

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**SPRAWOZDANIE  
Z DZIAŁALNOŚCI ED INVEST S.A.  
ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2016 ROKU**

**1. Informacje o spółce, podstawowej działalności i charakterystyka działalności w I półroczu 2016 roku**

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 635 252,70 zł. i jest podzielony na 12 705 054 akcji.

Skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2016 roku był następujący:

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

W okresie pierwszego półrocza 2016 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2016 roku był następujący:

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

W okresie pierwszego półrocza 2016 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

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

W pierwszym półroczu 2016 r. Spółka kontynuowała realizację:

- przedsięwzięcia w Warszawie na Gocławiu przy ul. Jugosłowiańskiej – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „ Jugosłowiańska”- Iskra VI etap II (budynki B,C,DiF)
- przedsięwzięcia w Warszawie na Gocławiu w rejonie ul. Rechniewskiego i ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „ Wilga VII” zad. 8 (aktualnie trwa procedura odbiorowa).

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

oraz prowadziła przygotowania do rozpoczęcia realizacji następnych etapów Iskry VI (budynek E).

Ww. inwestycje objęte zostały działaniami marketingowymi poprzez udział w targach mieszkaniowych organizowanych na terenie Warszawy oraz poprzez szerokie działania na forach internetowych. Ich główny cel stanowiło pozyskanie nabywców.

### Zasady sporządzania półrocznego sprawozdania finansowego

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2016 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską.

Stosowane przez Spółkę zasady rachunkowości zostały opisane w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2016 roku.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za I półrocze 2016 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznych okresów roku poprzedniego z zastosowaniem tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych.

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

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

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

Spółka nie publikowała prognoz na 2016 rok.

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

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 30 czerwca 2016 roku wyniósł 635,3 tys. zł i dzielił się na 12 705 054 akcji, którym odpowiada 12 705 054 głosów na Walnym Zgromadzeniu ED invest S.A.

### Struktura akcjonariuszy na dzień publikacji raportu

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	2 553 160	127 658	20,10%	20,10%
Jerzy Dyrz	2 560 018	128 001	20,15%	20,15%
Marek Uzdowski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	125 155	19,70%	19,70%
PKO TFI	646 391	32 320	5,09%	5,09%
Akcjonariusze drobni *	1 939 285	96 964	15,26%	15,26%
<b>Razem</b>	<b>12 705 054</b>	<b>635 253</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* Na dzień przekazania skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego ED invest S.A. była w posiadaniu 318 367 akcji własnych, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów. Akcje zostały odkupione w transakcjach pakietowych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. pośredniczącego w skupie akcji Spółki, na podstawie Porozumienia z sierpnia 2011 roku.

Z dniem 21 grudnia 2012 roku został zawieszony skup akcji z zamiarem rezygnacji z nabycia części akcji- RB 37/2012.

Skup akcji własnych skończył się 31 grudnia 2012 roku – RB 39/2012.

W okresie od przekazania poprzedniego raportu nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariuszy.

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

Stan posiadanych akcji ED Invest S.A. przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na dzień przekazania skróconego śródrocznego sprawozdania za I półrocze 2016 roku w stosunku do stanu na dzień przekazania poprzedniego raportu.

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	Stan na dzień publikacji raportu za pierwszy kwartał 2016 roku	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	-
Jerzy Dyrz	2 560 018	2 560 018	-
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	-
Robert Fijotek*	275 762	276 262	-500
<b>Razem</b>	<b>10 395 640</b>	<b>10 395 640</b>	<b>-</b>

\*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 27 lipca 2016 roku .

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Spółka informuje, iż na dzień publikacji niniejszego skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego nie toczą się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, których wartość pojedynczo lub łącznie stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych.

