

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2011	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 2011 ROKU

1. Informacje o spółce, podstawowej działalności i charakterystyka działalności w roku obrotowym

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

W I półroczu 2011 roku Zarząd Spółki pracował w składzie:

- w okresie od 01.01.2011 r. do 30.06.2011 r.: Pani Zofia Egierska jako Prezes, Pan Jerzy Dyrzcz, Pan Marek Uzdowski, Pan Zbigniew Wasilewski jako Wiceprezesi.

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

W 2011 r. Spółka kontynuowała realizację następujących przedsięwzięć:

1. przedsięwzięcie w Warszawie na Gocławiu w rejonie ul. Rechniewskiego i ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Wilga VII zadanie 6”, na ponad 200 mieszkań i lokali usługowych,
2. przedsięwzięcie w Zamieniu – osiedle mieszkaniowe jednorodzinne – II etap.

oraz prowadziła przygotowania do rozpoczęcia realizacji:

1. przedsięwzięcie w Warszawie na Gocławiu przy ul. Jugostowiańskiej – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Jugostowiańska”,
2. przedsięwzięcie w Warszawie na Bemowie, przy ul. Dywizjonu 303- osiedle mieszkaniowe wielorodzinne,
3. przedsięwzięcie w Nowej Woli – budowa zespołu zabudowy jednorodzinnej,
4. przedsięwzięcie w Warszawie na Gocławiu w rejonie ul. Rechniewskiego i ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Wilga VII” II etap,

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.

2. Zasady sporządzania półrocznego sprawozdania finansowego

Raport za I półrocze 2011 roku został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2009 r. Nr 33 poz. 259 z późn. zm.) oraz zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzenia Komisji Europejskiej.

ED invest S.A. prowadzi księgi rachunkowe według MSR/MSSF od 1 stycznia 2011 roku, zgodnie z Uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Nr 20 z dnia 22 czerwca 2011 roku (raport bieżący nr 19/2011).

Data przejścia na stosowanie standardów MSR/MSSF jest dzień 1 stycznia 2010 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Pierwszym sprawozdaniem finansowym Spółki, sporządzonym zgodnie z MSSF jest sprawozdanie za okres 01.01.2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

Zgodnie z MSSF 1 skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w taki sposób, jak gdyby Spółka zawsze stosowała MSSF.

Stosowane przez Spółkę zasady rachunkowości zostały opisane w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2011 roku.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za I półrocze 2011 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.

3. 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.

4. 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

Prognoza przychodów ze sprzedaży, zysku z działalności operacyjnej oraz zysku netto na lata 2010-2011 oparta jest na prognozie przedstawionej przez Zarząd Ed Invest S.A. Przyjęte zostało zerowe saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych, a także założono wypłatę dywidendy w wysokości 15% wypracowanego zysku netto, począwszy od 2011 roku.

Prognoza wyników Spółki nie uwzględnia podpisanego listu intencyjnego z SADIE INVESTMENTS Sp. z o.o., który wygaś w dniu 31 marca 2011 r.

W zakresie realizacji prognoz na rok 2011 Spółka realizuje zaplanowany program.

5. 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 rocznego.

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 30 czerwca 2011 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Struktura akcjonariuszy według stanu na dzień 30.06.2011r.

Imię i nazwisko	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w liczbie głosów na WZA (%)
Zofia Egierska	2 553 160	20,10	2 553 160	20,10
Jerzy Dyrz	2 553 143	20,10	2 553 143	20,10
Marek Uzdowski	2 503 100	19,70	2 503 100	19,70
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	19,70	2 503 100	19,70
Osoba prawna	156 853	1,23	156 853	1,23
Akcjonariusze drobni	2 435 698	19,17	2 435 698	19,17
Razem	12 705 054	100	12 705 054	100

6. 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 sprawozdania za I półrocze 2011 roku w stosunku do stanu na dzień przekazania raportu za 2010 rok przedstawia się następująco:

Zarząd	Stan na dzień przekazania raportu za I półrocze 2011r.	Stan na dzień przekazania raportu za 2010r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	
Jerzy Dyrz	2 553 143	2 553 143	
Marek Uzdowski	2 503 100	2 502 500	600
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 501 550	1 550
Razem	10 112 503	10 110 353	2 150

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej w okresie od 1 stycznia 2011 roku do dnia wydania niniejszego raportu wystąpiły następujące zmiany w strukturze Akcjonariuszy:

- w dniu 13 stycznia 2011 roku Pan Marek Uzdowski nabył 600 akcji Spółki zwiększając udział w kapitale zakładowym do 19,70%,
- w dniu 13 stycznia 2011 roku Pan Zbigniew Wasilewski nabył 1 550 akcji Spółki zwiększając udział w kapitale zakładowym do 19,70%.

Członkowie Rady Nadzorczej nie posiadają akcji ED Invest S.A.

7. Informacje o postępowaniach przed sądem lub organem administracji publicznej.

- Sprawa z wniosku Spółki ED invest S.A. z siedzibą w Warszawie z dnia 30 grudnia 2010 roku przy uczestnictwie Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 z siedzibą w Warszawie o zawezwanie do próby ugodowej. Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie, Wydział VII Gospodarczy pod sygnaturą akt: VII GCo 22/11.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Stanowisko w sprawie: ED Invest S.A. z siedzibą w Warszawie zawiadzała Spółdzielnię Mieszkaniową Wilga 2000 do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 2.358.897,82 zł (słownie: dwa miliony trzysta pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt siedem złotych osiemdziesiąt dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami naliczonymi oraz zawiadzała Spółdzielnię Mieszkaniową Wilga 2000 do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 3.500.000,00 zł (słownie: trzy miliony pięćset tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami naliczonymi od w/w kwoty od dnia 29 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty z tytułu odszkodowania za utracone korzyści.

Reasumując wartość przedmiotu sporu łącznie wynosiła 5.858.898,00 zł (słownie: pięć milionów osiemset pięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt osiem złotych).

Stan sprawy: Sprawa zakończona. Na posiedzeniu w dniu 7 marca 2011r. nie doszło do zawarcia ugody pomiędzy stronami. Na dzień sporządzenia Raportu cały czas są prowadzone negocjacje w celu realizacji w/w inwestycji.

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

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

- c) 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).
- d) 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:

Na dzień zatwierdzenia sprawozdania nie została sporządzona przez Syndyka lista wierzytelności.

8. Informacje o zawarciu przez ED invest S.A. transakcji z podmiotami powiązanymi.

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 powiązanym osobowo ze Spółką. Dwóch Członków Zarządu Spółki jest jednocześnie akcjonariuszami Spółki, posiadających po poniżej 20% akcji i głosów na jej Walnym Zgromadzeniu i jedynymi udziałowcami PPU „REDOX” Sp. z o.o. 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 „Wilga VII”. Na dzień 30 czerwca 2011 roku saldo zobowiązań wobec tej jednostki wyniosło 1 667 tys. PLN, z tego: zobowiązania z tytułu dostaw i usług 513 tys. PLN, kaucje długoterminowe zdyskontowane 1.153 tys. PLN (dyskonto wyniosło 323 tys. PLN). Warunki transakcji nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla umów budowlanych.

W prezentowanym okresie została rozwiązana umowa inwestycyjna z PPU „REDOX” Sp. z o.o. w związku z jednostronnym odstąpieniem ED Invest S.A. od zawartych umów o budowę lokali.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Nie wystąpiły zmiany w transakcjach zawieranych z PPU „REDOX” Sp. z o.o. w stosunku do ostatniego sprawozdania finansowego, które mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Spółki.

9. 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.

