

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI ED INVEST S.A.
ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 ROKU**

1. Informacje o spółce, podstawowej działalności i charakterystyka działalności w I półroczu 2018 roku

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 30 czerwca 2018 roku wynosił 635 252,70 zł i był podzielony na 12 705 054 akcji. Na dzień publikacji raportu za pierwsze półrocze 2018 roku kapitał zakładowy Spółki na wynosi 619 334,35 zł i dzieli się na 12 386 687 akcji.

Skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2018 roku był następujący:

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

W okresie pierwszego półrocza 2018 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2018 roku był następujący:

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

W okresie pierwszego półrocza 2018 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Spółka jest polskim przedsiębiorstwem inwestycyjno-budowlanym realizującym budownictwo wielorodzinne, mieszkalno-usługowe oraz jednorodzinne w rejonie Warszawy.

W pierwszym półroczu 2018 r. Spółka kontynuowała realizację budowy:

- przedsięwzięcia w Warszawie na Gocławiu przy ul. Jugosłowiańskiej – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Jugosłowiańska”- Iskra VI etap II (budynki B,C,DiF). Inwestycja została zakończona w kwietniu 2018 roku.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- następnego etapu 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.

Zasady sporządzania półrocznego sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2018 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską.

Stosowane przez Spółkę zasady rachunkowości zostały opisane w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2018 roku.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za I półrocze 2018 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznych okresów roku poprzedniego z zastosowaniem tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych.

- Skutki zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej emitenta, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.**

W pierwszym półroczu 2018 roku nie zaszły żadne zmiany w strukturze gospodarczej Spółki, w tym zmiany w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

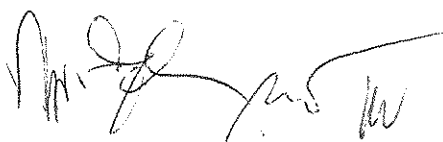
- Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie półrocznym w stosunku do wyników prognozowanych**

Spółka nie publikowała prognoz na 2018 rok.

- Informacja o akcjonariuszach posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu ED invest S.A. wraz ze zmianami w strukturze własności znacznych pakietów akcji ED invest S.A. w okresie od przekazania poprzedniego raportu.**

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 30 czerwca 2018 roku wyniósł 635,3 tys. zł i dzielił się na 12 705 054 akcji, którym odpowiadało 12 705 054 głosów na Walnym Zgromadzeniu ED invest S.A.

W dniu 7 czerwca 2018 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę nr 7 w sprawie umorzenia dobrowolnego 318 367 akcji zwykłych na okaziciela Spółki o wartości nominalnej 0,05 PLN



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

6. Informacje o postępowaniach przed sądem lub organem administracji publicznej.

1. Wniesienie do sądu pozwu o zapłatę wierzytelności

W dniu 3 marca 2017 r. ED Invest S.A. złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o zapłatę przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 z siedzibą w Warszawie. Pozwem tym Spółka wnosi o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 5.806.742,21 zł powiększonej o odsetki ustawowe. Powyższa kwota jest sumą odszkodowania z tytułu nie przystąpienia przez w/w Spółdzielnię do realizacji inwestycji objętej umową o wspólnym przedsięwzięciu zawartą pomiędzy Spółką a poprzednikiem prawnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” oraz wierzytelności przysługującej Spółce od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” za wykonane prace skablowania linii wysokiego napięcia na jej działce 12/29, na której miała być zrealizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa z halą garażową. Wskutek zaniechań Pozwanego do realizacji w/w przedsięwzięcia inwestycyjnego nie doszło, mimo prowadzonych przez Spółkę i Pozwanego negocjacji i rozmów. W wyniku braku porozumienia Spółka wystąpiła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej WILGA 2000 z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło. Z tego względu Spółka podjęła decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w ramach powództwa o zapłatę. (RB nr 10/2017). Postanowieniem Sądu z dnia 3 stycznia 2018 roku postępowanie zostało zawieszone do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn.. akt II C 1505/17 toczącej się przed Sądem Okręgowym dla Warszawy – Pragi. Postanowienie jest prawomocne.

