

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

## ED INVEST S.A.

### ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2022 ROKU DO 30 CZERWCA 2022 ROKU

WARSZAWA, DNIA 22 SIERPNI 2022 ROKU

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

## **SPIS TREŚCI**

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2022 ROKU ..	4
II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I PÓŁROCZE 2022 ROKU .....	12
1. INFORMACJE OGÓLNE .....	12
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	13
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	14
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI .....	29
5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	30
5.1 ZYSK NA AKCJĘ .....	30
5.2 SEGMENTY OPERACYJNE.....	30
5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	33
5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE I AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA .....	34
5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW .....	36
5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY .....	37
5.7 NIESPŁACENIE KREYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI).....	37
5.8 REZERWY .....	38
5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE .....	39
5.10 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI .....	45
5.11 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	45
5.12 ZATRUDNIENIE .....	46
5.13 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ..	46
5.14 NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT .....	48
5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO) .....	49
6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I PÓŁROCZU 2022 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH .....	50
7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE .....	51
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....	52
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRIZYWILEJOWANE.....	54
10. ZDARZENIA PO DNIU 30 CZERWCA 2022 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA	

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

11. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY INNYCH PODMIOTÓW, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI.....	56
12. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH.....	56
13. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO .....	56
14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIENÍ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A. ....	56
15. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE: .....	57
16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	61
17. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH GWARANCJI LUB PORĘCZEŃ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA .....	61
18. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ DLA EMITENTA.....	62
19. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU.....	63

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

## I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2022 ROKU

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2022	na dzień 31.12.2021	Nr noty
Aktywa			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>4 354</b>	<b>4 155</b>	
Wartości niematerialne	12	20	5.3
Rzeczowe aktywa trwałe	1 216	868	5.4
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	2 811	2 953	5.4
Należności	-	-	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	262	252	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	53	62	
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>81 424</b>	<b>80 462</b>	
Zapasy	-	-	
Aktywa z tytułu umów ( w tym o usługę budowlaną )	13 726	15 997	5.5
Należności handlowe oraz pozostałe należności	24 933	25 678	
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	657	657	
Pożyczki udzielone	-	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41 594	37 751	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	513	378	
<b>Aktywa razem</b>	<b>85 778</b>	<b>84 617</b>	

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

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2022	na dzień 31.12.2021	Nr noty
<i>Pasywa</i>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>56 689</b>	<b>63 923</b>	
Kapitał podstawowy	619	619	5.6
Akcje własne	-6 273	-6 273	
Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	-	-	
Kapitał zapasowy	59 504	60 813	
Pozostałe kapitały	0	0	
Niepodzielony wynik finansowy	2 840	8 764	
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	2 840	8 764	
<b>Zobowiązania</b>	<b>29 089</b>	<b>20 693</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>9 020</b>	<b>7 475</b>	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	-	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	2 851	2 896	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	1 045	1 058	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 082	3 501	5.8
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	42	20	5.8
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>20 068</b>	<b>13 218</b>	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	5 226	5 974	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	60	138	
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	13 628	6 223	
Zobowiązania z tytułu umów ( w tym o usługę budowlaną )	109	60	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	728	515	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	298	274	5.8
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	20	34	5.8
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	
<b>Pasywa razem</b>	<b>85 778</b>	<b>84 617</b>	

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

### SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2022	za okres od 01.01. do 30.06.2021	Nr noty
<i>Działalność kontynuowana</i>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>33 034</b>	<b>29 897</b>	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	5.2
Przychody netto ze sprzedaży usług	33 034	29 897	5.2
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>24 901</b>	<b>20 618</b>	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Koszt sprzedanych produktów	-	-	5.2
Koszt sprzedanych usług	24 901	20 618	5.2
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>8 134</b>	<b>9 279</b>	
Koszty sprzedaży	451	499	5.2
Koszty ogólnego zarządu	3 148	2 788	5.2
Pozostałe przychody operacyjne	273	171	5.2, 5.14
Pozostałe koszty operacyjne	289	543	5.2, 5.14
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>4 520</b>	<b>5 620</b>	
Przychody finansowe	231	46	5.2, 5.14
Koszty finansowe	342	398	5.2, 5.14
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>4 409</b>	<b>5 268</b>	
Podatek dochodowy	1 570	582	
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>2 840</b>	<b>4 686</b>	
<i>Działalność zaniechana</i>	-	-	
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>2 840</b>	<b>4 686</b>	

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

#### ZYSK (STRATA) NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ ZWYKŁĄ

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od
	01.01. do 30.06.2022	01.01. do 30.06.2021
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 840	4 686
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	2 840	4 686
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 910	9 910
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 910	9 910
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:	-	-
- podstawowy	0,29	0,47
- rozwodniony	0,29	0,47
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,29	0,47
- rozwodniony	0,29	0,47

#### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od
	01.01. do 30.06.2022	01.01. do 30.06.2021
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>2 840</b>	<b>4 686</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-
Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Nie podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów nie podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
<b>Całkowite dochody</b>	<b>2 840</b>	<b>4 686</b>

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

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2022 ROKU DO 30.06.2022 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2022</b>	619	60 813	-6 273	0	8 764	63 924
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	619	60 813	-6 273	-	8 764	63 924
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.06.2022</b>	-	-1 309	-	-	-5 888	-7 197
Skup akcji własnych	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-3 964	-	-	-6 045	-10 008
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	2 719	-	-	-2 719	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	2 840	2 840
Pozostałe zmiany	-	-65	-	-	-	-65
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 30.06.2022</b>	619	59 504	-6 273	-	2 840	56 689



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

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2021 ROKU DO 30.06.2021 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2021</b>	619	53 555	-6 273	0	10 377	58 278
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	0
<b>Saldo po zmianach</b>	619	53 555	-6 273	0	10 377	58 278
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.06.2021</b>	0	7 258	0	0	-5 691	1 567
Skup akcji własnych	-	-	-	-	-	0
Dywidendy	-	-	-	-	-3 072	-3 072
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	7 258	-	-	-7 258	0
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	4 686	4 686
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-47	-47
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-	-	-	-	0
<b>Saldo na dzień 30.06.2021</b>	619	60 813	-6 273	0	4 686	59 846

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

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2022	za okres od 01.01. do 30.06.2021
<i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>4 409</b>	<b>5 268</b>
<b>Korekty:</b>	<b>78</b>	<b>444</b>
Amortyzacja wartości niematerialnych	8	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości firmy	-	-
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	-	-
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	149	123
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-194	-
(Zysk) strata na sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (przeznaczonych do obrotu)	-	-
Zyski (straty) z wyceny nieruchomości inwestycyjnych według wartości godziwej	-	-
(Zyski) straty z tytułu zmiany wartości godziwej aktywów finansowych wykazywanych wg wartości godziwej	-	-
Udział w zyskach (stratach) jednostek stowarzyszonych	-	-
Odsetki, prowizje zapłacone	124	310
Naliczone do wypłaty dywidendy	-	-
Inne korekty	-9	11
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym</b>	<b>4 488</b>	<b>5 712</b>
Zmiana stanu zapasów	-	-
Zmiana stanu należności	745	-11 841
Zmiana stanu należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-
Zmiana stanu zobowiązań	7 589	1 275
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	-94	-655
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	2 319	18 174
<b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>15 047</b>	<b>12 665</b>
Zapłacony podatek dochodowy	-	-2 181
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>15 047</b>	<b>10 484</b>
<i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-392	-32
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	222	-
Wydatki na aktywa finansowe - udzielone pożyczki	-	-
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	-	22
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>-170</b>	<b>-10</b>
<i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
Wydatki na nabycie akcji własnych	-	-

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

Spłaty obligacji	-748	-751
Spłaty odsetek, prowizji od obligacji	-194	-242
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-	-
Spłaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-42	-14
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-89	-98
Odsetki zapłacone od leasingu	-97	-99
Dywidendy wypłacone	-10 008	-3 072
Wypłaty dla Rady Nadzorczej	-65	-48
Odsetki otrzymane	209	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-11 035</b>	<b>-4 324</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>3 843</b>	<b>6 150</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>37 751</b>	<b>27 872</b>
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>41 594</b>	<b>34 022</b>

Na dzień 30 czerwca 2022 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 41 594 tys. PLN, nie wystąpiły na ten dzień środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

Na dzień 30 czerwca 2021 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 34 022 tys. PLN, nie wystąpiły na ten dzień środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

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

## II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I PÓŁROCZE 2022 ROKU

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

ED invest S.A. ( dalej zwana Spółką ) powstała z przekształcenia spółki ED invest Sp. z o.o. - akt notarialny z dnia 22 grudnia 2008 roku Rep. A Nr 10048/2008.

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000321820. Spółce nadano numer statystyczny REGON 012820030.

Akcje ED invest S.A. są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Siedziba Spółki mieści się przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218 w Warszawie (03-982).

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki ED invest S.A. jest wykonywanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 4120Z). Spółka prowadzi działalność na terytorium całego kraju na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

### SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2022 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

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

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

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

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

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

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

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

Uchwałami Nr 10 do Nr 14 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 26 kwietnia 2022 roku udzieliło absolutorium z wykonania obowiązków w roku 2021 Radzie Nadzorczej w składzie:

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

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

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

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

## ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 22 sierpnia 2022 roku.

## 2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Przychody ze sprzedaży osiągnięte przez Spółkę ED Invest S.A. podlegają sezonowym wahaniom charakterystycznym dla branży budowlanej. Z uwagi na uwarunkowania technologiczne większość prac budowlanych prowadzona jest w okresie kwiecień - listopad, a ze względu na organizowane targi mieszkaniowe zwiększona sprzedaż mieszkań obserwowana jest w okresie od lutego do kwietnia oraz od września do listopada. Zainteresowanie sprzedażą nieznacznie słabnie w okresie urlopowym, tj. w czerwcu, lipcu i sierpniu.

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

### 3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2022 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości numer 34 z zastosowaniem tych samych zasad, co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2022 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznego okresu roku 2021.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę, przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia zakończenia okresu sprawozdawczego. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności. Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone w języku polskim i walucie polskiej w tysiącach złotych.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnim rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2021 roku.

#### **Istotne zasady (polityka) rachunkowości**

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, rozpoczynający się 1 stycznia, a kończący się 31 grudnia. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd kieruje się zasadą istotności. Pominięcia lub zniekształcenia pozycji są istotne, jeżeli mogą, pojedynczo lub razem, wpłynąć na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników na podstawie sprawozdania finansowego. Istotność uzależniona jest od wielkości i rodzaju pominięcia lub zniekształcenia w kontekście towarzyszących okoliczności. Czynnikiem rozstrzygającym może być wielkość lub rodzaj pozycji, lub kombinacja obu tych czynników.

Rozstrzygnięcie o tym, czy pominięcie lub zniekształcenie może wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników, czyli czy jest istotne, wymaga rozważenia cech tychże użytkowników.

