

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ROCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ED INVEST S.A. ZA ROK 2016

1. Informacje o spółce, podstawowej działalności i charakterystyka działalności w roku obrotowym

ED Invest S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, powstała z przekształcenia spółki Ed Invest Sp. z o.o.- akt notarialny z dnia 22 grudnia 2008 roku Rep. A Nr 10048/2008. Spółka prowadzi działalność na terytorium całego kraju na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000321820. Spółce nadano numer statystyczny REGON 012820030. Akcje ED Invest S.A. są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Spółka nie posiada oddziałów.

Podstawowym przedmiotem działalności ED Invest S.A. jest wykonywanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 4120Z).

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

Sprawozdanie finansowe za 2016 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Sprawozdanie finansowe za 2016 rok zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność z danymi za poprzedni rok obrotowy z zastosowaniem tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych.

Rokiem obrotowym Spółki jest rok kalendarzowy.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 635 252,70 zł. i jest podzielony na 12 705 054 akcji.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za 2016 rok skład Zarządu Spółki był następujący:

- Zofia Egierska - Prezes Zarządu,
- Jerzy Krzysztof Dyrzc - Wiceprezes Zarządu,
- Marek Uzdowski - Wiceprezes Zarządu,
- Zbigniew Tomasz Wasilewski - Wiceprezes Zarządu.

W trakcie roku obrotowego 2016 nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za 2016 rok skład Rady Nadzorczej Spółki był następujący:

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

W trakcie roku obrotowego 2016 nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

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

W 2016 r. Spółka kontynuowała realizację:

- przedsięwzięcia w Warszawie na Goławiu przy ul. Jugostowiańskiej – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Jugostowiańska”- Iskra VI etap II (budynki B,C,DiF)
- przedsięwzięcia w Warszawie na Goławiu w rejonie ul. Rechniewskiego i ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Wilga VII” zad. 8 (w październiku 2016 roku nastąpił odbiór budynku)
- oraz prowadziła przygotowania do rozpoczęcia realizacji następnych etapów Iskry VI (budynek E).

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.

Spółka nie prowadzi prac w zakresie badań i rozwoju.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym za 2016 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 31.12.2016	na dzień 31.12.2015	Zmiana stanu
Aktywa			
Aktywa trwałe	891	1 748	-857
Rzeczowe aktywa trwałe	186	345	-159
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	662	1 364	-702
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	43	39	4
Aktywa obrotowe	69 893	106 190	-36 297
Zapasy	5 265	7 624	-2 359
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	33 789	69 277	-35 488
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	27 180	20 620	6 560
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	331	269	62
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 260	8 343	-5 083
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	68	57	11
Aktywa razem	70 784	107 938	-37 154

Stan rzeczowych aktywów trwałych wynosił na dzień 31 grudnia 2016 roku 186 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2015 roku o 46,09%.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec 2016 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2015 roku, zmniejszyły się o 51,47%, głównie w wyniku wykorzystania aktywów na stratę podatkową.

Wartość zapasów na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniosła 5 265 tys. zł i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku zmniejszyła się o 30,94% tj. o kwotę 2 359 tys. zł (sprzedaż -1 770 tys. PLN, odpis aktualizujący - 1 607 tys. zł, zakup 1 018 tys. zł).

Stan należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 33 789 tys. zł. i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku zmniejszył się o 51,23%, na co wpływ miało zakończenie i rozliczenie budowy osiedla Wilga VII zad. 8 (zmniejszenie należności o (-) 55 810 tys. zł) oraz wzrost zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych (zwiększenie należności o (+)22 021 tys. zł).

Stan należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 27 180 tys. zł, w porównaniu do końca 2015 roku zwiększył się o 6 560 tys. zł głównie w wyniku zakończenia i rozliczenia budowy osiedla Wilga VII zad. 8.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 31 grudnia 2016 roku wyniósł 111 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2015 roku o 15,63%.

Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 3 260 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do końca 2015 roku o 60,93%.

Wyszczególnienie	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.12.2015	Zmiana stanu
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	52 046	52 345	-299
Kapitał podstawowy	635	635	-
Akcje / udziały własne	-1 192	-1 192	-
Kapitał zapasowy	50 856	46 274	4 582
Pozostałe kapitały	808	808	0
Niepodzielony wynik finansowy	939	5 820	-4 881
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-
- zysk (strata) netto bieżącego roku	939	5 820	-4 881
Zobowiązania	18 738	55 593	-36 855
Zobowiązania długoterminowe	3 888	8 341	-4 453
Długoterminowe kredyty i pożyczki	1 692	2 727	-1 035
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	79	148	-69
Pozostałe zobowiązania długoterminowe -kaucje	355	1 147	-792
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 690	4 279	-2 589
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	72	40	32
Zobowiązania krótkoterminowe	14 850	47 252	-32 402
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	428	1 013	-585
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji		6 600	-6 600
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	69	64	5
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	7 065	8 548	-1 483
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	1 457	6 158	-4 701
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	478	606	-128
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	128	126	2
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19	19	-
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 206	24 118	-18 912
Pasywa razem	70 784	107 938	-37 154

Stan kapitału własnego na dzień 31 grudnia 2016 roku zmniejszył się w porównaniu do końca 2015 roku o 0,57%.

Stan długoterminowych kaucji na dzień 31 grudnia 2016 roku w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku zmniejszył się o 69,05%.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmniejszyła się o 2 589 tys. zł (60,5%) w stosunku do końca 2015 roku głównie w wyniku zakończenia i rozliczenia budowy osiedla Wilga VII zad. 8 (wykorzystanie rezerwy) oraz wyceny kontraktów długoterminowych (utworzenie rezerwy).