2. Sprawa z powództwa Spółki przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowa „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 52.155,61 zł (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące sto pięćdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami

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

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

Stan sprawy: Sprawa w toku.

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

W dniu 15 marca 2017 r. odbyła się rozprawa przed Sadem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

każda nabytych przez Spółkę w celu ich umorzenia. Umorzenie akcji odbyło się poprzez obniżenie kapitału zakładowego. Spółce jako akcjonariuszowi akcji umarzanych nie przysługiwało wynagrodzenie z tytułu ich umorzenia.

Obniżenie kapitału zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 27 lipca 2018 roku.

Struktura akcjonariuszy na dzień publikacji raportu

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	3 570 783	178 539	28,83%	28,83%
Jerzy Dyrz	2 629 018	131 451	21,22%	21,22%
Marek Uzdowski	2 003 100	100 155	16,17%	16,17%
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	100 155	16,17%	16,17%
PKO TFI	646 391	32 320	5,22%	5,22%
Akcjonariusze drobni *	1 534 295	76 715	12,39%	12,39%
Razem	12 386 687	619 335	100,00%	100,00%

5. Zestawienie zmian w stanie posiadania akcji ED invest S.A. lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące.

Stan posiadanych akcji ED Invest S.A. przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień przekazania skróconego śródrocznego sprawozdania za I półrocze 2018 roku w stosunku do stanu na dzień przekazania poprzedniego raportu

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	Stan na dzień publikacji raportu za pierwszy kwartał 2018 roku	Zmiana stanu
Zofia Egierska	3 570 783	3 570 783	-
Jerzy Dyrz	2 629 018	2 629 018	-
Marek Uzdowski	2 003 100	2 003 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	2 003 100	-
Robert Fijotek*	285 762	285 762	-
Razem	10 491 763	10 491 763	-

*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 2 lutego 2018 roku



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy:	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16. Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które w dniu 20 września 2017 roku postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie zostało oddalone wobec czego postępowanie w tej sprawie zostało prawomocnie zawieszone do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. Akt I ACa 2083/16.

3. Zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym dotyczącym spółki EDBUD S.A. z siedzibą w Warszawie w upadłości likwidacyjnej. Postępowanie upadłościowe toczy się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy, Wydział X Gospodarczy d/s upadłościowych i naprawczych pod sygnaturą akt: X GUp 4/11.

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

- Wierzytelność w kwocie 2.555.369,74 zł (słownie: dwa miliony pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi o zaliczenie do kategorii IV, na którą składa się należność główna w kwocie 2.317.282,84 (słownie: dwa miliony trzysta siedemnaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt cztery grosze) i odsetki ustawowe w łącznej wysokości 238.086,90 (słownie: dwieście trzydzieści osiem tysięcy osiemdziesiąt sześć złotych dziewięćdziesiąt groszy),
- Wierzytelność w kwocie 23.843,94 (słownie: dwadzieścia trzy tysiące osiemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi o zaliczenie do kategorii V z tytułu odsetek, które nie należą do wyższej kategorii.

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

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



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Spółka została wyznaczona zastępcą członka Rady Wierzycieli.

4. Postępowanie w przedmiocie zawezwania ED Invest S.A. do próby ugodowej

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy prowadził postępowanie w przedmiocie zawezwania ED Invest S.A. do próby ugodowej założone przez syndyka masy upadłości Edbud S.A. o zapłatę kwoty 295.942,04 zł z tytułu kaucji gwarancyjnej. W ramach tego postępowania do zawarcia ugody nie doszło. Rada Wierzycieli Edbud S.A. w upadłości likwidacyjnej zezwoliła syndykowi na odstąpienie od wytaczania przez niego powództwa przeciwko ED Invest S.A. o zapłatę kwoty 295.942,04 zł wobec złożonego w porozumieniu z dnia 15 czerwca 2009 roku zawartego pomiędzy Edbud S.A. a ED Invest S.A. oświadczenia Edbud S.A. o zrzeczeniu się przez tę spółkę wszelkich roszczeń wobec ED Invest S.A. związanych z realizacją inwestycji, co obejmuje również rezygnację z dochodzenia roszczenia o zwrot przedmiotowej kaucji gwarancyjnej.