Aktywa i pasywa wycenia się w okresach kwartalnych, na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania w sposób następujący:

#### **Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

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

Wartości niematerialne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie, a także o odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości.

Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od momentu zmiany szacunku.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania amortyzacji – podlegają testowi na utratę wartości nie rzadziej niż raz do roku.

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

Rzeczowe aktywa trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości. Odpisy amortyzacyjne (lub umorzeniowe) odzwierciedlają utratę wartości środków trwałych - na skutek używania lub upływu czasu - zmniejszając ich wartość bilansową. Dokonuje się ich drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej środka trwałego na ustalony okres użytkowania.

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następnym po miesiącu, w którym przyjęto środek trwały do użytkowania, a jej zakończenie - nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych z wartością początkową środka trwałego lub przeznaczenia go do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego.

Szacowane okresy użytkowania składników aktywów dla Spółki wynoszą:

Budynki i budowle	10-25 lat
Maszyny i urządzenia	2-10 lat
Środki transportu	2-10 lat
Komputery	1,5-6 lat
Pozostałe	2-10 lat

Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

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

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży, a wartością netto tych środków trwałych. Te zyski i straty ujmowane są w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych w momencie przejścia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem rzeczowych aktywów trwałych zgodnie z wymogami MSSF 15. Kwotę wynagrodzenia w ramach transakcji zbycia składnika rzeczowych aktywów trwałych ustala się zgodnie z wymogami MSSF 15 dotyczącymi ustalania ceny transakcyjnej.

### **Instrumenty finansowe**

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Spółka staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych oraz zasadniczo całe ryzyko i korzyści z nim związane zostają przeniesione na inny podmiot.

Spółka wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie przestało istnieć, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygaś.

Spółka ujmuje instrumenty finansowe zgodnie z MSSF 9, zgodnie z którym klasyfikacja aktywów finansowych jest uzależniona od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych.

Zgodnie ze standardem aktywa finansowe klasyfikowane są wyłącznie do następujących grup:

- aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik,
- aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu,
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.



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

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostającej do spłaty.

Spółka nie posiada innych aktywów finansowych niż te wyceniane wg zamortyzowanego kosztu, są one prezentowane w niżej wymienionych pozycjach bilansu:

- należności handlowych oraz pozostałe należności,
- pożyczki udzielone,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty,
- należności w aktywach trwałych

Spółka dokonuje oceny aktywów finansowych pod kątem klasyfikacji zgodnie z wymogami MSSF 9 na moment ujęcia aktywa finansowego w księgach

W ramach analizy modelu biznesowego stwierdzono, że w Spółce występuje jeden model zarządzania, tj. należności utrzymywane w celu ściągnięcia. Należności te, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu i podlegają odpisowi z tytułu oczekiwanych strat kredytowych i zgodnie z MSSF 9. Podejście to bazuje na wyznaczaniu strat oczekiwanych. Spółka rozpoznaje zarówno straty poniesione związane z przeterminowaniem należności, głównie na bazie analizy indywidualnej (odpis na przeterminowaną należność od EDBUD S.A.), jak i odpis utworzony w związku z oczekiwaną stratą. Oszacowanie ściągальności należności Spółka ustala na podstawie przeszłych danych historycznych, gdyż saldo należności obejmuje trzy grupy pozycji, które można pogrupować na bazie ich typu, podobieństwa ryzyka kredytowego oraz zachowania klientów w przeszłości.

W związku z powyższym Spółka ustaliła, że występują trzy jednorodne grupy:

- należności handlowe od Spółdzielni Mieszkaniowych – głównych odbiorców Spółki, które w rzeczywistości stanowią należności od potencjalnych nabywców lokali będących w sprzedaży prowadzonej przez Spółkę w imieniu Spółdzielni,
- należności handlowe od odbiorców pozostałych,
- należności z tytułu kaucji.

Na należności handlowe od Spółdzielni Mieszkaniowych, które na dzień 30 czerwca 2022 roku wyniosły 13 913 tys. zł Spółka szacuje straty kredytowe nie z uwagi na ich przeterminowanie, a z uwagi na przewidywane straty, czyli zgodnie z podejściem wymaganym przez MSSF 9. Utworzony na tej podstawie odpis aktualizujący na dzień 30 czerwca 2022 roku wyniósł 145 tys. zł. Z kolei

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

należności handlowe od pozostałych odbiorców na dzień 30 czerwca 2022 roku wyniosły 2 940 tys. PLN, z czego 2 454 PLN. zł było objęte odpisem aktualizującym (stratą kredytową) ze względu na przeterminowanie i wysokie ryzyko nieściągalności.

Należności wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu. Jednakże należności handlowe wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty wraz z należnymi na dzień bilansowy odsetkami (w przypadku wystawienia noty) i innymi tytułami zasądzonymi prawomocnym wyrokiem sądu gdyż wycena taka nie różni się znacząco od wyceny wg. zamortyzowanego kosztu.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazuje się w wartości nominalnej, która nie różni się znacząco od wartości według zamortyzowanego kosztu.

Środki pieniężne stanowią pieniądze (banknoty, monety) oraz jednostki pieniężne (rozrachunkowe) krajowe i zagraniczne, tak w gotówce, jak i na rachunku bankowym lub w formie lokaty pieniężnej, czeki i weksle obce i inne instrumenty finansowe, jeżeli są one płatne w ciągu trzech miesięcy od daty ich wystawienia.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych spełniają test klasyfikacyjny wg MSSF 9, tzw. test SPPI, tj. reprezentują jedynie kapitał i odsetki oraz test modelu biznesowego (utrzymywane w celu ściągnięcia), w związku z tym są wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Spółka utrzymuje salda gotówki w bankach o wysokiej wiarygodności kredytowej (wysokim ratingu kredytowym), w związku z czym aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy i tym samym Spółka nie ujmuje odpisów aktualizujących ich wartość.

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- długoterminowe/ krótkoterminowe kredyty i pożyczki,
- długoterminowe/ krótkoterminowe zobowiązania finansowe,
- długoterminowe/krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji,
- zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
- pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje.

Zobowiązania finansowe z tyt. kredytów i pożyczek oraz obligacji Spółka wycenia według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Spółka nie posiadała na dzień 30 czerwca 2022 roku zobowiązań finansowych, które powinny być wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy. Ponadto w pierwszym półroczu 2022 roku nie miały miejsca żadne renegecje warunków umów kredytowych, które nie skutkują wyłączeniem zobowiązań z ksiąg.

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu. Jednakże zobowiązania handlowe wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta, tj. w wartości nominalnej powiększonej o ewentualne, wymagalne na dzień wyceny, odsetki za zwłokę (na podstawie wystawionych otrzymanych not).

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

Długoterminowe/ krótkoterminowe zobowiązania finansowe dotyczą zobowiązań z tyt. umów leasingu i ich wycena została opisana w punkcie Leasing. Długoterminowe/ krótkoterminowe zobowiązania są kwalifikowane jako zobowiązania poza MSSF 9.

### **Zapasy**

Zapasy wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Dla ustalania kosztów z tytułu rozchodu (np. zużycia, sprzedaży, nieodpłatnego przekazania) rzeczowych składników aktywów obrotowych stosuje się metody:

- Towary – grunty według udziału w cenie nabycia nieruchomości gruntowej , pozostałe towary metodą FIFO
- Produkty gotowe: mieszkania, lokale użytkowe, garaże – według udziału w koszcie wytworzenia nieruchomości.

Odpisy aktualizujące dokonywane są w sytuacji utraty ich wartości w stosunku do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

### **Rozliczenia międzyokresowe aktywne**

Rozliczenia międzyokresowe (aktywa) - wydatki i koszty ponoszone z góry, a więc dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych. Czas rozliczenia kosztów jest uzależniony od okresu, na jaki wskazuje dokument źródłowy.

### **Kapitał własny**

Kapitał własny ujmowany jest w księgach rachunkowych z podziałem na rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Kapitał podstawowy wykazywany jest według wartości nominalnej wyemitowanych akcji w wysokości zgodnej ze Statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał zapasowy tworzony jest z podziału zysku, wniesienia dopłat do kapitału oraz emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej.

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji .

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

W wyniku z lat ubiegłych ujmowane są wykryte w bieżącym roku obrotowym, a popełnione w poprzednich okresach sprawozdawczych, błędy oraz dokonane w bieżącym roku zmiany zasad rachunkowości, w części dotyczącej poprzednich lat obrotowych.

### **Rezerwy na zobowiązania**

Rezerwy na zobowiązania stanowią zobowiązania, jakie wynikają z przeszłych zdarzeń, ale których termin wymagalności lub kwota nie są pewne. Jednostka zobowiązana jest do tworzenia rezerw na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności na straty z operacji gospodarczych w toku.

Do rezerw zalicza się między innymi rezerwy na odprawy emerytalne, koszty restrukturyzacji, odszkodowania, inne zobowiązania.

Rozwiązanie niewykorzystanych rezerw następuje na dzień, na który okazały się zbędne. Powstanie zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę, powoduje wykorzystanie rezerwy.

Rezerwy na zobowiązania inne niż finansowe wycenia się według wiarygodnie oszacowanej wartości.

### **Rozliczenia międzyokresowe pasywne**

Rozliczenia międzyokresowe bierne obejmują kwoty zaliczane do kosztów okresu bieżącego pomimo, iż ich pokrycie nastąpi w przyszłym okresie sprawozdawczym.

### **Przychody ze sprzedaży**

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w sprawozdaniu finansowym Spółki, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

Zawierane przez Spółkę umowy weryfikowane są pod kątem kryterium identyfikacji zawartych w nich, przyrzeczonych na rzecz klienta, zobowiązań do wykonania świadczeń, w celu identyfikacji wszystkich dóbr lub usług. Biorąc pod uwagę fakt, że moment przeniesienia kontroli nad przyrzeczonymi dobrami i usługami na klienta jest różny w obu segmentach operacyjnych Spółki (działalność budowlana, działalność deweloperska), stwierdzono, że:

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

- **Segment działalności budowlanej**

#### **Umowy o usługę budowlaną**

##### Identyfikacja umowy z klientem

Spółka ujuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych); oraz
- jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

W ramach tego segmentu Spółka realizuje przedsięwzięcia inwestycyjne na zlecenie Spółdzielni Mieszkaniowej na gruntach stanowiących jej własność. Umowy ze Spółdzielnią zawierane są w formie pisemnej i określają m.in. prawa stron dotyczące przekazywanych dóbr lub usług oraz warunki płatności. Niektóre umowy zawierane ze Spółdzielnią dotyczą inwestycji realizowanej w kilku etapach.

##### Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia.

W momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi.

Dobro lub usługa są wyodrębnione, jeżeli spełniają oba następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne oraz
- obowiązek Spółki do przekazania dobra lub usługi klientowi można wyodrębnić spośród innych obowiązków określonych w umowie.