Stan długoterminowych zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 31 grudnia 2016 roku w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku zwiększył się o 80%

Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

31 grudnia 2016 roku wyniósł 2 120 tys. zł (wartość nominalna pożyczki 2 157tys. zł, - wycena wg SCN -37 tys. zł) i zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2015 roku o 43,32% .

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (długoterminowych i krótkoterminowych) z tytułu leasingu na dzień 31 grudnia 2016 roku zmniejszył się się w porównaniu do stanu na koniec 2015 roku o 30,18% w wyniku spłaty części rat leasingowych.

Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na dzień 31 grudnia 2016 roku zmniejszył się porównaniu do końca 2015 roku o 17,35%.

Stan zobowiązań z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlana na dzień 31 grudnia 2016 roku zmniejszył się porównaniu do końca 2015 roku o 76,34% w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Stan pozostałych zobowiązań krótkoterminowych na dzień 31 grudnia 2016 roku zmniejszył się porównaniu do końca 2015 roku o 21,12%.

Stan rezerw krótkoterminowych z tytułu świadczeń pracowniczych na dzień 31 grudnia 2016 roku zwiększył się porównaniu do końca 2015 roku o 1,59%.

Stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (wpłacone zaliczki) na dzień 31 grudnia 2016 roku zmniejszył się 78,41%.

Rachunek zysków i strat

	za okres		Zmiana stanu
	od 01.01 do 31.12.2016	od 01.01 do 31.12.2015	
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	37 425	43 423	-5 998
Przychody ze sprzedaży produktów	1 501	1 864	-363
Przychody ze sprzedaży usług	35 924	41 559	-5 635
Koszty własny sprzedaży	29 076	30 426	-1 350
Koszt sprzedanych produktów	1 970	2 190	-220
Koszt sprzedanych usług	27 106	28 236	-1 130
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	8 349	12 997	-4 648
Koszty sprzedaży	1 008	1 026	-18
Koszty ogólnego zarządu	4 196	4 292	-96
Pozostałe przychody operacyjne	641	541	100
Pozostałe koszty operacyjne	2 139	867	1 272
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 647	7 353	-5 706
Przychody finansowe	75	295	-220
Koszty finansowe	459	337	122
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 263	7 311	-6 048
Podatek dochodowy	324	1 491	-1 167
Zysk (strata) netto	939	5 820	-4 881

W 2016 roku ED invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 939 tys. zł, tj. niższy niż w 2015 roku o 4 881 tys. zł.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wynik na działalności operacyjnej za 2016 wyniósł 1 647 tys. zł, tj. niższy niż w 2015 roku o 5 706 tys. zł.
Na działalności finansowej Spółka poniosła stratę w kwocie 384 tys. zł.

Rachunek przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.12.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2015
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 064	11 450
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9	92
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-10 138	-7 490
Przepływy pieniężne netto razem	-5 083	4 052
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3 260	8 343

Na koniec 2016 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 3 260 tys. zł.

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 2016 roku oparta była na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji Iskra etap I bud. A, Iskra VI etap II bud. BD i CF oraz Wilga VII zad. 8.

W październiku 2016 roku przekazano osiedle Iskra Wilga VII zad. 8 do użytkowania i do eksploatacji przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw-Lotnisko wraz z rozliczeniem.

Realizacja etapu II Osiedla Iskra VI, na budowę którego umowę z wykonawcą generalnym zawarto w pierwszym kwartale 2016 roku postępowata w kolejnych kwartałach 2016 roku, natomiast zakończenie prac budowlanych planowane jest na czwarty kwartał 2017 roku. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku planowane jest na listopad 2017 r.

Od efektywności sprzedaży lokali uzależnione jest tempo kontynuacji realizacji następnych etapów osiedla Iskra oraz podpisanie kolejnych umów realizacyjnych. Rozpoczęcie kolejnego etapu Iskry (bud. E) zaplanowano na marzec 2017 roku.

Jednocześnie 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 finansowania dla kolejnych ewentualnie możliwych do zakontraktowania terenów tj. podpisania umów o wspólnym przedsięwzięciu. Jednocześnie zaplanowano w roku 2017 podpisanie kolejnych umów o wspólnym przedsięwzięciu.

W październiku 2016 roku rozpoczęto przygotowania do emisji obligacji, których I etap sfinalizowano do kwoty 2 630 tys. zł. w pierwszym kwartale 2017 roku.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, z określeniem, w jakim stopniu Spółka jest na nie narażona

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA

RYZYSKO 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.

RYZYSKO 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.

RYZYSKO TOWARZYSZĄCE REALIZACJI PROJEKTÓW BUDOWLANYCH

Projekty budowlane realizowane przez Spółkę obarczone są wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) niezyskanie 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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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, która 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.

RYZYKO 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 podskórne, 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.

RYZYKO ZWIĄZANE Z ISTOTNYMI SZKODAMI PRZEWYŻSZAJĄCYMI 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.

RYZYKO 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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 obciążone 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 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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 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 2012-2016 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 negocjuje kontrakty z inną, dużą spółdzielnią mieszkaniową na terenie Warszawy oraz z inwestorami prywatnymi (na analogicznych warunkach współpracy jak ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław-Lotnisko”), a samo ryzyko ocenia jako niskie.

