

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**SPRAWOZDANIE  
Z DZIAŁALNOŚCI ED INVEST S.A.  
ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2022 ROKU**

**1. Informacje o spółce, podstawowej działalności i charakterystyka działalności w I półroczu 2022 roku**

Kapitał podstawowy Spółki na dzień 30 czerwca 2022 roku zgodnie z wpisem do KRS wynosi 619 334,35 PLN i dzieli się na 12 386 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Na każdą akcję przypada jeden głos.

Skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2022 roku był następujący:

- Zofia Egierska                    - Prezes Zarządu,
- Jerzy Dyrz                        - Wiceprezes Zarządu,
- Jolanta Szewczyk            - Członek Zarządu,

W okresie pierwszego półrocza 2022 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Uchwałami Nr 7 do Nr 9 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 26 kwietnia 2022 roku udzieliło absolutorium członkom Zarządu z wykonania obowiązków w roku 2021.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2022 roku był następujący:

- Bohdan Brym                    - Przewodniczący Rady,
- Mieczysław Kosy                - Wiceprzewodniczący Rady,
- Andrzej Król                    - Członek Rady, Sekretarz,
- Krzysztof Mikołajczyk        - Członek Rady,
- Robert Fijołek                 - Członek Rady,
- Dariusz Sarnowski            - Członek Rady.

W okresie pierwszego półrocza 2022 roku zaszły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Uchwałami Nr 10 do Nr 14 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 26 kwietnia 2022 roku udzieliło absolutorium Radzie Nadzorczej w składzie:

- Bohdan Brym                    - Przewodniczący Rady,
- Mieczysław Kosy                - Wiceprzewodniczący Rady,
- Andrzej Król                    - Członek Rady, Sekretarz,
- Krzysztof Mikołajczyk        - Członek Rady,
- Robert Fijołek                 - Członek Rady.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Okres dwuletniej kadencji z wykonania obowiązków Rady Nadzorcze w składzie jw. upłynął z dniem 25 kwietnia 2022 roku.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 26 kwietnia 2022 roku Uchwałami Nr 16 do Nr 21 powołało na nową dwuletnią kadencję nowy skład członków Rady Nadzorczej:

- Bohdan Brym - Przewodniczący Rady,
- Mieczysław Kosy - Wiceprzewodniczący Rady,
- Andrzej Król - Członek Rady, Sekretarz,
- Krzysztof Mikołajczyk - Członek Rady,
- Robert Fijołek - Członek Rady,
- Dariusz Sarnowski - Członek Rady.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki.

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

W pierwszym półroczu 2022 r. Spółka:

a) kontynuowała realizację inwestycji:

- we wspólnym przedsięwzięciu ze Spółdzielnią Mieszkaniową „ORLIK-JANTAR”
- **PASAŻ ANIŃSKI** etap II bud. D przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w dzielnicy Praga Południe (rejon Gocławia). W ramach II etapu inwestycji powstaje siedmiopiętrowy budynek ze 117 mieszkaniami, z dwupoziomowym garażem wielostanowiskowym i lokalem usługowym na parterze. Planowany termin realizacji: I kw. 2023 roku.
- we wspólnym przedsięwzięciu ze Spółdzielnią Mieszkaniową „GOCLAW LOTNISKO”
- **„WILGA VI”** przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego na warszawskim Gocławiu. Rozpoczęta w styczniu 2021 roku inwestycja to wielorodzinny budynek mieszkalny o 104 mieszkaniach, z częścią usługową w parterze i garażami w podziemiu. Planowany termin zakończenia: III kwartał 2022 roku.

b) rozpoczęła realizację inwestycji we wspólnym przedsięwzięciu ze Spółdzielnią Mieszkaniową „GOCLAW LOTNISKO”

- **„Gocław – Wilga” Pasaż Aniński bud. C** przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w dzielnicy Praga Południe (rejon Gocławia). W ramach rozpoczętej w maju 2022 roku inwestycji powstaje budynek mieszkalny ze 119 mieszkaniami, z częścią usługową w parterze i garażami podziemnymi oraz w przyziemiu. Planowany termin realizacji: VI kw. 2023 roku.

Ww. inwestycje zostały objęte działaniami marketingowymi poprzez stronę internetową Spółki, ogłoszenia, banery oraz szerokie działania na forach internetowych. Ich główny cel stanowiło pozyskanie nabywców, co przyniosło oczekiwane efekty.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka nie prowadzi prac w zakresie badań i rozwoju.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

### Zasady sporządzania półrocznego sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za I półrocze 2022 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 2022 roku.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za I półrocze 2022 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.

#### **2. 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 I półroczu 2022 roku nie zaszły żadne zmiany w strukturze gospodarczej Spółki, w tym zmiany w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

#### **3. 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 2022 rok.

#### **4. 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 2022 roku wyniósł 619 334,35. zł i dzielił się na 12 386 687 akcji, którym odpowiadało 12 386 687 głosów na Walnym Zgromadzeniu ED invest S.A.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### Struktura akcjonariuszy na dzień publikacji raportu

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów po uwzględnieniu akcji własnych posiadanych przez Spółkę (%)
Zofia Egierska	4 074 921	203 746	32,90%	32,90%
Jerzy Dyrzcz	3 585 650	179 283	28,95%	28,95%
ED invest S.A.*	2 477 337	123 867	20,00%	20,00%
PKO TFI **	938 752	46 938	7,58%	7,58%
Akcjonariusze drobni	1 310 027	65 501	10,58%	10,08%
<b>Razem</b>	<b>12 386 687</b>	<b>619 334</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* Spółka posiada akcje własne, których udział w kapitale ogółem stanowi 20%. Posiadane przez Spółkę akcje własne nie uprawniają do wykonywania m.in. prawa głosu, prawa poboru, prawa do dywidendy.

\*\* Informacja zg. z listą akcjonariuszy zarejestrowanych na ZWZ w dniu 26.04.2022 roku

#### 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 2022 roku w stosunku do stanu na dzień przekazania poprzedniego raportu.

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	Stan na dzień publikacji poprzedniego raportu	Zmiana stanu
Zofia Egierska	4 074 921	4 074 921	-
Jerzy Dyrzcz	3 585 650	3 585 650	-
Robert Fiołek*	78 728	78 728	-
<b>Razem</b>	<b>7 739 299</b>	<b>7 739 299</b>	-

\* na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości akcji z dnia 09.08.2022 roku

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

- **Wniesienie do sądu pozwu o zapłatę wierzytelności, sprawa z powództwa Spółki przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „WILGA 2000” z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 5 806 743,00 zł (słownie: pięć milionów osiemset sześć tysięcy siedemset czterdzieści trzy złote)**

**Sprawa toczy się przed Sądem Okręgowy w Warszawie Wydział XXVI Gospodarczy pod sygnaturą akt: XXVI GC 245/17.**

W dniu 3 marca 2017 roku 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 zawieszono do czasu prawomocnego rozpoznania sprawy toczącej się pod sygn.. akt II C 1505/17 przed Sądem Okręgowym dla Warszawy – Pragi. Postanowienie jest prawomocne.

- **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 XVI Gospodarczy pod sygnaturą akt: XVI GC 4026/19 (wcześniej sygnatura akt: VIII GC 4725/14 oraz IX GC 4567/18).**

Pozwem z dnia 30 września 2014 roku (złożonym 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 grosz) wraz z odsetkami ustawowymi .

**Stan sprawy:** Sprawa w toku.

28 października 2014 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Sąd Gospodarczy VIII wydział Gospodarczy w sprawie o sygn. akt: VIII GNc 7953/14 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. 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 roku odbyła się rozprawa przed Sadem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16 ( następnie przez SO Warszawa-Praga pod sygn.. akt: II C 1505/17). Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które w dniu 20 września 2017 roku postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie zostało oddalone wobec czego postępowanie w tej sprawie zostało prawomocnie zawieszono do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. Akt I ACa 2083/16 ( a obecnie przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie pod sygn. II C 1505/17, której wynik ma kluczowy wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy).