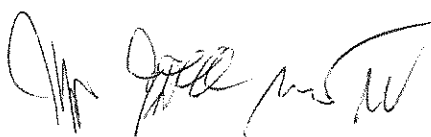
7. Informacje o zawarciu przez ED invest S.A. transakcji z podmiotami powiązanymi.

Spółka ED invest S.A. wykonuje swoje projekty deweloperskie i budowlane za pośrednictwem określonych firm budowlanych. Do jej największych dostawców w tym zakresie należy PPU „REDOX” Sp. z o.o., który jest jednocześnie jedynym podmiotem powiązanym osobowo ze Spółką. Jedynymi udziałowcami PPU „REDOX” Sp. z o.o. są dwaj Członkowie Zarządu Spółki, będący jednocześnie akcjonariuszami Spółki, z których każdy posiada poniżej 20% akcji i głosów na jej Walnym Zgromadzeniu. Członek Rady Nadzorczej jest jednocześnie zatrudniony na stanowisku księgowej w PPU „REDOX” Sp. z o.o.

Transakcje przeprowadzane w pierwszym półroczu 2018 roku, zawarte z tym przedsiębiorstwem związane są bezpośrednio z inwestycjami:

- ISKRA budynki BD, CF - na podstawie zawartych w dniu 25 lutego 2016 roku umów o realizację zespołu mieszkaniowego na osiedlu ISKRA VI budynek B,D, C i F w Warszawie, według pozwoleń na budowę 115 PRD/2014 oraz 71/PPD/2014,
- ISKRA budynek E - na podstawie zawartej w dniu 22 czerwca 2017 roku umowy o roboty budowlane na osiedlu ISKRA VI budynek E w Warszawie, według pozwoleń na budowę 179/PRD/2013 oraz 71/PPD/2014.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku saldo zobowiązań wobec tej jednostki wyniosło 3 473 tys. zł, z tego: zobowiązania z tytułu dostaw i usług 1 965 tys. PLN, kaucje długoterminowe zdyskontowane 1 508 tys. zł (dyskonto narastająco wyniosło 209 tys. zł).



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

8. Informacje o udzieleniu przez ED invest S.A. poręczeń kredytu, pożyczki lub gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi – jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji jest znacząca

W pierwszym półroczu 2018 roku Spółka nie udzieliła żadnych poręczeń kredytów ani pożyczek.

W pierwszym półroczu 2018 roku Spółka udzieliła dwóch nowych gwarancji należytego usunięcia wad i usterek:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000150141 z dnia 22.03.2018 r., na kwotę 474 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Gocław – ISKRA VI bud. BD, ważna w okresie od 9 marca 2018 roku do dnia 8 marca 2021 roku.
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000150178 z dnia 18.04.2018 r., na kwotę 1.059 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Gocław – ISKRA VI bud. CF, ważna w okresie od 11 kwietnia 2018 roku do dnia 10 kwietnia 2021 roku.

9. Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej Spółki, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.

W pierwszym półroczu 2018 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa mieszkaniowego w wysokości 17 306 tys. zł, co stanowi 99,7% łącznych przychodów ze sprzedaży.

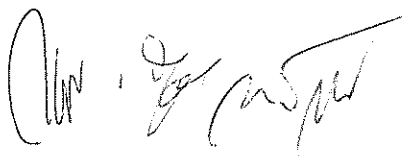
Przychody ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2018 roku, w porównaniu do analogicznego okresu 2017 roku, były niższe o 149 tys. zł tj. o 0,9%.

Zysk brutto ze sprzedaży na koniec I półrocza 2018 roku wyniósł 1 437 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2017 roku był wyższy o 1 148 tys. zł.

Zysk z działalności operacyjnej za I półrocze 2018 roku wyniósł 1 554 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2017 roku był wyższy o 1 125 tys. zł tj. wzrost prawie trzykrotnie.