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

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

Transakcje zawarte z tym przedsiębiorstwem związane są bezpośrednio z inwestycją Iskra VI etap II, budynki B,D oraz C,F na podstawie zawartej w dniu 25 lutego 2016 r. umowy na realizację wielorodzinnych budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi w Warszawie, przy ul. Jugosłowiańskiej, oraz z inwestycją Wilga VII zadanie 8– na podstawie zawartej w dniu 20 sierpnia 2014 r. umowy na realizację zespołu mieszkaniowego na osiedlu Wilga VII zadanie 8 w Warszawie oraz fragmentu ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego.

Na dzień 30 czerwca 2016 roku saldo zobowiązań wobec tej jednostki wyniosło 9 477 tys. zł, z tego: zobowiązania z tytułu dostaw i usług 7 850 tys. PLN, kaucje długoterminowe zdyskontowane 1 627 tys. zł (wartość nominalna 1 898 tys. zł, dyskonto 271 tys. zł).

#### 8. Informacje o udzieleniu przez ED invest S.A. poręczeń kredytu, pożyczki lub gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi – jeżeli wartość gwarancji lub poręczeń stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta.

W pierwszym półroczu 2016 roku Spółka nie udzieliła żadnych poręczeń kredytów, znaczących poręczeń pożyczek ani gwarancji.

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

W pierwszym półroczu 2016 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa mieszkaniowego w wysokości 22 848 tys. zł, co stanowi 100 % łącznych przychodów ze sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2016 roku, w porównaniu do analogicznego okresu 2015 roku, były wyższe o 1 407 tys. zł tj. o 6,6%.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zysk brutto ze sprzedaży na koniec I półrocza 2016 roku wyniósł 5585 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2015 roku był niższy o 981 tys. zł tj. 14,9%.

Zysk z działalności operacyjnej za I półrocze 2016 roku wyniósł 3 132 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2015 roku był niższy o 673 tys. zł tj. 17,7%.

Przychody finansowe w I półroczu 2016 roku zostały zrealizowane z wyceny długoterminowych zobowiązań finansowych oraz odsetek bankowych. Koszty finansowe głównie związane były z obsługą finansowania w postaci kredytu. Strata na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniosła 44 tys. zł, a w porównywalnym okresie 2015 roku zysk wyniósł 150 tys. zł.

Po obciążeniu wyniku finansowego podatkiem odroczonym zysk netto za I półrocze 2016 roku wyniósł 2 484 tys. zł, i w porównaniu do analogicznego okresu 2015 roku był niższy o 664 tys. zł tj. 21,1%.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 30 czerwca 2016 roku wyniósł 11 361 tys. zł, na koniec 2015 roku wyniósł 8 343 tys. zł.

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

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

Zarząd ED invest S.A. w dniu 25 lutego 2016 r. z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym „REDOX” sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie zawarł dwie umowy na realizację zespołu mieszkaniowego na osiedlu ISKRA VI budynek B,D i C,F w Warszawie (RB nr 4/2016).

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

Nie wystąpiły zdarzenia po dniu 30 czerwca 2016 roku, nieujęte w skróconym śródrocznym sprawozdaniu, a mogące w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Spółki poza przyjęciem programu emisji obligacji Spółki (nowa emisja, planowana wartość emisji 20 000 tys. zł).

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

Tegoroczna działalność oparta jest na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji Iskra VI etap I, etap II i Wilga VII zad. 8.

Budowa osiedla Wilga VII zad. 8 rozpoczęta w trzecim kwartale 2014 roku była realizowana w 2015 roku, natomiast prace budowlane zostaną zakończone w drugim półroczu 2016 roku.

Od efektywności sprzedaży lokali w obu osiedlach uzależnione jest rozpoczęcie realizacji kolejnych etapów osiedla Iskra, oraz podpisanie kolejnych umów realizacyjnych.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Na wyniki finansowe Spółki w przyszłości będą miały istotny wpływ pozytywne wyniki pozyskania finansowania dla kolejnych możliwych do zakontraktowania terenów tj. podpisania umów o wspólnym przedsięwzięciu.