- **Zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym dotyczącym spółki EDBUD S.A. z siedzibą w Warszawie w upadłości likwidacyjnej.**

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**Postępowanie upadłościowe toczy się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy d/s upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygnaturą akt: XVIII GUp 98/20 (wcześniej pod sygnaturą akt: X GUp 4/11 oraz XIX GUp 2/19).**

W dniu 12 stycznia 2011 roku 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 roku, z zachowaniem dwumiesięcznego terminu na zgłoszenie wierzytelności od dnia opublikowania postanowienia o ogłoszenie upadłości w MSiG, które miało miejsce w dniu 7 lutego 2011 roku, ED Invest S.A. zgłosiła wierzytelność w łącznej kwocie 2.579.213,68 zł (słownie: dwa miliony pięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście trzydzieści 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 wniosła o uznanie wierzytelności w kwocie 1.814.184,69 zł (słownie: jeden milion osiemset czternaście tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy).

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka została wyznaczona zastępcą członka Rady Wierzycieli. Ostatnie posiedzenie Rady Wierzycieli odbyło się w dniu 10 marca 2020 roku. Nowy termin nie został jeszcze ustalony.

Z uwagi na zmianę sędziego referenta i wydział, w którym sprawa jest rozpoznawana zgodnie z art. 54 Regulaminu urzędowania sądów powszechnych, aktualnie sprawa tyczy się pod sygn. akt: XVIII GUp 98/20.

- **Zgłoszenie wierzytelności PP-U REDOX SP. Z O.O. W UPADŁOŚCI,**

**Postępowanie upadłościowe toczy się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy d/s Upadłościowych i Rejestracyjnych pod sygnaturą Akt: XVIII GUp 85/21.**

Postanowieniem z dnia 26 maja 2021 roku którym Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych (XVIII GU 125/21) ogłosił upadłość Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Uslugowego REDOX sp. z o.o.(KRS 109724), wyznaczył syndyka w osobie Tycjana Saltarskiego oraz wezwał wierzycieli upadłego do zgłoszenia Syndykowi wierzytelności w terminie 30 dni od daty 15 czerwca 2021 roku tj. daty ukazania się obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr 113/2021 (6258) poz. 38174..

ED invest S.A. w dniu 14 lipca 2021 roku złożyła do Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Uslugowego REDOX sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie Zgłoszenie wierzytelności Sygnatura sprawy XVIII GUp 85/21 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych. Zgłoszone wierzytelności ogółem na kwotę 1 688 tys. PLN dot. kategorii zaspokojenia II – III ( kategoria II kwota 1 686 tys. PLN, kategoria III kwota 2 tys. PLN).

Mając na uwadze opinię Kancelarii prawnej Zarząd Spółki przewiduje możliwość potencjalnych roszczeń względem Spółki dotyczących:

- roszczeń podwykonawców PP-U Redox Sp. z o.o. o zapłatę wynagrodzenia za roboty objęte Umową z którymi nie zostały zawarte ugody (na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Spółka szacuje wysokość tych roszczeń na kwotę 97 tys. PLN w całości objętą odpisem).
- roszczeń części podwykonawców z innych starszych realizowanych przy udziale PP-U Redox Sp. z o.o. i ED invest S.A. inwestycji, którym PP-U Redox Sp. z o.o. nie zwrócił kaucji gwarancyjnej, a których wymagalność zaktualizuje się po upływach okresu rękojmi tych inwestycji. W zakresie solidarnej odpowiedzialności Spółki za te roszczenia na podstawie przepisu art. 647<sup>1</sup> k.c. istnieje spór w orzecznictwie, czy podwykonawcom przysługują ww. roszczenia względem Zamawiającego w zależności od tego czy kaucja jest traktowana przez sądy, jako element wynagrodzenia podwykonawcy, czy też traci taki przymiot z chwilą jej ustanowienia (na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie dysponuje wiedzą o tego typu roszczeniach i ich wysokości);
- potencjalne późniejsze roszczenia z tytułu rękojmi i gwarancji wynikające z inwestycji zrealizowanych z PP-U Redox Sp. z o.o., które w związku z upadłością Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Uslugowego Redox Sp. z o. o. pozostają w części inwestycji niezabezpieczone, co oznacza, że Spółka będzie musiała usuwać

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

wady na swój koszt (na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie dysponuje wiedzą o tego typu roszczeniach i ich wysokości).

W dniu 04 marca 2022 roku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym ukazało się obwieszczenie Sędziego Komisarza, że w postępowaniu upadłościowym REDOX Sp. z o.o. w upadłości, prowadzonym w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, pod sygn. akt: XVIII GUp 85/21, syndyk sporządził i przekazał Sędziemu Komisarzowi listę wierzytelności, którą każdy zainteresowany może przeglądać w Biurze Obsługi Interesanta.

W dniu 16 marca 2022 roku Kancelaria zapoznała się w imieniu ED invest S.A. z listą wierzytelności w postępowaniu upadłościowym REDOX Sp. z o.o. w upadłości, KRS: 0000109724, prowadzonym w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, pod sygn. akt: XVIII GUp 85/21.

Z listy wierzytelności wynika, że ze zgłoszonych przez ED invest S.A. roszczeń w kwocie 1 688 tys. PLN – uznana została wierzytelność w kwocie 83 tys. PLN (82,4 tys. PLN w kat. II, 0,4 tys. PLN w kat. III).

Spółka kwestionuje wyłącznie nieuznanie na liście wierzytelności w kwocie 235 tys. PLN z tytułu poniesionych kosztów wykonania zastępczego – usuwania usterek w ramach rękojmi i gwarancji w budynkach przy ul. Jugosłowiańskiej 17C i 17B na podstawie umów o roboty budowlane zawartych z upadłym w dniu 25.02.2016 roku. W tym zakresie w dniu 18.03.2022 roku Kancelaria w imieniu Spółki złożyła do Sędziego Komisarza sprzeciw co do odmowy uznania kwoty 235 tys. PLN na liście wierzytelności.

W pozostałym zakresie, w szczególności w zakresie zgłoszonej kwoty wierzytelności 1 364 tys. PLN z tytułu roszczeń regresowych związanych z zaspokojeniem podwykonawców, Spółka nie kwestionuje jej nieuznania przez Syndyka, albowiem powodem nieuznania było uznanie przez Syndyka skuteczności potrącenia przez Spółkę ww. kwot w czerwcu 2021 roku (z kaucją wykonawcy i jego wynagrodzeniem) w drodze oświadczeń złożonych Syndykowi Wykonawcy, na skutek czego wzajemne zobowiązania uległy umorzeniu. Powyższe wskazuje, że na ten moment ryzyko sporu z Syndykiem o zwrot kaucji i zapłatę wynagrodzenia w kwocie 1 364 tys. PLN jest mało prawdopodobne, jeżeli lista wierzytelności zostanie utrzymana w obecnym kształcie.

W drugim kwartale 2022 roku nie zaszły zmiany dot. sprawy pod sygn. akt. XVIII GUp 85/21.

Obecnie Zarząd Spółki ocenia zaistniałe zdarzenie jako mające mało istotny wpływ na sytuację gospodarczą i wynik finansowy ED invest S.A..

- **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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

- **Informacje o zawarciu przez ED invest S.A. transakcji z podmiotami powiązаныmi.**

Informacje szczegółowe dot. powiązań z innymi podmiotami w pierwszym półroczu 2022 roku zostały opisane w punkcie 5.10. sprawozdania finansowego.

- **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 2022 roku Spółka nie udzieliła żadnych poręczeń kredytów ani pożyczek.

W pierwszym półroczu 2022 roku Spółka nie udzieliła nowych gwarancji należytego usunięcia wad i usterek w stosunku do informacji ujętych w sprawozdaniu finansowym za rok 2021.

Zabezpieczenie kredytu odnawialnego.

W dniu 24 czerwca 2022 roku Spółka zawarła z BOŚ Bankiem S.A. Aneks nr 1 do Umowę kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym Nr S/48/04/2021/1157/K/KRB z dnia 07 lipca 2021 roku na kwotę 3 000 tys. PLN zmieniający okres wykorzystania kredytu do dnia 30 czerwca 2023 roku. Pozostałe zapisy umowne nie uległy zmianie. Oprocentowanie WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów w PLN notowany na dwa dni robocze przed rozpoczęciem kolejnych okresów 3-miesięcznych.

