

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2023</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenie:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

2009 - 2011



2012 - 2013



**ROCZNE SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI
ED INVEST S.A.
ZA OKRES
OD 01.01.2023R DO 30.06.2023R**

2014 - 2016



2017 - 2019



2020 - 2021



2022 - 2023



Warszawa, 24 sierpnia 2023 roku

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2023	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 SA
ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2023 ROKU**

1. Informacje o spółce, podstawowej działalności i charakterystyka działalności w I półroczu 2023 roku

Kapitał podstawowy Spółki na dzień 30 czerwca 2023 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 2023 roku był następujący:

Łukasz Deńca	- Prezes Zarządu,
Alan Dunikowski	- Wiceprezes Zarządu,
Zofia Egierska	- Członek Zarządu,
Jerzy Dyrz	- Członek Zarządu.

Uchwałą Nr 1/14.02/2023 z dnia 14 lutego 2023 roku działając na podstawie § 11 ust.2 Statutu Spółki Rada Nadzorcza postanowiła o odwołaniu pani Jolanty Szewczyk ze składu Zarządu Spółki zaś Uchwałą Nr 2/14.02/2023 z dnia 14 lutego 2023 roku powołała pana Alana Dunikowskiego w skład Zarządu Spółki na funkcję Wiceprezesa Zarządu.

W dniu 28 lutego 2023 roku Rada Nadzorcza Uchwałami od nr 1/02/2023 do nr 4/02/2023 działając na podstawie §11 ust.2 Statutu Spółki postanowiła o odwołaniu członków Zarządu z pełnienia powierzonych im stanowisk i jednocześnie powołaniu na nowo powierzone stanowiska w składzie Zarządu Spółki jak wyżej wymieniony.

Powyższy skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie do dnia podpisania sprawozdania z działalności za pierwsze półrocze roku 2023.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia z działalności za pierwsze półrocze roku 2023 był następujący:

Adrian Heymans	- Przewodniczący Rady Nadzorczej,
Oktawian Jaworek	- Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
Robert Gwiazdowski	- Członek Rady Nadzorczej,
Sebastian Chwedeczek	- Członek Rady Nadzorczej,
Krzysztof Mikołajczyk	- Członek Rady,
Artur Neuman	- Sekretarz Rady Nadzorczej.

W pierwszym półroczu 2023 roku skład Rady Nadzorczej uległ zmianie.

W dniu 28 lutego 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ED invest Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, Uchwałami nr 4 do nr 15, działając na podstawie art. 385 § 1 Kodeksu spółek handlowych oraz § 14 ust. 2 Statutu Spółki, podjęło decyzję o odwołaniu dotychczasowej Rady Nadzorczej Spółki i postanowiło powołać:

- p. Adriana Heymansa do pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki, powierzając mu funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz
- p. Roberta Gwiazdowskiego, p. Oktawiana Jaworka, p. Sebastiana Chwedeczko, p. Artura Neumana i p. Krzysztofa Mikołajczyka do pełnienia funkcji członków Rady Nadzorczej Spółki.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28 lutego 2023 roku ukonstytuowała się Rada Nadzorcza Spółki w składzie wyznaczonym mocą Uchwały nr 4 do nr 15 podjętych w dniu 28 lutego 2023 roku przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki.

Skład Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie do dnia podpisania sprawozdania z działalności za pierwsze półrocze roku 2023.

Inwestycje realizowane przez Spółkę w pierwszym półroczu 2023.

- 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 osiedla powstaje ośmiokondygnacyjny budynek z 117 mieszkaniami, z dwupoziomowym garażem wielostanowiskowym i lokalem usługowym na parterze. W dniu 14 marca 2023 roku spółka uzyskała Decyzję – pozwolenie na użytkowanie zaś w dniu 12 kwietnia 2023 roku inwestycja została oddana do użytkowania .
- we wspólnym przedsięwzięciu ze Spółdzielnią Mieszkaniową „GOCLAW LOTNISKO”
 - **„GOCLAW - WILGA”** Pasaż Aniński bud. C przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w dzielnicy Praga Południe (rejon Gocławia), powstanie budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażami podziemnymi oraz w przyziemiu ze 119 mieszkaniami, którego realizacja rozpoczęła się w kwietniu 2022 roku. Planowany termin realizacji: IV kw. 2023 roku.
 - **„WILGA”** przy ul. Umińskiego/Bora Komorowskiego/Znanińskiego (roboczo ul. Umińskiego) w dzielnicy Praga Południe (rejon Gocławia) powstanie zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych AB z częścią usługową w parterze, garażem w podziemiu i części parteru, ze 172 mieszkaniami, którego realizację Spółka rozpoczęła w październiku 2022 roku. Planowany termin realizacji: II kw. 2024 roku.

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

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 2023 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską .

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 2023 roku.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za I półrocze 2023 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 2023 roku nie zaszły żadne zmiany w strukturze gospodarczej Spółki, w tym zmiany w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 2023 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 podstawowy Spółki na dzień 30 czerwca 2023 roku wyniósł 619 334,35 PLN i dzieli się na 12 386 687 akcji.

Akcji uprawnionych do głosów na Walnym Zgromadzeniu ED Invest S.A. jest 9 928 292, pozostałe akcje w liczbie 2 458 395 są to akcje własne Spółki nie uprawnione do wykonania prawa głosu.

Akcjonariusz	Liczba akcji	łącznie wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów po uwzględnieniu akcji własnych posiadanych przez Spółkę (%)
VESPER CAPITAL Sp.z o.o.**	8 955 839	447 792	72,30%	72,30%

** Informacja zg. z listą akcjonariuszy zarejestrowanych na ZWZ w dniu 23.05.2023 roku

Struktura akcjonariuszy na dzień publikacji raportu

Akcjonariusz	Liczba akcji	łącznie wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów po uwzględnieniu akcji własnych posiadanych przez Spółkę (%)
VESPER CAPITAL Sp.z o.o.**	8 955 839	447 792	72,30%	72,30%
ED invest S.A.*	2 458 395	122 920	19,85%	19,85%
Akcjonariusze drobni	972 453	48 623	7,85%	7,85%
Razem	12 386 687	619 335	100,00%	100,00%

* Spółka posiada akcje własne, których udział w kapitale ogółem stanowi 19,85%. 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 23.05.2023 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 2023 roku w stosunku do stanu na dzień przekazania poprzedniego raportu.