RYZIKO ZWIĄZANE Z HISTORYCZNYM ZAWIERANIEM PRZEZ SPÓŁKĘ TRANSAKCI 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 powiązаныmi (poprzez osoby fizyczne), Spółka może być w przyszłości przedmiotem kontroli lub czynności sprawdzających podejmowanych przez organy skarbowe w powyższym zakresie. Co do zasady, ceny lub wysokość wynagrodzenia ustalane w każdej transakcji pomiędzy podmiotami powiązаныmi ze Spółką a samą Spółką powinny odzwierciedlać wartość rynkową danego przedmiotu transakcji. W przypadku różnic

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

między 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.

RYZIKO POTENCJALNEGO KONFLIKTU INTERESÓW

Potencjalne konflikty interesów w organach zarządzających Spółki wynikają z faktu powiązań osobowych, tj. uczestnictwa członków Zarządu Spółki - Panów Marka Uzdowskiego oraz Zbigniewa Wasilewskiego również w Zarządzie innego podmiotu o zbliżonym przedmiocie działania do działalności Spółki, z którym Spółka jest związana umowami.

Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski są akcjonariuszami Spółki i każdy z nich posiada poniżej progu 20% akcji i głosów na Walnym Zgromadzeniu i są Członkami Zarządu Spółki. Osoby te ponadto są członkami Zarządu i jedynymi udziałowcami Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Ustugowego 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 Ustugowego REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa.

Stosownie do art. 380 § 1 k.s.h, Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski otrzymali zgodę Spółki na uczestniczenie w ww. spółkach konkurencyjnych jako wspólnicy i członkowie organów ze skutkiem od dnia ich powołania do Zarządu Spółki.

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

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

Ryzyko Spółka ocenia jako niskie.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 umiejętnym wykorzystaniu jej przez spółki budowlane, sprzyja osiągnięciu dobrych wyników finansowych spółek z branży budowlanej. W latach 2014-2016 obserwowany był spadek popytu, zastrzyżony 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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

W latach 2013-2015 banki w Polsce zaostryżyły 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 niszowej specyfice do sposobu finansowania typowych firm deweloperskich może spowodować zwiększenie kosztów, co może prowadzić do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym pogorszenia wyników finansowych Spółki.

Spółka 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 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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

RYZYKO NAŁOŻENIA PRZEZ GPW KARY PIENIĘŻNEJ NA EMITENTA

Zgodnie z § 17c Regulaminu ASO, GPW może, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO, lub nie wykonuje bądź nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO, w szczególności obowiązki określone w § 15a – 15c, § 17-17b, udzielić Emitentowi upomnienia lub nałożyć karę pieniężną w wysokości do 50.000 PLN.

W przypadku, gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary albo pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na ASO lub nie wykonuje albo nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, GPW może:

- nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 PLN.

Organizator Alternatywnego Systemu może postanowić o nałożeniu kary pieniężnej niezależnie od podjęcia, na podstawie właściwych przepisów Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, decyzji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami finansowymi lub o ich wykluczeniu z obrotu.

Spółka ocenia to ryzyko jako niskie.

RYZYKO NAŁOŻENIA PRZEZ KNF KARY PIENIĘŻNEJ NA EMITENTA

Na podstawie art. 176a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy Emitent nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki wynikające z art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, KNF może nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN.

Spółka ocenia to ryzyko jako niskie.

RYZYKO 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.

RYZYKO ZWIĄZANE ZE WSZCZĘCIEM POSTĘPOWANIA UPADŁOŚCIOWEGO LUB RESTRUKTURYZACYJNEGO W STOSUNKU DO EMITENTA

W świetle przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe, Dz.U. Nr 60, poz. 535 z późn. zm. (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 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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 15 maja 2015 r. prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. 2015 poz. 978) (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.

Przesłanki wszczęcia restrukturyzacji oraz ogłoszenia upadłości mają, jak z powyższego wynika, charakter dynamiczny i nie można wykluczyć ryzyka, iż w przyszłości zaistnieją.

Spółka ocenia to ryzyko jako niskie.

RYZYKO POZYSKANIA ŚRODKÓW NA REALIZACJĘ INWESTYCJI

W 2012 roku weszła w życie ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która wprowadziła nowe zasady rozliczania się przez dewelopera z kontrahentami za pośrednictwem powierniczych rachunków bankowych (otwartych wraz z ubezpieczeniem i gwarancją lub zamkniętych) dla inwestycji rozpoczynanych po 29 kwietnia. W przypadku rachunku otwartego bank 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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

pieniędzy na rzecz deweloperów najwcześniej dopiero na etapie zakończenia pewnego etapu przedsięwzięcia.

Z uwagi na specyfikę zawieranych przez ED invest SA. umów, będących realizacją na gruntach powierzonych przez spółdzielnie mieszkaniowe, firma dla większości kontraktów nie działa jako deweloper i jest jedynie usługobiorcą i usługodawcą działając w imieniu SM Gocław-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 reorganizacji.

RYZYKO ZWIĄZANE Z KOLEJNYMI EMISJAMI AKCJI

Pomimo że, w ocenie Spółki, posiada ona kapitał obrotowy na prowadzenie bieżącej działalności, to w przyszłości, przy planowanym istotnym rozszerzeniu działalności, okazać się może konieczne pozyskanie przez Spółkę dalszych środków, np. poprzez emisję akcji z wyłączeniem prawa poboru, co spowoduje rozwodnienie akcji dotychczasowych akcjonariuszy. Nie ma jednak pewności, że pozyskiwanie środków finansowych przez emisję akcji lub inny sposób pozyskiwania środków finansowych 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.