Zabezpieczenie kredytu:

1. Pełnomocnictwem do pobrania środków zgromadzonych na rachunkach w BOŚ Banku,
2. Zastaw finansowy na prawach do środków zgromadzonych na rachunkach w BOŚ Banku,
3. Wekslem in blanco z deklaracją wekslową,
4. Gwarancją de minimis do wysokości 80% kwoty kredytu, tj. 2 400 tys. zł.
5. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 6 k.p.c. w formie aktu notarialnego do kwoty 4.500 tys. PLN

- **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 prezentowanym półroczu 2022 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa wielorodzinnego na gruntach powierzonych w wysokości 33 034 tys. PLN, co stanowi 99,12 % łącznych przychodów ze sprzedaży, a w analogicznym okresie 2021 roku 29 897 tys. PLN tj. 100% przychodów ze sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży w porównaniu do I półrocza 2021 uległy zwiększeniu się o 3 137 tys. PLN tj. o 10%.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zysk brutto ze sprzedaży za pierwsze półrocze 2022 roku wyniósł 8 134 tys. PLN, w analogicznym okresie 2021 roku wynosiły 9 279 tys. PLN. Zysk brutto ze sprzedaży uległ zmniejszeniu w porównaniu do I półrocza 2021 o 1 145 tys. PLN, tj. o 12%.

Zysk z działalności operacyjnej za I półrocze 2022 roku wyniósł 4 520 tys. PLN zaś w analogicznym okresie 2021 roku 5 620 tys. PLN i zmalał o 1 100 tys. PLN tj. o 20%.

Strata na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniosła 110 tys. PL, w porównywalnym okresie 2021 roku 352 tys. PLN.

Przychody finansowe w I półroczu 2022 roku to głównie odsetki od lokat bankowych oraz dyskonto obligacji i kaucji długoterminowy. Koszty finansowe głównie związane były z obsługą finansowania obligacji, leasingów oraz kredytu.

Zysk brutto za pierwsze półrocze 2022 roku wyniósł 4 409 tys. PLN ,a w analogicznym okresie 2021 roku 5 268 tys. PLN.

Po obciążeniu wyniku finansowego podatkiem bieżącym i odroczonym zysk netto za I półrocze 2022 roku wyniósł 2 840 tys. PLN i w porównaniu do analogicznego okresu 2021 roku, który wynosił 4 686 tys. PLN zmalał o 1 847 tys. PLN tj. o 39%.

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 2022 roku wyniósł 41 594 tys. PLN, na koniec 2021 roku wynosił 37 751 tys. PLN i wzrost w porównaniu do końca roku 2021 o 3 843 tys. PLN tj. o 10%.

Wskaźnik płynność finansowej Spółki na 30 czerwca 2022 roku zmniejszył się w stosunku do poziomu wskaźnika prezentowanego na koniec 2021 roku, pomimo to utrzymuje się nadal na wysokim poziomie.

Nadpłynność środków pieniężnych wynikała z wysokiego stopnia zaawansowania projektu „Wiga VI”, którego zakończenie planowane jest w III kwartale 2022 roku, stopnia zaawansowania projektu Pasaż Aniński et. II budynek D, który rozpoczął się w roku 2021 oraz poziomem sprzedaży mieszkań na wymienionych projektach, co jest ściśle związane z kwotami otrzymanych zaliczek na realizację inwestycji. Start produkcyjny w maju 2022 roku nowego projektu oraz utrzymanie planowanego dla projektu poziomem sprzedaży wpłynęło na zmianę środków pieniężnych zgodnie z założeniami finansowymi Spółki. Zarząd Spółki prowadzi ostrożną i wyważoną politykę rozwoju i finansowania działalności, stosownie do posiadanego potencjału własnego, bez ryzyka nadmiernego zadłużania się.

Sytuacja finansowa Spółki pozwala na terminową realizację zobowiązań.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- **Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki**

#### **Umowy na zmiany lokatorskie i aranżacyjne oraz roboty polegające na podbudowie drogi wewnętrznej**

W dniu 15 marca 2022 roku Spółka podpisała Umowę z Hochtief Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie ul. Żwirki i Wigury 14, 02-092 Warszawa, na realizację robót aranżacyjnych określonych w „Zestawieniu zmian lokatorskich i aranżacyjnych” na kwotę 522 tys. PLN na inwestycji pn. „Osiedle Wilga VI” – budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażami w podziemiu, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Jana Nowaka- Jeziorańskiego.

#### **Udzielenie pozwoleń na budowę**

- W dniu 11 lutego 2022 roku Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wydał Decyzję Nr 39/22, którą zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę obejmującego budowę wielorodzinnego budynku mieszkalno-usługowego „Orlik 2A” z garażami w podziemiu i usługami w parterze przy ul. Abrahama w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy.

- W dniu 08 kwietnia 2022 roku Decyzją 62/22 Spółka uzyskała prawomocne zatwierdzenie projektu budowlanego i pozwolenie na budowę inwestycji „GOŚLAW - WILGA” przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Pasaż Aniński budynek C tj. budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową w parterze i garażami podziemnymi oraz w przyziemiu w obrębie dzielnicy Praga Południe ze 119 mieszkaniami, którego realizacja została zaplanowana na II kwartał 2022 rok.

- W dniu 10 maja 2022 roku Decyzją 79/PRD/2022 Spółka uzyskała prawomocne zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu, projektu architektonicznego budowlanego i pozwolenie na budowę inwestycji „WILGA” przy ul. Umińskiego tj. zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych AB z częścią usługową w parterze, garażem w podziemiu i części parteru w obrębie dzielnicy Praga Południe ze 172 mieszkaniami, którego realizacja została zaplanowana na koniec II kwartału 2022 roku.

#### **Umowa o budowę**

W dniu 12 kwietnia 2022 roku Spółka podpisała Umowę z HOCHTIEF POLSKA S.A. z siedzibą w Warszawie na realizację inwestycji pn. „Pasaż Aniński budynek C” – budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową i garażami podziemnymi oraz w przyziemiu na terenie przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego na działce o nr ew. 3/65 i 3/16 z obrębem 3-06-07. Umowa nie odbiega od warunków rynkowych.

W związku z zawartą Umowa w dniu 27 kwietnia 2022 roku Hochtief Polska S.A. przedłożył Gwarancję bankową należytego wykonania robót nr 9340.80.0004218-00 wraz z Aneks nr 1 z dnia 04 maja 2022 roku na kwotę 2 302 tys. PLN ważną do 29 stycznia 2024 roku.

#### **Zwiększenie wartości umowy.**

W dniu 19 maja 2022 roku został zawarty z HOCHTIEF POLSKA S.A. Aneks nr 1 do Umowy z dnia 16 września 2021 roku na realizację inwestycji „Orlik-Jantar” Pasaż Aniński budynek D zwiększający wartość umowy o 898 tys. PLN. Zmiana wartości wynika z ujawnienia w drugim kwartale 2022 roku niekorzystnych uwarunkowań w realizacji kontraktu tj. wzrost cen robocizny oraz znaczny niekalkulowany wzrost cen materiałów i wyrobów budowlanych. Spółka na bieżąco monitoruje i ocenia sytuację, prognozuje wzrost

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

kosztów bezpośrednich związanych z wykonawstwem, dlatego Zarząd Spółki rozważył zgłoszoną przez wykonawcę propozycję wzrostu ceny i ją zaakceptował. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie ma zagrożenia dla harmonogramów robót i terminów wykonania.

### Lista wierzytelności

W dniu 04 marca 2022 roku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym ukazało się obwieszczenie Sędziego Komisarza, że w postępowaniu upadłościowym REDOX Sp. z o.o. w upadłości, prowadzonym w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, pod sygn.. akt: XVIII GUp 85/21, syndyk sporządził i przekazał Sędziemu Komisarzowi listę wierzytelności, którą każdy zainteresowany może przeglądać w Biurze Obsługi Interesanta.

W dniu 16 marca 2022 roku Kancelaria prawna zapoznała się w imieniu Spółki z przekazaną Sędziemu Komisarzowi listą wierzytelności.