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	Stan na dzień publikacji poprzedniego raportu	Zmiana stanu
VESPER CAPITAL Sp.z o.o.	8 955 839	8 955 839	-
Razem	8 955 839	8 955 839	-

* na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości akcji z dnia 23.05.2023 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.

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2023</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>		

W dniu 3 marca 2017 roku ED Invest S.A. złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie pozewo zapłatę przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 z siedzibą w Warszawie. Pozwem tym Spółka wnosi o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 5.806.742,21 zł powiększonej o odsetki ustawowe. Powyższa kwota jest sumą odszkodowania z tytułu nie przystąpienia przez w/w Spółdzielnię do realizacji inwestycji objętej umową o wspólnym przedsięwzięciu zawartą pomiędzy Spółką a poprzednikiem prawnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” oraz wierzytelności przysługującej Spółce od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” za wykonane prace skablowania linii wysokiego napięcia na jej działce 12/29, na której miała być zrealizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa z halą garażową. Wskutek zaniechań Pozwanego do realizacji w/w przedsięwzięcia inwestycyjnego nie doszło, mimo prowadzonych przez Spółkę i Pozwanego negocjacji i rozmów. W wyniku braku porozumienia Spółka wystąpiła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej WILGA 2000 z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło. Z tego względu Spółka podjęła decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w ramach powództwa o zapłatę. (RB nr 10/2017). Postanowieniem Sądu z dnia 3 stycznia 2018 roku postępowanie zostało 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 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 52.155,61 zł (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące sto pięćdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami.**

Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział 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 (sygn. akt.: XXIII Gz907/17) 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.**

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 trzynaście złotych sześćdziesiąt osiem groszy). Na przedmiotową wierzytelność składają się poniższe należności:

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

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

Spółka została wyznaczona zastępcą członka Rady Wierzycieli. Ostatnie posiedzenie Rady Wierzycieli odbyło się w dniu 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).

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- 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. 647¹ 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-Usługowego Redox Sp. z o.o. pozostają w części inwestycji niezabezpieczone, co oznacza, że Spółka będzie musiała usuwać 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. Jugosławińskiej 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 2023 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..

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

Informacje szczegółowe dot. powiązań z innymi podmiotami w pierwszym półroczu 2023 roku zostały opisane w punkcie 5.10. sprawozdania finansowego.

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

W pierwszym półroczu 2023 roku Spółka nie udzieliła żadnych poręczeń kredytów.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka udzieliła dwu pożyczek do podmiotu powiązanego Spółki SOEDI1 Sp. z o.o. ogółem na kwotę 1 100 tys. PLN tj.: do Umowy z dnia 06 lutego 2023 roku na kwotę 800 tys. PLN, do Umowy z dnia 29 marca 2023 roku na kwotę 300 tys. PLN. Oprocentowanie obu pożyczek wynosi 20% w stosunku rocznym, zaś spłata nastąpi tak szybko jak to będzie możliwe jednakże nie później niż do 31 grudnia 2024 roku. Pożyczki zostały zaklasyfikowane jako krótkoterminowe, pożyczkobiorca złożył deklarację spłaty pożyczki nie później niż do daty 31 marca 2024 roku.

W pierwszym półroczu 2023 roku Spółka nie udzieliła nowych gwarancji należytego usunięcia wad i usterek w stosunku do informacji ujętych w sprawozdaniu finansowym za rok 2022.

Gwarancję bankową jakości i rękojmi Santander Bank Polska SA Oddziału Polska Nr DOK1641GWB23SD z dnia 04 maja 2023 roku na kwotę 1.897 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. Spółka przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 07 czerwca 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Orlik Jantar” – etp.2 (Pasaż Aniński bud. D) Gwarancja wygasa z dniem 11 czerwca 2028 roku.

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

Spółka nie wystąpiła o przedłużenie Umowy kredytu, tym samym wygasa ona z dniem 30 czerwca 2023 roku.

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

W prezentowanym półroczu 2023 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa wielorodzinnego na gruntach powierzonych w wysokości 68 413 tys. PLN, co stanowi 99,69 % łącznych przychodów ze sprzedaży.

W analogicznym okresie 2022 roku 33 034 tys. PLN tj. 99,12% przychodów ze sprzedaży Przychody ze sprzedaży w porównaniu do I półrocza 2022 uległy zwiększeniu się o 35 379 tys. PLN tj. o 107%.

Zysk brutto ze sprzedaży za pierwsze półrocze 2023 roku wyniósł 16 770 tys. PLN, w analogicznym okresie 2022 roku wynosiły 8 134 tys. PLN . Zysk brutto ze sprzedaży wzrósł w porównaniu do I półrocza 2022 o 8 637 tys. PLN, tj. o 106%.

Zysk z działalności operacyjnej za I półrocze 2023 roku wyniósł 12 058 tys. PLN zaś w analogicznym okresie 2022 roku 4 520 tys. PLN i wzrosła o 7 540 tys. PLN tj. o 167%.

Strata na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniosła 138 tys. PL, w porównywalnym okresie 2022 roku 111 tys. PLN.

Przychody finansowe w I półroczu 2023 roku to głównie wycofanie dyskonta od zobowiązań długoterminowych.

Zysk brutto za pierwsze półrocze 2023 roku wyniósł 11 920 tys. PLN ,a w analogicznym okresie 2022 roku 4 409 tys. PLN.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Po obciążeniu wyniku finansowego podatkiem bieżącym i odroczonym zysk netto za I półrocze 2023 roku wyniósł 9 854 tys. PLN i w porównaniu do analogicznego okresu 2022 roku, który wynosił 2 840 tys. PLN wzrósł o 7 016 tys. PLN tj. o 247%.

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

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 30 czerwca 2023 roku wyniósł 18 555 tys. PLN, na koniec 2022 roku wynosił 20 159 tys. PLN i zmalał w porównaniu do końca roku 2022 o 1 605 tys. PLN tj. o 8%.