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

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

##### **RYZIKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ SPÓŁKI NA TERENIE AGLOMERACJI WARSZAWSKIEJ**

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

##### **RYZIKO ZWIĄZANE Z ISTOTNĄ ZMIANĄ KOSZTÓW BUDOWY ORAZ ZALEŻNOŚCIĄ SPÓŁKI OD WYKONAWCÓW ROBÓT BUDOWLANYCH**

Spółka zawarła i w przyszłości będzie zawierać umowy z wykonawcami robót budowlanych na realizację projektów budowlanych. Koszty takich projektów mogą ulegać zmianie wskutek wielu czynników, m.in. z uwagi na: (i) zmianę zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym; (ii) wzrost cen materiałów budowlanych; (iii) niedobór wykwalifikowanych pracowników lub wzrost kosztów ich zatrudnienia; (iv) niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie akceptowalnym dla Spółki; (v) w związku z wprowadzeniem nowych rozporządzeń dotyczących wielobranżowych warunków technicznych wykończenia oraz przekazywania obiektów. Istnieje również ryzyko związane z utratą przez wykonawców płynności finansowej, co może wpłynąć na jakość i terminowość realizacji zleconych prac. Utrata płynności finansowej może, w skrajnych przypadkach, doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zastąpienia. Wszystkie opóźnienia i koszty związane ze zmianą wykonawcy wpłynąć mogą negatywnie na rentowność projektu budowlanego. Pomimo, iż Spółka stara się ograniczać takie ryzyko poprzez utrzymywanie długoterminowych relacji z grupą sprawdzonych wykonawców robót budowlanych, zagrożenie ciągłości i stabilności działania, w tym utrata płynności przez któregokolwiek z wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki. Dla wyeliminowania takich sytuacji Spółka prowadzi na bieżąco ocenę zdolności wykonawczych, referencji i kondycji finansowej firm wykonawczych, których usługi są kontraktowane, a także monitoruje na



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

bieżąco zmieniające się warunki techniczne wykonywania i projektowania obiektów, dlatego też możliwość wystąpienia tego ryzyka Spółka ocenia jako średnią.

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

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

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

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

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

Projekty budowlane realizowane przez Spółkę są objęte ochroną ubezpieczeniową na podstawie umów ubezpieczenia. W przypadku fizycznego zniszczenia budynków na skutek pożaru, zalania lub z innych przyczyn przed wydaniem lokali ich nabywcom, Spółka może ponieść szkodę, która może nie zostać pokryta w całości przez odszkodowanie z tytułu ubezpieczenia, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie ubezpieczenia może być mniejsza od wartości przedmiotu ubezpieczenia w chwili wystąpienia szkody. Ponadto polisy ubezpieczeniowe nie pokrywają utraconych zysków Spółki z projektu budowlanego oraz szkód związanych z niewykonaniem lub nieterminowym wykonaniem umów z kontrahentami Spółki. W przypadku wystąpienia szkody przewyższającej limit wypłaty z ubezpieczenia, Spółka może utracić środki zainwestowane w projekt

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

budowlany dotknięty szkodą, a także przewidywane przychody z tytułu tego projektu. Wystąpienie powyższego zdarzenia może mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Spółki. Jednak Spółka ocenia ryzyko jako niskie.

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

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

Ryzyko pojawienia się przeszkód natury formalnej w procesie regulacji stanu prawnego nieruchomości ocenić należy jako stosunkowo niewielkie. Ewentualne powstanie opóźnień w stosunku do zakładanych terminów uzyskania stosownych postanowień sądowych i spodziewanych decyzji administracyjnych oceniać należy jako realne, a ryzyko ich powstania wskazać należy jako niskie.

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

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

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

Rentowność działalności budowlanej Spółki zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w Warszawie. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Spółka. W przypadku



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

istotnego spadku cen mieszkań Spółka nie może zapewnić, że będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających wstępnie założoną przez Spółkę rentowność. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. Ryzyko to w ocenie Spółki jest średnie.