Spółka kwestionuje wyłączenie nieuznania na liście wierzytelności w kwocie 235 tys. PLN z tytułu poniesionych kosztów wykonania zastępczego – usuwania usterek w ramach rękojmi i gwarancji w budynkach przy ul. Jugosłowańskiej 17C i 17B na podstawie umów o roboty budowlane zawartych z upadłym w dniu 25.02.2016 roku. W tym zakresie w dniu 18.03.2022 roku Kancelaria w imieniu Spółki złożyła do Sędziego Komisarza sprzeciw co do odmowy uznania kwoty 235 tys. PLN na liście wierzytelności. Postępowanie ze sprzeciwu Spółki jest rozpatrywane pod sygn. akt: XVIII GUK-s 25/22 i na dzień 01 sierpnia 2022 roku nie zostało wydane żadne orzeczenie w sprawie.

W pozostałym zakresie, w szczególności w zakresie zgłoszonej kwoty wierzytelności 1 364 tys. PLN z tytułu roszczeń regresowych związanych z zaspokojeniem podwykonawców, Spółka nie kwestionuje jej nieuznania przez Syndyka, albowiem powodem nieuznania było uznanie przez Syndyka skuteczności potrącenia przez Spółkę ww. kwot w czerwcu 2021 roku (z kaucją wykonawcy i jego wynagrodzeniem) w drodze oświadczeń złożonych Syndykowi Wykonawcy, na skutek czego wzajemne zobowiązania uległy umorzeniu. Powyższe wskazuje, że na ten moment ryzyko sporu z Syndykiem o zwrot kaucji i zapłatę wynagrodzenia w kwocie 1 364 tys. PLN jest mało prawdopodobne, jeżeli lista wierzytelności zostanie utrzymana w obecnym kształcie.

Obecnie Zarząd Spółki ocenia zaistniałe zdarzenie jako mające mało istotny wpływ na sytuację gospodarczą i wynik finansowy ED invest S.A..

### Umowa o pełnienie funkcji sponsora emisji oraz agenta płatniczego.

W dniu 06 kwietnia 2022 r. zostały zawarte umowy: o pełnienie funkcji sponsora emisji oraz agenta płatniczego ze spółką pod firmą **NWAI Dom Maklerski S.A.** z siedzibą w Warszawie dla papierów wartościowych Emitenta o kodach ISIN:

- 1) PLO150700014;
- 2) PLO150700022;

Instrumenty powyższe na dzień podpisania umów przechowywane były na koncie przejściowym w NWAI Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie. Intencją ED invest S.A., oraz NWAI było dokonanie przeniesienia Instrumentów z kont przejściowych prowadzonych w KDPW dla NWAI na konta NWAI jako nowego sponsora emisji od dnia 13 kwietnia 2022 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### Trzeci wykup przymusowy wyemitowanych obligacji serii D i E.

W dniu 28 kwietnia 2022 roku Spółka dokonała trzeciego wcześniejszego przymusowego wykupu obligacji na kwotę 748 tys. PLN tj. 520 tys. PLN serii D i 228 tys. PLN serii E. Przedterminowy przymusowy wykup w ramach okresowej amortyzacji, w ilości stanowiącej 10% łącznej liczby pierwotnie wyemitowanych obligacji przypadła na ostatni dzień X okresu odsetkowego.

- **Istotne zdarzenia po dniu bilansowym**

#### **Umowa Przedwstępna nabycia 50% udziałów w nieruchomości.**

W dniu 06 lipca 2022 roku Uchwałą nr 1/06.07/2022 na podstawie §16 ust. 1 III a) Statutu Spółki Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na nabycie przez Spółkę 50% udziału w prawie własności nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 15.509 m<sup>2</sup>, położonej w Piasecznie przy ul. Orężnej 31 za cenę nabycia nie wyższą niż 2.950.000,00 PLN netto.

W dniu 15 lipca 2022 roku Aktem Notarialnym Nr 6169/2022 pomiędzy spółką ED invest S.A., a spółką pod firmą Rock Development Spółka z o.o. z siedzibą w Łodzi („Sprzedający”) doszło do zawarcia Umowy Przedwstępnej Sprzedaży dotyczącej nabycia przez ED invest S.A. ½ udziału w nieruchomości położonej w Piasecznie przy ul. Orężnej 31 o łącznej powierzchni 1,5521 ha („Nieruchomość”). Zgodnie z postanowieniami Umowy Przedwstępnej, przyrzeczona umowa sprzedaży udziału w w/w Nieruchomości zostanie zawarta do dnia 31 maja 2023 roku, po uprzednim spełnieniu się zawartych w Umowie okoliczności (warunków zawieszających), w tym przede wszystkim ujawnienia w dziale II księgi wieczystej prowadzonej dla w/w Nieruchomości Sprzedającego, tj. spółki Rock Development sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi jako właściciela Nieruchomości.

Umowa Przedwstępna przewiduje uprawnienie ED invest S.A. do zbycia ogółu praw i obowiązków wynikających z Umowy Przedwstępnej na podmiot wskazany w Umowie Przedwstępnej, tj. Sancus Capital spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, jak również, iż zgodnie z Umową Przedwstępną na rzecz Sprzedającego, tj. spółki Rock Development sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi zastrzeżone zostało uprawnienie do odstąpienia od Umowy Przedwstępnej, które to uprawnienie może zostać zrealizowane nie wcześniej niż 12 września 2022 r. i nie później niż 31 maja 2023 r.

Cena nabycia w/w udziałów w nieruchomości wynosi 3.629 tys. PLN brutto.

W przypadku zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży udziału w w/w Nieruchomości Spółka zamierza przeznaczyć na realizację inwestycji deweloperskiej. Dodatkowo, zważywszy na aktualne warunki makroekonomiczne, inwestycja w nabywany udział w Nieruchomości pozwala także, w ocenie Spółki, zabezpieczyć wolne środki pieniężne Spółki przed postępującą inflacją.

#### **Raport bieżący EBI nr 11/2022**

W dniu 15 lipca 2022 roku na podstawie art.17 ust.1 Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ED invest S.A raportem bieżącym nr 11/2022 przekazała informację o zawarciu Umowy Przedwstępnej nabycia 50% udziałów w nieruchomości

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Działalność Spółki w pierwszym półroczu 2022 roku oparta była na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycjach:

- zakończonych: Orlik ul. Rogalskiego etap 1., Wilga ul. Znanięckiego/Umińskiego bud. C, Olik – Jantar Pasaż Aniński et. 1 bud. E, a także Iskra etap I bud. A, Wilga VII zad. 8 oraz
- realizowanych: Wilga VI ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, „Olik – Jantar” Pasaż Aniński et. 2. bud. D i nowo rozpoczętej w maju 2022 roku inwestycji „Goctaw -Wilga” ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego Pasaż Aniński bud. C.

#### Realizowane i planowane projekty

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka kontynuowała realizację projektów:

- ✓ dla Spółdzielni Mieszkaniowej Orlik Jantar na wykonanie:

- inwestycji o nazwie „ORLIK JANTAR” realizowanej, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Pasaż Aniński II etap bud. D w wyniku, której powstanie budynek mieszkalny na około 117 mieszkań wielorodzinnego z częścią usługową w parterze i garażami – podziemnym oraz w przyziemiu. W dniu 16 września 2021 roku Spółka zawarła Umowę z Hochtief Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie ul. Żwirki i Wigury 14, 02-092 Warszawa, na realizację inwestycji. Umowa nie odbiega od warunków rynkowych. Planowany termin realizacji : I kwartał 2023 roku.

- przygotowania do realizacji inwestycję „ORLIK” II etap ul. Rogalskiego 2A na realizację ok. 83 mieszkania, na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka otrzymała Decyzję o warunkach zabudowy (dnia 24 września 2019r.) oraz Decyzję pozwolenie na budowę (dnia 11 luty 2022 roku)

- ✓ dla Spółdzielni Mieszkaniowej Goctaw Lotnisko na wykonanie :

- Inwestycji pn. „ Wilga VI” polegającej na budowie wielokondygnacyjnych budynków mieszkalnych o funkcji mieszkalno-usługowej, w którym powstanie 104 mieszkania z garażami w podziemiu przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego w Warszawie na realizację której Spółka w dniu 21 stycznia 2021 roku zawarła Umowę z Hochtief Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie ul. Żwirki i Wigury 14, 02-092 Warszawa. Umowa nie odbiega od warunków rynkowych. Planowany termin realizacji : III kwartał 2022 roku.