Wskaźnik płynność finansowej Spółki na 30 czerwca 2023 roku wzrósł w stosunku do poziomu wskaźnika prezentowanego na koniec 2022 roku nadal utrzymuje się nadal na wysokim poziomie. Sytuacja finansowa Spółki pozwala na terminową realizację zobowiązań.

Nadpłynność środków pieniężnych wynikała z wysokiego stopnia zaawansowania projektu „Goctaw-Wilga” Pasaż ANiński bud.C, którego zakończenie planowane jest w IV kwartale 2023 roku, stopnia zaawansowania projektu Wilga Umińskiego bud.AB, który rozpoczął się w listopadzie 2022 roku oraz poziomem sprzedaży mieszkań na wymienionych projektach, co jest ściśle związane z kwotami otrzymanych zaliczek na realizację inwestycji oraz utrzymaniem planowanego dla projektów poziomu sprzedaży co 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.

10. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki

Umowy nabycia udziałów

W dniu 03 lutego 2023 roku ED invest S.A. nabyła od Q INVESTMENTS Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (KRS: 0000544123) 51 udziałów w spółce SOEDI1 Sp.z o.o. (KRS: 0001011220) o łącznej wartości nominalnej 5,1 tys. PLN, które stanowią 51% kapitału Spółki.

W dniu 26 maja 2023 roku ED invest S.A. nabyła od Q Investments Sp.z o.o. z siedzibą w Krakowie (KRS: 0000544123) 53 udziałów w spółce Radzikowskiego APV Sp.z o.o. (KRS: 0000845979) o łącznej wartości nominalnej 2,65 tys. PLN, które stanowią 53% kapitału Spółki.

Założenie Spółki

W dniu 06 kwietnia 2023 roku ED invest S.A. założyła spółkę pod firmą SOEDI2 Sp.z o.o. (KRS: 0001030203) w której posiada 100% udziałów tj. 100 udziałów o łącznej wartości 10 tys. PLN. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego spółka SOEDI2 Sp. z o.o. nie podjęła działalności.

Umowy udzielonych pożyczek

W dniu 06 lutego 2023 roku, a następnie w dniu 29 marca 2023 roku Spółka udzieliła pożyczek podmiotowi zależnemu spółce SOEDI1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Tadeusza Bora Komorowskiego 35 lok 218 w kwocie 800 tys. PLN i 300 tys. PLN na zasadach i warunkach :

- wypłata pierwszej pożyczki nastąpiła w dwu transzach tj. w terminie 07 lutego 2023 roku 500 tys. PLN, w terminie 14 lutego 2023 roku 300 tys. PLN,
- wypłata drugiej pożyczki nastąpiła w dwu transzach tj. w terminie 30 marca 2023 roku 300 tys. PLN,
- oprocentowanie pożyczek w wysokości 20% rocznie,
- terminem wymagalności 31 grudnia 2024 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty),
- zabezpieczenie „w razie konieczności pożyczkodawca może zażądać od pożyczkobiorcy zabezpieczenia w postaci weksla in-blanco lub dobrowolnego poddania się egzekucji w trybie art.777 k.c.”,
- pożyczkodawca wyraził zgodę na refinansowanie pożyczki w całości lub części przez bank lub inną instytucję finansową.

Pożyczkobiorca złożył deklarację spłaty pożyczki nie później niż do daty 31 marca 2024 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Umowy na realizację prac dodatkowych na inwestycji

W dniu 07 lutego 2023 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 na kwotę 288 tys. PLN oraz z tytułu zmian lokatorskich na kwotę 54 tys. PLN na inwestycji pn. „Pasaż Aniński budynek D” w Warszawie przy ul. Jana Nowaka- Jeziorańskiego.

Zawiadomienie podmiotu dominującego o zmianie udziału w ogólnej liczbie głosów

W dniu 20 lutego 2023 roku spółka VESPER CAPITAL Sp. z o.o. będąc Zawiadamiającą w wykonaniu obowiązku określonego w art. 69 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 87 ust. 1 pkt 5 w zw. z art. 87 ust.3 oraz art. 87 ust. 5 pkt 1 i 3 oraz art. 77h ust. 3 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2021 r. poz. 1983 ze zm., „Ustawa o ofercie”), działając w imieniu członków porozumienia zawartego w trybie art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o ofercie, pomiędzy Zawiadamiającą a i) spółką Q INVESTMENTS Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie, ii) Maciejem Krzewińskim, iii) Łukaszem Deńcą, iv) Adrianem Heymansem; v) Maciejem Frydą oraz vi) Arturem Neumanem („Strony porozumienia”), poinformowała o dacie i rodzaju zdarzeń powodujących zmianę udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce ED invest S.A..

- Zmiana udziałów w ogólnej liczbie głosów w Spółce ED invest S.A. została spowodowana rozliczeniem wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki ogłoszonego w dniu 12 stycznia 2023 roku. W ramach wezwania zostały złożone zapisy na 1.295.268 akcji tj. 10,46% kapitału zakładowego Spółki i głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Nabycie wskazanych powyżej akcji nastąpiło w dniu 20 lutego 2023 roku.
- Przed zmianą spowodowaną rozliczeniem transakcji nabycia akcji Spółki objętych zapisami złożonymi w ramach wezwania, VESPER CAPITAL Sp. z o.o. posiadała 7.660.571 akcji Spółki, stanowiących łącznie 61,85% udziału w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających łącznie do 7.660.571 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących łącznie 61,85% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.
Przed zmianą spowodowaną rozliczeniem transakcji nabycia akcji Spółki objętych zapisami złożonymi w ramach wezwania, Strony porozumienia posiadały łącznie 7.660.571 akcji Spółki, stanowiących łącznie 61,85% udziału w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających łącznie do 7.660.571 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących łącznie 61,85% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.
- Po zmianie udziału spowodowanej rozliczeniem transakcji nabycia akcji Spółki objętych zapisami złożonymi w ramach wezwania, VESPER CAPITAL Sp. z o.o. posiada 8.955.839 akcji Spółki, stanowiących 72,30% udziału w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do 8.955.839 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 72,30% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.
Po zmianie udziału spowodowanej rozliczeniem transakcji nabycia akcji Spółki objętych zapisami złożonymi w ramach wezwania, Strony porozumienia posiadają łącznie 8.955.839 akcji Spółki, stanowiących 72,30% udziału w kapitale zakładowym Spółki uprawniających łącznie do 8.955.839 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 72,30% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.
- Aktualnie Strony porozumienia posiadają łącznie akcje uprawniające łącznie do 8.955.839 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących 72,30% w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Sprzedż akcji własnych

Raportem nr 20/2023 z dnia 01 marca 2023 roku Zarząd Spółki poinformował, że został upoważniony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/02/2023 z dnia 28 lutego 2023 roku do sprzedaży do 5% akcji własnych tak by w wolnym obrocie znajdowało się nie mniej niż 10% akcji ED invest S.A.