Spółka ED Invest S.A. posiadała na dzień 30.06.2011 roku zobowiązania warunkowe na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Gocław Lotnisko z tytułu udzielonych gwarancji usuwania usterek zrealizowanej inwestycji Jantar Bis B w kwocie 1 617 tys. zł. Wartość ta stanowi mniej niż 10% kapitałów własnych Emitenta, które wyniosły 44 317,5 tys. zł.

W I półroczu 2011 roku Spółka nie udzieliła żadnych kredytów, znaczących poręczeń ani pożyczek.

10. 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 2011 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa wielorodzinnego w wysokości 13 423 tys. zł., co stanowi 99,6 % łącznych przychodów ze sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2011 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2010 roku spadły o 39,1%.

Zysk brutto ze sprzedaży na koniec I półrocza 2011 roku wyniósł 6 535 tys. zł. i w porównaniu do analogicznego okresu 2010 roku był niższy o 6,4 %.

Zysk ze sprzedaży po naliczeniu kosztów zarządu i kosztów sprzedaży na koniec I półrocza 2011 roku jest wyższy o 77 tys. zł. tj. o 1,9% od zysku okresu porównawczego z powodu spadku kosztów sprzedaży.

Zysk z działalności operacyjnej na koniec I półrocza 2011 roku wyniósł 4 317 tys. zł. i w porównaniu do analogicznego okresu 2010 roku był niższy o 24 %. Przyczyną spadku zysku z działalności operacyjnej były większe przychody operacyjne w 2010 roku wynikające z naliczenia kar umownych EDBUD S.A. w kwocie 1 608 tys. zł., które na koniec 2010 roku objęto odpisem aktualizującym.

Przychody finansowe głównie zostały zrealizowane z odsetek od lokat bankowych, koszty finansowe głównie związane są z kredytem bankowym. Zysk na działalności finansowej za I półrocze 2011 roku wyniósł 131 tys. zł., za porównywalny okres 2010 roku 74 tys. zł.

Po obciążeniu wyniku finansowego podatkiem odroczonym zysk netto za I półrocze 2011 roku wyniósł 4 058 tys. zł., w analogicznym okresie 2010 roku 4 298 tys. zł.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 30 czerwca 2011 roku wyniósł 32 079 tys. zł., na koniec czerwca 2010 roku wyniósł 448 tys. zł.

W zakresie spraw kadrowych nie nastąpiły znaczące zmiany.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

11. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki

W dniu 20 czerwca 2011 roku została zawarta umowa o współpracy z Plano Sp. z o.o. dotycząca realizacji inwestycji mieszkaniowych na terenie Bemowa w Warszawie.

Zgodnie z umową ED invest S.A. ma wybudować budynek mieszkalny z garażem na gruncie powierzonym przez Plano. Zajmie się też sprzedażą tych lokali. Ponadto strony zdecydowały się o wspólnej organizacji budowy obejmującej inwestycje ED invest S.A. i Plano Sp. z o.o. w celu optymalizacji kosztów obu projektów.

Za niewywiązanie się z warunków umowy przez Strony przewidziane są kary umowne po stronie Plano do 20 milionów złotych, po stronie ED invest S.A. 390 tysięcy złotych.

12. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarte znaczące umowy

- Umowa z Copernicus Securities SA

Zarząd ED invest S.A. w dniu 2 sierpnia 2011 roku podpisał z Copernicus Securities S.A. z siedzibą w Warszawie porozumienie do umowy o świadczenie usług brokerskich oraz prowadzenia rachunku papierów wartościowych i rachunku pieniężnego przez Dom Maklerski Copernicus Securities SA dotyczące pośrednictwa Domu Maklerskiego Copernicus Securities SA w skupie akcji własnych Spółki.

Na mocy porozumienia Copernicus zobowiązuje się do skupu akcji Spółki, na rachunek własny na zlecenie ED invest S.A. wyłącznie na rynku regulowanym GPW, w zwykłych transakcjach sesyjnych i ich sukcesywnej sprzedaży Spółce w transakcjach pakietowych (sesyjnych lub poza sesyjnych) lub w inny sposób umożliwiający identyfikację stron transakcji.