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

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

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

Działalność Spółki jest zależna od członków kadry kierowniczej wyższego szczebla, szczególnie od członków Zarządu Spółki. Odejście któregokolwiek z członków Zarządu Spółki może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

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

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

W latach 2012-2015 największe obroty w sprzedaży produktów i usług Spółka osiągnęła ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław-Lotnisko”, która stanowi też istotnego dostawcę Spółki. W przypadku problemów finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko” Spółka w sposób negatywny może odczuć skutki takiej sytuacji (niższe przychody ze sprzedaży, niższa rentowność, potencjalne ryzyko związane z brakiem pokrycia odpowiedniej części kosztów statych).

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

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2016</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenia:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

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

W toku prowadzonej działalności Spółka oraz inne podmioty powiązane ze Spółką dokonywały pomiędzy sobą transakcji gospodarczych, które umożliwiały efektywne prowadzenie działalności gospodarczej przez Spółkę i obejmują m.in. wzajemne świadczenie usług, sprzedaż towarów, aktywów, finansowanie (poprzez pożyczki) oraz inne transakcje, w tym mające na celu urealnienie kosztów wykonawstwa. Z uwagi na historyczne występowanie kontraktów z podmiotami powiązаныmi (poprzez osoby fizyczne), Spółka może być w przyszłości przedmiotem kontroli lub czynności sprawdzających podejmowanych przez organy skarbowe w powyższym zakresie. Co do zasady, ceny lub wysokość wynagrodzenia ustalane w każdej transakcji pomiędzy podmiotami powiązаныmi ze Spółką a samą Spółką powinny odzwierciedlać wartość rynkową danego przedmiotu transakcji. W przypadku różnic pomiędzy wartością rynkową a ustaloną w danej czynności wartością transakcyjną istnieje ryzyko podjęcia przez organy skarbowe działań zmierzających do ustalenia ceny lub wartości, właściwej w ocenie organu. Możliwe jest to także w przypadku, gdyby Spółka lub podmioty powiązane ze Spółką nie były w stanie udokumentować zasadności i sposobu kalkulacji cen przyjętych w danej transakcji, lub sposobu wyceny przedmiotu transakcji, wysokości ponoszonych wydatków, faktu realizacji poszczególnych świadczeń i ich zakresu, lub przedstawić stosownej dokumentacji cen transakcyjnych w zakresie wymaganym przepisami prawa podatkowego (w szczególności art. 9a Ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych -PDOP). W konsekwencji może to narazić Spółkę lub podmioty powiązane ze Spółką na szacowanie poziomu deklarowanych przychodów i kosztów podatkowych przez organy podatkowe, co w przypadku podwyższenia przez organ poziomu deklarowanych przychodów lub zakwestionowania określonych kosztów może mieć negatywny wpływ na sytuację finansową i wyniki Spółki. Może mieć to również wpływ na inne rozliczenia podatkowe (np. podatek od czynności cywilnoprawnych lub podatek od towarów i usług). Ryzyko to w ocenie Spółki jest niskie.

## **RYZYKO POTENCJALNEGO KONFLIKTU INTERESÓW**

Potencjalne konflikty interesów w organach zarządzających Spółki wynikają z faktu powiązań osobowych, tj. uczestnictwa członków Zarządu Spółki - Panów Marka Uzdowskiego oraz Zbigniewa Wasilewskiego również w Zarządzie innego podmiotu o zbliżonym przedmiocie działania do działalności Spółki, z którym Spółka jest związana umowami.

Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski są akcjonariuszami Spółki i każdy z nich posiada poniżej progu 20% akcji i głosów na Walnym Zgromadzeniu i są Członkami Zarządu Spółki. Osoby te ponadto są członkami Zarządu i jedynymi udziałowcami Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX Sp. z o.o., a także jedynymi Członkami Zarządu i jedynymi udziałowcami spółki Redox Invest Sp. z o.o., a także komandytariuszami posiadającymi każdy po 49% udziałów w spółce Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowego REDOX Sp. z o.o. Spółka Komandytowa.