- inwestycji o nazwie „Goctaw - Wilga” realizowanej, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Pasaż Aniński bud. C w wyniku, której powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny na około 119 mieszkań z częścią usługową w parterze i garażami – podziemnym oraz w przyziemiu. W dniu 12 kwietnia 2022 roku Spółka zawarła Umowę z Hochtief Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie ul. Żwirki i Wigury 14, 02-092 Warszawa, na realizację inwestycji. Umowa nie odbiega od warunków rynkowych. Planowany termin realizacji : I kwartał 2024 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- przygotowanie do realizacji inwestycji o nazwie „WILGA” zlokalizowanej przy ul. Znanieckiego w ramach , której powstaną dwa budynki oferujące ogółem 172 mieszkania wraz z miejscami postojowymi w hali garażowej i lokale użytkowe. Na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka otrzymała Decyzję zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany oraz pozwolenie na budowę ( dnia 10 maja 2022r.).

Obecnie trwają prace przygotowawcze i projektowe do uzyskania kolejnych decyzji administracyjnych.

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

✓ Czynniki mające wpływ na realizację inwestycji

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na realizację kolejnych inwestycji jest konserwatywna polityka banków w zakresie dostępności kredytów dla osób fizycznych oraz przedłużające się procedury bankowe. Sytuacja wywołana pandemią, która spowodowała wydłużenie procedury uzyskania finansowania kredytowego, zwiększone wymagania przy ocenie zdolności kredytowej, wręcz wycofywanie się niektórych banków z finansowania zakupu mieszkań. Rosnąca inflacja wywołująca wzrost stóp procentowych, a tym samym istotny wpływ na zdolność kredytową nabywców, zabezpieczenia banków w umowach kredytowych przed dalszym wzrostem oprocentowania znacząco wpływają na ryzyko kredytobiorców i decyzje nabywców o pozyskaniu finansowania kredytem.

Kurs złotego i rosnące stopy procentowe wpływają bezpośrednio na zdolności kredytowe kupujących i ich możliwości nabywcze, tym samym istotnym czynnikiem mającym wpływ na realizację kolejnych inwestycji przez Spółkę jest polityka banków w zakresie dostępności kredytów dla osób fizycznych.

W pierwszym półroczu 2022 roku tempo sprzedaży mieszkań utrzymało się na planowanym poziomie. Spółka obserwuje zainteresowanie nowo oferowaną od maja inwestycją, dla której potwierdzenie tempa sprzedaży oraz ocena sytuacji nastąpi dopiero pod koniec trzeciego kwartału 2022 roku.

Kolejnym czynnikiem mającym obecnie istotny wpływ na realizację inwestycji poprzez wydłużenie się procedur administracyjnych, projektowych, uzyskania pozwolenia na budowę, wykonawstwo w związku ze zwiększonym ryzykiem absencji pracowników oraz działaniem firm budowlanych w przyszłości jest trwająca od dwu lat pandemia Covid-19 i ryzyko kolejnych jej fali. Zarząd Spółki na bieżąco analizuje sytuację na rynku, zmiany zachodzące w gospodarce wywołane Covid-19 , a w konsekwencji wpływ tych czynników na plany inwestycyjne Spółki w okresie najbliższych miesięcy , a także w dłuższej perspektywie czasowej. W okresie sprawozdawczym Spółka nie odnotowała istotnego wpływu pandemii na jej działalność.

Początek roku 2022 to początek wojny na Ukrainie, który spowodował utrudnienia w branży budowlanej. Sytuacja jest nadal dynamiczna i nie stabilna.

<b>Nazwa Spółki:</b>	<b>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</b>		
<b>Okres sprawozdawczy</b>	<b>01.01-30.06.2022</b>	<b>Waluta sprawozdawcza:</b>	<b>złoty polski (PLN)</b>
<b>Poziom zaokrąglenia:</b>	<b>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</b>		

Pewien procent pracowników budowlanych to obywatele Ukrainy zatrudnieni na polskich budowach. Wybuch wojny spowodowała, że dość dużo z nich odeszło z pracy. Wykonawca inwestycji realizowanych dla ED invest S.A. nie miał wysokiego procentu zatrudnienia pracowników z Ukrainy tym samym odejście z pracy części z nich nie wywołało problemu kadrowego. W zaistniałej sytuacji wykonawca podjął działania w celu zabezpieczenia braków kadrowych zatrudniając pracowników z Tadżykistanu i Gruzji. Ogólnie w pierwszym półroczu 2022 roku sytuacja ta nie wpłynęła na realizowane dla ED invest S.A. inwestycje. Zarząd Spółki na bieżąco kontroluje i dokonuje oceny sytuacji w zakresie zabezpieczenia wykonania robót na realizowanych inwestycjach.

Kolejnym czynnikiem, który w zaistniałej sytuacji wojny na Ukrainie ma istotny wpływ na branżę budowlaną jest cena i dostępność surowców i materiałów budowlanych pochodzących z rynku wschodniego, szczególnie materiałów hutniczych oraz cena i dostępność paliw. Łańcuchy dostaw to obszar zależny od transportu, który w dużej mierze opierał się na kierowcach pochodzenia ukraińskiego. Obecnie realizowane przez ED invest inwestycje w większości mają zabezpieczone materiały, gdyż stabilny wykonawca dużą ich część zakupił ze znacznym wyprzedzeniem co zapewnia realizację robót, szczególnie dla inwestycji „Wilga VI”, której zaawansowanie wynosi 89,8%. W kwestii inwestycji „Orlik-Jantar” Pasaż Aniński budynek D wykonawca wystąpił z informacją o ujawnieniu niekorzystnych uwarunkowań w realizacji kontraktu tj. wzrost cen robocizny oraz znaczny niekalkulowany wzrost cen materiałów i wyrobów budowlanych co po uzgodnieniu przez strony spowodowała podpisanie Aneksu do Umowy na kwotę 898 tys. PLN. W kwietniu 2022 roku została podpisana Umowa dla nowo rozpoczętej inwestycji „Goctaw – Wilga” Pasaż Aniński bud. C, która została zawarta z uwzględnieniem możliwego do oszacowania na dzień jej zawarcia wzrostu cen robocizny oraz materiałów i wyrobów budowlanych. Spółka na bieżąco monitoruje i ocenia sytuację, prognozuje wzrost kosztów bezpośrednich, ocenia ryzyko przekroczeń budżetowych związanych z wykonawstwem. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie występuje zagrożenie dla harmonogramów robót i terminów wykonania. Zarząd Spółki obserwuje sytuację na bieżąco aby reagować niezwłocznie i minimalizować powstałe ryzyko.

Na razie wyższe koszty realizacji inwestycji pokrywane są wzrostem cen mieszkań jednak w dalszej perspektywie Spółka przewiduje ograniczenie podnoszenia cen z uwagi na rynek i jego chłonność.

Spółka przewiduje, że jeżeli wzrost cen czynników produkcyjnych tj. materiałów, robocizny, energii, paliw itd., który obecnie już jest znaczny utrzyma się w najbliższym czasie oraz brak dostępności kredytów związany ze wzrostem stóp procentowych i zmniejszeniem zdolności kredytowej nabywców może spowodować korekty cenowe jak i szybkość realizacji nowo rozpoczętych obiektów.

Działalność Spółki w pierwszym kwartale 2022 roku oparta była na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji : Wilga VI ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Olik – Jantar Pasaż Aniński bud. D, „Goctaw – Wilga” ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Pasaż Aniński bud. C. oraz Olik – Jantar Pasaż Aniński bud. E, Wilga ul. Umińskiego bud. C, Iskra etap I bud. A, Wilga VII zad. 8.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka konsekwentnie realizuje założone plany dotyczące realizacji kolejnych inwestycji. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka przygotowuje do realizacji inwestycje „Wilga” ul. Umińskiego budynek AB.

ED invest S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie widzi zagrożenia dla harmonogramów robót i terminów wykonania. Zarząd Spółki obserwuje sytuację aby reagować niezwłocznie i minimalizować powstałe ryzyko.

