

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**SPRAWOZDANIE  
Z DZIAŁALNOŚCI ED INVEST S.A.  
ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2020 ROKU**

**1. Informacje o spółce, podstawowej działalności i charakterystyka działalności w I półroczu 2020 roku**

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 30 czerwca 2020 roku wynosił 619 334,35 zł i był podzielony na 12 286 687 akcji.

Skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2020 roku był następujący:

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

W okresie pierwszego półrocza 2020 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2020 roku był następujący:

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

W okresie pierwszego półrocza 2020 roku zaszły poniższe zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

Z dniem 31 stycznia 2020 roku wpłynęło do Spółki oświadczenie Pana Bartłomieja Bieleninnika w sprawie rezygnacji z funkcji członka Rady Nadzorczej z dniem 31 stycznia 2020 roku bez wskazania przyczyny rezygnacji. Kadencja pozostałych członków Rady Nadzorczej upłynęła z dniem 23 kwietnia 2020 roku.

Uchwałami Nr 11 do Nr 16 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 23 kwietnia 2020 roku udzieliło absolutorium dotychczasowej Radzie Nadzorczej.

Następnie Uchwałą Nr 17 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 23 kwietnia 2020 roku powołało na nową dwuletnią kadencję nowy skład członków Rady Nadzorczej.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

W pierwszym półroczu 2020 r. Spółka kontynuowała realizację inwestycji:

- we wspólnym przedsięwzięciu ze Spółdzielnią Mieszkaniową „ORLIK-JANTAR”

- „**ORLIK**” przy ul. Rogalskiego na warszawskim Gocławiu, to ośmiokondygnacyjny budynek z wewnętrznym patio, z usługami w parterze, z dwupoziomą halą garażową i 164 mieszkaniami spełniającymi różne potrzeby klientów. Planowany termin zakończenia budowy: IV kwartał 2020 roku.
- **PASAŻ ANIŃSKI** przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w dzielnicy Praga Południe (rejon Gocławia) realizowany jest we wspólnym przedsięwzięciu ze Spółdzielnią Mieszkaniową ORLIK-JANTAR. W ramach I etapu osiedla powstaje ośmiokondygnacyjny budynek z 84 mieszkaniami, z dwupoziomym garażem wielostanowiskowym i lokalem usługowym na parterze. Planowany termin realizacji: I kw. 2021 roku.

- we wspólnym przedsięwzięciu ze Spółdzielnią Mieszkaniową „GOCŁAW LOTNISKO”

- „**WILGA**” przy ul. Znanickiego na warszawskim Gocławiu, elegancki siedmio-kondygnacyjny budynek oferujący 82 mieszkania spełniających różne potrzeby i oczekiwania klientów. Planowany termin realizacji: I kwartał 2021 roku.

Ww. inwestycje zostały objęte działaniami marketingowymi poprzez udział w targach mieszkaniowych organizowanych na terenie Warszawy oraz 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 2020 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 2020 roku.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za I półrocze 2020 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**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 2020 roku nie zaszły żadne zmiany w strukturze gospodarczej Spółki, w tym zmiany w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

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

Spółka nie publikowała prognoz na 2020 rok.

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

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 30 czerwca 2020 roku wyniósł 619,3 tys. zł i dzielił się na 12 286 687 akcji, którym odpowiadało 12 386 687 głosów na Walnym Zgromadzeniu ED invest S.A.

**Struktura akcjonariuszy na dzień publikacji raportu**

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	4 074 921	203 746	32,90%	32,90%
Jerzy Dyrz	3 585 650	179 283	28,95%	28,95%
PKO TFI	646 391	32 320	5,22%	5,22%
EDinvest S.A.	2 477 337	123 867	20,00%	20,00%
Akcjonariusze drobni *	1 602 388	80 119	12,93%	12,93%
<b>Razem</b>	<b>12 386 687</b>	<b>619 334</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**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 półroczne 2020 roku w stosunku do stanu na dzień przekazania poprzedniego raportu

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	Stan na dzień publikacji raportu za pierwszy kwartał 2020 roku	Zmiana stanu
Zofia Egierska	4 074 921	4 074 921	-
Jerzy Dyrz	3 585 650	3 585 650	-
Robert Fijołek*	186 600	193 462	6 862
<b>Razem</b>	<b>7 847 171</b>	<b>7 854 033</b>	<b>6 862</b>

\*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 17 lipiec 2020 roku.