W dniu 02 marca 2023 roku Zarząd spółki dokonał złożenia zlecenia sprzedaży 350 tys. akcji własnych ED invest S.A. do dyspozycji maklera z limitem ceny 4 zł i terminem ważności do 16 marca 2023 roku. Do dnia zakończenia zlecenia Spółka dokonała sprzedaży 18 942 akcji własnych. Na dzień 16 marca 2023 roku Spółka posiada 2 458 395 akcji własnych, których udział w kapitale ogółem stanowi 19,85%. Posiadane przez Spółkę akcje własne nie uprawniają do wykonania m.in. prawa głosu, prawa poboru, prawa do dywidendy.

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2023</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>		

- Zgodnie z art. 87 ust. 5 pkt 1) i 3) Ustawy o ofercie, do liczby głosów posiadanych przez Strony porozumienia, po stronie podmiotu dominującego wlicza się liczbę głosów posiadanych przez jego podmioty zależne, a więc przez Spółkę, co oznacza, że do liczby głosów 8.955.839 posiadanych przez Vesper Capital Sp.z o.o. i Strony porozumienia należy doliczyć 2.458.395 głosy, stanowiące własność Spółki, reprezentujące 19,85% ogólnej liczby głosów w Spółce, zatem w rozumieniu przywołanych powyżej przepisów, łącznie Strony porozumienia wraz z akcjami własnymi Spółki posiadają 11.414.234 akcji Spółki, stanowiących łącznie 92,15% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających łącznie do 11.414.234 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 92,15% ogólnej liczby głosów w Spółce.
- Zgodnie z art. 69 ust. 4 pkt 7) Ustawy o ofercie liczba głosów, obliczona w sposób określony w art. 69b ust. 2 Ustawy o ofercie, do których nabycia Vesper Capital Sp.z o.o. byłaby uprawniona lub zobowiązana, jako posiadacz instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 1) Ustawy o ofercie, oraz instrumentów finansowych, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 2) Ustawy o ofercie, które nie są wykonywane wyłącznie przez rozliczenie pieniężne wynosi 0 (słownie: zero).
Zgodnie z art. 69 ust. 4 pkt 8) Ustawy o ofercie, liczba głosów, obliczona w sposób określony w art. 69b ust. 3 Ustawy o ofercie, do których w sposób pośredni lub bezpośredni odnoszą się instrumenty finansowe, o których mowa w art. 69b ust. 1 pkt 2) Ustawy o ofercie wynosi 0 (słownie: zero).

Umowa przedwstępna

Umowa przedwstępna warunkowej umowy sprzedaży

W dniu 29 marca 2023 roku Aktem Notarialnym nr 1245/2023 ED invest S.A. zawarła Umowę przedwstępną warunkowej umowy sprzedaży przez spółkę pod firmą Q INVESTMENTS Sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie niezabudowanej Nieruchomości o obszarze 7,3024 ha, stanowiącą działki położone w miejscowości Izdebnik, w gminie Lanckorona, w powiecie wadowickim, w województwie małopolskim.

Strony zobowiązały się zawrzeć w terminie do dnia 31 grudnia 2025 roku umowę sprzedaży na podstawie której spółka pod firmą Q INVESTMENTS Sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie sprzeda spółce pod firmą ED invest S.A. z siedzibą w Warszawie w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń ww. Nieruchomość za cenę w kwocie 1.700 tys. PLN pod warunkiem, że Skarb Państwa reprezentowany przez Lasy Państwowe nie wykona prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa na podstawie art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2017 r. poz. 788), a w przypadku gdy Skarb Państwa reprezentowany przez Lasy Państwowe nie wykona prawa pierwokupu przysługującego Skarbowi Państwa na podstawie art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2017 r. poz. 788), to pod warunkiem, że Wójt Gminy Lanckorona nie wykona prawa pierwokupu przysługującego gminie Lanckorona na podstawie art. 109 ust. 4a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2021 r., poz. 1899 ze zm.).

Na nabycie Nieruchomości Rada Nadzorcza spółki wyraziła zgodę Uchwałą Nr 5/03/2023 ujętą w Protokole posiedzenia Rady Nadzorczej spółki pod firmą ED invest S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 17 marca 2023 roku.

Zarząd spółki wyraził zgodę na dokonanie czynności objętych niniejszym aktem notarialnym zgodnie z Protokołem posiedzenia zarządu, obejmującym uchwałą Nr 1 Zarządu spółki pod firmą ED invest S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 28 marca 2023 roku w sprawie wyrażenia zgodny na nabycie Nieruchomości.

Zgodnie z Aktem Notarialnym §4. pkt:

1. ED invest S.A z siedzibą w Warszawie zobowiązują się do zapłaty spółce pod firmą Q INVESTMENTS Sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie kwoty zadatku w łącznej wysokości 900 tys. PLN do dnia 30 marca 2023 roku. W przypadku rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony.
2. ED invest S.A z siedzibą w Warszawie zobowiązują się do zapłaty spółce pod firmą Q INVESTMENTS Sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie kwoty zaliczki w łącznej wysokości 300 tys. PLN do dnia 20 kwietnia 2023 roku.
3. Catej ceny sprzedaży w łącznej kwocie 1.700 tys. PLN w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości zawartej w wykonaniu umowy warunkowej sprzedaży, przy czym strony postanawiają, że zadatek i zaliczka zostaną zaliczone na poczet ceny sprzedaży.