Przychody finansowe w I półroczu 2018 roku zostały zrealizowane z wyceny długoterminowych zobowiązań finansowych oraz odsetek bankowych. Koszty finansowe głównie związane były z obsługą finansowania w postaci kredytu oraz obligacji. Strata na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniosła 117 tys. zł, a w porównywalnym okresie 2017 roku 140 tys. zł.

Po obciążeniu wyniku finansowego podatkiem bieżącym i odroczonym zysk netto za I półrocze 2018 roku wyniósł 1 133 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2017 roku był wyższy o 930 tys. zł.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Osiągane wyniki są pochodną zmienności wielkości portfela inwestycyjnego realizowanego przez Spółkę.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 30 czerwca 2018 roku wyniósł 36 053 tys. zł, na koniec 2017 roku wyniósł 21 159 tys. zł.

W zakresie spraw kadrowych w prezentowanym okresie nie nastąpiły znaczące zmiany.

10. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki

W pierwszym półroczu 2018 roku Zarząd ED invest S.A. nie zawarł żadnych znaczących umów.

11. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły zdarzenia po dniu 30 czerwca 2017 roku, nieujęte w skróconym śródrocznym sprawozdaniu, a mogące w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe.

12. Czynniki, które zdaniem ED invest S.A. będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Działalność w I półroczu 2018 roku oparta była na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji Iskra etap I bud. A, Iskra VI etap II bud. BDCF i E oraz Wilga VII zad. 8.

Realizacja etapu II Osiedla Iskra VI, na budowę którego umowę z wykonawcą generalnym zawarto w pierwszym kwartale 2016 roku została zakończona w kwietniu 2018 roku.

W czerwcu 2017 roku rozpoczęto realizację III etapu Osiedla Iskra VI – bud. E, która kontynuowana była w I półroczu 2018 roku. Realizacja będzie prowadzona do stycznia 2019r., uzyskanie pozwolenia na użytkowanie przewidziano na I kw. 2019 r.

W pierwszym półroczu oraz w kolejnym kwartale trwały i trwają prace nad uzyskaniem kolejnych decyzji administracyjnych związanych z budową osiedli Pasaż Aniński, Umińskiego, Rogalskiego.

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

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



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

13. Informacje na temat podstawowych zagrożeń oraz ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego.

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 któregośkolwiek 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) nieuzyskanie lub podważenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów budowlanych zgodnie z planami Spółki, (ii) nieprzewidywalne działania sąsiadów w zakresie prób podważania prawomocnych decyzji budowlanych po uzyskaniu stosownych zezwoleń oraz w trakcie ich uzyskiwania, (iii) opóźnienie



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI

Realizując kontrakty budowlane, Spółka przeprowadza (lub wymaga od kontrahentów) analizę geotechniczną gruntu, na którym będzie przeprowadzana inwestycja. Ze względu na ograniczenia tej analizy nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji projektu budowlanego Spółka napotka nieprzewidziane trudności, które mogą spowodować opóźnienie lub zwiększyć koszt przygotowania gruntu pod budowę, takie jak np. znaleziska archeologiczne, wody 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.

RYZIKO 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.

RYZIKO ZWIĄZANE Z DECYZJAMI UWŁASZCZENIOWYMI I PODZIAŁOWYMI DZIAŁEK

W stosunku do części działek, na których ED Invest S.A. prowadzi inwestycje, nie jest w pełni uregulowany stan prawny. Pomimo faktu istnienia formalnej decyzji przyznającej prawo użytkowania wieczystego do gruntów, na których prowadzone są inwestycje, część działek wymaga założenia ksiąg wieczystych, a część z kolei wymaga dokonania odpowiedniego podziału. W budżecie m. st. Warszawy brak jest przy tym środków na dokonanie stosownych podziałów nieruchomości, co łączy się z koniecznością