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

### 1. Wniesienie do sądu pozwu o zapłatę wierzytelności

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

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

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

Pozwem z dnia 30 września 2014 roku (złożony na biuro podawcze Sądu w dniu 7 października 2014) Spółka wniosła o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

52.155,61 zł (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące sto pięćdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt jeden groszy) wraz z odsetkami ustawowymi .

**Stan sprawy:** Sprawa w toku.

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

W dniu 15 marca 2017 r. odbyła się rozprawa przed Sadem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16. Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które w dniu 20 września 2017 roku postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie zostało oddalone wobec czego postępowanie w tej sprawie zostało prawomocnie zawieszona 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.

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**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 wносиła 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.

#### **4. Postępowanie w przedmiocie zawiązania ED Invest S.A. do próby ugodowej**

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

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

Od dnia 01 stycznia 2020 roku do dnia przekazania niniejszego sprawozdania z działalności w spółce nie wystąpiły powiązania z innymi podmiotami.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**6. 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 2020 roku Spółka nie udzieliła żadnych poręczeń kredytów ani pożyczek.

W pierwszym półroczu 2020 roku Spółka udzieliła nowych gwarancji należytego usunięcia wad i usterek w stosunku do informacji ujętych w sprawozdaniu finansowym za rok 2019.

Zabezpieczenie kredytu odnawialnego

W dniu 08 kwietnia 2020 roku został podpisany kolejny Aneks nr 6 przedłużający okres wykorzystania kredytu odnawialnego ( Umowa z dnia 14 marca 2016 roku wraz z kolejnymi aneksami ) do dnia 25 marca 2021 roku.

Pozostałe postanowienia Umowy zostały określone w sposób następujący:

- limit kredytu do kwoty 2 700 tys. zł.
- zabezpieczenie kredytu :
  1. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ Banku
  2. Weksłem in blanco z deklaracją wekslową
  3. Gwarancją de minimis do wysokości 80% kwoty kredytu, tj. 2 160 tys. zł.

**7. 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 2020 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa wielorodzinnego na gruntach powierzonych w wysokości 49 662 tys. PLN, co stanowi 100 % łącznych przychodów ze sprzedaży, a w analogicznym okresie 2019 roku 12 863 tys. PLN tj. 94% i 818 tys. PLN przychód ze sprzedaży nieruchomości w inwestycji Osiedle Nasturcji (Nowa Wola tj.6%..

Przychody ze sprzedaży w porównaniu do I półrocza 2019 uległy zwiększeniu o 35 981 tys. PLN tj. o 363,00 %.

Zysk brutto ze sprzedaży za pierwszy kwartał 2020 roku wyniósł 11 393 tys. PLN, w analogicznym okresie 2019 roku wynosiły 3 821 tys. PLN . Zysk brutto ze sprzedaży uległ zwiększeniu w porównaniu do I półrocza 2019 o 7 572 tys. PLN, tj. o 298,16%.

Zysk z działalności operacyjnej za I półrocze 2020 roku wyniósł 7 768 tys. PLN zaś w analogicznym okresie 2019 1 378 tys. PLN tj. zwiększył się o 563,69%.

Strata na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniosła 274 tys. PLN, a w porównywalnym okresie 2019 roku 187 tys. PLN.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zysk netto za pierwsze półrocze 2020 roku wyniósł 5 527 tys. PLN ,a w analogicznym okresie 2019 roku 897 tys. PLN. .

Przychody finansowe w I półroczu 2020 roku zostały zrealizowane z odsetek bankowych. Koszty finansowe głównie związane były z obsługą finansowania w postaci kredytu oraz obligacji.

Po obciążeniu wyniku finansowego podatkiem bieżącym i odroczonym zysk netto za I półrocze 2020 roku wyniósł 5 527 tys. PLN i w porównaniu do analogicznego okresu 2019 roku był wyższy o 4 630 tys. PLN.