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

- **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 któregokolwiek z wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2022</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenia:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

sytuację finansową Spółki. Dla wyeliminowania takich sytuacji Spółka prowadzi na bieżąco ocenę zdolności wykonawczych, referencji i kondycji finansowej firm wykonawczych, których usługi są kontraktowane, a także monitoruje na bieżąco zmieniające się warunki techniczne wykonywania i projektowania obiektów, dlatego też możliwość wystąpienia tego ryzyka Spółka ocenia jako średnią.

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

Projekty budowlane realizowane przez Spółkę obarczone są wieloma ryzykami. Takie ryzyka obejmują w szczególności: (i) 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 prawomocnych decyzji budowlanych po uzyskaniu stosownych zezwoleń oraz w trakcie ich uzyskiwania, (iii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (iv) istotny wzrost kosztów ponad poziom założony w budżecie, (v) niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, (vi) spory pracownicze u wykonawców lub podwykonawców, (vii) nieszczęśliwe wypadki lub nieprzewidziane trudności techniczne, (viii) brak możliwości uzyskania pozwoleń umożliwiających oddanie budynku do użytkowania lub innych wymaganych pozwoleń, (ix) ryzyko ewentualnych wad ujawnionych w okresie rękojmi, które Spółka będzie musiała usunąć na własny koszt (pomimo, że wady w okresie rękojmi objęte są gwarancją firmy wykonawczej), jak również (x) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, a w niektórych przypadkach brak możliwości jego zakończenia. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki, ryzyko to w ocenie Spółki jest jednak niskie.

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

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

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

Projekty budowlane realizowane przez Spółkę są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia. W przypadku fizycznego zniszczenia budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Spółka może ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

pokrywają utraconych zysków Spółki z projektu budowlanego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z kontrahentami Spółki. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia, Spółka może utracić środki zainwestowane w projekt budowlany dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki. Jednak Spółka ocenia ryzyko jako niskie.

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

W stosunku do części działek, na których ED invest S.A. prowadzi inwestycje, nie jest w pełni uregulowany stan prawny. Pomimo faktu istnienia formalnej decyzji przyznającej prawo użytkowania wieczystego do gruntów, na których prowadzone są inwestycje, część działek wymaga założenia ksiąg wieczystych, a część z kolei wymaga dokonania odpowiedniego podziału. W budżecie m. st. Warszawy brak jest przy tym środków na dokonanie stosownych podziałów nieruchomości, co łączy się z koniecznością uruchomienia dodatkowych procedur mających na celu wykonanie podziału działek za m. st. Warszawę. Sądy i Urzędy na terenie m. st. Warszawy są obecnie obłożone sprawami, a one w przeważającej większości rozpoznawane są według kolejności wpływu, niezależnie od ilości spraw rozpatrywanych w danym czasie, co nie pozwala określić terminu ich rozpatrywania. W toku spraw mogą również pojawić się trudne do przewidzenia przeszkody natury formalnej, które mogą wynikać z faktu, że na terenie m. st. Warszawy organy zajmujące się regulacją stanu prawnego nieruchomości są w dużej części zdecentralizowane i na etapie postępowań często koniecznym jest pozyskiwanie informacji i dokumentów od innych organów (np. decyzje o ewentualnej komunalizacji). W związku z powyższym, w toku postępowań administracyjnych i sądowych, można liczyć się z opóźnieniami lub też innymi przeszkodami natury formalnej w uzyskaniu konkretnych decyzji i postanowień umożliwiających 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 nadal niskie.

#### **RYZYKO ZWIĄZANE Z ROSZCZENIAMI WOBEC SPÓŁKI Z TYTUŁU BUDOWY I SPRZEDAŻY LOKALI**

Spółka zawarła i w przyszłości będzie zawierać z wykonawcami robót budowlanych umowy o budowę. Zaciągnięte przez wykonawców zobowiązania w związku z realizacją projektów budowlanych mogą skutkować powstaniem roszczeń wobec nich z powodu niewykonania lub nieprawidłowego wykonania takich zobowiązań. Pomimo, iż wykonawcy robót budowlanych udzielają gwarancji dobrego wykonania, które pozwalają ograniczyć wpływ niewykonania przez nich zobowiązań, wejście w spór z wykonawcą może doprowadzić do opóźnień w realizacji projektu budowlanego lub do przekroczenia kosztów. Wykonawca może również nie być w stanie całkowicie zaspokoić ewentualnych roszczeń Spółki. W konsekwencji Spółka, która jest bezpośrednio odpowiedzialna wobec klientów, może nie być w stanie zrekompensować sobie w pełni kosztów, jakie poniesie z tytułu niezrealizowania lub opóźnienia w realizacji projektu, jak również usterek sprzedawanych lokali, co może w istotnie negatywny sposób wpłynąć na jej działalność i sytuację finansową. Wystąpienie w przyszłości przez klientów Spółki z tego typu roszczeniami może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki, należy 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.

#### **RYZYKO 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.

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

W latach 2012-2022 największe obroty w sprzedaży produktów i usług Spółka osiągnęła ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław-Lotnisko”. Spółdzielnia stanowi istotnego dostawcę Spółki. W przypadku problemów finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik – Jantar” Spółka w sposób negatywny może odczuć skutki takiej sytuacji (niższe przychody ze sprzedaży, niższa rentowność, potencjalne ryzyko związane z brakiem pokrycia odpowiedniej części kosztów stałych).

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2022</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenia:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

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 „Gośćów-Lotnisko”), a samo ryzyko ocenia jako niskie.

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

Od roku 2019 Spółka współpracuje również ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Orlik-Jantar” zawierając umowy na sprzedaży produktów i usług, która stanowi obecnie istotnego dostawcę Spółki zapewniając dywersyfikację źródeł przychodów. W przypadku problemów finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” Spółka w sposób negatywny może odczuć skutki takiej sytuacji (niższe przychody ze sprzedaży, niższa rentowność, potencjalne ryzyko związane z brakiem pokrycia odpowiedniej części kosztów stałych).

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

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

W toku prowadzonej działalności Spółka oraz inne podmioty powiązane ze Spółką dokonywały pomiędzy sobą transakcji gospodarczych, które umożliwiały efektywne prowadzenie działalności gospodarczej przez Spółkę i obejmują m.in. wzajemne świadczenie usług, sprzedaż towarów, aktywów, finansowanie (poprzez pożyczki) oraz inne transakcje, w tym mające na celu urealnienie kosztów wykonawstwa. Z uwagi na historyczne występowanie kontraktów z podmiotami 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 to także w przypadku, gdyby Spółka lub podmioty powiązаны 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 powiązаны 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### **RYZIKO POTENCJALNEGO KONFLIKTU INTERESÓW**

Potencjalne konflikty interesów w organach zarządzających Spółki może wynikać z faktu powiązań osobowych, tj. uczestnictwa członków Zarządu Spółki w Zarządzie innego podmiotu o zbliżonym przedmiocie działania do działalności Spółki, z którym Spółka jest związana umowami.

W okresie od 01 stycznia 2022 roku do 30 czerwca 2022 roku nie wystąpiło powyższe ryzyko. Spółka nie jest powiązana z innym podmiotem gospodarczym o zbliżonym przedmiocie działalności, a w Zarządzie Spółki nie ma osób reprezentujących inny podmiot o zbliżonym przedmiocie działalności.

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

Ryzyko Spółka ocenia jako niskie.

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

##### **RYZIKO 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.

##### **RYZIKO 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka ocenia to ryzyko jako niskie.

#### **RYZIKO 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 ostatnich latach obserwowany był spadek popytu, zaostroszony m.in. ze względu na ograniczenie akcji kredytowej banków. Nie wyklucza się zaistnienia podobnych zdarzeń w kolejnych latach. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym wyników finansowych Spółki.

Spółka ocenia ryzyko jako średnie.

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

W ostatnich latach banki w Polsce zaostrzyły 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 ograniczyć 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 a .Wpływ ryzyka na swoją działalność Spółka 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### **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 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**

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 NAŁOŻENIA PRZEZ KNF KARY PIENIĘŻNEJ NA EMITENTA**

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

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

#### **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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka ocenia to ryzyko jako niskie.

