

Szanowni Państwo, Szanowni Akcjonariusze oraz Inwestorzy,

Zakończył się kolejny, 2019 rok budżetowy. W Państwa ręce trafia kolejny raport finansowy z działalności ED Invest S.A. jako doświadczonego podmiotu notowanego na GPW w Warszawie. Jest to jednocześnie 17 rok działalności ED invest S.A. Ostatnie lata to w Polsce i w Europie okres wahań koniunktury gospodarczej na rynku budownictwa mieszkaniowego. Dla spółki ED Invest miniony rok był zdecydowanie dobrym z uwagi na plany przyszłościowe oraz średnio satysfakcjonujący pod względem wyników finansowych.

W 2019 roku Spółka kontynuowała realizację osiedla ISKRA VI. W kwietniu 2019 roku zakończono III etap budowy budynków E utrzymując sprzedaż mieszkań na bardzo dobrym poziomie, przewyższającym założony. Kontynuowaliśmy również sprzedaż mieszkań osiedla ORLIK ul. Rogalskiego etap I, osiedla ORLIK-JANTAR ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego bud. E oraz osiedla WILGA ul. Znanieckiego bud. C VI budynek E, których budowę zakończymy w IV kwartale 2020r oraz w pierwszym półroczu 2021r. Wymienione osiedla składają się z części mieszkaniowej oraz części usługowej. Nasze doświadczenie potwierdza, że właśnie takie połączenie jest najbardziej pożądane przez Klientów. Inwestycje zlokalizowana jest w punktach świetnie skomunikowanym z centrum Warszawy, ale również bogatych we własną infrastrukturę użyteczności publicznej: drogi, sklepy, szkoły, przedszkola, tereny rekreacyjne i punkty usługowe. Nasze lokale mieszkalne i usługowe są ergonomiczne, stwarzające możliwość łatwej re-aranżacji i wykonane z wysokiej jakości materiałów. Dodając do tego atrakcyjną cenę, są trafioną ofertą w pełni odpowiadającą na zapotrzebowania rynku.

Rok 2019 był dla Spółki rokiem rozwoju i rosnących perspektyw. Podpisane w 2017 roku trzy wieloetapowe umowy ze strategicznymi partnerami weszły w życie poprzez realizację inwestycji opisanych powyżej. Rozpoczęto również przygotowanie do realizacji kolejnych etapów osiedli ORLIK (Rogalskiego), WILGA (Znanieckiego), ORLIK JANTAR (Jana Nowaka Jeziorańskiego). Spółka jest w trakcie pozyskania niezbędnych pozwoleń. W końcu 2019 roku kolejne etapy realizacji osiedla zostały przygotowane do rozpoczęcia w IV kwartale 2020 roku oraz na przełomie I i II kwartału 2021 roku.

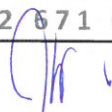
W 2014 roku po raz pierwszy Spółka ED Invest S.A. wyemitowała obligacje, które zostały wykupione w terminie ich zapadalności tj. w roku 2016.

W lutym 2017 roku Spółka zakończyła emisję kolejnej transzy obligacji (rozpoczętą w 2016 roku) na kwotę 2 630 000 zł. , które również zostały wykupione w terminie zapadalności tj. w sierpniu 2019 roku. Tym samym kolejny raz potwierdziliśmy naszą wiarygodność i stabilność finansową, otwierając drogę do podobnych operacji w przyszłości.

Zarząd Spółki nadal ocenia ten model finansowania jako satysfakcjonujący, ponieważ jest to dla nas kolejne, obok środków własnych i kredytu, narzędzie umożliwiające zwiększenie efektywności i realizację planowanych projektów.

W październiku i listopadzie 2019 roku Spółka wyemitowała i zakończyła emisję kolejnej transzy obligacji :

- w październiku serii D na kwotę 5 200 000 zł., z zapadalnością w październiku 2022 roku,



- w listopadzie serii E na kwotę 2 275 000 zł z zapadalnością w listopadzie 2022 roku.

W minionym roku Zarząd Spółki zintensyfikował działania zmierzające do przyjęcia nowych projektów. W sferze naszych zainteresowań znajdują się, tak jak dotychczas, obiekty mieszkaniowo-usługowe. Zarząd nie zaprzestał również działań zmierzających do pozyskania możliwości realizacji komercyjnych budynków użyteczności publicznej dla sektora medycznego. W realizacji tego typu projektów mamy już pewne doświadczenie, ponieważ w wybudowanych przez nas obiektach znajdują się między innymi przychodnie medyczne. Widzimy w tym duży potencjał rynkowy oraz możliwości zarówno dywersyfikacji, jak i zwiększania źródeł przychodu.

Oceniając koniunkturę na rynku nieruchomości mieszkaniowych, Zarząd Spółki uważa, że sytuacja jest stabilna i pozwala na umiarkowany optymizm dotyczący wzrostu popytu. Nasza oferta jest do takiej sytuacji dobrze dopasowana, a osiągnięte poziomy sprzedaży potwierdzają tę tezę. Obserwujemy dynamiczny rozwój prawej strony Warszawy, obie Pragi cieszą się coraz większym zainteresowaniem. Warszawski Gocław, na którym buduje ED invest S.A. jest świetnym przykładem połączenia optymalnie skomunikowanej, wygodnej lokalizacji i mieszkań o wysokim standardzie. Coraz więcej młodych ludzi docenia to powiązanie. Spółka ocenia, że jednym z głównych czynników wpływających na rozwój rynku mieszkaniowego jest dostępność kredytów. Zainteresowane zakupem mieszkań w ED invest S.A. są głównie osoby młode, szukające pierwszego mieszkania.

Z uwagi na pandemię jaka zagroziła Polsce w I kwartale 2020 roku Spółka identyfikuje ryzyko związane z COVID 19 głównie w obszarze przyszłej siły nabywczej potencjalnych klientów na przyszłe projekty. Obecnie analizując portfel projektów oraz zakres sprzedanych lokali ryzyko można określić jako niskie.

Niemniej ze względu na krótki czas stanu zagrożenia epidemiologicznego nie jesteśmy w stanie wypowiedzieć się w zakresie wpływu oddziaływania zagrożenia związanego z wirusem na gospodarkę i branżę deweloperską, w tym absencję pracowników oraz działanie firm budowlanych w przyszłości. Należy spodziewać się negatywnego wpływu na terminy realizacji przyszłych projektów (projektowanie, pozwolenia, wykonawstwo). Zarząd Spółki na bieżąco kontroluje sytuację aby móc jak najszybciej i najwłaściwiej ocenić ryzyko. Obecnie ocenia się jako niskie. Jednocześnie na przestrzeni kolejnych trzech miesięcy zdecyduje na ile możliwe będzie dalsze przyspieszenie w rozpoczęciu kolejnych realizacji projektów.

Z satysfakcją chciałabym poinformować, że ED invest S.A. posługuje się nieprzerwanie od 2010 roku Certyfikatem Dewelopera Polskiego Związku Pracodawców Budownictwa. Certyfikat Dewelopera jest poświadczeniem wiarygodności finansowej firmy oraz jej fachowości i jest przyznawany rzetelnym firmom, zapewniającym nabywcom bezpieczeństwo realizacji inwestycji.

Ponadto zdecydowanie w opinii Zarządu oraz w obliczu wyżej wymienionych faktów możemy stwierdzić, że obecny kurs Spółki jest niedoszacowany, a ED Invest S.A. podejmując kolejne zadania systematycznie dąży do stabilnego rozwoju.

Z poważaniem,

Zofia Egierska
Prezes Zarządu