RYZYKO 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.

RYZYKO 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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

RYZIKO ZWIĄZANE Z WYKLUCZENIEM Z OBROTU GIEŁDOWEGO

Zgodnie z § 31 Regulaminu GPW Zarząd Giełdy wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego. Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko, jako niski.

RYZIKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

Zobowiązania Spółki z tytułu kredytów oprocentowane są na podstawie zmiennych stóp procentowych WIBOR 3M i WIBOR 1M. Spółka korzystała w 2016 roku 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 rósł 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.

4. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

Zarząd ED invest S.A w dniu 3 marca 2017 r. złożył do Sądu Okręgowego w Warszawie pozwu 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 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.

Wartość dochodzonej przed sądem kwoty przekracza 10% kapitałów własnych na 31.12.2016 roku.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

5. Informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży Spółki ogółem, a także zmianach w tym zakresie w danym roku obrotowym.

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 okolicach Wału Miedzeszyńskiego, u zbiegu ulic Jugostowiańskiej 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 96m².

W sprzedaży pozostały ostatnie mieszkania z oferty.

2) Osiedle ISKRA VI / II etap

- kolejne etapy realizowanego osiedla (w 2015 r. zakończona została budowa budynku „A”):

- 5-piętrowy budynek „CF” o projektowanej powierzchni mieszkalnej łącznej ca. 4 890m², będzie obejmował 109 mieszkań 1 - 4-pokojowych o powierzchni od 31-85m²,
- 5-piętrowy budynek „B” o projektowanej powierzchni mieszkalnej ca. 1 340m² będzie obejmował 27 mieszkań 1 -3-pokojowych o powierzchni od 32-73m²
- 3-piętrowy budynek „D” o projektowanej powierzchni mieszkalnej ca. 970m² będzie obejmował 21 mieszkań 2- i 3-pokojowych o powierzchni od 32-73m²



Wizualizacja budynku „CF”



Wizualizacja budynku „D”

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Rozpoczęcie budowy nastąpiło w lutym 2016r, zakończenie jest planowane na listopad 2017r. Osiedle realizowane jest jako wspólne przedsięwzięcie Spółki oraz Spółdzielni Mieszkaniowej Goctaw Lotnisko.

3) Osiedle WILGA VII Zadanie 8

- **14-piętrowy** budynek obejmujący 190 lokali mieszkalnych, 3 lokale usługowe w parterze oraz dwupoziomowy garaż wielostanowiskowy. Zlokalizowana na warszawskim Goctawiu przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, w bliskim sąsiedztwie Centrum Handlowego PROMENADA, **inwestycja stanowi kolejny etap realizacji wspólnego przedsięwzięcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw 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 88m².

W sprzedaży pozostały ostatnie mieszkania z oferty.

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



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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

5) Osiedle „ Przy Dywizjonu 303”



Osiedle Przy Dywizjonu 303 zlokalizowane na warszawskim Bemowie Spółka zrealizowała w 2013r. (ostateczna decyzja o pozwoleniu na użytkowanie - sierpień 2013r.). Kameralny, 3-piętrowy budynek obejmuje 54 mieszkania i, oraz 3 lokale usługowe. **Wszystkie mieszkania zostały sprzedane, w ofercie pozostają 2 lokale usługowe.**

6) Inwestycje w przygotowaniu:

- ostatni etap realizowanego osiedla (w 2015 r. zakończona została budowa budynku „A”, a w 2016r. rozpoczęto budowę budynków „B”, „D” i „C/F”)



• 6-piętrowy **budynek „E”** z garażem wielostanowiskowym o projektowanej powierzchni mieszkalnej ca. 4 400m², będzie obejmował **76 mieszkań 1 - 4-pokojowych o powierzchni od 35-85m²**

Wizualizacja budynku „E”

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	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, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne i część mieszkań sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctów Lotnisko, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielnią, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez Spółdzielnię. Wspólny cel Spółdzielni, jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od Spółdzielni, ani innych odbiorców. Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią wyniosły 96% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w 2016 roku.

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**.

Spółka realizuje budownictwo wielorodzinne głównie na terenie dzielnicy **Praga Południe**. W tej dzielnicy, w rejonie Goctawia W 2016 r. Spółka zakończyła budowę Osiedla WILGA VII zadanie 8 oraz rozpoczęła realizację kolejnych etapów Osiedla ISKRA VI. Spółka realizuje także inwestycje na terenach pozostających w bezpośrednim sąsiedztwie Warszawy. **Na terenie Gminy Lesznowola** w miejscowości Nowa Wola powstało Osiedle Nasturcji- 8 domów w zabudowie bliźniaczej (obejmujących łącznie 28 mieszkań, 2 bliźniaki) oraz 1 dom wolnostojący.

Pierwotny rynek nieruchomości warszawskich jest bardzo zróżnicowany pod względem oferty cenowej, szczególnie z uwagi na lokalizację inwestycji. Najniższe ceny oferują deweloperzy w dzielnicach takich, jak 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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 nim bardzo dobrze skomunikowana. Do dyspozycji mieszkańców pozostaje wiele przedszkoli, szkół podstawowych oraz bibliotek. Mieszkańcy aktywnie spędzających czas znajdują tu spore zaplecze sportowo – rekreacyjne. Mieszkańcy mają również dostęp do opieki medycznej, centrów handlowych.

Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w 2016 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI bud. B,D,C,F w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Wilga VII zad. 8 – udział w kosztach 57,7%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Gocław Lotnisko – udostępniająca teren na realizację osiedla mieszkaniowego Iskra VI bud. B,D,C,F w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Wilga VII zad. 8 - udział w kosztach 24,2%,

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

Zawarte znaczące umowy w 2016 roku:

Zarząd ED invest S.A. w dniu 25 lutego 2016 r. z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym „REDOX” sp. z o.o. , z siedzibą w Warszawie zawarł dwie umowy na realizację zespołu mieszkaniowego na osiedlu ISKRA VI budynek B,D i C,F w Warszawie (RB nr 4/2016).

Zarząd ED invest S.A. w dniu 19 grudnia 2016 r. podpisał ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko aneks aktualizujący termin realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego „Gocław – Wilga VII i VI” .Aneks dotyczący przedsięwzięcia przewiduje zakończenie robót określonych w projektach budowlanych do 30.12.2019 r. (RB nr 22/2016).

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Polisy ubezpieczenia istotne ze względu na sumę ubezpieczenia oraz składkę

Ubezpieczyciel	Nr Polisy	Okres ubezpieczenia	Suma ubezpieczenia	Składka	Dotyczy
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	436000104918	23.08.2016 – 22.08.2017	4 000 tys. zł	8 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna (dla SMGL) WILGA
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO HESTIA S.A.	436000104919	23.08.2016 - 22.08.2017	2 000 tys. zł	5 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna (dla SMGL) ISKRA
Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska S.A.	000-16-444-05910022	24.05.2016-23.05.2017	30 000 tys. zł	27 tys. zł	Odpowiedzialność Cywilna Członków Zarządu

W 2016 roku nie nastąpiło rozwiązanie żadnej znaczącej umowy.

8. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki z innymi podmiotami oraz określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania.

Powiązania organizacyjne Spółki z innymi podmiotami przedstawione zostały w niniejszym sprawozdaniu przy opisie ryzyka potencjalnego konfliktu interesów

Spółka nie prowadziła w 2016 r. istotnych inwestycji, nie posiadała udziałów w innych przedsiębiorstwach ani też nie posiada istotnych wartości niematerialnych.

Opis nieruchomości będących w posiadaniu Spółki

Spółka jest właścicielem następujących nieruchomości położonych w miejscowości Nowa Wola, w gminie Lesznówola, w powiecie piaseczyńskim:

- przy ul. Nasturcji nr 2, 2a, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 394/12 (KW WA11/00024375/3),
- przy ul. Nasturcji nr 5, 5a, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 394/6 (KW WA11/00024377/7),
- przy ul. Nasturcji nr 7, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 394/7 (KW WA11/00024376/0),
- przy ul. Nasturcji nr 10, 10a, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 394/8 (KW WA11/00024373/9)

oraz współwłaścicielem następujących nieruchomości położonych w miejscowości Nowa Wola, w gminie Lesznówola, w powiecie piaseczyńskim:

- przy ul. Nasturcji nr 1, 1a, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 394/4 (KW WA11/00024371/5),
- przy ul. Nasturcji nr 3, 3a, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 394/5 (KW WA11/00024370/8),
- przy ul. Nasturcji nr 4, 4a, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 394/11 (KW WA11/00024374/6),
- przy ul. Nasturcji nr 8, 8a, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 394/9 (KW WA11/00024369/8),
- a także współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną nr 394/2 przeznaczonej na drogę wewnętrzną (KW WA5M/00432381/3).

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na powyższych nieruchomościach ustanowione jest zabezpieczenie pożyczki hipotecznej z dnia 24 listopada 2015 roku udzielonej przez Bank Ochrony Środowiska S.A., z siedzibą w Warszawie na refinansowanie zadłużenia z Plus-Bank S.A., z siedzibą w Warszawie, w kwocie 3 800 tys. zł.

Spółka jest właścicielem dwóch lokali usługowych oraz dwóch miejsc parkingowych w Warszawie, przy ul. Dywizjonu 303 nr działki 175, KW WA1M/00535481/8 oraz WA1M/00535480/1.

9. Informacje o transakcjach zawartych przez emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji – obowiązek uznaje się za spełniony przez wskazanie miejsca zamieszczenia informacji w sprawozdaniu finansowym

W 2016 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 na kwotę 1 500 tys. zł. Kredyt ten jest zabezpieczony:

1. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ Banku
2. Zastawem rejestrowym na rachunku bieżącym i rachunku pomocniczym wraz z klauzulą kompensacyjną
3. Wekslem in blanco z deklaracją wekslową
4. Gwarancją de minimis do wysokości 60% kwoty kredytu, tj. 900 tys. zł

W dniu 27.02.2017 roku do powyższej umowy został podpisany Aneks nr 1 przedłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 26.02.2018 roku.

11. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych podmiotom powiązany z emitentem, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności

W 2016 roku Spółka nie udzieliła żadnych pożyczek.

12. Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych podmiotom powiązany z emitentem.

W 2016 roku Spółka otrzymała od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o gwarancję należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000081722 z dnia 10.11.2016 r. na kwotę 1746 tys. zł w związku z umową nr 1/8/2014 z dnia 20 sierpnia 2014 roku na realizację inwestycji pn. Zespół mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym Osiedle Wilga VII zad. 8 w Warszawie, przy

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego wraz z budową ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego na odcinku od ul. Burzyńskiego do wjazdu na osiedle Wilga VII zad. 8 , ważna w okresie od 10 listopada 2016 roku do dnia 30 września 2019 roku,

W 2016 roku Spółka udzieliła Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” gwarancji należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000118023 z dnia 29.09.2016 r., na kwotę 1.012 tys. zł, w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – Wilga VII i VI , ważna w okresie od 01 października 2016 roku do dnia 30 września 2019 roku.