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

W świetle przepisów ustawy z dnia 22 listopada 2017 r. prawo upadłościowe, Dz.U. z 2017r., poz. 2491 (dalej: Prawo upadłościowe) przesłanką do ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność, określona w art. 11 Prawa upadłościowego. Dłużnika uważa się za niewypłacalnego, jeżeli utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych. Dłużnik będący osobą prawną albo jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, jest niewypłacalny także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekraczają wartość jego majątku, a stan ten utrzymuje się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące.

W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta jego wierzyciele będą zaspokajani w kolejności wskazanej w przepisach Prawa upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami Obligatariusze zaspokajani będą po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości. Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzony z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

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

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

#### **RYZIKO POZYSKANIA ŚRODKÓW NA REALIZACJĘ INWESTYCJI**

W 2012 roku weszła w życie ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która wprowadziła nowe zasady rozliczania się przez dewelopera z kontrahentami za pośrednictwem powierniczych rachunków bankowych (otwartych wraz z ubezpieczeniem i gwarancją lub zamkniętych) dla inwestycji rozpoczynanych po 29 kwietnia. W przypadku rachunku otwartego bank będzie wypłacał deweloperowi gromadzone na nim pieniądze klientów w miarę postępu robót. Bank musiałby kontrolować każdy z etapów przedsięwzięcia, np. czy przebiega zgodnie z harmonogramem. Istnieje prawdopodobieństwo, że z rynku wypadną niektóre małe i średnie firmy deweloperskie, bo ze względów finansowych nie otrzymają ubezpieczenia i kredytu. Nowa regulacja

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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. Z uwagi na specyfikę zawieranych przez ED invest SA. umów, będących realizacją na gruntach powierzonych przez spółdzielnie mieszkaniowe, firma dla większości kontraktów nie działa jako deweloper i jest jedynie usługobiorcą i usługodawcą działając w imieniu SM Goctaw-Lotnisko i SM Orlik-Jantar, 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 gromadzone byłyby udziały własne niezbędne 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 NIE UDZIELENIEM KREDYTÓW NABYWCOM LOKALI**

Sytuacja wywołana pandemią spowodowała wydłużenie procedury uzyskania finansowania kredytowego, zwiększone wymagania przy ocenie zdolności kredytowej, wręcz wycofywanie się banków z finansowania zakupu mieszkań.

Teraz, aby ubiegać się o kredyt trzeba posiadać 20-proc. wkład własny w BNP Paribas, ING, PKO Bank Hipoteczny zaś BOŚ Bank tymczasowo ustalił wkład własny na poziomie 40-proc. Wymagania odnośnie wkładu własnego podniósł również PKO BP.

Rosnąca inflacja wywołała wzrost stóp procentowych, a tym samym istotny wpływ na zdolność kredytową nabywców, zabezpieczenie banków w umowach kredytowych przed dalszym wzrostem oprocentowania znacząco wpływa na ryzyko kredytobiorców i decyzje nabywców o pozyskaniu finansowania kredytem.

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

Pomimo ryzyka zmniejszenia się liczby nabywców kredytujących zakup mieszkania Spółka przewiduje, że w czasach gorszej koniunktury, wzrostu inflacji, kryzysów gospodarczych nieruchomości stanowią dobre źródło lokowania kapitału. Może to spowodować większe zainteresowanie mieszkaniami jako źródłem bezpiecznego lokowania pieniędzy. Część osób, aby „pozbyć” się gotówki ulokuje swój kapitał w pewniejszym źródle, czyli nieruchomościach tym bardziej, że cena zawartych umowach jest "ustalana" raz, a kolejne raty są płacone według pierwotnie ustalonej ceny.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### **RYZIKO ZWIĄZANE Z KOLEJNYMI EMISJAMI AKCJI**

Pomimo że, w ocenie Spółki, posiada ona kapitał obrotowy na prowadzenie bieżącej działalności, to w przyszłości, przy planowanym istotnym rozszerzeniu działalności, okazać się może konieczne pozyskanie przez Spółkę dalszych środków, np. poprzez emisję akcji z wyłączeniem prawa poboru, co spowoduje rozwodnienie akcji dotychczasowych akcjonariuszy. Nie ma jednak pewności, że pozyskiwanie środków finansowych przez emisję akcji lub inny sposób pozyskiwania środków finansowych np. emisje obligacji dla sfinansowania rozwoju w przyszłości okażą się skuteczne. Z tego też względu rozwój działalności Spółki może ulec ograniczeniu.

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

#### **RYZIKO ZWIĄZANE Z NOTOWANIAM AKCJI SPÓŁKI NA GPW**

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

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

#### **RYZIKO ZWIĄZANE Z ZAWIESZENIEM OBROTU AKCJAMI**

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

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

#### **RYZIKO ZWIĄZANE Z WYKLUCZENIEM Z OBROTU GIEŁDOWEGO**

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

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

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

Zobowiązania Spółki z tytułu kredytów oprocentowane są na podstawie stałej stopy procentowej wynoszącej 2,5%. Spółka korzysta również z finansowania środkami pozyskanymi w drodze emisji obligacji oprocentowanych na podstawie stałej stopy procentowej 6,5% w stosunku rocznym i wypłacane w okresach co trzy miesiące liczone od dnia przydziału. Spółka posiada zobowiązania z tytułu leasingu, dla których odsetki skalkulowane są w oparciu o długookresowe stałe stopy procentowe. W związku powyższym nie istnieje ryzyko zmiany stopy procentowej. Na dzień 30 czerwca 2022 roku oprocentowany dług Spółki stanowi 10,5% ogółu pasywów

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

Główne instrumenty finansowe występujące w Spółce to kredyty służące pozyskaniu środków finansowych na działalność Spółki, zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji, umowy leasingu, środki pieniężne oraz lokata krótkoterminowa. Poza wymienionymi powyżej

Spółka posiada instrumenty finansowe w postaci należności i zobowiązań z tytułu dostaw i usług.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### **ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA RYZYKO WALUTOWE**

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

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

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

Znaczną część transakcji sprzedaży produktów i usług Spółka dokonuje na podstawie przedpłat.

Zdaniem Zarządu ryzyko związane z niespłaconymi należnościami z tytułu dostaw i usług oraz pozostałymi należnościami jak i aktywami z tyt. umowy nie są znaczące.

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

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

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

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

#### **RYZYKO PŁYNNOŚCI**

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

Spółka zarządza kapitałem, aby zapewnić zdolność kontynuowania przez nią działalności oraz oczekiwaną stopę zwrotu dla akcjonariuszy i innych podmiotów zainteresowanych kondycją Spółki.

Spółka monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych.

Spółka nie podlega zewnętrznym wymogom kapitałowym.

#### **RYZYKO INFLACJI**

Wskaźniki inflacji udostępnione przez GUS oraz inne urzędy państwowe wskazują, że nie można już mówić o ryzyku inflacji, a o inflacji. Jednocześnie pojawiają się pierwsze oznaki schłodzenia gospodarki. Oznacza to dla Spółki z jednej strony ryzyko wzrostu cen zakupu usług budowlanych, wynikający ze wzrostu wynagrodzeń oraz podnoszenia płacy minimalnej w kolejnych latach. Ryzyko jest ograniczone i równoważone poprzez kalkulację cen mieszkań dla nowych projektów po skompletowaniu ofert wykonawców w których występuje ograniczenie związane z ewentualnym wzrostem cen poprzez waloryzację i współczynnik inflacji. W związku z faktem, że sprzedaż mieszkań powinna być pierwotna w

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

stosunku do procesu budowlanego Spółka ponosi główne ryzyko inflacji w okresie podpisanej umowy o budowę lokalu. Ryzyko niwelowane jest między innymi poprzez zakupy materiałów z wyprzedzeniem (kontrolowanie) jak i racjonalne kształtowanie polityki realizacji projektów i procesu sprzedaży lokali. Niwelowanie poziomu inflacji przez podwyżki stóp procentowych powoduje ograniczenie zdolności kredytowej nabywców, a co za tym idzie popytu. Jednakże lokalizacja zakończonych realizacji oraz racjonalne ceny sprzedawanych mieszkań ograniczają ryzyko spadków sprzedaży.