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

uruchomiania dodatkowych procedur mających na celu wykonanie podziału działek za m. st. Warszawy. Sądy i Urzędy na terenie m. st. Warszawy są obecnie obłożone sprawami, a one w przeważającej większości rozpoznawane są według kolejności wpływu, niezależnie od ilości spraw rozpatrywanych w danym czasie, co nie pozwala określić terminu ich rozpatrywania. W toku spraw mogą również pojawić się trudne do przewidzenia przeszkody natury formalnej, które mogą wynikać z faktu, że na terenie m. st. Warszawy organy zajmujące się regulacją stanu prawnego nieruchomości są w dużej części zdecentralizowane i na etapie postępowań często koniecznym jest pozyskiwanie informacji i dokumentów od innych organów (np. decyzje o ewentualnej komunalizacji). W związku z powyższym, w toku postępowań administracyjnych i sądowych, można liczyć się z opóźnieniami lub też innymi przeszkodami natury formalnej w uzyskaniu konkretnych decyzji i postanowień umożliwiających 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.

RYZIKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI KOLEJNYCH KONTRAKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ CENAMI LOKALI

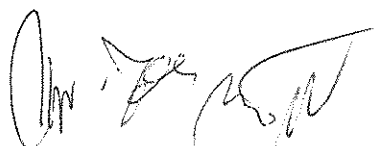
Dalszy rozwój działalności Spółki zależy w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych kontraktów budowlanych po konkurencyjnych cenach, a następnie od zdolności Spółki do sprzedaży na rynku wybudowanych mieszkań w odpowiednim terminie i z satysfakcjonującą marżą. Zdolność do wypełnienia 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.

RYZIKO ZWIĄZANE Z ROSZCZENIAMI WOBEC SPÓŁKI Z TYTUŁU BUDOWY I SPRZEDAŻY LOKALI

Spółka zawarła i w przyszłości będzie zawierać z wykonawcami robót budowlanych umowy o budowę. Zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją projektów budowlanych mogą skutkować powstaniem roszczeń wobec nich z powodu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania takich zobowiązań. Pomimo, iż wykonawcy robót budowlanych udzielają gwarancji dobrego wykonania,



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 2012-2018 największe obroty w sprzedaży produktów i usług Spółka osiągnęła ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław-Lotnisko”, która stanowi też istotnego dostawcę Spółki. W przypadku problemów finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko” Spółka w sposób negatywny może odczuć skutki takiej sytuacji (niższe przychody ze sprzedaży, niższa rentowność, potencjalne ryzyko związane z brakiem pokrycia odpowiedniej części kosztów stałych).

Spółka będąc świadoma powyższego zagrożenia dąży do dywersyfikacji źródeł przychodów. W tym celu podpisała kontrakty z inną, dużą spółdzielnią mieszkaniową na terenie Warszawy (na analogicznych warunkach współpracy jak ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław-Lotnisko”), a samo ryzyko ocenia jako niskie.

RYZIKO ZWIĄZANE 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 ustalone w każdej transakcji pomiędzy podmiotami powiązаныmi ze Spółką a samą Spółką powinny odzwierciedlać wartość rynkową danego przedmiotu transakcji. W przypadku różnic pomiędzy wartością rynkową a ustaloną w danej czynności wartością transakcyjną istnieje ryzyko podjęcia przez organy skarbowe działań zmierzających do ustalenia ceny lub wartości, właściwej w ocenie organu. Możliwe jest



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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-Usługowego REDOX Sp. z o.o., a także jedynymi Członkami Zarządu i jedynymi udziałowcami spółki Redox Invest Sp. z o.o., a także komandytariuszami posiadającymi każdy po 49% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowego REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa.

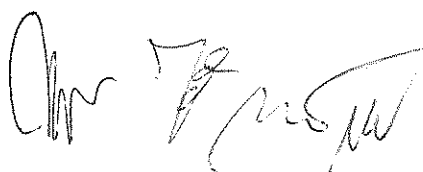
Stosownie do art. 380 § 1 k.s.h, Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski otrzymali zgodę Spółki na uczestniczenie w ww. spółkach konkurencyjnych jako wspólnicy i członkowie organów ze skutkiem od dnia ich powołania do Zarządu Spółki.