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

Zarząd Spółki ED invest S.A. w dniu 16 maja 2014 r. dokonał przydziału 6.600 obligacji zwykłych na okaziciela serii A. Obligacje, plasowane w ofercie prywatnej, zostały subskrybowane i opłacone zgodnie z Warunkami Emisji. Tym samym Zarząd stwierdził dojdzie emisji do skutku. Wartość emisyjna przydzielonych Obligacji wynosi 6.600.000 zł, a wartość nominalna równa się cenie emisyjnej i wynosi 1000 zł każda. We wrześniu 2014 roku obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst. Środki pozyskane z emisji zostały wykorzystywane na finansowanie inwestycji budowlanej Wilga VII zad. 8, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego. Wykup powyższych obligacji zakończył się w listopadzie 2016 r.

W dniu 24 lutego 2017 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 2 630 sztuk 30 miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „C”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1000 zł każda.

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalane na podstawie zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o stałą marżę procentowa w wysokości 4,5% (słownie: cztery całe i pięćdziesiątych procenta) w skali roku i wypłacane w okresach co trzy miesiące. Papiery dłużne serii C Uprawniać będą jedynie do świadczeń pieniężnych.

Planowane jest wykorzystanie wpływów z tej emisji na finansowanie inwestycji budowlanej Iskra VI budynki BD, CF i E.

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii C ED invest SA są zastawy rejestrowe ustanowione na 12 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 12 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji Iskra VI.

Umowy zastawu rejestrowego zawarte zostały z administratorem zastawów, działającym na rzecz obligatariuszy. Na dzień 15.09.2016 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 5.436.585,62 zł brutto.

Najwyższa suma zabezpieczenia wierzytelności zabezpieczonych zastawami rejestrowymi określona została na 15.000.000 zł (słownie: piętnaście milionów złotych).

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wpłynęły do Spółki środki z emisji obligacji.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

14. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok.

Spółka nie publikowała prognoz na 2016 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 porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności.

Spółka nie planuje nowych zamierzeń inwestycyjnych.

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 2017 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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.. Spółka spodziewa się możliwości zakontraktowania gruntów tj. podpisania umów o wspólnym przedsięwzięciu według posiadanych ofert w pierwszej połowie 2017 roku.
- obiekty budowlane realizowane przez Spółkę są obciążone wieloma ryzykami, które obejmują w szczególności: (i) niezyskanie lub podważenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów budowlanych zgodnie z planami Spółki (również w zakresie ochrony środowiska), (ii) nieprzewidywalne działania sąsiadów w zakresie prób podważania prawomocnych decyzji budowlanych po uzyskaniu stosownych zezwoleń oraz w trakcie ich uzyskiwania, (iii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (iv) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych.
- brak zaufania do oferty dla deweloperów przedstawianej przez fundusze inwestycyjne, a w konsekwencji trudności w dostępności środków finansowych na realizację projektów, brak dostępności kredytów na realizację ze względu na ograniczone zaufanie do branży deweloperskiej.

Na wyniki finansowe Spółki w przyszłości będą miały istotny wpływ pozytywne wyniki pozyskania finansowania dla kolejnych ewentualnie możliwych do zakontraktowania terenów tj. podpisania umów o wspólnym przedsięwzięciu.

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

Uwzględniając powyższe czynniki Spółka ocenia perspektywy rozwoju swojej działalności do końca roku 2017 jako pozytywne, gdyż w ostatnim czasie zintensyfikowano prace nad podpisaniem kolejnych umów o współpracy.

Spółka zamierza konsekwentnie realizować swoją strategią polegającą na budowie silnej firmy budowlanej działającej zarówno w sektorze mieszkaniowym, jak i w przyszłości komercyjnym (budowa obiektów komercyjnych, w szczególności obiektów usługowych z przeznaczeniem na cele medyczne).

W sektorze mieszkaniowym Spółka zamierza nadal oferować przede wszystkim niewielkie mieszkania w atrakcyjnej cenie i dogodnej lokalizacji na terenie Warszawy.

Najważniejszym rynkiem dla Spółki ma pozostać obszar aglomeracji warszawskiej, a najważniejszym sektorem – budownictwo mieszkaniowe, wielorodzinne o wysokim standardzie w przedziale średnich cen.

19. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki.

W 2016 r. nie nastąpiły istotne zmiany w zarządzaniu przedsiębiorstwem Spółki.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 2016 Spółka nie zawarła żadnych umów przewidujących rekompensaty, o których mowa wyżej, z osobami zarządzającymi. Spółka również nie zawierała takich umów przed rokiem 2016.

21. Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych opartych na kapitale emitenta, w tym programów opartych na obligacjach z prawem pierwszeństwa, zamiennych, warrantach subskrypcyjnych (w pieniądzu, naturze lub jakiegokolwiek innej formie), wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych, odrębnie dla każdej z osób zarządzających, 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, znaczący inwestor, wspólnik jednostki współzależnej lub odpowiednio jednostka będąca stroną wspólnego ustalenia umownego – oddzielnie informacje o wartości wynagrodzeń i nagród otrzymanych z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych; jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym – obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca ich zamieszczenia w sprawozdaniu finansowym.

Poza wynagrodzeniami i świadczeniami z tytułu pełnienia funkcji (zamieszczonymi w nocie 4.30 sprawozdania finansowego za okres 1.01-31.12.2016 roku) członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej w 2016 roku uzyskali korzyści w postaci dywidendy .