W związku z tym, że usługi (etapy) przyrzeczone w umowie stanowią odrębne zobowiązania do wykonania świadczenia, Spółka rozlicza je oddzielnie. Ponadto, w ramach każdego etapu Spółka identyfikuje jedno umowne zobowiązanie do wykonania świadczenia, jakim jest realizacja przedsięwzięcia polegającego na zagospodarowaniu terenu przez realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W ramach zawartych umów Spółka nie zidentyfikowała innych istotnych

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

odrębnych elementów, które należałoby wyodrębnić i przyjąć jako osobne zobowiązanie do realizacji świadczenia.

#### Ustalenie ceny transakcyjnej.

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które zgodnie z oczekiwaniem Spółki będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Spółka szacuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi. ED invest S.A. ujmuje przychody na podstawie kwot wynagrodzeń, których oczekuje uznać za należne w zamian za przyrządzone w umowie usługi.

Spółka zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi wyśięgowanie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w miarę, jak stopniowo spada niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

Cena transakcyjna ustalana jest w oparciu o pojedynczą najbardziej prawdopodobną kwotę, jaką jest wynagrodzenie określone w umowie (suma wpłat wkładów budowlanych, jakie powinny być wniesione przez nabywców lokali) i jest alokowana do poszczególnych etapów przedsięwzięcia inwestycyjnego. W umowach nie są przewidziane żadne rabaty i upusty.

Pomimo tego, że finalnym odbiorcą Spółki są klienci indywidualni, a ostateczna cena transakcyjna jest uwarunkowana negocjacjami cenowymi przeprowadzanymi z nabywcami lokali (w związku z czym kwota faktycznie otrzymanej zapłaty może być różna od przyrządzonej w umowie przez klienta (Spółdzielnię)), to na podstawie doświadczeń z przeszłości i analizy historycznych rzeczywistych przychodów ze sprzedaży osiągniętych przez Spółkę w porównaniu do wynagrodzenia umownego wskazuje na brak istotnych odchyleń. Ponadto, w przypadku wystąpienia zdarzeń istotnie wpływających na wysokość planowanych przychodów z realizacji danego przedsięwzięcia Spółka dokonuje aktualizacji szacowanych cen transakcyjnych.

Na podstawie realizowanych przez Spółkę umów dotyczących działalności budowlanej ponosi ona odpowiedzialność z tyt. rękojmi za wady w zakresie robót objętych umową na całość prac oraz gwarancji w takim zakresie, w jakim uzyskała ją od swoich dostawców. W związku z tym, że tego typu gwarancja nie zapewnia klientowi dodatkowych usług, poza usunięciem ewentualnych

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

wad i usterek, ani też nie stanowi dla klienta odrębnej płatnej usługi, to Spółka nie uznaje jej za możliwe do wydzielenia zobowiązanie do realizacji świadczenia.

Umowy Spółki nie zawierają istotnych komponentów finansowania.

Ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu

Zgodnie z MSSF 15 zobowiązanie do realizacji świadczeń uznaje się za spełnione w chwili przeniesienia na klienta kontroli nad usługami („aktywami”) będącymi jego przedmiotem. Spółka ujmuje przychody z realizacji umów zawartych ze Spółdzielnią Mieszkaniową przez określony przedział czasu rozliczając je jako kontrakty długoterminowe, tj. ustalając przychody metodą stopnia zaawansowania prac.

W związku z tym, że tego typu przedsięwzięcia realizowane są na gruncie stanowiącym własność Spółdzielni, to kontroluje ona te aktywa w momencie ich wytworzenia. Ponadto, zgodnie z umową, w przypadku jej rozwiązania nie z winy Spółki, ma ona prawo do zapłaty za prace wykonane do danego momentu. Wskazane warunki kwalifikują zobowiązania Spółki w zakresie działalności budowlanej do tych wykonywanych przez określony przedział czasu i tym samym ujmowania przychodów przez określony przedział czasu.

Spółka stosuje metodę procentowego stopnia zaawansowania prac przy ustalaniu, jaką kwotę powinna w danym okresie ująć. Kontrakty Spółki są całościowo realizowane na powierzonym gruncie – łącznie z pracami zmierzającymi do uzyskania pozwolenia na budowę. Stopień zaawansowania prac ustalany jest przez kierowników poszczególnych projektów poprzez porównanie fizycznie wykonanych części prac z pracami wynikającymi z umowy. Kierownicy posiadają odpowiednią wiedzę techniczną, stosowną do rodzaju realizowanych robót budowlanych. Prace zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę stanowią w zależności od projektu do 15% zaawansowania. Pozostałe wykonane prace wycenia się na podstawie budżetu określającego koszty realizacji kontraktu wg stopnia zaawansowania prac. Koszty poniesione w trakcie roku w związku z przyszłymi działaniami w ramach umowy wyłącza się z kosztów z tytułu umowy dla potrzeb ustalenia stopnia zaawansowania prac. W zależności od ich charakteru przedstawia się je w zapasach, rozliczeniach międzyokresowych czynnych lub aktywach z tytułu umów budowlanych.

Podstawą stosowania tej metody są szczegółowe budżety dla każdego projektu, aktualizowane przez Spółkę na koniec każdego okresu sprawozdawczego. Menedżer projektu odpowiedzialny za dany kontrakt sporządza wyjściowy budżet kosztów i przychodów, a następnie na każdy moment mierzenia stopnia zaawansowania realizacji kontraktu dokonuje jego aktualizacji.

Jeżeli nie można w wiarygodny sposób oszacować wyniku umowy, to:

- a) przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, oraz
- b) koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

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

Koszty umowy, co do których nie istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, niezwłocznie ujmuje się jako koszty, np. umowy, których ważność jest bardzo wątpliwa, umowy których zakończenie jest uzależnione od wyników toczącej się rozprawy sądowej.

Poniesione przez Spółkę koszty pozyskania kontraktu są ujmowane w jego budżecie i tym samym są ujmowane w wyniku finansowym przez okres realizacji inwestycji.

ED invest S.A. realizuje głównie kontrakty długoterminowe dotyczące realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych na podstawie umów zawartych ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi (klient) na gruncie będącym własnością Spółdzielni. Przychody ze sprzedaży z realizacji umów ze Spółdzielniami wyniosły 99,12% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w pierwszym półroczu 2022 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych oraz aktualizacji szacowanych cen transakcyjnych .

### **Segment działalności deweloperskiej**

W ramach tego segmentu Spółka dokonuje sprzedaży domów jednorodzinnych i mieszkań stanowiących jej zapasy wyrobów gotowych klientom indywidualnym. Umowy zawierane są w formie pisemnej (umowa przedwstępna sprzedaży i umowa ostateczna w formie aktu notarialnego) i określają m.in. wysokość wynagrodzenia Spółki.

Na podstawie umowy przedwstępnej Spółka zobowiązuje się sprzedać lokal wraz z prawami z nim związanymi w terminie i na warunkach w niej określonych. Spółka ujmuje przychody na podstawie kwot wynagrodzeń, których oczekuje uznać za należne w zamian za przyrzeczone w umowie aktywo. Cena transakcyjna ustalana jest w oparciu o pojedynczą najbardziej prawdopodobną kwotę, jaką jest wynagrodzenie określone w umowie i jest alokowana do jedyne zobowiązania do świadczenia, jakim jest sprzedaż lokalu wraz z przynależnym mu gruntem. W związku z tym, że momentem, w którym klient uzyskuje tytuł prawny i kontrolę nad przyrzeczone składnikiem aktywów oraz przechodzą na niego wszelkie korzyści i ciężary z nim związane, a Spółka spełnia zobowiązanie do świadczenia, jest moment podpisania aktu notarialnego, to wówczas ujmowany jest przychód ze sprzedaży produktów. Fizyczne przekazanie aktywów klientowi przed momentem zawarcia aktu notarialnego nie stanowi jednocześnie przekazania mu kontroli nad nimi, w związku z czym Spółka nie ujmuje w tym momencie przychodu ze sprzedaży.

W pierwszym półroczu 2022 roku Spółka nie prowadziła istotnej działalności w zakresie działalności deweloperskiej.

Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umów i koszty wykonania umów prezentuje się w pozycji rozliczenia międzyokresowe



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

### **Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustala się w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi, które spowodują w przyszłości zmniejszenie podstawy obliczenia podatku dochodowego oraz straty podatkowej możliwej do odliczenia, ustalonej przy uwzględnieniu zasady ostrożności.

Rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w wysokości kwoty podatku dochodowego, wymagającej w przyszłości zapłaty, w związku z występowaniem dodatnich różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wycenia się z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą stosowane, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe, które obowiązywały prawnie lub obowiązywały faktycznie na dzień bilansowy.

Jeżeli do różnych poziomów dochodu do opodatkowania stosuje się zróżnicowane stawki podatkowe, aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wycenia się z zastosowaniem stawek średnich, które według przewidywań będą miały zastosowanie do dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) okresów, w których oczekuje się, że różnice przejściowe odwrócą się.

### **Leasing**

Dla każdej zawartej umowy Spółka podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Spółce,
- czy Spółka ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Spółka ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Spółka ujmuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów

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

bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Spółka amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

Na dzień rozpoczęcia Spółka wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy. Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Spółka stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Spółka prezentuje prawa do użytkowania w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji.

## Sprawozdanie z wyniku

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

### Subiektywne osady przy stosowaniu zasad rachunkowości

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od oszacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach zostały zaprezentowane poniżej.

- ✓ Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

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

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 30 czerwca 2022 roku Zarząd ocenił, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

- ✓ Okres leasingu

Ustalając zobowiązanie z tytułu leasingu Spółka szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji,
- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Spółka skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Spółka uwzględnia wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach operacyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Spółki

warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

- ✓ Podatek dochodowy bieżący, aktywa i rezerwa na odroczony podatek dochodowy, inne podatki

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych), oraz nakładanie kar i grzywien. Od 15 lipca 2016 roku Ordynacja Podatkowa uwzględnienia także postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia opodatkowania. Klauzulę GAAR należy stosować tak w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie, jak i do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągane. W konsekwencji ustalenie zobowiązań

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

podatkowych, aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego może wymagać istotnego osądu, w tym dotyczącego transakcji już zaistniałych, a kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku kontroli organów podatkowych.

Spółka dokonuje analizy i ocenia możliwości wykorzystania w kolejnych okres poniesionych strat podatkowych. Szacunki te oparte są na budżetach Spółki oraz planach realizacji poszczególnych inwestycji.