Zarząd ED invest S.A. co do obowiązku zapłaty ceny sprzedaży 1 700 tys. PLN po zaliczeniu na jej poczet zadatku i zaliczek poddał Spółkę na rzecz Q INVESTMENTS Sp.z o.o. egzekucji wprost z aktu notarialnego stosownie do treści art..777 §1 pkt 4 kpc.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Umowa zmieniająca Umowę przedwstępną warunkowej umowy sprzedaży

W dniu 21 czerwca 2023 roku Aktem Notarialnym nr 2618/2023 ED invest S.A. zawarła Umowę zmieniającą przedwstępną warunkową umowę sprzedaży przez spółkę pod firmą Q INVESTMENTS Sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie niezabudowanej Nieruchomości o obszarze 7,3024 ha, stanowiącą działki położone w miejscowości Izdebnik, w gminie Lanckorona, w powiecie wadowickim, w województwie małopolskim w ten sposób, że:

- Spółka ED invest S.A. została zobowiązana do zapłaty zaliczki w łącznej wysokości 300 tys. PLN do dnia 23 czerwca 2023 roku,
- strony postanowiły, że w terminie do 31 lipca 2025 roku ED invest S.A. przysługuje - prawo odstąpienia od powyższej umowy przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży w drodze jednostronnego oświadczenia w formie aktu notarialnego w przypadku nie spełnienia się warunków zawieszających, o których mowa w §3 umowy.
- W przypadku odstąpienia od umowy spółka Q INVESTMENTS Sp.z o.o. zobowiązuje się do zwrotu spółce ED invest S.A. kwoty zadatku w wysokości 900 tys. PLN, kwoty zaliczek w wysokości 600 tys. PLN wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie terminu płatności liczonymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty.
- W celu zabezpieczenia zwrotu środków Zarząd Q INWESTMENTS Sp.z o.o. poddał spółkę na rzecz ED invest S.A. egzekucji w trybie art..777 §1 pkt 5 kpc do kwoty najwyżej 1 600 tys. PLN.

Zakończenie inwestycji

Zgodnie z Decyzją nr IVOT/49/U/2023 Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego m.st. Warszawy z dnia 7 marca 2023 roku (prawomocna z dniem 14 marca 2023 roku) udzielono pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „D” z częścią usługową w parterze i garażami – podziemnym oraz w przyziemiu przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego nr 13 w dzielnicy Praga Południe.

W dniu 12 kwietnia 2023 roku na podstawie protokołu przejęcia obiektu Spółka przekazała do użytkowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „ORLIK-JANTAR” budynek mieszkalny wielorodzinny „D” z częścią usługową w parterze i garażami – podziemnym i w przyziemiu przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 13 w Warszawie.

Wpłata żądania zapłaty od gwaranta

Z uwagi na fakt, iż Zleceniodawca wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych nr MT87079KMB19 oraz nr MT87067KMB19 Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Usługowe "Redox" w upadłości Sp.z o.o. nie wywiązał się ze swoich zobowiązań gwarancyjnych wynikających z warunków Umowy tj. nie przystąpił do usunięcia zgłoszonych usterek i nie usunął zgłoszonych usterek ED invest S.A. została zmuszona do wykonania zastępczego. Zleceniodawca nie zwrócił do ED invest S.A. kosztów wykonania zastępczego do czego był zobowiązany. Kwota kosztów wykonania zastępczego wyniosła łącznie 221 tys. PLN.

Niniejszym ED invest S.A. będąc Beneficjentem Gwarancji wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych nr MT87079KMB19 oraz nr MT87067KMB19 wystawionych przez mBank S.A. w dniu 20 marca 2023 roku zażądała od mBank S.A. zapłaty kwoty 221 tys. PLN składając żądanie wypłaty z ww. gwarancji. W dniu 25 kwietnia 2023 roku mBank S.A. dokonał wypłaty roszczenia gwarancyjnego.

11. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Umowy o budowę lokali

W dniu 13 lipca 2023 roku Spółka zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową "Orlik-Jantar" trzy Umowy o budowę lokalu:

- nr 1/2023, przedmiot umowy - samodzielny lokal mieszkalny oznaczony nr 96 o powierzchni 34,04 m2 w budynku wielorodzinnym inwestycja ORLIK Rogalskiego et.1
- nr 2/2023, przedmiot umowy - samodzielny lokal mieszkalny oznaczony nr 97 o powierzchni 34,65 m2 w budynku wielorodzinnym inwestycja ORLIK Rogalskiego et.1
- nr 3/2023, przedmiot umowy - samodzielny lokal mieszkalny oznaczony nr 120 o powierzchni 47,19 m2 w budynku wielorodzinnym inwestycja ORLIK Rogalskiego et.1

W dniu 18 lipca 2023 roku Spółka zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową "Goctaw - Lotnisko" Umowę o budowę lokalu:

- nr 1/2023, przedmiot umowy - samodzielny lokal mieszkalny oznaczony nr 61 o powierzchni 47,38 m2 w budynku wielorodzinnym inwestycja WILGA Umińskiego bud.C.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Umowy o wykończenie oraz usługi zabudowy meblowej

W dniu 14 lipca 2023 roku Spółka zawarła z wykonawcą Deer Design Sp.z o.o. Umowy współpracy na prace wykończeniowe w lokalach dla, których zostały podpisane Umowy o budowę tj.: Umowa nr 2526/PW/2023 i 2526_851/UPR_2023 dla lokalu nr 96, Umowa nr 2527/PW/2023 i 2527_852/UPR_2023 dla lokalu 97, Umowa nr 2528/PW/2023 i 2528_853/UPR_2023 dla lokalu 120 oraz Umowa nr 2529/PW/2023 i 2529_854/UPR_2023 dla lokalu 61. Ogółem wartość wynagrodzenia wynosi 326 tys. PLN. Z umowy o wykonanie przewidywany termin przekazania lokalu w stanie gotowym to 70 dni od dnia przekazania wykonawcy kluczy do lokalu. Z umowy zabudowy meblowej termin wykonania zgodnie z harmonogramem działań projektowych i wykonawczych.