Skup akcji będzie dokonywany z zachowaniem zasad i warunków przewidzianych w Uchwale Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 4 lipca 2011 roku w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabycia akcji własnych przez Spółkę, przekazanej Raportem Bieżącym nr 21/2011 oraz z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa oraz uchwał organów statutowych Spółki.

Przedmiotem skupu ma być 350 tys. akcji ED invest S.A. po cenie nie niższej niż 4,70 PLN i nie wyższej niż 7,50 PLN za jedną akcję. Łączna cena nabycia akcji powiększona o koszty transakcji nie może być wyższa od kwoty 2 mln PLN.

- Umowa z Przedsiębiorstwem Budowlanym WARSKOP

Zarząd ED invest S.A. w dniu 17 sierpnia 2011 r. zawarł z Przedsiębiorstwem Budowlanym „WARSKOP” – Janusz Stokłosa („Wykonawca”), z siedzibą w Warszawie, umowę o realizację zespołu zabudowy jednorodzinnej w Nowej Woli, gm. Lesznowola.

Umowa przewiduje kompleksową budowę 9 budynków mieszkalnych, wewnętrznej infrastruktury drogowej oraz wodociągowo-kanalizacyjnej. Całość prac i akceptowane przez Inspektorów Nadzoru Inwestorskiego zgłoszenie do odbioru mają być wykonane do 30 listopada 2011 r. Wynagrodzenie Wykonawcy wynosi 5.801.903 PLN (bez VAT).

Warunki na jakich umowa została zawarta nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w umowach tego typu. Przewidziane kary umowne nie przekraczają 10% wartości umowy oraz nie pozbawiają Stron umowy prawa do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

Ponadto Zarząd ED invest S.A. zawarł 21 czerwca 2011 r. z PB „WARSKOP” umowę na wykonawstwo robót budowlanych „stanu zero,” (roboty ziemne i fundamenty) pod inwestycję objętą umową z 17 sierpnia 2011r.

Łączna wartość obu umów wynosi 6.369.999,90 PLN.(bez VAT)

List intencyjny

Zarząd ED invest S.A. (Kupujący) zawarł u w dniu 16 sierpnia 2011 r. list intencyjny z małżonkami Edwardem i Elżbietą Kleszczewskimi i spółką CDZ 3 sp. z o.o.(Sprzedający) z siedzibą w Warszawie, w sprawie wspólnego dążenia do realizacji umowy sprzedaży ED invest S.A. prawa użytkowania wieczystego trzech nieruchomości, które w dacie podpisania Listu przysługuje w ½ wspólnie Edwardowi i Elżbiecie Kleszczewskim oraz w połowie CDZ 3 sp. z o.o.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wspomniane nieruchomości o łącznej powierzchni 13.287 m² położone są w Warszawie przy ulicy Ostrobramskiej 71. Posiadają aktualne decyzje o warunkach zabudowy (z lutego br.), na podstawie których Kupujący wstępnie określił parametry realizacyjne zabudowy mieszkalno-usługowej na 33.000 pum oraz 1600 puu.

Strony ustaliły, że do 60 dni od podpisania Listu intencyjnego powinno nastąpić zawarcie przedwstępnej umowy warunkowej, zobowiązującej Sprzedających do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości na Kupującego. Umowa ta zostanie zawarta po spełnieniu następujących warunków:

- (i) uzyskania przez Kupującego pozytywnej decyzji kredytowej;
- (ii) potwierdzenia parametrów formalno - prawnych wielkości planowanej inwestycji oraz faktycznej możliwości przeprowadzenia tejże inwestycji na nieruchomościach, poprzez dokonanie przez Kupującego niezbędnych badań i w oparciu o ustalenia badania prawnego, technicznego, geodezyjnego (due dilligence).