Członek Rady Nadzorczej Spółki – Pani Edyta Rytel jest jednocześnie zatrudniona na stanowisku księgowej w Przedsiębiorstwie Produkcyjno-Usługowym REDOX Sp. z o.o. oraz w spółce Redox Invest Sp. z o.o., których jedynymi wspólnikami i Członkami Zarządu są Członkowie Zarządu Spółki – Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski.

Wobec powyższego istnieje potencjalny konflikt interesów polegający na możliwym ograniczeniu niezależności Pani Edyty Rytel od Członków Zarządu Spółki – Panów Marka Uzdowskiego i Zbigniewa Wasilewskiego.

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 SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM W JAKIM EMITENT PROWADZI DZIAŁALNOŚĆ

RYZYSKO 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.

RYZYSKO ZMIAN PRAWA W POLSCE

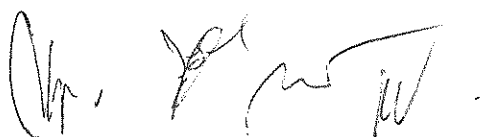
Polski system prawny, w szczególności system podatkowy, charakteryzuje się zmiennością przepisów. Przepisy prawne, szczególnie podatkowe, bywają zmieniane na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów 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.

RYZYSKO 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 osiąganiu dobrych wyników finansowych spółek z branży budowlanej. W ostatnich latach obserwowany był spadek popytu, zastrzony m.in. ze względu na ograniczenie akcji kredytowej banków. Nie wyklucza się zaistnienia podobnych zdarzeń w kolejnych latach. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym wyników finansowych Spółki.

Spółka ocenia ryzyko jako średnie.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

W ostatnich latach banki w Polsce zastrzyły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze budowlanym, w szczególności deweloperskim, jak i wobec osób starających się o kredyty hipoteczne. Spowodowało to m.in. wydłużenie czasu uzyskania kredytów hipotecznych, czy konieczność wniesienia przez kredytobiorcę wkładu własnego.

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

RYZYKO 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.

RYZYKO 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 realizacji



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

RYZIKO NAŁOŻENIA PRZEZ GPW KARY PIENIĘŻNEJ NA EMITENTA

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.

RYZIKO 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.

RYZIKO ZWIĄZANE Z PRZEPISAMI PODATKOWYMI

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

Spółka ocenia to ryzyko jako niskie.

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

W świetle przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe, Dz.U. z 2017r., poz. 2344 (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 SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 12 lipca 2017r. prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. 2017 poz. 1508) (dalej: Prawo restrukturyzacyjne) – postępowanie to ma na celu uniknięcie ogłoszenia upadłości w rozumieniu prawa upadłościowego i może być prowadzone wobec dłużnika niewypłacalnego, w znaczeniu opisanym powyżej, lub zagrożonego niewypłacalnością, tj. dłużnika którego sytuacja ekonomiczna wskazuje, że w niedługim czasie może stać się niewypłacalny. Restrukturyzacja może polegać na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na akcje Emitenta. Ponadto, w razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego może nie być możliwe prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji.

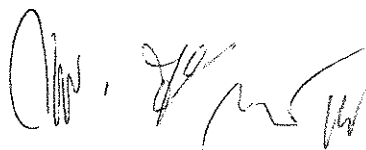
W przypadku upadłości, restrukturyzacji lub niewypłacalności Emitenta posiadacze Obligacji mogą nie odzyskać istotnej części zainwestowanych środków lub nie odzyskać ich wcale, a prowadzenie egzekucji wobec Emitenta może być utrudnione albo niemożliwe lub może nie doprowadzić do pełnego zaspokojenia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

Przestanki 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.