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

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 30 czerwca 2020 roku wyniósł 21 286 tys. PLN, na koniec 2019 roku wynosił 20 563 tys. PLN i wzrost w porównaniu do końca 2019 roku o 723 tys. PLN. Nadpłynność środków pieniężnych wynikała z wysokiego stopnia zaawansowania prac na projektach , które zostały rozpoczęte w roku 2019 a także poziomem sprzedaży mieszkań co jest ściśle związane z kwotami otrzymanych zaliczek na realizację inwestycji. Zarząd Spółki prowadzi ostrożną i wyważoną politykę rozwoju i finansowania działalności, stosownie do posiadanego potencjału własnego, bez ryzyka nadmiernego zadłużania się.

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

#### **8. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki**

W pierwszym półroczu 2020 roku Zarząd ED invest S.A. nie zawarł znaczących dla Spółki umów.

#### **9. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym**

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia , których nie ujęto w sprawozdaniu, a miały by znaczący wpływ na osiągnięcie przyszłych wyników finansowych.

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

Działalność w 2020 roku oparta była na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycjach Orlik ul. Rogalskiego et.1, Orlik – Jantar ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego bud. E , Wilga ul. Znanieckiego bud. C oraz Iskra VI etap I bud. A, Iskra VI etap II bud. BD i etap III bud. E .

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Spółka kontynuowała realizację projektów:

✓ dla Spółdzielni Mieszkaniowej Orlik Jantar na wykonanie:

- inwestycji o nazwie „ORLIK”, zlokalizowanej na warszawskim Goławiu, przy ul. Rogalskiego etap I.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

W tym etapie inwestycji „ORLIK” wykonany zostanie ośmio-kondygnacyjny budynek z wewnętrznym patio, z usługami w parterze, z dwupoziomową halą garażową i 164 mieszkaniami spełniającymi różne potrzeby klientów. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę tego etapu w dniu 21 września 2018 r. Planowany termin realizacji; I kwartał 2022 rok.

Zaplanowano również II etap realizacji na ok. 83 mieszkania, na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka otrzymała Decyzję o warunkach zabudowy ( dnia 24 września 2019 r.)

- inwestycji o nazwie „ORLIK JANTAR”, realizowanej, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Pasaż Aniński etap. I bud. E, w ramach którego powstanie ośmio-kondygnacyjny budynek z 84 mieszkaniami, z dwupoziomowym garażem wielostanowiskowym oraz lokalem usługowym na parterze. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę tego etapu w dniu 15 stycznia 2020 roku. Planowany termin realizacji; II kwartał 2021 roku.

✓ dla Spółdzielni Mieszkaniowej Goctaw Lotnisko na wykonanie :

- Inwestycji o nazwie „WILGA” zlokalizowanej przy ul. Znanięckiego, to elegancki siedmio-kondygnacyjny budynek oferujący 82 mieszkania z jednopozziomową halą garażową. Spółka uzyskała pozwolenie na budowę tego etapu inwestycji w dniu 28 sierpnia 2018 r. Planowany termin realizacji : I kwartał 2021 roku.

W IV kwartale 2020 roku zaplanowane są dwa kolejne etapy inwestycji przy ul. Znanięckiego w ramach , których powstaną dwa budynki oferujące ogółem 174 mieszkania wraz z miejscami postojowymi w hali garażowej i lokale użytkowe. Obecnie trwają prace przygotowawcze i projektowe do uzyskania decyzji administracyjnych.

Przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Pasaż Aniński Spółka rozpoczęła przygotowania do realizacji II etapu i złożyła wniosek o pozwolenie na budowę.

W ramach II etapu, którego realizację przesunięto na koniec 2021 roku w budynku powstanie około 129 mieszkań, miejsca postojowe w garażu podziemnym i miejsca parkingowe poza budynkiem oraz lokal użytkowy. Obecnie trwają prace przygotowawcze i projektowe do uzyskania decyzji administracyjnych.