(w tys. zł)

Wyszczególnienie	Dywidenda
<i>Członkowie Zarządu</i>	
Zofia Egierska	255
Jerzy Dytcz	256
Marek Uzdowski	250
Zbigniew Wasilewski	250
Razem	1 011
<i>Członkowie Rady Nadzorczej</i>	
Robert Fijołek	28
Razem	28

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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; jeżeli odpowiednie informacje zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym – obowiązek uznaje się za spełniony poprzez wskazanie miejsca ich zamieszczenia w sprawozdaniu finansowym

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 2016 ROKU

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrz	2 560 018	128 001	20,15%	20,15%
Marek Uzdowski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
PKO TFI	646 391	32 320	5,09%	5,09%
Akcjonariusze drobni *	1 939 285	96 964	15,26%	15,26%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

WYKAZ AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY NA DZIEŃ PRZEKAZANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	3 568 706	178 435	28,09%	28,09%
Jerzy Dyrz	2 560 018	128 001	20,15%	20,15%
Marek Uzdowski	2 003 100	100 155	15,77%	15,77%
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	100 155	15,77%	15,77%
PKO TFI	646 391	32 320	5,09%	5,09%
Akcjonariusze drobni*	1 923 739	96 187	15,13%	15,13%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

* Na dzień przekazania sprawozdania finansowego za 2016 rok ED invest S.A. posiadała 318 367 akcji własnych, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów. Akcje zostały odkupione w transakcjach pakietowych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. pośredniczącego w skupie akcji Spółki, na podstawie Porozumienia z sierpnia 2011 roku.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

STAN POSIADANIA AKCJI ED INVEST S.A. LUB UPRAWNIEN DO NICH PRZEZ OSOBY ZARZADZAJĄCE I NADZORUJĄCE NA DZIEŃ PRZEKAZANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu
Zofia Egjerska	3 568 706
Jerzy Dyrz	2 560 018
Marek Uzdowski	2 003 100
Zbigniew Wasilewski	2 003 100
Robert Fijótek*	275 762
Razem	10 410 686

*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 1 marca 2017 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 odrębnie za:

- badanie sprawozdania finansowego;
- inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego;
- usługi doradztwa podatkowego;
- pozostałe usługi;

c) informacje określone w lit. b) należy podać również dla poprzedniego roku obrotowego;

d) informacje określone w lit. a-c uznaje się za spełnione przez wskazanie miejsca zamieszczenia tych informacji w sprawozdaniu finansowym;

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Informacja została zamieszczona w notcie numer 4.32 sprawozdania finansowego za 2016 rok.

27. Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego w ED INVEST SA w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 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 2015r., które obowiązują od dnia 1 stycznia 2016 roku.

Zbiór zasad został opublikowany na stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych https://www.gpw.pl/dobre_praktyki_spolek_regulacje.

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 2016 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., przekazany systemem EBI dnia 26 stycznia 2016 r., zgodnie z wymaganiami art. 29 ust. 3 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. .

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.

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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 pozwalają akcjonariuszom nieobecnyemu zapoznać się z przebiegiem 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: 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.

II.Z.3. Przynajmniej dwóch członków rady nadzorczej spełnia kryteria niezależności, o których mowa w zasadzie II.Z.4.

Komentarz: Zasada nie była stosowana do 1 czerwca 2016 r.

W uchwałach RN przyznających dwóm członkom RN status członków niezależnych nie było odwołania do kryteriów z załącznika II do Zalecenia Komisji Europejskiej 2005/162/WE z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej. Zwyczajne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy 1 czerwca 2016 r. dokonało nowelizacji Statutu, uwzględniając zapisy przywołanego powyżej załącznika II Zalecenia KE.

II.Z.4. W zakresie kryteriów niezależności członków rady nadzorczej stosuje się Załącznik II do Zalecenia Komisji Europejskiej 2005/162/WE z dnia 15 lutego 2005 r. dotyczącego roli dyrektorów niewykonawczych lub będących członkami rady nadzorczej spółek giełdowych i komisji rady (nadzorczej). Niezależnie od postanowień pkt 1 lit. b) dokumentu, o którym mowa w poprzednim zdaniu, osoba będąca pracownikiem spółki, podmiotu zależnego lub podmiotu stowarzyszonego, jak również osoba związana z tymi podmiotami umową o podobnym charakterze, nie może być uznana za spełniającą kryteria niezależności. Za powiązanie z akcjonariuszem wykluczające przymiot niezależności członka rady

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

nadzorczej w rozumieniu niniejszej zasady rozumie się także rzeczywiste i istotne powiązania z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce.

Komentarz: Patrz komentarz do II.Z.3

II.Z.5. Członek rady nadzorczej przekazuje pozostałym członkom rady oraz zarządowi spółki oświadczenie o spełnianiu przez niego kryteriów niezależności określonych w zasadzie II.Z.4.

Komentarz: Patrz komentarz do II.Z.3

II.Z.8. Przewodniczący komitetu audytu spełnia kryteria niezależności wskazane w zasadzie II.Z.4.

Komentarz: Patrz komentarz do II.Z.3

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 działalności operacyjną Spółki, 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 nierozbudowanej 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

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

zasady, 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.

IV.Z.17. Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej może zawierać tylko takie warunki, których ewentualne ziszczenie nastąpi przed dniem dywidendy.