✓ Rezerwy na świadczenia pracownicze

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynęłyby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 30 czerwca 2020 roku jednakże z uwagi na fakt, iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłoby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

✓ Przychody ze sprzedaży

Zarząd Spółki dokonuje osądów w zakresie identyfikacji zobowiązań w ramach jednej umowy oraz odpowiedniego przypisania ceny transakcyjnej jak i również oceny czy kontrola nad aktywem przekazywana jest w trakcie realizacji prac czy w punkcie czasu po zakończeniu usługi. Szczegółowe informacje zostały opisane w polityce rachunkowości punkt „przychody ze sprzedaży (zasady obowiązujące od 01 stycznia 2018 roku)”

✓ Odpisy aktualizujące zapasy

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje analizy wiekowania zapasów oraz dokonuje indywidualnej oceny ceny możliwej do uzyskania na dzień bilansowy i na tej podstawie podejmuje decyzję o utworzeniu odpisu aktualizacyjnego. Szczegółowe zasady kalkulacji odpisów zostały przedstawione powyżej w punkcie dot. polityki rachunkowości w zakresie zapasów.

✓ Odpis na przeterminowane należności oraz aktywa z tyt. umów

Spółka dokonuje aktualizacji wartości należności handlowych oraz aktywów z tyt. umów na każdy dzień bilansowy. Określając poziom odzyski walności należności handlowe uwzględniane są zmiany ich jakości od dnia udzielenia kredytu kupieckiego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego. Przeprowadzając analizę odzyskiwalności wartości należności handlowych oraz aktywów z tytułu umów Spółka uwzględniła model oczekiwanej straty kredytowej Szczegółowe

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

zasady kalkulacji odpisów na należności z tyt. dostaw i aktywa z tyt. umów zostały przedstawione powyżej w punkcie dot. polityki rachunkowości w zakresie instrumentów finansowych.

- ✓ Niepewność szacunków

Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań oraz przychodów i kosztów, na które wpływają szacunki Zarządu

Pozycja sprawozdania finansowego	na dzień 30.06.2022	na dzień 31.12.2021
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	13 726	15 997
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	109	60
Odpisy aktualizujące zapasy	-	-
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące należności)	3 136	3 204
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	5 082	3 501
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	2 811	2 953
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	262	252
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	340	294
Pozostałe rezerwy	20	34

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres od 01.01. do 30.06.2022	za okres od 01.01. do 30.06.2021
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	33 034	29 897
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	24 901	20 618
Amortyzacja za okres	157	123

#### 4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie pierwszego półrocza 2022 roku nie dokonano korekt błędów.

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

## 5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 5.1 ZYSK NA AKCJĘ

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji występujących w danym okresie. Kalkulacja zysku na akcję została zaprezentowana w poniższej tabeli:

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2022	za okres od 01.01. do 30.06.2021
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 840	4 686
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	2 840	4 686
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 910	9 910
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 910	9 910
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:	-	-
- podstawowy	0,29	0,47
- rozwodniony	0,29	0,47
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,29	0,47
- rozwodniony	0,29	0,47

### 5.2 SEGMENTY OPERACYJNE

Spółka prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy w obszarze dwóch głównych segmentów operacyjnych: działalność budowlana oraz działalność deweloperska i zarządzanie nieruchomością. W pierwszym półroczu 2022 roku oraz w pierwszym półroczu roku 2021 przychody i koszty ze sprzedaży usług wykazane w sprawozdaniu finansowym dotyczyły wyłącznie działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów. Przychody ze sprzedaży produktów dotyczące przychodów z działalności deweloperskiej nie występowały.

#### Główni odbiorcy Spółki w pierwszym półroczu 2022 roku

Mieszkania sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw Lotnisko oraz Spółdzielnię Mieszkaniową Orlik Jantar, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielniami, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez Spółdzielnie. Wspólny cel Spółdzielni, jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od Spółdzielni, ani innych odbiorców.

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

Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi w pierwszym półroczu 2022 roku wyniosły 99,12% (w tym: Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko 54,41%, Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar 44,71%) i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowych Goctaw Lotnisko i Orlik Jantar.

#### **Główni dostawcy Spółki w pierwszym półroczu 2022 roku**

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach 2022 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Hochtief Polska S.A. - Wykonawca zadań inwestycyjnych - „Osiedle Wilga VI” ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, „ORLIK JANTAR” przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Pasaż Aniński etap. II bud. D oraz „GOCTAW-WILGA” przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Pasaż Aniński bud. C – udział w kosztach 81,09%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko w Warszawie udostępnienie terenu pod budowę osiedli mieszkaniowych: „Osiedla Wilga VI” ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego oraz „GOCTAW-WILGA” Pasaż Aniński bud. C ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego - udział w kosztach 10,22%

#### **Główni odbiorcy Spółki w pierwszym półroczu 2021 roku**

Mieszkania sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw Lotnisko oraz Spółdzielnię Mieszkaniową Orlik Jantar, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielniami, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez Spółdzielnie. Wspólny cel Spółdzielni, jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od Spółdzielni, ani innych odbiorców.

Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi w pierwszym półroczu 2021 roku wyniosły 100% (w tym: Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko 40,56%, Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar 59,44%) i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowych Goctaw Lotnisko i Orlik Jantar.

#### **Główni dostawcy Spółki w pierwszym półroczu 2021 roku**

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach 2021 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Hochtief Polska S.A. - Wykonawca zadania inwestycyjnego - budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażami w podziemiu – „Osiedla Wilga VI” ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego oraz inwestycji o nazwie „ORLIK JANTAR”, realizowanej, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Pasaż Aniński etap. I bud. E – udział w kosztach 61,68%,

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

- Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar w Warszawie – udostępnienie terenu pod budowę osiedli mieszkaniowych: „Osiedle Orlik” ul. Rogalskiego etap I oraz „ORLIK JANTAR” ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Pasaż Aniński etap I bud. E – udział w kosztach 16,32%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Gośćw Lotnisko w Warszawie udostępnienie terenu pod budowę osiedli mieszkaniowych: „Wilga Umińskiego” etap III ul. Umińskiego/Znanińskiego budynek C oraz „Osiedla Wilga VI” ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego – udział w kosztach 12,05%.



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

### 5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe.

W I półroczu 2022 roku Spółka nie nabyła wartości niematerialnych.

Spółka nie wykorzystuje w działalności takich wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony.

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2022 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań.

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
<i>Stan na dzień 30.06.2022 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	47	-	-	-	47
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-35	-	-	-	-35
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2022 roku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>
<i>Stan na dzień 31.12.2021 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	47	-	-	-	47
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-27	-	-	-	-27
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2021 roku</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>

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

#### 5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE I AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych:

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 30.06.2022 roku</b>							
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2022 roku</b>	51	86	302	53	710	18	1 220
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	15	376	-	-	-	392
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	- 9	- 9
<b>Wartość brutto na dzień 30.06.2022 roku</b>	51	102	678	53	710	9	1 602
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	-50	-86	-169	-47	-	-	-353
Amortyzacja (-)	-	-15	-18	-1	-	-	-35
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	-50	-101	-188	-48	0	0	-388
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2022 roku</b>	1	0	491	5	710	9	1 216

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.12.2021 roku</b>							
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2021 roku</b>	51	70	302	48	-	-	471
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	16	-	5	710	18	749
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2021 roku</b>	51	86	302	53	710	18	1 220
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	-50	-70	-132	-39	-	-	-292
Amortyzacja (-)	-	-16	-37	-8	-	-	-60
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	-50	-86	-168	-47	-	-	-352
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2021 roku</b>	1	-	134	6	710	18	868

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

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

Na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki świadczące o utracie wartości rzeczowych aktywów trwałych, dlatego też nie dokonano odpisów aktualizujących. Spółka nie posiadała środków trwałych pozabilansowych.

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
<b>Za okres 01.01 do 30.06.2022 roku</b>			
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2022 roku</b>	<b>2 979</b>	<b>320</b>	<b>3 299</b>
Zwiększenia w okresie	-	-	<b>0</b>
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-226	<b>-226</b>
<b>Wartość brutto na dzień 30.06.2022 roku</b>	<b>2 979</b>	<b>94</b>	<b>3 073</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>-166</b>	<b>-180</b>	<b>-346</b>
Amortyzacja (-)	-50	-64	<b>-114</b>
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	198	<b>198</b>
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>-216</b>	<b>-46</b>	<b>-262</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2022 roku</b>	<b>2 763</b>	<b>48</b>	<b>2 811</b>

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.12.2021 roku</b>			
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2021 roku</b>	<b>2 979</b>	<b>226</b>	<b>3 205</b>
Zwiększenia w okresie	-	94	<b>94</b>
Zmniejszenie w okresie (-)	-	-	<b>-</b>
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2021 roku</b>	<b>2 979</b>	<b>320</b>	<b>3 299</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>-111</b>	<b>-38</b>	<b>-149</b>
Amortyzacja (-)	-55	-142	<b>-198</b>
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	<b>-</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>-166</b>	<b>-180</b>	<b>-347</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2021 roku</b>	<b>2 813</b>	<b>140</b>	<b>2 953</b>

Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym ze środków transportu na podstawie umowy leasingu;

- Umowy zawartej w roku 2020

- Umowa nr L350408 Mercedes benz Leasing Polska Sp. z o.o. zawarta 29 lipca 2020 roku na leasing samochodu osobowego marki Mercedes Benz GLE 300 d 4MATIC o wartości 226 tys. PLN. Umowa została zakończona na podstawie wcześniejszego wykupu w dniu 16 maja 2022 roku.

- dwóch Umów zawartych w pierwszym kwartale 2021 roku:

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

- Umowa nr 4081294 Idea Getin Leasing zawarta 16 lutego 2021 roku na leasing samochodu osobowego marki Skoda Fabia 1.0 TSI o wartości 35 tys. PLN,
- Umowy nr 4572021Toyota Leasing Polska Sp. z o.o. zawarta 21 stycznia 2021 roku na leasing samochodu osobowego marki Toyota Avensis 2.0 D-4D Premium Kom 5dr o wartości 59 tys. PLN.

Spółka użytkuje również rzeczowe aktywa trwałe na podstawie trzech umów najmu lokali użytkowych przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 205, 214 i 218. Wszystkie umowy zostały zawarte na czas nieokreślony. Zgodnie z MSSF 16 Umowy zostały ujęte w aktywach z tytułu prawa do użytkowania oraz pozostałych długo i krótkookresowych zobowiązaniach finansowych

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych. W pierwszym półroczu 2022 roku całość kosztów amortyzacji została ujęta w wyniku finansowym, Spółka nie aktywowała tego rodzaju kosztów.