Terminy planowanych inwestycji zostaną określone po uzyskaniu kolejnych pozwoleń na budowę dla poszczególnych etapów oraz po przeprowadzeniu badań marketingowych dotyczących popytu i podaży w czasie pandemii oraz prognozach po jej ustaniu. Będzie to miało wpływ na osiągnięte wyniki w kolejnych kwartałach.

Rozpoczęto przygotowania do realizacji kolejnego etapu inwestycji „WILGA” ( gdzie w II kwartale 2020 roku Spółka przejęła teren po ogródkach działkowych ). Inwestycja dostarczy 104 mieszkania wraz z miejscami postojowymi w hali garażowej i lokale użytkowe.

Ponadto w związku z trwającą sytuacją epidemiologiczną długość trwania stanu zagrożenia obecnie nie wpłynęło istotnie na sytuację finansową Spółki, jednak w dalszej perspektywie może mieć wpływ na dynamikę sprzedaży oraz terminy realizacji, co może wpłynąć na wyniki finansowe Spółki. Zarząd Spółki na bieżąco analizuje sytuację na rynku, zmiany zachodzące w gospodarce wywołane Covid-19 , a w

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

konsekwencji wpływ tych czynników na plany inwestycyjne Spółki w okresie najbliższych miesięcy, a także w dłuższej perspektywie czasowej.

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

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

## **11. Informacje na temat podstawowych zagrożeń oraz ryzyk związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego.**

### **CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA**

#### **RYZIKO 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.

#### **RYZIKO 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

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2020</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>		

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.

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

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

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

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

#### **RYZIKO ZWIĄZANE Z ISTOTNYMI SZKODAMI 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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.

#### **RYZYO 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.

#### **RYZYO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI KOLEJNYCH KONTRAKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ CENAMI LOKALI**

Dalszy rozwój działalności Spółki zależy w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych kontraktów budowlanych po konkurencyjnych cenach, a następnie od zdolności Spółki do sprzedaży na rynku wybudowanych mieszkań w odpowiednim terminie i z satysfakcjonującą marżą. Zdolność do wypełnienia powyższych założeń wynika z kolei w znacznej mierze z kondycji rynku mieszkaniowego na terenie aglomeracji warszawskiej, na którym działa Spółka.

Pozyskanie kontraktów w celu realizacji kontraktów budowlanych w przyszłości może być trudniejsze lub bardziej kosztowne niż dotychczas z przyczyn takich jak: (i) silna konkurencja na rynku nieruchomości, (ii)

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

czasochłonny proces uzyskiwania pozwoleń administracyjnych i innych niezbędnych decyzji, zgód i pozwoleń, (iii) brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz (iv) ograniczona dostępność terenów z odpowiednią infrastrukturą.

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

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

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

#### **RYZYKO ZWIĄZANE Z ZALEŻNOŚCIĄ SPÓŁKI OD OSÓB PEŁNIĄCYCH KLUCZOWE FUNKCJE KIEROWNICZE ORAZ OD WYSOKIEJ KLASY WYKWALIFIKOWANYCH PRACOWNIKÓW**

Działalność Spółki jest zależna od członków kadry kierowniczej wyższego szczebla, szczególnie od członków Zarządu Spółki.

Funkcjonowanie Spółki jest także w istotnym stopniu zależne od wysokiej klasy wykwalifikowanych pracowników. W wypadku istotnego rozszerzenia skali działalności Spółki i tym samym konieczności zatrudnienia dużej ilości dodatkowych, wykwalifikowanych pracowników, istnieje ryzyko wystąpienia problemów z ich pozyskaniem. Jednak w opinii Spółki ryzyko to oceniane jest jako niskie.

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

W latach 2012-2019 największe obroty w sprzedaży produktów i usług Spółka osiągnęła ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław-Lotnisko”, a od roku 2019 również ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Orlik-Jantar”. Spółdzielnie stanowią też istotnych dostawców Spółki. W przypadku problemów finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko” jak również Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik – jantar” Spółka w sposób

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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-Łotnisko”), a samo ryzyko ocenia jako niskie.