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

Ryzyko Spółka ocenia jako niskie.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

### **RYZYKO EKONOMICZNE I POLITYCZNE W POLSCE**

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

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

### **RYZYKO ZMIAN PRAWA W POLSCE**

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

Spółka ocenia to ryzyko jako niskie.

### **RYZYKO ZWIĄZANE Z UZALEŻNIENIEM OD KONIUNKTURY NA RYNKU BUDOWLANYM**

Działalność Spółki jest ściśle uzależniona od koniunktury panującej na rynku budowlanym. Rozwój branży, w której działa Spółka, w decydującej mierze uwarunkowany jest kształtowaniem się czynników makroekonomicznych niezależnych od Spółki, takich jak: wielkość PKB, stopień zamożności społeczeństwa, stopa bezrobocia, stopy procentowe kredytów, polityka państwa w zakresie rynku budowlanego, w tym budownictwa mieszkaniowego. Dobra koniunktura, przy odpowiednim i umiejętnym wykorzystaniu jej przez spółki budowlane, sprzyja osiągnięciu dobrych wyników finansowych spółek z branży budowlanej. W latach 2014-2015 obserwowany był spadek popytu, zastrzony m.in. ze względu na ograniczenie akcji kredytowej banków. Nie wyklucza się zaistnienia podobnych zdarzeń w kolejnych latach. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym wyników finansowych Spółki.

Spółka ocenia ryzyko jako średnie.

Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2016</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrągleń:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

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

W latach 2013-2015 banki w Polsce zastryżyły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze budowlanym, w szczególności deweloperskim jak i wobec osób starających się o kredyty hipoteczne. Spowodowało to m.in. wydłużenie czasu uzyskania kredytów hipotecznych czy konieczność wniesienia przez kredytobiorcę wkładu własnego.

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

### **RYZIKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ**

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

Spółka ocenia ryzyko jako średnie.

### **RYZIKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W WARSZAWIE**

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Zgodnie z § 17c Regulaminu ASO, GPW może, jeżeli Emitent nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących w ASO, lub nie wykonuje bądź nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO, w szczególności obowiązki określone w § 15a – 15c, § 17-17b, udzielić Emitentowi upomnienia lub nałożyć karę pieniężną w wysokości do 50.000 PLN.

W przypadku, gdy Emitent nie wykonuje nałożonej na niego kary albo pomimo jej nałożenia nadal nie przestrzega zasad lub przepisów obowiązujących na ASO lub nie wykonuje albo nienależyście wykonuje obowiązki określone w Rozdziale V Regulaminu ASO GPW, lub też nie wykonuje obowiązków nałożonych na niego na podstawie § 17c ust. 2 Regulaminu ASO GPW, GPW może:

- nałożyć na Emitenta karę pieniężną, przy czym kara ta łącznie z karą nałożoną na podstawie § 17c ust. 1 pkt 2) Regulaminu ASO GPW nie może przekraczać 50.000 PLN.

Organizator Alternatywnego Systemu może postanowić o nałożeniu kary pieniężnej niezależnie od podjęcia, na podstawie właściwych przepisów Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu, decyzji o zawieszeniu obrotu danymi instrumentami finansowymi lub o ich wykluczeniu z obrotu.

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

Na podstawie art. 176a Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, w przypadku gdy Emitent nie wykonuje lub nienależyście wykonuje obowiązki wynikające z art. 5 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, KNF może nałożyć na Emitenta karę pieniężną do wysokości 1.000.000 PLN.