## 5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

Poniższa tabela przedstawia odpisy aktualizujące wartość aktywów :

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Należności	Razem odpis
<b>Za okres od 01.01 do 30.06.2022 roku</b>			
<b>Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2022 roku</b>	<b>0</b>	<b>3 204</b>	<b>3 204</b>
Zwiększenie odpisu	-	12	12
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-79	-79
<b>Stan odpisu aktualizującego na dzień 30.06.2022 roku</b>	<b>0</b>	<b>3 136</b>	<b>3 136</b>

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Należności	Razem odpis
<b>Za okres od 01.01 do 30.06.2021 roku</b>			
<b>Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2021 roku</b>	<b>0</b>	<b>2 961</b>	<b>2 961</b>
Zwiększenie odpisu	-	519	519
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-20	-20
<b>Stan odpisu aktualizującego na dzień 30.06.2021 roku</b>	<b>0</b>	<b>3 460</b>	<b>3 460</b>

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

## 5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY

### KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2022	na dzień 31.12.2021
Liczba akcji	12 386 687	12 386 687
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05
<b>Kapitał podstawowy w PLN</b>	<b>619 334</b>	<b>619 334</b>

### ZMIANA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

Na dzień 30 czerwca 2022 roku kapitał podstawowy według emisji akcji nie uległ zmianie i wynosił 619 334 zł tj. 12 386 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 zł za akcję.

### 5.7 NIESPŁACENIE KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

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

## 5.8 REZERWY

Wartość rezerw ujętych w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w roku 2022 przedstawiały się następująco:

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premię	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
<b>Za okres od 01.01 do 30.06.2022 roku</b>							
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2022 roku</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>34</b>	<b>121</b>	<b>153</b>	<b>3 501</b>	<b>3 829</b>
Rezerwy utworzone	22	-	34	177	-	1 744	1 977
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-48	-	-153		-202
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-	-163	-163
<b>Stan rezerw na dzień 30.06.2022 roku</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>298</b>	<b>0</b>	<b>5 082</b>	<b>5 442</b>
-rezerwy długoterminowe	42	-	-	-	-	5 082	5 124
-rezerwy krótkoterminowe	-	-	20	298	-	-	318

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premię	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
<b>za okres od 01.01. do 30.06.2021</b>							
<b>Stan na dzień 01.01.2021 roku</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>437</b>	<b>236</b>	<b>23</b>	<b>7 260</b>	<b>7 988</b>
Rezerwy utworzone	-	-	688	-	27	1 378	2 093
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-1 106	-141	-23	0	-1 269
Rezerwy rozwiązane (-)	-10	-	-	-	-	-5 213	-5 223
<b>Stan na dzień 30.06.2021 roku</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>95</b>	<b>27</b>	<b>3 426</b>	<b>3 589</b>
-rezerwy długoterminowe	23	-	-	-	-	3 426	3 449
-rezerwy krótkoterminowe	-	-	18	95	27	-	140

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

Spółka nie utworzyła rezerwy na naprawy gwarancyjne, gdyż posiada zabezpieczenia dobrego wykonania prac i usunięcia usterek od generalnych wykonawców bądź wykonawców, w formie gwarancji lub kaucji.

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na straty na kontraktach oraz rezerw na sprawy sądowe.

## 5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Wartość zobowiązań warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów przedstawia się następująco:

### ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

#### Udzielone gwarancje na dzień 30 czerwca 2022 roku:

- gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank SA Oddział Polska nr 9340.80.0003861-00 z dnia 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z dnia 04 luty 2021 roku na kwotę 2.060 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 31 marca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego et.1 Gwarancja wygasa z dniem 02 kwietnia 2026 roku.
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000183478 z dnia 16 kwietnia 2021 roku, na kwotę 741 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 10 kwietnia 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „WILGA” budynek C, ważna w okresie od 16 czerwca 2021 roku do dnia 15 czerwca 2026 roku.
- gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank SA Oddział Polska nr Nr 9340.80.0004026-00 z dnia 06 października 2021 roku na kwotę 1.148 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 07 czerwca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Orlik Jantar” – etp.1 (Pasaż Aniński bud. E) Gwarancja wygasa z dniem 04 grudnia 2026 roku.

#### Udzielone gwarancje na dzień 30 czerwca 2021 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 28000161487 z dnia 17 kwietnia 2019 roku na kwotę 876 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – ISKRA VI bud. E, ważna w okresie od 17 kwietnia 2019 roku do dnia 16 kwietnia 2022 roku.
- gwarancja bankowa jakości i rękojmi nr 9340.80.0003861-00 z dnia 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z dnia 04 luty 2021 roku na kwotę 2.060 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 31 marca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego et.1 Gwarancja wygasa z dniem 02 kwietnia 2026 roku.

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

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000183478 z dnia 16 kwietnia 2021 roku, na kwotę 741 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 10 kwietnia 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „WILGA” budynek C, ważna w okresie od 16 czerwca 2021 roku do dnia 15 czerwca 2026 roku.

## **POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**

### **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

### **Zabezpieczenie obligacji**

#### **Zabezpieczenie obligacji seria D**

W dniu 28 października 2019 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 5 200 sztuk 36-cio miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „D”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1000 zł każda.

Obligacje zabezpieczane będą zastawem rejestrowym na Ekspektatywach odrębnej własności lokali w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845),

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii D ED invest SA zostały ustanowione zastawy rejestrowe na:

- ✓ 5 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 5 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji WILGA, bud.C,
- ✓ 4 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 4 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK ul. Rogalskiego etap I,



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

✓ 4 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 4 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK-JANTAR Pasaż Aniński, bud. E. Na dzień 15 grudnia 2019 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 5 683 538,70 zł brutto.

Zgodnie z zapisem pkt 12.3 do 12.6 Programu Emisji Obligacji Spółka dokonała:

- w dniu 26 kwietnia 2021 roku pierwszego wcześniejszego wykupu obligacji serii D na kwotę 521 tys. PLN, przypadał na ostatni dzień VI okresu odsetkowego,
- w dniu 26 października 2021 roku drugiego wcześniejszy wykup obligacji serii D na kwotę 520 tys. PLN, przypadał na ostatni dzień VIII okresu odsetkowego,
- w dniu 28 kwietnia 2022 roku trzeciego wcześniejszy wykup obligacji serii D na kwotę 520 tys. PLN, przypadał na ostatni dzień X okresu odsetkowego.

#### **Zabezpieczenie obligacji seria E**

W dniu 28 listopada 2019 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 2 275 sztuk 35-cio miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „E”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1000 zł każda.

Obligacje zabezpieczane będą zastawem rejestrowym na Ekspektatywach odrębnej własności lokali w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845),

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii E ED invest SA zostały ustanowione zastawy rejestrowe na:

- ✓ 2 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 2 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji WILGA, bud.C,
- ✓ 1 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 1 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK ul. Rogalskiego etap I,
- ✓ 2 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 2 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK-JANTAR Pasaż Aniński, bud. E. Na dzień 15 grudnia 2019 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 2 490 643,95 zł brutto.

Zgodnie z zapisem pkt 12.3 do 12.6 Programu Emisji Obligacji Spółka dokonała:

- w dniu 26 kwietnia 2021 roku pierwszego wcześniejszego wykupu obligacji serii E na kwotę 230 tys. PLN, przypadał na ostatni dzień VI okresu odsetkowego,
- w dniu 26 października 2021 drugiego wcześniejszy wykup obligacji serii E na kwotę 230 tys. PLN, przypadał na ostatni dzień VIII okresu odsetkowego,

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

- w dniu 28 kwietnia 2022 roku trzeciego wcześniejszy wykup obligacji serii E na kwotę 228 tys. PLN, przypadał na ostatni dzień X okresu odsetkowego.

W 2022 roku planowany jest: wykupu Obligacji serii D i E, który nastąpi w dniu 28 października 2022 roku.

Stosownie do postanowień pkt 10.3 Warunków Emisji serii „D” i serii „E” ED invest S.A będący Emitentem w dniu 31 października 2019 roku na rzecz Administratora złożył w formie aktu notarialnego Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 17.500.000,00 zł

### **Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o usługę budowlaną**

- W związku z przeniesioną na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 31 marca 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego et.1 Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez CaixaBank SA Oddział w Polsce nr 9340.80.0003861-00 z dnia 28 stycznia 2021 roku wraz z Aneks nr 1 z dnia 04 luty 2021 roku na kwotę 2.060 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. z terminem obowiązywania do dnia 02 kwietnia 2026 roku Spółka wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco stanowiącą zabezpieczenie równowartości różnicy do 3% kwoty wskazanej w §4 ust.1 umowy o wspólnym przedsięwzięciu do przedłożonej Gwarancji Bankowej nr 9340.80.0003861-00 waz z Aneks nr 1 na kwotę 519 tys. PLN. Weksel może być wypłacony w okresie od 08 luty 2024 roku do 9 luty 2026 roku.
- W związku z przeniesioną 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” - Jana Nowaka-Jeziorańskiego et.1 ( bud. E) Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez CaixaBank SA Oddział w Polsce nr 9340.80.0004026-00 z dnia 06 października 2021 roku na kwotę 1.148 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. z terminem obowiązywania do dnia 04 grudnia 2026 roku Spółka wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco stanowiącą zabezpieczenie równowartości różnicy do 3% kwoty wskazanej w §4 ust.1 umowy o wspólnym przedsięwzięciu do przedłożonej Gwarancji Bankowej nr 9340.80.0004026-00 na kwotę 259 tys. PLN. Weksel może być wypłacony w okresie od 06 października 2024 roku do 04 października 2026 roku.
- Zgodnie z §4 ust.7 Umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 07 czerwca 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik Jantar” – Pasaż Aniński bud. D ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego Spółka złożyła do dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej „OLIK-JANTAR” weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową jako zabezpieczenie roszczeń wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy, umów realizacyjnych z nabywcami lokali do kwoty 1.014 tys. PLN. Weksel może być wypłacony do dnia podpisania protokołu odbioru końcowego i przekazania inwestycji do eksploatacji. Planowany termin 30 kwietnia 2023 roku.

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

- Zgodnie z §4 ust.7 Umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 02 października 2019 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw - Wilga” – Pasaż Aniński bud. C ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego Spółka złożyła do dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej „GOĆŁAW LOTNISKO” weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową jako zabezpieczenie roszczeń wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy, umów realizacyjnych z nabywcami lokali do kwoty 1.260 tys. PLN. Weksel może być wypetniony do dnia podpisania protokołu odbioru końcowego i przekazania inwestycji do eksploatacji. Planowany termin 29 maja 2024 roku.

Wymienione wyżej Umowa nie są wspólnym przedsięwzięciem w rozumieniu MSSF 11.