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

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

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

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

W toku prowadzonej działalności Spółka oraz inne podmioty powiązane ze Spółką dokonywały pomiędzy sobą transakcji gospodarczych, które umożliwiały efektywne prowadzenie działalności gospodarczej przez Spółkę i obejmują m.in. wzajemne świadczenie usług, sprzedaż towarów, aktywów, finansowanie (poprzez pożyczki) oraz inne transakcje, w tym mające na celu urealnienie kosztów wykonawstwa. Z uwagi na historyczne występowanie kontraktów z podmiotami powiązаныmi (poprzez osoby fizyczne), Spółka może być w przyszłości przedmiotem kontroli lub czynności sprawdzających podejmowanych przez organy skarbowe w powyższym zakresie. Co do zasady, ceny lub wysokość wynagrodzenia ustalone w każdej transakcji pomiędzy podmiotami powiązаныmi ze Spółką a samą Spółką powinny odzwierciedlać wartość rynkową danego przedmiotu transakcji. W przypadku różnic pomiędzy wartością rynkową a ustaloną w danej czynności wartością transakcyjną istnieje ryzyko podjęcia przez organy skarbowe działań zmierzających do ustalenia ceny lub wartości, właściwej w ocenie organu. Możliwe jest to także w przypadku, gdyby Spółka lub podmioty 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

W okresie od 01 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 roku nie wystąpiło powyższe ryzyko. Spółka nie jest powiązana z innym podmiotem gospodarczym, a w organach Zarządzających Spółki nie ma osób reprezentujących inny podmiot.

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

##### **RYZIKO EKONOMICZNE I POLITYCZNE W POLSCE**

Spółka prowadzi swoją działalność w Polsce, która nadal uznawana jest za rynek rozwijający się, tj. rynek o zwiększonych ryzykach ekonomicznych i politycznych niż na rynkach rozwiniętych. Sytuacja finansowa branży budowlanej i deweloperskiej w Polsce, a więc i sytuacja finansowa Spółki, jest ściśle związana z czynnikami ekonomicznymi takimi jak zmiany PKB, inflacja, bezrobocie, kursy walutowe czy wysokość stóp procentowych. Wszelkie przyszłe niekorzystne zmiany jednego lub więcej z powyższych czynników mogą doprowadzić do spadku popytu na nowe mieszkania, co może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

Powyższe zdarzenia mogą mieć negatywny wpływ na rynek mieszkaniowy, także w Warszawie, a w efekcie na działalność i sytuację finansową Spółki. Ryzyko Spółka ocenia jako niskie.

##### **RYZIKO ZMIAN PRAWA W POLSCE**

Polski system prawny, w szczególności system podatkowy, charakteryzuje się zmiennością przepisów. Przepisy prawne, szczególnie podatkowe, bywają zmieniane na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Częste zmiany przepisów prawa, w tym regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Spółki, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na jej działalność i sytuację finansową. Zmiany prawa, w tym prawa podatkowego, mogą także wynikać z konieczności wdrażania nowych rozwiązań przewidzianych w prawie Unii Europejskiej, wynikających z wprowadzenia nowych lub zmiany już istniejących regulacji w zakresie prawa, w tym podatków. Przykładem tych zmian jest ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Zastosowanie jej w przypadku realizacji powiernictwa inwestycyjnego wymaga szeregu interpretacji z uwagi na brak jednoznacznych zapisów.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

makroekonomicznych niezależnych od Spółki, takich jak: wielkość PKB, stopień zamożności społeczeństwa, stopa bezrobocia, stopy procentowe kredytów, polityka państwa w zakresie rynku budowlanego, w tym budownictwa mieszkaniowego. Dobra koniunktura, przy odpowiednim i umiejętnym wykorzystaniu jej przez spółki budowlane, sprzyja osiągnięciu dobrych wyników finansowych spółek z branży budowlanej. W ostatnich latach obserwowany był spadek popytu, zaostroszony m.in. ze względu na ograniczenie akcji kredytowej banków. Nie wyklucza się zaistnienia podobnych zdarzeń w kolejnych latach. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym wyników finansowych Spółki.

Spółka ocenia ryzyko jako średnie.