#### **RYZIKO ZWIĄZANE Z PRZEPISAMI PODATKOWYMI**

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

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

W świetle przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. prawo upadłościowe, Dz.U. Nr 60, poz. 535 z późn. zm. (dalej: Prawo upadłościowe) przestanką do ogłoszenia upadłości jest niewypłacalność, określona w art. 11 Prawa upadłościowego. Dłużnika uważa się za niewypłacalnego, jeżeli utracił zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych. Dłużnik będący osobą prawną albo jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, której odrębna ustawa przyznaje zdolność prawną, jest niewypłacalny także wtedy, gdy jego zobowiązania pieniężne przekraczają wartość jego majątku, a stan ten utrzymuje się przez okres przekraczający dwadzieścia cztery miesiące. W przypadku ogłoszenia upadłości Emitenta jego wierzyciele będą zaspokajani w kolejności wskazanej w przepisach Prawa upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami Obligatariusze zaspokajani będą po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości. Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania.

Dodatkowo wskazujemy ryzyko związane z możliwością bezskutecznością pewnych czynności w stosunku do masy upadłości w przypadku dokonania tych czynności w okresach przed upadłością wynikających z Części Pierwszej Tytułu III Działu III Prawa upadłościowego.

Z kolei w myśl przepisów ustawy z dnia 15 maja 2015 r. prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. 2015 poz. 978) (dalej: Prawo restrukturyzacyjne) – postępowanie to ma na celu uniknięcie ogłoszenia upadłości w rozumieniu prawa upadłościowego i może być prowadzone wobec dłużnika niewypłacalnego, w znaczeniu opisanym powyżej, lub zagrożonego niewypłacalnością tj. dłużnika którego sytuacja ekonomiczna wskazuje, że w niedługim czasie może stać się niewypłacalny. Restrukturyzacja może polegać na odroczeniu terminu spłaty zobowiązań z Obligacji, rozłożeniu spłaty na raty, zmniejszeniu wysokości zobowiązań lub ich konwersji na akcje Emitenta. Ponadto, w razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego może nie być możliwe prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji.

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

Przestanki wszczęcia restrukturyzacji oraz ogłoszenia upadłości mają, jak z powyższego wynika, charakter dynamiczny i nie można wykluczyć ryzyka, iż w przyszłości zaistnieją.

## **RYZYKO POZYSKANIA ŚRODKÓW NA REALIZACJĘ INWESTYCJI**

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



Nazwa Spółki:	<i>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</i>		
Okres sprawozdawczy	<i>01.01-30.06.2016</i>	Waluta sprawozdawcza:	<i>złoty polski (PLN)</i>
Poziom zaokrąglenie:	<i>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</i>		

Z uwagi na specyfikę zawieranych przez ED invest SA. umów, będących realizacją na gruntach powierzonych przez spółdzielnie mieszkaniowe, firma dla większości kontraktów nie działa jako deweloper i jest jedynie usługobiorcą i usługodawcą działając w imieniu SM Gołław-Lotnisko, w związku z tym do jej działania w tym zakresie nie ma zastosowania w/w ustawa. W szczególności w/w ustawa nie dotyczy inwestycji mieszkaniowych realizowanych na gruntach Spółdzielni Mieszkaniowych dla klientów będących członkami Spółdzielni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2016	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### **RYZYKO ZWIĄZANE Z ZAWIESZENIEM OBROTU AKCJAMI**

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

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

#### **RYZYKO ZWIĄZANE Z WYKLUCZENIEM Z OBROTU GIEŁDOWEGO**

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

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

#### **14. Oświadczenie Zarządu ED invest S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.**

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 30 czerwca 2016 roku podlegało przeglądowi, który został przeprowadzony przez firmę SWGK Audit Sp. z o.o.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego, został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący tego przeglądu spełnili warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

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

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



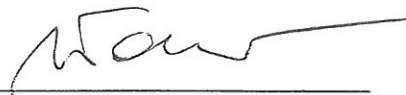
\_\_\_\_\_  
Zofia Egierska, Prezes Zarządu



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



\_\_\_\_\_  
Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



\_\_\_\_\_  
Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 16 sierpnia 2016 roku