## **NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ**

### **Otrzymane gwarancje na dzień 30 czerwca 2022 roku:**

- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 28 sierpnia 2019 roku wraz z Aneksem z dnia 22 października 2019 roku na kwotę 921 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 2/02/2016 zawartą 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego CF na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosławińskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2023 roku.
- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 roku. na kwotę 510 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/02/2016 zawartą 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego BD na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosławińskiej w Warszawie, ważna do 22 marca 2023 roku.
- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 roku. na kwotę 624 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/06/2017 zawartą 22 czerwca 2017 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego E na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosławińskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2024 roku,
- gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska SA nr 9340.80.0003861-00 z dnia 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z dnia 04 luty 2021 roku na kwotę 2.060 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 10 kwietnia 2019 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Orlik” - wielorodzinny zespół mieszkalno-usługowy z garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Rogalskiego. Udzielona Gwarancja z dniem 08 lutego 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 1.236 tys. PLN. Gwarancja wygasa z dniem 09 kwietnia 2026 roku.
- gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska SA nr 9340.80.0004026-00 z dnia 06 października 2021 roku na kwotę 1.148 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 04 luty 2020 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Orlik Jantar” - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „E” z częścią usługową w parterze i garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka-

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

Jeziorańskiego wraz z Aneksem nr 1 z dnia 04 luty 2020 roku, Aneksem nr 2 z dnia 27 maja 2021 roku., Aneksem nr 3 z dnia 11 sierpnia 2021 roku. Udzielona Gwarancja z dniem 06 października 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 689 tys. PLN. Gwarancja wygasa z dniem 04 grudnia 2026 roku.

- gwarancja bankowa należytego wykonania robót wydaną przez CaixaBank Oddział Polska SA nr 9340.80.0003862-00 w dniu 10 luty 2021 roku na kwotę 1.250 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 16 września 2021 roku z dnia 10 luty 2021 roku na wykonanie umowy o realizację inwestycji pn. "Osiedle Wilga VI" - budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażami w podziemiu, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego. Gwarancja wygasa z dniem 30 września 2022 roku.

- gwarancja bankowa należytego wykonania robót wydaną przez CaixaBank Oddział Polska SA nr 9340.80.0004042-00 w dniu 05 października 2021 roku na kwotę 1.864 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 16 września 2021 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Pasaż Aniński budynek D” - budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażami – podziemnym oraz w przyziemiu zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie. Gwarancja wygasa z dniem 30 kwietnia 2023 roku.

- gwarancja bankowa należytego wykonania robót wydaną przez CaixaBank Oddział Polska SA nr 9340.80.0004218-00 w dniu 27 kwietnia 2022 roku na kwotę 2.302 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 12 kwietnia 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Pasaż Aniński budynek C” - budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażami podziemnym oraz w przyziemiu zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie. Gwarancja wygasa z dniem 29 stycznia 2024 roku.

#### **Otrzymane gwarancje na dzień 30 czerwca 2021 roku:**

- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 28 sierpnia 2019 roku wraz z Aneksem z dnia 22 października 2019 roku na kwotę 921 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 2/02/2016 zawartej 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego CF na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugostawiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2023 roku.

- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 roku. na kwotę 510 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/02/2016 zawartej 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego BD na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugostawiańskiej w Warszawie, ważna do 22 marca 2023 roku.

- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 roku. na kwotę 624 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/06/2017 zawartej 22 czerwca 2017 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego E na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugostawiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2024 roku,

- gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót nr 9340.80.0003861-00 z dnia 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z dnia 04 luty 2021 roku na kwotę 2.060 tys. PLN od Hochtief

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

Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 10 kwietnia 2019 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Orlik” - wielorodzinny zespół mieszkalno-usługowy z garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Rogalskiego. Udzielona Gwarancja z dniem 01 lutego 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 1.236 tys. PLN. Gwarancja wygasa z dniem 02 kwietnia 2026 roku.

## 5.10 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.06.2022

W okresie pierwszego półrocza 2022 roku w Spółce wystąpiły transakcje z podmiotami powiązanyymi.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 26 kwietnia 2022 roku Uchwałami Nr 16 do Nr 21 powołało na nową dwuletnią kadencję nowy skład członków Rady Nadzorczej Spółki ED invest S.A. W skład Rady Nadzorczej wszedł pan Dariusz Sarnowski. W związku z wejściem pana Dariusza Sarnowskiego do władz Spółki, od dnia 26 kwietnia 2022 roku Spółka identyfikuje transakcje powiązane z podmiotem SWGK Księgowość Sp. z o.o.

### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. DO 30.06.2022 ROKU

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2022	Zobowiązania na 30.06.2022	Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01-30.06.2022	Zakupy w zakresie od 01.01.do 30.06.2022
SWGK Księgowość Sp. z o.o.	-	15	-	26
<b>Ogółem</b>	-	<b>15</b>	-	<b>26</b>

W prezentowanym okresie roku 2022 nie wystąpiły transakcje powiązane dot.:

- aktywa finansowego,
- pożyczek udzielonych jak również otrzymanych,
- przychodów i kosztów finansowych,
- przychodów i kosztów operacyjnych.

W okresie pierwszego półrocza 2021 roku w Spółce nie wystąpiły istotne transakcje z innymi podmiotami powiązanyymi poza tymi, które przedstawiono w nocie 5.11.

## 5.11 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

### WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z TYTUŁU PEŁNIENIA FUNKCJI

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2022	za okres od 01.01. do 30.06.2021
Wynagrodzenia Zarządu	912	451
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	219	126

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

#### DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2022	za okres od 01.01. do 30.06.2021
Wynagrodzenia Zarządu	31	19
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	1	-

#### 5.12 ZATRUDNIENIE

##### PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2022	za okres od 01.01 do 30.06.2021
Pracownicy umysłowi	14	13
Pracownicy fizyczni	-	-
<b>Razem</b>	<b>14</b>	<b>13</b>

##### ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 30.06.2022	za okres od 01.01 do 30.06.2021
Liczba pracowników przyjętych	-	3
Liczba pracowników zwolnionych	1	1

#### 5.13 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Stan rzeczowych aktywów trwałych na dzień 30 czerwca 2022 roku wyniósł 1 216 tys. PLN i wzrósł o 347 tys. PLN w porównaniu do końca roku 2021. Zmiana wynika z przyjęcia do użytkowania środka trwałe o wartości 392 tys. PLN, w tym szczególnie nabytego w dniu 27 maja 2022 roku samochodu osobowego Mercedes Benz GLE 350E 4M o wartości 376 tys. PLN, umorzenia środków trwałych w wysokości 35 tys. PLN oraz rozliczenia zaliczki na nabycie środków trwałych w kwocie 10 tys. PLN.

Aktywo z tytułu prawa do użytkowania na dzień 30 czerwca 2022 roku wyniosło 2 811 tys. PLN. Jest to pozycja prezentowana zgodnie z MSSF 16 i dotyczy prawa do użytkowania lokali użytkowych przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 205, 214 i 218 na kwotę netto 2 763 tys. PLN oraz prawa do użytkowania środków transportu w leasingu na kwotę netto 48 tys. PLN. Wartość tej pozycji bilansowej zmalała w porównaniu do końca roku 2021 o 142 tys. PLN. Zmiana dotyczyła odpisu z tytułu umorzenia na kwotę 114 tys. PLN oraz wcześniejszego rozliczenia (wykupu) w dniu 16 maja 2022 roku Umowy Leasingu Nr L350408, a następnie rozliczenia umorzenia na kwotę 28 tys. PLN z tytułu sprzedaży wykupionego z leasingu samochodu osobowego Mercedes Benz GL 300D 4M.

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec I półrocza 2022 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2021 roku, wzrosło się o 10 tys. PLN, głównie z tytułu zmiany rezerwy na koszty.

Stan zapasów na dzień 30 czerwca 2022 roku podobnie jak na 31 grudnia 2021 roku wyniósł 0 tys. PLN.

Aktywa z tytułu umów o usługi ( w tym budowlane ) na dzień 30 czerwca 2022 roku wynoszą 13 726 tys. PLN i zmalały w porównaniu do końca roku 2021 o 2 271 tys. PLN, zmiana powstała w wyniku zmiany stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych oraz wyceny inwestycji na dzień bilansowy.

Saldo aktywów z tytułu umów o usługę ( w tym budowlaną ) jest prezentowane zgodnie z MSSF 15 i składają się na nie należne przychody z tytułu realizowanych inwestycji w kwocie 99 179 tys. PLN, ( na 31 grudnia 2021 roku 66 656 tys. PLN ) koszty inwestycji na kwotę 11 076 tys. PLN ( na 31 grudnia 2021 roku 11 529 tys. PLN) oraz zaliczki wpłacone przez nabywców na kwotę 74 377 tys. PLN ( na 31 grudnia 2021 roku 39 130 tys. PLN ).

Należności handlowych oraz pozostałe należności zmalały o 745 tys. PLN w stosunku do poprzedniego dnia bilansowego. Zmiany na minus była wynikiem dokonanych wpłat.

Stan środków pieniężnych na dzień 30 czerwca 2022 roku wynosił 41 594 tys. PLN i wzrost w porównaniu do końca 2021 roku o 3 843 tys. PLN. Nadpłynność środków pieniężnych wynikała z wysokiego stopnia zaawansowania prac na projektach , które są kontynuowane od roku 2021, 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.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 30 czerwca 2022 roku wzrósł o 135 tys. PLN w porównaniu do końca 2021 roku. Istotną pozycją powodującą wzrost były koszty pozyskania nowych inwestycji na kwotę 115 tys. PLN.

Pozostałe zobowiązania długoterminowe (kaucje) na dzień 30 czerwca 2022 roku zmalały o 13 tys. PLN w porównaniu do końca 2021 roku.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o 1 580 tys. PLN w stosunku do końca roku 2021. Zmiana powstała w wyniku zmiany stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych oraz wyceny inwestycji na dzień bilansowy.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 30 czerwca 2022 roku zmalał w porównaniu do stanu na koniec 2021 roku o 122 tys. PLN w wyniku

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

rozliczenia rat kapitałowych przypadających na 1 półrocze 2022 roku w tym kwoty 61 tys. PLN z tytułu wcześniejszego rozliczenia (wykupu) w dniu 16 maja 2022 roku Umowy Leasingu Nr L350408.

Stan zobowiązań (długo- i krótkoterminowych) z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 30 czerwca 2022 roku podobnie jak na 31 grudnia 2021 roku wyniósł 0 tys. PLN.

Krótkoterminowe zobowiązania handlowych z tytułu dostaw i usług na dzień 30 czerwca 2022 roku wyniosły 13 628 tys. PLN i wzrosły się w porównaniu do końca 2021 roku o 7 406 tys. PLN. Istotnymi pozycjami wpływającymi na stan zobowiązań są faktury za roboty budowlane wykonane w pierwszym półroczu 2022 roku, dla których termin zapłaty wypada w trzecim kwartale 2022 roku.

W pierwszym półroczu 2022 roku ED invest S.A. wypracowała zysk netto 2 840 tys. PLN, a w analogicznym okresie 2021 roku wypracowany zysk wyniósł 4 686 tys. PLN. Zysk netto wypracowany na 31 grudnia 2021 roku wyniósł 8 764 tys. PLN.

Osiągnięte wyniki są pochodną zmienności portfela inwestycyjnego realizowanego przez Spółkę.