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

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

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

#### **RYZIKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ**

W segmencie rynku, na którym działa Spółka funkcjonuje duża liczba podmiotów gospodarczych. Szczególnie dotyczy to aglomeracji warszawskiej. Konkurencje stanowią zarówno stosunkowo niewielkie firmy świadczące usługi o niskim stopniu jakości i niskiej cenie jak i silne grupy kapitałowe uczestniczące w przedsięwzięciach dużych i skomplikowanych, wykonujące usługi kompleksowe. Realizując obiekty w dobrych lokalizacjach, starannie wykonane i po atrakcyjnej cenie, Spółka obecnie z powodzeniem konkuruje zarówno z małymi firmami oraz z dużymi grupami kapitałowymi, korzystającymi z ekonomii skali. Jednakże zwiększona konkurencja w segmencie usług budowlanych oraz deweloperskich może spowodować, iż Spółka aby realizować kolejne kontrakty budowlane, zmuszona będzie do obniżenia oferowanych cen. Jednocześnie w przypadku konieczności dostosowania finansowania działalności o 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.

#### **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



Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2020</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>		

o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wydanie takiej decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie wówczas, jeżeli są spełnione liczne warunki, m.in. gdy co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii oraz intensywności zabudowy wykorzystania terenu. Brak obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego może powodować istotne problemy związane z wydłużeniem procedury uzyskania pozwolenia na budowę, co może prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Jednak w ocenie Spółki ryzyko to jest niskie.

#### **RYZYKO NAŁOŻENIA PRZEZ GPW KARY PIENIĘŻNEJ NA EMITENTA**

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

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

#### **RYZYKO NAŁOŻENIA PRZEZ KNF KARY PIENIĘŻNEJ NA EMITENTA**

Na podstawie art. 176 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy Emitent nie wykonuje lub nienależyście 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.

#### **RYZYKO ZWIĄZANE Z PRZEPISAMI PODATKOWYMI**

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

Spółka ocenia to ryzyko jako niskie.

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

W świetle przepisów ustawy z dnia 22 listopada 2017 r. prawo upadłościowe, Dz.U. z 2017r., poz. 2491 (dalej: Prawo upadłościowe) przesłanką do ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność, określona w art.

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2020</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>		

11 Prawa upadłościowego. Dłużnika uważa się za niewypłacalnego, jeżeli utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych. Dłużnik będący osobą prawną albo jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, jest niewypłacalny także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekraczają wartość jego majątku, a stan ten utrzymuje się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące.

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

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

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

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

#### **RYZYKO ZWIĄZANE Z NIE UDZIELENIEM KREDYTÓW NABYWCOM LOKALI**

Sytuacja wywołana pandemia 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.

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 mieszkaniem 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.

#### **RYZYKO ZWIĄZANE Z KOLEJNYMI EMISJAMI AKCJI**

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Ryzyko stóp procentowych**

Spółka posiada zobowiązania z tytułu leasingu, dla których odsetki skalkulowane są w oparciu o długookresowe stałe stopy procentowe.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### **Analiza wrażliwości na ryzyko walutowe**

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

### **Ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług oraz pozostałymi należnościami finansowymi**

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

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

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

### **Ryzyko związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi**

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

### **Ryzyko związane z inwestycjami w dłużne papiery wartościowe i jednostki uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych**

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

### **Ryzyko płynności**

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

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

Spółka monitoruje poziom kapitału na podstawie wartości bilansowej kapitałów własnych.

Spółka nie podlega zewnętrznym wymogom kapitałowym.

### **RYZYKO INFLACJI**

W projekcie ustawy budżetowej MF oczekuje średniorocznego wskaźnika CPI w 2020 roku na poziomie 2,5 proc. Jednakże "(...)Zasoby podaży pracy nie są jednak nieograniczone, zważywszy, że konkurencyjne rynki pracy, np. niemiecki, stopniowo otwierają się na pracowników z Ukrainy. W przypadku pojawiających się braków po stronie podażyowej można oczekiwać, że przestrzeń do zwiększania produkcji i ekspansji przedsiębiorstw będzie ograniczona, a konkurencja o pracownika za

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

pomocą wyższych wynagrodzeń przekładać się będzie na wzrost inflacji bazowej. W rezultacie możliwe jest obniżenie tempa wzrostu PKB oraz szybszy wzrost cen niż w przyjętym scenariuszu".