#### **RYZYO COVID 19**

Od początku trwania pandemii Spółka identyfikuje ryzyko związane z COVID-19 głównie w obszarze przyszłej siły nabywczej potencjalnych klientów na przyszłe projekty oraz ze strony usługodawców (wykonawców) jako organizacji dysponującej możliwościami wymienności nadzoru i innych pracowników.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie odnotowała istotnego wpływu pandemii na jej działalność. ED invest S.A. wypracował zysk na kwotę 2 840 tys. PLN, który w porównaniu do zysku w pierwszej połowie 2021 roku jest niższy o 1 847 tys. PLN. Spadek wyniku nie jest spowodowany wpływem Covid, a tokiem realizacji trzech inwestycji (dwa już realizowanych i trzeciej rozpoczętej w kwietniu 2022 roku), które na dzień 30 czerwca 2022 roku miały niższy średni stopień zaawansowania wynoszący 41,9 %. Spółka nadal utrzymuje wskaźnik zadłużenia na niskim poziomie. Zarząd Spółki prowadzi ostrożną i wyważoną politykę rozwoju i finansowania działalności, stosownie do posiadanego potencjału własnego, bez ryzyka nadmiernego zadłużania się, a także biorąc pod uwagę spadek koniunktury co niezmiennie ma odzwierciedlenie w dobrej sytuacji finansowej Spółki

Pomimo zniesienia stanu pandemii, nadal jest ryzyko kolejnych fali wirusa co upewnia, że nadal należy spodziewać się negatywnego wpływu na terminy realizacji przyszłych projektów, głównie z uwagi na nadal utrzymujące się wydłużenie procedur administracyjnych, projektowych, uzyskania pozwolenia na budowę, na wykonawstwo w związku ze zwiększonym ryzykiem absencji pracowników oraz działaniem firm budowlanych w przyszłości.

Spółka na bieżąco śledzi ryzyko i reaguje na wszelkie zagrożenia dot. realizacji projektów tak w zakresie dostaw materiałów, procedur administracyjnych jak również personelu wykonawczego. Inwestycje nadal są prowadzone przy zastosowaniu wszelkich środków zabezpieczających przeciw Covid, a w sytuacjach zagrożenia przygotowane są do wdrożenia sprawdzone procedury zapewnienia ciągłej pracy prowadzonych inwestycji.

W obszarze sprzedaży ED invest S.A. z powodzeniem stosuje przyjazne dla klientów rozwiązania i procedury, które zapewniają bezpieczną współpracę i kontakt z klientem przy zachowaniu zasad ostrożności i zabezpieczeń.

Sytuacja wywołana pandemią miała wpływ na wydłużenie procedury uzyskania finansowania kredytowego, zwiększone wymagania przy ocenie zdolności kredytowej, a nawet wycofywanie się

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2022	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

niektórych banków z finansowania zakupu mieszkań. Ryzyko występowania kolejnych fali pandemii może mieć wpływ na dalsze zaostrenie polityki kredytowej banków.

Zarząd Spółki na bieżąco analizuje sytuację na rynku, zmiany zachodzące w gospodarce wywołane Covid-19, a w konsekwencji wpływ tych czynników na plany inwestycyjne Spółki w okresie najbliższych miesięcy, a także dłuższej perspektywie czasowej.

Obecnie analizując portfel projektów oraz zakres sprzedanych lokali ryzyko Covid-19 można określić nadal jako niskie. Zarząd Spółki nie widzi istotnego wpływu na brak kontynuacji działalności.

### **RYZYKO WOJNY NA UKRAINIE**

Początek roku 2022 to początek wojny na Ukrainie, który spowodował utrudnienia w branży budowlanej. Sytuacja jest nadal dynamiczna i nie stabilna co powoduje wystąpienie istotnych dla branży budowlanej czynników ryzyka.

#### Odptyw pracowników

W zaistniałej sytuacji pierwszym z czynników mających istotny wpływ na branżę budowlaną jest brak rąk do pracy. Pewien procent pracowników budowlanych to obywatele Ukrainy zatrudnieni na polskich budowach. Wybuch wojny spowodowała, że dość dużo z nich odeszło z pracy. Wykonawca inwestycji realizowanych dla ED invest S.A. nie miał wysokiego procentu zatrudnienia pracowników z Ukrainy tym samym odejście z pracy części z nich nie wywołało problemu kadrowego. W zaistniałej sytuacji wykonawca podjął działania w celu zabezpieczenia braków kadrowych zatrudniając pracowników z Tadżykistanu i Gruzji. Ogólnie w pierwszym półroczu 2022 roku sytuacja ta nie wpłynęła na realizowane dla ED invest S.A. inwestycje. Zarząd Spółki na bieżąco kontroluje i dokonuje oceny sytuacji w zakresie zabezpieczenia wykonania robót na realizowanych inwestycjach.

#### Cena oraz dostępność surowców i materiałów

Kolejnym czynnikiem, który w sytuacji wojny na Ukrainie ma istotny wpływ na branżę budowlaną jest cena i dostępność surowców i materiałów budowlanych pochodzących z rynku wschodniego, szczególnie materiałów hutniczych oraz cena i dostępność paliw. Łańcuchy dostaw to obszar zależny od transportu, który w dużej mierze opierał się na kierowcach pochodzenia ukraińskiego.

Obecnie realizowane przez ED invest S.A. inwestycje w większości mają zabezpieczone materiały, gdyż stabilny wykonawca dużą ich część zakupił ze znacznym wyprzedzeniem co zapewnia realizację robót, szczególnie dla inwestycji „Wilga VI”, której zaawansowanie wynosi 89,8%. W kwestii inwestycji „Orlik-Jantar” Pasaż Aniński budynek D wykonawca wystąpił z informacją o ujawnieniu niekorzystnych uwarunkowań w realizacji kontraktu tj. wzrost cen robocizny oraz znaczny niekalkulowany wzrost cen materiałów i wyrobów budowlanych co po uzgodnieniu przez strony spowodowała podpisanie Aneksu do Umowy na kwotę 898 tys. PLN. W kwietniu 2022 roku została podpisana Umowa dla nowo rozpoczętej inwestycji „Goctaw – Wilga” Pasaż Aniński bud. C, która została zawarta z uwzględnieniem możliwego do oszacowania na dzień jej zawarcia wzrostu cen robocizny oraz materiałów i wyrobów budowlanych. Spółka na bieżąco monitoruje i ocenia sytuację, prognozuje wzrost kosztów bezpośrednich, ocenia ryzyko przekroczeń budżetowych związanych z wykonawstwem. Na dzień sporządzenia niniejszego

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2022</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenia:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

sprawozdania nie występuje zagrożenie dla harmonogramów robót i terminów wykonania realizowanych inwestycji.

Zarząd Spółki obserwuje sytuację na bieżąco aby reagować niezwłocznie i minimalizować powstałe ryzyko. Na razie wyższe koszty realizacji inwestycji pokrywane są wzrostem cen mieszkań jednak w dalszej perspektywie Spółka przewiduje ograniczenie podnoszenia cen z uwagi na rynek i jego chłonność.

Spółka przewiduje, że jeżeli wzrost cen czynników produkcyjnych tj. materiałów, robocizny, energii, paliw itd., który obecnie już jest znaczny utrzyma się w najbliższym czasie oraz brak dostępności kredytów związany ze wzrostem stóp procentowych i zmniejszeniem zdolności kredytowej nabywców może spowodować korekty cenowe jak i szybkość realizacji nowo rozpoczętych obiektów.

#### **WPLYW NA ZANIECZYSZCZENIE ŚRODOWISKA**

Spółka realizuje projekty deweloperskie wg najwyższych standardów z wykorzystaniem technologii, które ograniczają negatywny wpływ na zanieczyszczenie środowiska. Działalność operacyjna spółki nie wpływa na zanieczyszczenie środowiska, poza naturalnym zużyciem energii cieplnej i elektrycznej nabywanej u zewnętrznych dostawców. Ryzyko wpływu na zanieczyszczenie środowiska ocenia się jako niskie.

#### **RYZYKO ZMIAN KLIMATYCZNYCH**

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

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2022</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenia:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

- **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

---

Jolanta Szewczyk, Członek Zarządu

Warszawa, dnia 22 sierpnia 2022 roku