Umowa inwestycyjna

W dniu 26 lipca 2023 roku Zarząd ED invest S.A. w Warszawie zawarł umowę inwestycyjną między ED invest S.A., a Q Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie dotyczącą realizacji w Krakowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z całą niezbędną infrastrukturą.

Inwestycja prowadzona będzie poprzez spółkę pod firmą Radzikowskiego APV sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (SPV), w której ED invest S.A. posiada 53% udziałów, a Q Investments Sp z o.o. - 47%. Zyski z przedsięwzięcia będą dzielone odpowiednio do stanu posiadania obu udziałowców.

Inwestycja prowadzona będzie na gruncie przy ul. Eliasza Radzikowskiego w Krakowie, o powierzchni 0,21 ha, na którą składają się 3 nieruchomości, w skład których wchodzi 6 działek. Zgodnie ze wstępnym harmonogramem realizacja inwestycji – ok. 2.800 m² PUM/PUU, rozpocznie się we wrześniu 2023r, a jej zakończenie planowane jest na czerwiec 2025r. Szacunkowa wartość inwestycji w cenach sprzedaży to ok. 35 mln zł.

Dokapitalizowanie Spółki zależnej

26 lipca 2023 roku odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wspólników spółki pod firmą Radzikowskiego APV Sp. z o.o., na którym podjęto uchwały dotyczące nabycia przez SPV gruntu, na którym powstanie planowana inwestycja od Q Investemets Sp.z o.o. oraz o dofinansowaniu przez wspólników każdego udziału kwotą 74.468,08 zł.

Uchwała w przedmiocie uchwalenia dopłat przewiduje, że wspólnicy zobowiązani będą do wniesienia dopłat proporcjonalnie do posiadanych udziałów w terminie do 02 sierpnia 2023 roku.

ED invest S.A. w dniu 28 lipca 2023 roku dokonała dopłaty w łącznej kwocie 3 947 tys. PLN.

Częściowa spłata pożyczki

SOED11 Sp.z o.o. dokonała częściowej spłaty pożyczki w kwocie 500 tys. PLN udzielonej w dniu 06 lutego 2023 roku:

- spłata kwoty 150 tys. PLN w dniu 21 lipca 2023 roku
- spłata kwoty 150 tys. PLN w dniu 10 sierpnia 2023 roku
- spłata kwoty 200 tys. PLN w dniu 16 sierpnia 2023 roku

Plan podziału dla kategorii IV wierzytelności w postępowaniu upadłościowym spółki EDBUD S.A. w upadłości likwidacyjnej w Warszawie sygn. akt: XVIII GUp 98/20

W dniu 17 sierpnia 2023 roku Kancelaria reprezentuje spółkę ED invest S.A. w postępowaniu sądowym dotyczącym zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym spółki EDBUD S.A. w upadłości likwidacyjnej w Warszawie, które toczy się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy Wydział XVIII Gospodarczy d/s upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygn. akt: XVIII GUp 98/20 poinformowała, że w lipcu 2023 roku Syndyk masy upadłościowej spółki EDBUD S.A. z siedzibą w Warszawie w upadłości likwidacyjnej złożył do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy Wydział XVIII Gospodarczy d/s upadłościowych i restrukturyzacyjnych częściowy plan podziału z dnia 20 lipca 2023 roku dla kategorii IV.

Zgodnie w/w planem podziału, suma podlegająca podziałowi dla wierzytelności z kategorii IV wynosi 3.076.966,69 zł, zaś suma wierzytelności dla tej kategorii wynosi 76.924.167,33 zł. Suma przypadająca spółce ED invest S.A. z planu podziału dla kategorii IV wynosi 102.214,79 zł. Dla wierzytelności z kategorii V Syndyk nie sporządził jeszcze planu podziału.

Na dzień sporządzenia niniejszej informacji, tj. na dzień 16 sierpnia 2023 roku, Sąd nie podjął żadnych czynności związanych z w/w planem podziału, tj. obwieszczeniem planu podziału, w tym opublikowaniem go w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

12. 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 2023 roku oparta była na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycjach:

- zakończonych: Olik – Jantar Pasaż Aniński et. 2 bud. D, Wilga VI ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Orlik ul. Rogalskiego etap 1., Wilga ul. Znanieckiego/Umińskiego bud. C, Olik – Jantar Pasaż Aniński et. 1 bud. E oraz Iskra etap I bud. A.
- realizowanych: „Goctaw -Wilga” ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego Pasaż Aniński bud. C, Goctaw - Wilga ul. Umińskiego 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.

Zgodnie z Decyzją nr IVOT/49/U/2023 Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego m.st. Warszawy z dnia 07 marca 2023 roku (prawomocna z dniem 14 marca 2023 roku) udzielono pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „D” z częścią usługową w parterze i garażami – podziemnym oraz w przyziemiu przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego nr 13 w dzielnicy Praga Południe.

W dniu 12 kwietnia 2023 roku na podstawie protokołu przejęcia obiektu Spółka przekazała do użytkowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „ORLIK-JANTAR” budynek mieszkalny wielorodzinny „D” z częścią usługową w parterze i garażami – podziemnym i w przyziemiu przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 13 w Warszawie.

- 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 lutego 2022 roku)

- ✓ dla Spółdzielni Mieszkaniowej Goctaw Lotnisko na wykonanie :

- 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.

- „WILGA” przy ul. Umińskiego/Bora Komorowskiego/Znanieckiego (roboczo ul. Umińskiego) w dzielnicy Praga Południe (rejon Goctawia) powstanie zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych AB z częścią usługową w parterze, garażem w podziemiu i części parteru, ze 172 mieszkańami, którego realizację Spółka rozpoczęła w październiku 2022 roku. W dniu 28 września 2022 roku Spółka podpisała Umowę z Hochtief Polska S.A. z siedzibą w Warszawie ul. Żwirki i Wigury 14, 02-092 Warszawa, na realizację inwestycji. Umowa nie odbiega od warunków rynkowych. Planowany termin realizacji: II kw. 2024 roku.