Oznacza to dla Spółki 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.

#### **RYZYKO COVID 19**

Spółka identyfikuje ryzyko związane z COVID 19 głównie w obszarze przyszłej siły nabywczej potencjalnych klientów na przyszłe projekty.

Koronawirus miał wpływ na tempo sprzedaży mieszkań w realizowanych inwestycjach, jednakże nie miało to wpływu na tempo realizacji inwestycji.

W okresie pandemii, nie doszło do zamknięcia budów, tym samym Covid-19 nie zahamowało prac budowlanych Spółki. ED Invest w pierwszym półroczu 2020 roku terminowo realizowała prowadzone inwestycje.

Obecnie analizując portfel projektów oraz zakres sprzedanych lokali ryzyko można określić jako niskie. Początek roku za wyjątkiem miesiąca marca był udany. W drugiej połowie kwietnia Spółka odnotowała zmianę w zachowaniu potencjalnych nabywców, a od czerwca obserwujemy nieco wyższy w stosunku do kwietnia i maja powrót do ich aktywności zakupowej. W miesiącu lipcu Spółka odnotowała kolejny nieznaczny wzrost osób zainteresowanych ofertą mieszkaniową. Spółka poszukuje nowych przyjaznych dla klientów rozwiązań, kontakt z klientami odbywa się online lub telefonicznie, otwarto nowe biuro sprzedaży w celu zapewnienia bezpiecznego, indywidualnego spotkania z klientem.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie odnotowała istotnego wpływu pandemii na jej działalność. EDinvest znajduje się w dobrej sytuacji finansowej, zwiększa zysk, utrzymuje wskaźnik zadłużenia na niskim poziomie. Sytuacja ta wynika z faktu, iż Zarząd Spółki prowadzi ostrożną i wyważoną politykę rozwoju i finansowania działalności, stosownie do posiadanego potencjału własnego, bez ryzyka nadmiernego zadłużania się, a także biorąc pod uwagę spadek koniunktury.

Pomimo to z uwagi na przedłużający się okres Covid-19, należy nadal spodziewać się negatywnego wpływu na terminy realizacji przyszłych projektów, z uwagi na przedłużenie procedur administracyjnych, projektowych, uzyskania pozwolenia na budowę, wykonawstwo w związku z ryzykiem absencji pracowników oraz działaniem firm budowlanych w przyszłości..

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Na dziś ryzyko Covid-19 ocenia się jako średnie. Zarząd Spółki nie widzi istotnego wpływu na brak kontynuacji działalności.

#### **WPŁYW NA ZANIECZYSZCZENIE ŚRODOWISKA**

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

#### **RYZYKO ZMIAN KLIMATYCZNYCH**

W zakresie realizowanych projektów zarówno obszarowo, jak i w zakresie wielkościowym głównym dostawcą ciepła oraz energii elektrycznej jest Innogy 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.

### **12. Oświadczenie Zarządu ED invest S.A. w sprawie firmy audytorskiej**

Emitent korzystał z usług rekomendowanej przez Komitet Audytu i wybranej przez Radę Nadzorczą firmy audytorskiej w zakresie oraz terminach wskazanych w sprawozdaniu.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 30 czerwca 2020 roku podlegało przeglądowi, który został przeprowadzony przez firmę Grant Thornton Polska sp. z o.o. sp.k.

Zarząd ED invest S.A., działając na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej, oświadcza, że wybór firmy audytorskiej przeprowadzającej przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 01 stycznia 2020 roku do 30 czerwca 2020 rok nastąpił zgodnie z przepisami Art. 130 Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

Podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący przeglądu tego sprawozdania finansowego, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii z przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmioty powiązane z firmą audytorską lub członka jego sieci, dodatkowych usług, niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2020</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>		

### **13. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdania finansowego.**

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

\_\_\_\_\_  
Zofia Egierska, Prezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Jerzy Dyrzcz, Wiceprezes Zarządu

\_\_\_\_\_  
Jolanta Szewczyk, Członek Zarządu

Warszawa, dnia 20 sierpnia 2020 roku