#### 5.14 NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

##### POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2022	za okres od 01.01 do 30.06.2021
<b>a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	194	-
<b>b) Pozostałe, w tym:</b>	<b>80</b>	<b>171</b>
- rozwiązanie rezerw na koszty		151
- rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności	79	20
- inne	1	1
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>273</b>	<b>171</b>

##### POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE OGÓŁEM

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2022	za okres od 01.01 do 30.06.2021
<b>a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	-	-
<b>b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów</b>	<b>12</b>	<b>519</b>
- należności	12	519
<b>c) Pozostałe, w tym:</b>	<b>277</b>	<b>25</b>
- utworzenie rezerw	200	-
- darowizny	66	25
- inne	11	-
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>289</b>	<b>543</b>



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

#### PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2022	za okres od 01.01 do 30.06.2021
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	209	2
Odsetki - inne	1	1
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	13	44
Inne przychody finansowe	8	-
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>231</b>	<b>46</b>

#### KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2022	za okres od 01.01 do 30.06.2021
Odsetki od umów leasingu	4	5
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	93	94
Odsetki i prowizje z tytułu kredytów i pożyczek bankowych	38	3
Odsetki od obligacji	194	242
Odsetki pozostałe	-	22
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	-	20
Inne koszty finansowe	12	12
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>341</b>	<b>398</b>

#### 5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO)

#### WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2022	za okres od 01.01 do 30.06.2021	za okres od 01.01. do 30.06.2022	za okres od 01.01 do 30.06.2021
	PLN		EUR	
<b>Rachunek zysków i strat</b>				
Przychody ze sprzedaży	33 034	29 897	7 115	6 575
Koszt sprzedanych produktów i usług	24 901	20 618	5 363	4 534
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 520	5 620	973	1 236
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 409	5 268	950	1 159
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 840	4 686	612	1 031
Zysk (strata) netto	2 840	4 686	612	1 031
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,29	0,47	0,06	0,10
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,29	0,47	0,06	0,10
<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>				

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

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	15 047	10 484	3 241	2 306
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-170	-10	-37	-2
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-11 035	-4 324	-2 377	-951
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 843	6 150	828	1 353
Średni kurs PLN / EUR*			4,6427	4,5472

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2022	na dzień 31.12.2021	na dzień 30.06.2022	na dzień 31.12.2021
	PLN		EUR	
<b>Bilans</b>				
Aktywa	85 778	84 617	18 326	18 397
Zobowiązania długoterminowe	9 020	7 475	1 927	1 625
Zobowiązania krótkoterminowe	20 068	13 218	4 288	2 874
Kapitał własny	56 689	63 923	12 112	13 898
Kapitał podstawowy	619	619	132	135
Liczba akcji	9 909 350	9 909 350	9 909 350	9 909 350
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	9 909 350	9 909 350	9 909 350	9 909 350
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	9 909 350	9 909 350	9 909 350	9 909 350
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	5,72	6,45	1,22	1,40
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	0,31	0,61	0,07	0,13
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**			4,6806	4,5994

#### Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za 30 czerwca 2022 roku, 30 czerwca 2021 roku oraz na 31 grudnia 2021 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

średni NBP 30.06.2022	4,6806
średni NBP 31.12.2021	4,5994

Do przeliczeń poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zastosowano kurs, stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec każdego miesiąca za okres:

01.01.-30.06.2022	4,6427
01.01.-30.06.2021	4,5472

#### 6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I PÓŁROCZU 2022 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Za pierwsze półrocze Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 2 840 tys. PLN.

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

W okresie pierwszego półrocza 2022 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 33 034 tys. PLN w tym: 0 tyś. PLN z tytułu sprzedaży produktów, a na 31 czerwca 2021 roku 29 897 tys. PLN w tym: 0 tys. PLN. z tytułu sprzedaży produktów..

W prezentowanym okresie Spółka kontynuowała prace budowlane związane z realizacją osiedla mieszkaniowego, „ORLIK – JANTAR” Pasaż Aniński et. II bud. D i „WILGA VI” ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego oraz rozpoczęła nową inwestycję „GOŚLAW – WILGA” Pasaż Aniński bud. C

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

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

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

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

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

## **7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE**

W okresie pierwszego półrocza 2022 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o charakterze nietypowym mające znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

## 8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W dniu 04 października 2019 roku Uchwałą nr 1 Zarząd spółki pod firmą ED Invest S.A. z siedzibą w Warszawie działając na podstawie art. 371 §1 - §3 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych ( Dz. U. z 2019 r. poz. 505 ) w zw. z art.2 ust.1 lit. a) i art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach ( tj. Dz.U.2018.483) („Ustawa o obligacjach”) oraz uchwały Rady Nadzorczej Spółki nr 1/22.08.2019 z dnia 22 sierpnia 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji korporacyjnych przyjął „Program Emisji Obligacji” w ramach którego przewidziana jest emisja obligacji w kilku seriach o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 17.500 tys. zł.

W dniu 28 października 2019 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 5 200 sztuk 36 miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „D”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1000 zł każda.

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalane na podstawie stałej stopy procentowej w wysokości 6,5% (słownie: sześć całe i pięćdziesiątych procenta) w skali roku i wypłacane w okresach co trzy miesiące liczone od dnia przydziału. Papiery dłużne serii D uprawniać będą jedynie do świadczeń pieniężnych.

W dniu 28 listopada 2019 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 2 275 sztuk 35 miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „E”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1000 zł każda.

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalane na podstawie stałej stopy procentowej w wysokości 6,5% (słownie: sześć całe i pięćdziesiątych procenta) w skali roku i wypłacane w okresach co trzy miesiące liczone od dnia przydziału. Papiery dłużne serii E uprawniać będą jedynie do świadczeń pieniężnych.

Stosownie do postanowień pkt 10.3 Warunków Emisji ED Invest S.A będący Emitentem w dniu 31 października 2019 roku na rzecz Administratora złożył w formie aktu notarialnego Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 17.500.000,00 zł.

Zgodnie z zapisem pkt 12.3 do 12.6 Programu Emisji Obligacji Spółka dokonała przedterminowego przymusowego wykupu w ramach okresowej amortyzacji, w ilości stanowiącej 10% łącznej liczby pierwotnie wyemitowanych obligacji :

- w dniu 26 kwietnia 2021 roku pierwszego wcześniejszego wykupu obligacji serii D i E na kwotę 750 tys. PLN tj. na ostatni dzień VI okresu odsetkowego,
- w dniu 26 października 2021 roku drugiego wcześniejszego wykupu obligacji serii D i E na kwotę 750 tys. PLN tj. na ostatni dzień VIII okresu odsetkowego,
- w dniu 28 kwietnia 2022 roku trzeciego wcześniejszego wykupu obligacji serii D i E na kwotę 748 tys. PLN tj. na ostatni dzień X okresu odsetkowego,

Dzień Wykupu Obligacji serii D i E nastąpi w dniu 28 października 2022 roku

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

Środki z emisji zostały wydatkowane w pierwszej kolejności na projekty obecnie realizowane, tj. Inwestycja „Orlik”, Inwestycja „ORLIK – JANTAR Pasaż Aniński” oraz Inwestycja „Wilga” oraz na inwestycje planowane do uruchomienia w okresie najbliższych 15 miesięcy.

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii D ED invest SA zostały ustanowione zastawy rejestrowe na:

- ✓ 5 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 5 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji WILGA, bud.C,
- ✓ 4 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 4 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK ul. Rogalskiego etal I,
- ✓ 4 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 4 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK-JANTAR Pasaż Aniński, bud. E.

Na dzień 28 października 2019 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 5 683 538,70 zł brutto.

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii E ED invest SA zostały ustanowione zastawy rejestrowe na:

- ✓ 2 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 2 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji WILGA, bud.C,
- ✓ 1 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 1 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK ul. Rogalskiego etal I,
- ✓ 2 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 2 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK-JANTAR Pasaż Aniński, bud. E.

Na dzień 15 grudnia 2019 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 2 490 643,95 zł brutto.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania ewidencję tj. rejestr wyemitowanych Obligacji serii D i E prowadzi **NWAI Dom Maklerski S.A.** z siedzibą w Warszawie (adres: Nowy Świat 64, 00-357 Warszawa) pełniący funkcję sponsora emisji oraz agenta płatniczego.

Do dnia 31 marca 2022 roku dla emisji obu serii Obligacji ewidencję tj. prowadzenie rejestru obligacji prowadziła spółka pod firmą **Copernicus Securities S.A.** z siedzibą w Warszawie (adres: Aleja Jana Pawła II numer 22, 00-133 Warszawa). Z uwagi na decyzję KNF z dnia 13 maja 2021 roku

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

w wyniku, której Copernicus Securities S.A. został zobowiązany do wygaszania działalności maklerskiej Copernicus Securities S.A. podjął czynności przenoszenia aktywów do rekomendowanego przez KNF domu maklerskiego NWA I Dom Maklerski S.A. ED invest SA. otrzymała od NWA I DM S.A. ofertę kontynuacji świadczenia usług agenta dokumentacyjnego oraz sponsora emisji dla dotychczasowych klientów, którą to ofertę Spółka zaakceptowała i podjęła działania związane z podpisaniem stosownych Umów.

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

- 1) PLO150700014;
- 2) PLO150700022;

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

Administratorem zabezpieczeń została ustanowiona spółka pod firmą CBT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres: Aleja Jana Pawła II numer 22, 00-133 Warszawa) zgodnie z zawartymi umowami w dniu 04 października 2019 roku.

#### **9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRIWILEJOWANE**

W okresie pierwszego półrocza 2022 roku Spółka dokonała wypłaty dywidendy zgodnie z Uchwałą Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 26 kwietnia 2022 roku w sprawie podziału zysku netto za rok 2021, który wyniósł 8 764 043,36 PLN i został podzielony w sposób następujący:

- część zysku w kwocie 6 044 703,50 PLN na dywidendę dla akcjonariuszy tj. 0,61 PLN na 1 akcję,
- część zysku w kwocie 65 000,00 PLN na wypłatę wynagrodzenia członkom Rady Nadzorczej Spółki, stosownie do art. 392 §2 Kodeksu spółek handlowych,
- pozostałą część zysku w kwocie 2 654 339,86 na kapitał zapasowy.

Ponadto Zwyczajne Walne Zgromadzenie postanowiło przeznaczyć na wypłatę dywidendy kwotę 3 963 740,00 PLN z kapitału zapasowego utworzonego z zysków lat poprzednich tj. 0,40 PLN na akcję. Łączna kwota przeznaczona na wypłatę dywidendy wyniosła 10 008 443, 50 PLN, tj. 1,01 PLN na akcję.

Prawo do dywidendy przysługiwało 9 909 350 akcjom, gdyż 2 477 337 akcji będących w posiadaniu Spółki, nie uczestniczyło w podziale zysku.