RYZKO POZYSKANIA ŚRODKÓW NA REALIZACJĘ INWESTYCJI

W 2012 roku weszła w życie ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która wprowadziła nowe zasady rozliczania się przez dewelopera z kontrahentami za pośrednictwem powierniczych rachunków bankowych (otwartych wraz z ubezpieczeniem i gwarancją lub zamkniętych) dla inwestycji rozpoczynanych po 29 kwietnia. W przypadku rachunku otwartego bank będzie wypłacał deweloperowi gromadzone na nim pieniądze klientów w miarę postępu robót. Bank musiałby kontrolować każdy z etapów przedsięwzięcia, np. czy przebiega zgodnie z harmonogramem. Istnieje prawdopodobieństwo, że z rynku wypadną niektóre małe i średnie firmy deweloperskie, bo ze względów finansowych nie otrzymają ubezpieczenia i kredytu. Nowa regulacja opóźnia pozyskiwanie środków na realizację inwestycji, bowiem z treści ustawy wynika, że deweloper będzie mógł korzystać ze środków zgromadzonych na rachunku powierniczym, albo stosownie do etapów realizacji inwestycji, albo dopiero po podpisaniu aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu lub domu jednorodzinnego. Uchwalenie w 2012 roku przez Sejm przedmiotowej ustawy stało się powodem trudności w uzyskiwaniu środków na realizację inwestycji, bowiem spółki mogą zawierać umowy jedynie w określony w ustawie sposób, harmonogram zapłaty przewiduje więc wypłatę pieniędzy na rzecz deweloperów najwcześniej dopiero na etapie zakończenia pewnego etapu przedsięwzięcia.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 Gośćów-Lotnisko, w związku z tym do jej działania w tym zakresie nie ma zastosowania w/w ustawa. W szczególności w/w ustawa nie dotyczy inwestycji mieszkaniowych realizowanych na gruntach Spółdzielni Mieszkaniowych dla klientów będących członkami Spółdzielni.

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

Rozpoczęte inwestycje będą realizowane sukcesywnie ze środków własnych pozyskanych ze sprzedanych lokali już wybudowanych w inwestycjach znacznie zaawansowanych, kredytu bankowego lub z emisji obligacji oraz środków uzyskiwanych z umów o wybudowanie w nowej inwestycji.

Ryzyko niepozyskania środków oceniamy jako średnie, gdyż projektowane lokale spełniają wszelkie kryteria marketingowe, stwarzają również możliwość w przypadku zaistnienia takiej konieczności ich rearanżacji.

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 I AKCJI SPÓŁKI NA GPW

Kursy na GPW są wypadkową popytu i podaży i podlegają wahaniom. Istnieje ryzyko zmian kursów akcji, które nie zawsze odzwierciedlają sytuację ekonomiczno-finansową spółek. Ryzyko to dotyczy każdego inwestora uczestniczącego w obrocie papierami wartościowymi. Zbywanie w przyszłości akcji Spółki przez dotychczasowych znaczących akcjonariuszy może mieć wpływ na kurs akcji na GPW.

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWIESZENIEM OBROTU AKCJAMI

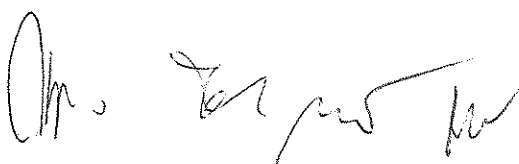
Zgodnie z § 30 Regulaminu GPW Zarząd Giełdy może zawiesić obrót papierami wartościowymi na okres do trzech miesięcy.

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z WYKLUCZENIEM Z OBROTU GIEŁDOWEGO

Zgodnie z § 31 Regulaminu GPW Zarząd Giełdy wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego.

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



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2018	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

RYZYO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH

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

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

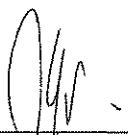
14. Oświadczenie Zarządu ED invest S.A. w sprawie firmy audytorskiej

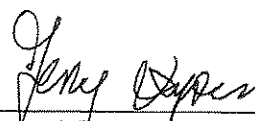
Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 30 czerwca 2018 roku podlegało przeglądowi, który został przeprowadzony przez firmę Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp.k.

Firma audytorska dokonująca przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego, została wybrana zgodnie z przepisami prawa. Firma ta oraz biegli rewidenci dokonujący tego przeglądu spełnili warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

15. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdania finansowego.

Według najlepszej wiedzy skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową ED invest S.A. oraz jej wynik finansowy. Półroczne sprawozdanie z działalności ED invest S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.


Zofia Egierska, Prezes Zarządu


Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu


Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu


Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 21 sierpnia 2018 roku