Zaplanowano również kolejny etap inwestycji o nazwie „WILGA VI” po nazwą "Wilga VI-bis" zlokalizowanej na warszawskim Goctawiu, na ok. 76 mieszkań i 72 miejsca postojowe, na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka otrzymała Decyzję o warunkach zabudowy (dnia 14 lipca 2023 roku).

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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. 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 wysokie 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 2023 roku tempo sprzedaży mieszkań utrzymało się na planowanym poziomie. Spółka obserwuje zainteresowanie realizowanymi inwestycjami.

Kolejnym czynnikiem, który w związku z trwającą wojną 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.

Skokowy wzrost cen energii, paliw oraz surowców, dostępność surowców i materiałów budowlanych pochodzących z rynku wschodniego, szczególnie materiałów hutniczych wpływają na wzrost kosztów wykonania. Wzrost kosztów robocizny spowodowany dostępnością pracowników oraz ich kosztów utrzymania. Łańcuchy dostaw to obszar zależny od transportu, tutaj w dużej mierze istotne czynniki to cena paliwa dostępność pracowników ponieważ kierowcy są pochodzenia między innymi ukraińskiego. Ogólnie w pierwszym półroczu 2023 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.

Obecnie realizowane przez ED invest inwestycje w większości mają zabezpieczone materiały, gdyż stabilny wykonawca realizuje łańcuchy dostaw z odpowiednim wyprzedzeniem co zapewnia terminowe wykonanie robót.

Podpisane Umowy dla inwestycji rozpoczętych w roku 2022 tj.: „Goctaw – Wilga” Pasaż Aniński bud. C oraz WILGA Umińskiego bud. AB została zawarte z uwzględnieniem możliwego do oszacowania na dzień ich 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 zmiany polityki banków co do dostępności kredytów związany ze zmianą stóp procentowych i zmianą kryteriów zdolności kredytowej nabywców może spowodować korekty cenowe jak i szybkość realizacji nowo rozpoczętych obiektów.

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

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2023</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrągleń:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

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

CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA

RYZYSKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ SPÓŁKI NA TERENIE AGLOMERACJI WARSZAWSKIEJ

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

RYZYSKO ZWIĄZANE Z ISTOTNĄ ZMIANĄ KOSZTÓW BUDOWY ORAZ ZALEŻNOŚCIĄ SPÓŁKI OD WYKONAWCÓW ROBÓT BUDOWLANYCH

Spółka zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów budowlanych. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, m.in. z uwagi na: (i) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (ii) wzrost cen materiałów budowlanych; (iii) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Spółki; (v) w związku z wprowadzeniem nowych rozporządzeń dotyczących wielobranżowych warunków technicznych wykończenia oraz przekazywania obiektów.

Istnieje również ryzyko związane z utratą przez wykonawców płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą wykonawcy wpłynąć mogą negatywnie na rentowność projektu budowlanego. Pomimo, iż Spółka stara się ograniczać takie ryzyko poprzez utrzymywanie długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych, zagrożenie ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregokolwiek z wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki. Dla wyeliminowania takich sytuacji Spółka prowadzi na bieżąco ocenę zdolności wykonawczych, referencji i kondycji finansowej firm wykonawczych, których usługi są kontraktowane, a także monitoruje na bieżąco zmieniające się warunki techniczne wykonywania i projektowania obiektów, dlatego też możliwość wystąpienia tego ryzyka Spółka ocenia jako średnią.

RYZYSKO TOWARZYSZĄCE REALIZACJI PROJEKTÓW BUDOWLANYCH

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

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2023</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenie:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

RYZIKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z ISTOTNYMI SZKODAMI PRZEWYŻSZAJĄCYMI POLISY Z TYTUŁU UBEZPIECZENIA

Projekty budowlane realizowane przez Spółkę są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia. W przypadku fizycznego zniszczenia budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Spółka może ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków Spółki z projektu budowlanego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z kontrahentami Spółki. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia, Spółka może utracić środki zainwestowane w projekt budowlany dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki. Jednak Spółka ocenia ryzyko jako niskie.

RYZIKO ZWIĄZANE Z DECYZJAMI UWŁASZCZENIOWYMI I PODZIAŁOWYMI DZIAŁEK

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

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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Pozyskanie kontraktów w celu realizacji kontraktów budowlanych w przyszłości może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (i) silna konkurencja na rynku nieruchomości, (ii) czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, (iii) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz (iv) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą.

Rentowność działalności budowlanej Spółki zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w Warszawie. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Spółka. W przypadku istotnego spadku cen mieszkań Spółka nie może zapewnić, że będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających wstępnie założoną przez Spółkę rentowność. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Ryzyko to w ocenie Spółki jest 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 zrekomensować 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).

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

RYZYKO ZWIĄZANE ZE WSPÓŁPRACĄ EMITENTA ZE SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ „ORLIK-JANTAR”

Od roku 2019 Spółka współpracuje również ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Orlik-Jantar” zawierając umowy na sprzedaż 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).

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2023</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenie:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

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 ustalane 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 powiązane ze Spółką nie były w stanie udokumentować zasadności i sposobu kalkulacji cen przyjętych w danej transakcji, lub sposobu wyceny przedmiotu transakcji, wysokości ponoszonych wydatków, faktu realizacji poszczególnych świadczeń i ich zakresu, lub przedstawić stosownej dokumentacji cen transakcyjnych w zakresie wymaganym przepisami prawa podatkowego (w szczególności art. 9a Ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych -PDOP). W konsekwencji może to narazić Spółkę lub podmioty powiązane ze Spółką na szacowanie poziomu deklarowanych przychodów i kosztów podatkowych przez organy podatkowe, co w przypadku podwyższenia przez organ poziomu deklarowanych przychodów lub zakwestionowania określonych kosztów może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Spółki. Może mieć to również wpływ na inne rozliczenia podatkowe (np. podatek od czynności cywilnoprawnych lub podatek od towarów i usług). Ryzyko to w ocenie Spółki jest niskie.