Lista akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy została ustalona według stanu na dzień 04 maja 2022 roku, zaś wypłata dywidendy nastąpiła w dniu 11 maja 2022 roku.

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

## 10. ZDARZENIA PO DNIU 30 CZERWCA 2022 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPLYNĄĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

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

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

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

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

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

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

### Raport bieżący EBI nr 11/2022

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

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

**11. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY INNYCH PODMIOTÓW, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI**

Nie było zmian w strukturze gospodarczej Spółki, w tym zmian w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.

**12. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH**

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2022.

**13. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU PÓŁROCZNEGO**

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

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

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

**14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A.**

**Zmiany w strukturze pakietów akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu**

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

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



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

Do dnia publikacji sprawozdania finansowego nie zaszły zmiany w strukturze pakietów akcji.

**15. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:**

- postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta, z określeniem: przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta,
- dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta, z określeniem łącznej wartości postępowań odrębnie w grupie zobowiązań oraz wierzytelności wraz ze stanowiskiem emitenta w tej sprawie oraz, w odniesieniu do największych postępowań w grupie zobowiązań i grupie wierzytelności - ze wskazaniem ich przedmiotu, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania oraz stron wszczętego postępowania;

**WNIESIENIE DO SADU 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 MILONÓW OSIEMSET SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDEMSET CZTERDZIESCI TRZY ZŁOTE), KRÓRA TOCZY SIĘ PRZED SĄDEM OKRĘGOWYM W WARSZAWIE WYDZIAŁ XXVI GOSPODARCZY POD SYGNATURĄ AKT: XXVI GC 245/17.**

W dniu 3 marca 2017 roku ED Invest S.A. złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o zapłatę przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 z siedzibą w Warszawie. Pozwem tym Spółka wnosi o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 5.806.742,21 zł powiększonej o odsetki ustawowe. Powyższa kwota jest sumą odszkodowania 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 zawieszona do czasu prawomocnego rozpoznania sprawy toczącej się pod sygn.. akt II C 1505/17 przed Sądem Okręgowym dla Warszawy – Pragi. Postanowienie jest prawomocne.

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

**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, KTÓRA TOCZY SIĘ PRZED SĄDEM REJONOWYM DLA M.ST.WARSZAWY WYDZIAŁ XVI GOSPODARCZY POD SYGNATURĄ AKT: XVI GC 4026/19 (WCZESNIEJ SYGN.AKT: VIII GC 4725/14 ORAZ IX GC 4567/18)**

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

**Stan sprawy:** Sprawa w toku.

28 października 2014 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Sąd Gospodarczy VIII wydział Gospodarczy w sprawie o sygn. akt: VIII GNC 7953/14 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie wniosła od w/w nakazu sprzeciw, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości. Spółka w odpowiedzi na sprzeciw pozwanego wystosowała pismo procesowe, w którym podtrzymała wszelkie swoje twierdzenia wyrażone w pozwie.

W dniu 15 marca 2017 roku odbyła się rozprawa przed Sadem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16 (następnie przez SO Warszawa-Praga pod sygn.. akt: II C 1505/17). Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które w dniu 20 września 2017 roku postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie zostało oddalone wobec czego postępowanie w tej sprawie zostało prawomocnie zawieszone 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 (WCZESNIEJ SYGN.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

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

miliony pięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście trzynaście złotych sześćdziesiąt osiem groszy). Na przedmiotową wierzytelność składają się poniższe należności:

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

- wierzytelność w kwocie 23.843,94 (słownie: dwadzieścia trzy tysiące osiemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi o zaliczenie do kategorii V z tytułu odsetek, które nie należą do wyższej kategorii.

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

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

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

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 RESTRUKTURYZACYJNYCH POD SYGNATURA AKT: XVIII GUP 85/21.**

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

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-Usługowego 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-Usługowego REDOX sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie Zgłoszenie wierzytelności Sygnatura sprawy XVIII GUp 85/21 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych. Zgłoszone wierzytelności ogółem na kwotę 1 688 tys. PLN dot. kategorii zaspokojenia II – III ( kategoria II kwota 1 686 tys. PLN, kategoria III kwota 2 tys. PLN).

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

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

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

sporządził i przekazał Sędziemu Komisarzowi listę wierzytelności, którą każdy zainteresowany może przeglądać w Biurze Obsługi Interesanta.

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

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

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

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

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

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

## 16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

## 17. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH GWARANCJI LUB PORĘCZEŃ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA

W pierwszym półroczu 2022 roku Spółka nie udzieliła żadnych kredytów, znaczących poręczeń ani pożyczek.

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

**18. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ DLA EMITENTA**

W prezentowanym pierwszym półroczu 2022 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa wielorodzinnego na gruntach powierzonych w wysokości 33 034 tys. PLN, co stanowi 99,12% łącznych przychodów ze sprzedaży, a w analogicznym okresie 2021 roku 29 987 tys. PLN tj. 100% przychód ze sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży w porównaniu do I półrocza 2022 roku uległy zwiększeniu o 3 137 tys. PLN tj. o 10%.

Koszty własny sprzedaży w pierwszym półroczu 2022 roku wyniósł 24 901 tys. PLN, zaś w analogicznym okresie 2021 roku wyniósł 20 618 tys. PLN co oznacza wzrost kosztów o 4 283 tys. PLN tj. 21%.

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

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

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

Zysk netto za pierwsze półrocze 2022 roku wyniósł 2 840 tys. PLN, a w analogicznym okresie 2021 roku 4 686 tys. PLN.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 30 czerwca 2022 roku wyniósł 41 594 tys. PLN, na koniec 2021 roku wynosił 37 751 tys. PLN.

Niski wskaźniki zadłużenia na koniec pierwszego półrocza br. utrzymały się na podobnym poziomie w stosunku do zaprezentowanych danych w sprawozdaniu rocznym 2021. Utrzymujący się jego niski poziom potwierdza utrzymującą się samodzielności finansową przedsiębiorstwa w zakresie finansowania inwestycji własnych oraz majątku.

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

W zakresie spraw kadrowych w prezentowanym okresie nie wystąpiły zmiany.

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

## 19. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

### DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI W PIERWSZYM PÓŁROCZU 2022

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

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

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na realizację kolejnych inwestycji jest zaostrzenie już konserwatywnej polityki banków w zakresie dostępności kredytów dla osób fizycznych oraz finansowania inwestycji z różnych źródeł, co wpływa na pozyskiwanie finansowania dla możliwości równoległego prowadzenia inwestycji w tym samym czasie.

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

### LISTA WIERZYTELNOŚCI REDOX

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 zapoznana 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 wyłączenie nieuznania na liście wierzytelności w kwocie 235 tys. PLN z tytułu poniesionych kosztów wykonania zastępczego – usuwania usterek w ramach rękojmi i gwarancji w budynkach przy ul. Jugosłowiańskiej 17C i 17B na podstawie umów o roboty budowlane zawartych z upadłym w dniu 25.02.2016 roku. W tym zakresie w dniu 18.03.2022 roku Kancelaria w

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

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 1364 tys. PLN jest mało prawdopodobne, jeżeli lista wierzytelności zostanie utrzymana w obecnym kształcie.

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki ocenia zaistniałe zdarzenie jako mające mało istotny wpływ na sytuację gospodarczą i wynik finansowy ED invest S.A..

#### **RYZYKO COVID 19**

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

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

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

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



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

Sytuacja wywołana pandemią miała wpływ na wydłużenie procedury uzyskania finansowania kredytowego, zwiększone wymagania przy ocenie zdolności kredytowej, a nawet wycofywanie się niektórych banków z finansowania zakupu mieszkań. Ryzyko występowania kolejnych fali pandemii może mieć wpływ na dalsze zaostrzenie polityki kredytowej banków.

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

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

## **SYTUACJA OGÓLNA**

W pierwszym półroczu 2022 roku utrzymał się już wcześniej obserwowanego wzrostu cen mieszkań uwzględniających wzrost cen materiałów budowlanych i robocizny. Materiały budowlane i robocizna stanowią zasadniczy koszt budowy każdej inwestycji mieszkaniowej dlatego też ich tendencje cenowe mają podstawowe znaczenie dla kształtowania się stawek metra kwadratowego mieszkań. Sytuacja na rynku materiałów budowlanych i rynku pracy w pierwszym półroczu 2022 roku oceniana jako niestabilna wpłynęła i wpłynie również na zawierane przez ED invest S.A. umowy wykonawcze oraz na ceny metra kwadratowego sprzedawanych mieszkań. Uzyskano naturalną dodatnią korelację pomiędzy cenami metra kwadratowego lokali, a kosztami budowy.

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

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

Kolejnym czynnikiem, który w związku z 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. Łańcuchy dostaw to obszar zależny od transportu, który w dużej mierze opierał się na kierowcach pochodzenia ukraińskiego. Obecnie realizowane przez ED invest S.A. inwestycje w większości mają zabezpieczone materiały, gdyż stabilny wykonawca dużą ich część zakupił ze znacznym wyprzedzeniem co zapewnia

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

realizację robót, szczególnie dla inwestycji „Wilga VI”, której zaawansowanie wynosi 89,8%. W kwestii inwestycji „Orlik-Jantar” Pasaż Aniński budynek D wykonawca wystąpił z informacją o ujawnieniu niekorzystnych uwarunkowań w realizacji kontraktu tj. wzrost cen robocizny oraz znaczny niekalkulowany wzrost cen materiałów i wyrobów budowlanych co po uzgodnieniu przez strony spowodowało podpisanie Aneksu do Umowy na kwotę 898 tys. PLN. W kwietniu 2022 roku, została podpisana Umowa dla nowo rozpoczętej inwestycja „Goctaw – Wilga” Pasaż Aniński bud. C, która została zawarta z uwzględnieniem możliwego do oszacowania na dzień jej zawarcia wzrostu cen robocizny oraz materiałów i wyrobów budowlanych. Spółka na bieżąco monitoruje i ocenia sytuację, prognozuje wzrost kosztów bezpośrednich, ocenia ryzyko przekroczeń budżetowych związanych z wykonawstwem. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie występuje zagrożenie dla harmonogramów robót i terminów wykonania realizowanych inwestycji. Zarząd Spółki obserwuje sytuację na bieżąco aby reagować niezwłocznie i minimalizować powstałe ryzyko.

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

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

Z informacji oficjalnych wynika, że w drugim kwartale 2022 roku w porównaniu do pierwszego kwartału roku 2022 inflacja wzrosła o 5,8%, a w samym czerwcu oraz w lipcu wskaźnik inflacji był taki sam i wynosił 15,5%, zaś przewidywania na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania są nie do określenia.

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

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

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

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

## PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

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

\_\_\_\_\_  
Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu

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

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

\_\_\_\_\_  
Małgorzata Jankowska – główny księgowy

Warszawa, dnia 22 sierpnia 2022 roku