Komentarz: W Spółce nie jest wypłacana dywidenda warunkowa

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 powiązаныmi

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 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, zgodnie z przepisami KSH odnoszącymi się do członków zarządu, w Spółce stosowane odpowiednio do członków Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenia

VI.Z.1. Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniać poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

VI.Z.2. Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.

Komentarz: W Spółce nie ma programów motywacyjnych.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

VI.Z.3. Wynagrodzenie członków rady nadzorczej nie powinno być uzależnione od opcji i innych instrumentów pochodnych, ani jakichkolwiek innych zmiennych składników, oraz nie powinno być uzależnione od wyników spółki.

Komentarz: Zasada jest stosowana od 1 czerwca 2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy 1 czerwca 2016 r., uchwałą nr 20 zmieniającą Statut, usunęło zapis uprawniający WZ „do przyznania członkom Rady Nadzorczej premii, do wysokości 1/6 rocznego wynagrodzenia osiągniętego przez danego członka Rady Nadzorczej w zakończonym roku obrotowym, jeśli zatwierdzone sprawozdanie finansowe za dany rok wykazało zysk”. Tym samym Spółka dostosowała sposób wynagradzania Rady Nadzorczej do zasady VI.Z.3, co zapowiadała w w/w RB nr 1/2016.

VI.Z.4. Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:

- 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,
- 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,
- 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,
- 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,
- 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Komentarz: Spółka nie opracowała polityki wynagrodzeń. W Sprawozdaniu z działalności za rok 2016, część poświęcona wynagrodzeniom zawiera informacje wymagane przez art. 91.6.17 Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, z dnia 19 lutego 2009r (Dz. U. nr 33, poz. 259 z późn. zm.).

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:

Nazwa Spółki:	ED invest S.A.		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- 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.

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 przeglądom lub badaniu przez audytora.

5. 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 2016 r.

Imię i nazwisko/Nazwa	Liczba akcji wg. stanu na 31.12.2016	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki
Zofia Egierska	2.553.160	20,10%	2.553.160	20,10%
Jerzy Dyrz	2.560.018	20,15%	2.560.018	20,15%
Marek Uzdowski	2.503.100	19,70%	2.503.100	19,70%
Zbigniew Wasilewski	2.503.100	19,70%	2.503.100	19,70%
PKO TFI	646.391	5,09%	646.391	5,09%

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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

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.

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- d) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego,
- e) przeznaczenie zysku i określenie sposobu pokrycia strat,
- f) ustalanie wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,
- g) rozwiązanie, likwidacja, łączenie i podział lub przekształcanie Spółki,
- h) podwyższenie i obniżenie kapitału zakładowego Spółki i umarzanie akcji przez Spółkę,
- i) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych,
- j) zmiana Statutu Spółki,
- k) sprawowanie kontroli nad działalnością Rady Nadzorczej,
- l) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

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

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

Zarząd Spółki liczy czterech członków. Są to:

Zofia Egierska - Prezes Zarządu

Jerzy Dyrz – Wiceprezes Zarządu,

Marek Uzdowski - Wiceprezes Zarządu,

Zbigniew Wasilewski - Wiceprezes Zarządu.

W 2016 r. w składzie osobowym Zarządu Spółki nie zaszły zmiany. Po Walnym Zgromadzeniu, 1 czerwca 2016 r., w związku z zakończeniem kadencji Rada Nadzorcza powołała na nową kadencję Zarząd w niezmiennym składzie.

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. Dokumenty Zarządu, powinny być należycie zabezpieczone i przechowywane w siedzibie Spółki, za co odpowiedzialność ponosi Prezes Zarządu.

Rada Nadzorcza

W 2016 r. Rada Nadzorcza Spółki pracowała w składzie:

Bohdan Brym – Przewodniczący Rady Nadzorczej (członek niezależny)

Henryk Kacprzak – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej (członek niezależny)

Edyta Rytel – Sekretarz Rady Nadzorczej

Barłomiej Biełeninnik – Członek Rady Nadzorczej

Robert Fijołek – Członek rady Nadzorczej

Krzysztof Mikołajczyk – Członek Rady Nadzorczej

Nazwa Spółki:	ED invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1 czerwca 2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ED invest S.A., z uwagi na zakończoną kadencję powołało Radę na nową kadencję w niezmienionym składzie.

W powyższym składzie osobowym Rada wypełniła zadania Komitetu Audytu, do którego należą wszyscy członkowie Rady. Funkcję przewodniczącego Komitetu Audytu pełni p. Henryk Kacprzak. 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,
3. udzielanie zgody na zawarcie przez Zarząd istotnych umów z podmiotami powiązanymi, w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity Dz.U. 2014 poz. 133 z późn. zm.). Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe, zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzenia działalności operacyjnej przez Spółkę z podmiotem zależnym, w którym Spółka posiada większościowy udział kapitałowy,
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. udzielanie zgody na nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziałów w nieruchomości przez Spółkę. Zgody Rady Nadzorczej nie wymaga sprzedaż gotowych mieszkań i lokali użytkowych, dokonywana w ramach prowadzenia działalności operacyjnej przez Spółkę,
7. 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,
8. udzielanie zgody na objęcie, nabycie, zbycie akcji lub udziałów w innych spółkach,
9. 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 na kwartał.

Nazwa Spółki:	ED Invest S.A		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.12.2016r.	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		


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 przyrządzać 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.


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



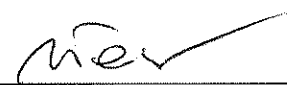
 Zofia Egierska, Prezes Zarządu



 Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu



 Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



 Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 23 marca 2017 roku.