RYZIKO POTENCJALNEGO KONFLIKTU INTERESÓW

Potencjalne konflikty interesów w organach zarządzających Spółki 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 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku nie wystąpiło powyższe ryzyko. Spółka jest powiązana z innym podmiotem gospodarczym o zbliżonym przedmiocie działalności, a w Zarządzie Spółki i Radzie Nadzorczej są osoby reprezentujące inny podmiot o zbliżonym przedmiocie działalności.

Pomimo występujących powiązań nie doszło do konfliktu interesów.

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.

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2023</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenie:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

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.

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

Spółka ocenia ryzyko jako średnie.

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

W ostatnich latach banki w Polsce zastrzyżyły 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 niskowej specyfice do sposobu finansowania typowych firm deweloperskich może spowodować zwiększenie kosztów, co może prowadzić do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym pogorszenia wyników finansowych Spółki.

Spółka ocenia ryzyko jako średnie.

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2023</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>		

RYZIKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W WARSZAWIE

Znaczna część terenów na obszarze miasta stołecznego Warszawy nie jest objęta ważnymi planami zagospodarowania przestrzennego, co powoduje istotne utrudnienia w uzyskiwaniu pozwoleń na budowę. W szczególności, z powodu braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydanie takiej decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie wówczas, jeżeli są spełnione liczne warunki, m.in. gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii oraz intensywności zabudowy wykorzystania terenu. Brak obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego może powodować istotne problemy związane z wydłużeniem procedury uzyskania pozwolenia na budowę, co może prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Jednak w ocenie Spółki ryzyko to jest niskie.

RYZIKO NAŁOŻENIA PRZEZ GPW KARY PIENIĘŻNEJ NA EMITENTA

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

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

RYZIKO NAŁOŻENIA PRZEZ KNF KARY PIENIĘŻNEJ NA EMITENTA

Na podstawie art. 176 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy Emitent nie wykonuje lub 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, zewnętrznie zarządzającego ASI lub zarządzającego z UE w rozumieniu ustawy o funduszach inwestycyjnych lub towarzystwa funduszy inwestycyjnych będącego organem funduszu inwestycyjnego zamkniętego, karę pieniężną do wysokości 2 072 800 zł. Ryzyko oceniamy jako niskie.

RYZIKO ZWIĄZANE Z PRZEPISAMI PODATKOWYMI

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

Spółka ocenia to ryzyko jako niskie.

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

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

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2023</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenie:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

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

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

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

RYZIKO POZYSKANIA ŚRODKÓW NA REALIZACJĘ INWESTYCJI

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

Z uwagi na specyfikę zawieranych przez ED invest SA. umów, będących realizacją na gruntach powierzonych przez spółdzielnie mieszkaniowe, firma dla większości kontraktów nie działa jako deweloper i jest jedynie usługobiorcą i usługodawcą działając w imieniu SM Gocław-Łotnisko 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 gromadzony byłby udział własny niezbędny do pozyskania kredytowania.

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2023	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

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. emisję 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 powyższe 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 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 2023 roku oprocentowany dług Spółki stanowi 31% ogółu pasywów.

RYZIKO DOTYCZĄCE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Główne instrumenty finansowe występujące w Spółce to kredyty służące pozyskaniu środków finansowych na działalność Spółki, zobowiązania z tytułu umów leasingu, środki pieniężne oraz lokata krótkoterminowa.

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

ANALIZA WRAŻLIWOŚCI NA RYZYKO WALUTOWE

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

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2023</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrągleń:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

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

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

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE ZE ŚRODKAMI PIENIĘŻNYMI I LOKATAMI BANKOWYMI

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

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

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

RYZIKO PŁYNNOŚCI

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

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

Spółka nie podlega zewnętrznym wymogom kapitałowym.

RYZIKO INFLACJI

Wskaźniki inflacji udostępnione przez GUS oraz inne urzędy państwowe wskazują w pierwszym półroczu 2023 roku, na obniżającą się inflację. 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 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.

RYZIKO WOJNY NA UKRAINIE

Kolejnym czynnikiem mającym obecnie istotny wpływ na realizację inwestycji jest przedłużająca się wojna na Ukrainie, co nadal powoduje utrudnienia w branży budowlanej. Sytuacja jest nadal dynamiczna i nie stabilna.

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2023</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>		

Odpiływ 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. podjął działania w celu zabezpieczenia braków kadrowych zatrudniając pracowników z Tadżykistanu i Gruzji. Ogólnie w pierwszym półroczu 2023 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 związku z trwającą wojną 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.

Skokowy wzrost cen energii, paliw oraz surowców, wzrost kosztów robocizny spowodowany dostępnością pracowników oraz ich kosztów utrzymania. Łańcuchy dostaw to obszar zależny od transportu, tutaj w dużej mierze istotne czynniki to cena paliwa oraz dostępność pracowników ponieważ kierowcy są często pochodzenia ukraińskiego, którzy odchodzą z pracy z uwagi na służbę wojskową. Ogólnie w pierwszym półroczu 2023 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.

Obecnie realizowane przez ED invest inwestycje w większości mają zabezpieczenie materiały, gdyż stabilny wykonawca realizuje łańcuchy dostaw z odpowiednim wyprzedzeniem co zapewnia terminowe wykonanie robót.

Podpisane Umowy dla inwestycji rozpoczętych w roku 2022 tj.: „Goctaw – Wilga” Pasaż Aniński bud. C oraz WILGA Umińskiego bud. AB została zawarte z uwzględnieniem możliwego do oszacowania na dzień ich 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.

Ogólnie w pierwszym półroczu 2023 roku sytuacja ta nie wpłynęła na realizowane dla ED invest S.A. inwestycje.

Zarząd Spółki 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 realizowanych inwestycji.

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 zmiany polityki banków co do dostępności kredytów związany ze zmianą stóp procentowych i zmianą kryteriów zdolności kredytowej nabywców może spowodować korekty cenowe jak i szybkość realizacji nowo rozpoczętych obiektów.

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.

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.

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2023</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>		

RYZIKO 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.

• 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.

Łukasz Deńca, Prezes Zarządu

Alan Dunikowski, Wiceprezes Zarządu

Zofia Egierska – Członek Zarządu

Jerzy Dyrzcz – Członek Zarządu

Warszawa, dnia 24 sierpnia 2023 roku.