny);

Henryk Kacprzak – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej , przewodniczący Komitetu Audytu  
(członek niezależny);

Edyta Rytel – Sekretarz Rady Nadzorczej, członek Komitetu Audytu;

Barłomiej Bieleninnik – Członek Rady Nadzorczej;

Robert Fijołek – Członek Rady Nadzorczej;

Krzysztof Mikołajczyk – Członek Rady Nadzorczej ;

Rada Nadzorcza Spółki działa zgodnie z przepisami Kodeksu Spółek Handlowych oraz Statutu Spółki. Kompetencje Rady Nadzorczej oraz zasady jej pracy określa Regulamin Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki. Do szczególnych obowiązków Rady Nadzorczej należy:

1. delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż 3 miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności,
2. zwoływanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, ilekroć Rada uzna to za wskazane,

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

3. udzielanie zgody na zawarcie przez Zarząd istotnych umów z podmiotami powiązаныmi, w rozumieniu ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, z 16 października 2019 r. (Dziennik Ustaw z 15 listopada 2019 r, poz. 2217).  
Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzenia działalności operacyjnej przez Spółkę,
4. udzielanie zgody na zaciąganie przez Spółkę zobowiązań lub rozporządzenie prawem o wartości przekraczającej dwukrotność kapitału zakładowego Spółki,
5. wyrażanie zgody na pełnienie przez członków Zarządu Spółki funkcji członka Zarządu w spółkach zależnych od Spółki,
6. wyrażanie zgody na zasiadanie członka Zarządu Spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej,
7. wyrażanie zgody na nabycie i zbycie przez Spółkę nieruchomości, użytkowania wieczystego, udziału w nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego o wartości przekraczającej 2.500.000 zł brutto i nie przekraczającej 10.000.000 zł brutto; w tym zakresie wyłącza się stosowanie przepisu art. 393 ust. 4 kodeksu spółek handlowych,
8. udzielanie zgody na ustanowienie hipoteki lub zastawu na składnikach majątku Spółki, poręczenie długu osoby trzeciej lub poręczenie weksla o wartości wyższej niż dwukrotność kapitału zakładowego Spółki,
9. udzielanie zgody na objęcie, nabycie, zbycie akcji lub udziałów w innych spółkach,
10. wyrażanie zgody na reprezentowanie Spółki przez członków Zarządu w stosunkach ze spółkami zależnymi, w szczególności do jednoczesnego reprezentowania lub współreprezentowania spółek od nich zależnych w stosunkach ze Spółką, jako członek zarządu wszystkich spółek.

W celu wykonania swoich obowiązków Rada może badać wszystkie dokumenty Spółki, żądać od Zarządu i pracowników sprawozdań i wyjaśnień oraz dokonywać rewizji stanu majątku Spółki.

Rada odbywa posiedzenia w miarę potrzeb jednak nie rzadziej niż raz na kwartał.

Dla ważności uchwał Rady wymagane jest zaproszenie na posiedzenie wszystkich jej członków. Posiedzenie Rady zwołuje się listami poleconymi wysłanymi najpóźniej na 7 (siedem) dni przed terminem posiedzenia.

Posiedzeniom Rady przewodniczy Przewodniczący Rady, a w przypadku jego nieobecności Wiceprzewodniczący. Nieobecność na posiedzeniu RN wymaga niezwłocznego zawiadomienia Przewodniczącego.

W posiedzeniu Rady mogą brać udział członkowie Zarządu jeśli zostaną zaproszeni przez Przewodniczącego. Każdy z Członków Rady Nadzorczej może przyprowadzać na posiedzenia Rady Nadzorczej doradcę.

Rada podejmuje uchwały bezwzględną większością głosów przy obecności co najmniej połowy składu Rady. W wypadku równości głosów decyduje głos Przewodniczącego Rady.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Uchwały Rady powinny być protokołowane i należycie przechowywane. Po zakończeniu kadencji Rady Przewodniczący Rady lub inny z jej członków jest zobowiązany przekazać protokołarnie całość dokumentacji Spółce.

W ramach Rady działa jeden komitet - Komitet Audytu, powołany 23 marca 2018 r. do którego należy troje członków Rady. Funkcję przewodniczącego Komitetu Audytu pełni p. Henryk Kacprzak, zaś członkami KA są Bohdan Brym i Edyta Rytel. Wcześniej funkcje KA pełniła Rada Nadzorcza.

- ✓ ustawowe kryteria niezależności i kryteria niezależności wskazane w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW spełniają p. H. Kacprzak i p. Bohdan Brym;
- ✓ osobami posiadającymi wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości są: p. Edyta Rytel i p. Henryk Kacprzak. Pani E. Rytel jest wieloletnią, doświadczoną księgową w spółce budowlanej REDOX Sp. z o.o., a p. H. Kacprzak jest magistrem ekonomii w dziedzinie finansów i ma wieloletnie doświadczenie w pracy w firmie budowlanej w pionach ekonomiczno-finansowych;
- ✓ osobami posiadającymi wiedzę i umiejętności dotyczące branży, w której działa emitent, są wszyscy członkowie KA z uwagi na wieloletnią pracę w firmach budowlanych. Pan B. Brym ponadto jest magistrem inżynierem w zakresie budownictwa i przez całą karierę zawodową pracował na kierowniczych stanowiskach w firmie budowlanej;
- ✓ firma audytorska badająca sprawozdanie Spółki nie świadczyła na rzecz Emitenta żadnych dozwolonych usług nie będących badaniem;
- ✓ Komitet Audytu rekomendując Radzie Nadzorczej przedłużenie umowy z Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp. K. na badanie sprawozdania finansowego za rok 2020 oraz przeglądy sprawozdań półrocznego i kwartalnych w 2020 r., oświadczył, że rekomendacja jest wolna od wpływu stron trzecich i spełnia obowiązujące kryteria;
- ✓ w trakcie 2019 r. odbyły się cztery posiedzenia Komitetu Audytu ED invest S.A.;
- ✓ termin posiedzenia KA : 25 marca 2020 roku

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2019r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 28. INFORMACJA ZARZĄDU DOTYCZĄCA WYBORU AUDYTORA

Zarząd ED invest S.A., działając na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej, oświadcza, że wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółki za 2019 rok nastąpił zgodnie z przepisami Art. 130 Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

a) Audytor - Firma Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,

b) przy wyborze audytora były przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowym biegłym rewidentem oraz obowiązującymi okresami karencji,

c) Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmioty powiązane z firmą audytorską lub członka jego sieci, dodatkowych usług, niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

\_\_\_\_\_  
Zofia Egierska, Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Jolanta Szewczyk – Członek Zarządu

Warszawa, dnia 24 marca 2020 roku.