(iii) Otrzymania pisma o nieskorzystaniu przez m.st. Warszawa z prawa pierwokupu.

W wypadku podpisania umowy przedwstępnej warunkowej cena, za jaką Kupujący nabędzie prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości wynosić będzie 33.000.000,- zł plus VAT według obowiązującej w dniu zawarcia umowy stawki. Kupujący wpłaci Sprzedającemu zaliczkę na poczet ceny w wysokości 10 % ceny, która będzie podlegała bezwarunkowemu zwrotowi na rzecz Kupującego w przypadku nie dojścia umowy przeniesienia użytkowania wieczystego do skutku. Na zabezpieczenie roszczenia o zwrot wpłaconej zaliczki, Sprzedający zobowiążą się do wystawienia na zlecenie Kupującego weksla własnego *in blanco*, który zostanie wypełniony w wypadku niewykonania przez Sprzedającego bezwarunkowego zwrotu przedmiotowej zaliczki.

W wypadku zawarcia umowy przedwstępnej warunkowej Sprzedający oświadczają ponadto, że odnośnie bezwarunkowego zwrotu zaliczki, o której mowa w Liście intencyjnym, poddadzą się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty, która zostanie ustalona przez Strony oraz oświadczają, że warunkiem upoważniającym Kupującego do prowadzenia przeciwko Sprzedającym egzekucji na podstawie zawartego aktu notarialnego o całość lub część przysługującego mu roszczenia jest niewykonanie przez Sprzedającego bezwarunkowego zwrotu zaliczki w określonym terminie. W wypadku zawarcia umowy przedwstępnej warunkowej Strony ustalą w jakim terminie Kupujący będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności

Strony ustaliły ponadto, iż umowa przeniesienia praw użytkowania wieczystego zostanie zawarta pod warunkiem, że bank finansujący Kupującego nie wycofa się z kredytowania zakupu. Umowa przeniesienia praw użytkowania wieczystego zawierać będzie ustalenia odnośnie wykreślenia z treści ksiąg wieczystych hipotek, na łączną kwotę 30.000.000 zł, w momencie zapłaty przez Kupującego za nieruchomości, dokonanej wg poniższych ustaleń.

Przy zawarciu umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Kupujący zapłaci na rzecz Sprzedających kwotę 22.000.000,-zł. + VAT pomniejszoną o kwotę zaliczki oraz nie mniej niż 10% pozostałej wartości nieruchomości (wartość nieruchomości wynosić będzie 11.000.000,-zł. + VAT), a pozostałą część zapłaci w terminie nie później niż 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy przeniesienia użytkowania wieczystego.

Strony zgodnie stwierdzają, że podpisanie Listu intencyjnego nie prowadzi do zaciągnięcia przez Strony jakiegokolwiek zobowiązania o charakterze finansowym ani nie stanowi źródła zobowiązania do Stron do realizacji przedsięwzięcia. W szczególności, List intencyjny nie stanowi umowy przedwstępnej, umowy zobowiązującej ani oferty w odniesieniu do żadnej z umów, których zawarcie jest w nim przewidziane.

Ustalono także, że nie zawarcie umowy przedwstępnej warunkowej w terminie 60 dni od daty podpisania Listu uwalnia Strony od wszelkich poczynionych w nim ustaleń.

13. Czynniki, które zdaniem ED Invest S.A. będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Od 2011 roku wpływ na rozwój pierwotnego rynku mieszkaniowego może wywrzeć finansowa sytuacja międzynarodowa, która bezpośrednio przekłada się na przygotowanie do ewentualnego kryzysu, które mogą się przyczynić do obniżenia popytu związanego z zakupem mieszkań. Jednakże obserwuje się wzrost zainteresowania mieszkaniami dwu- i trzypokojowymi w segmencie mieszkań stosunkowo tanich i dobrze skomunikowanych z centrum Warszawy, którymi wybudowanie głównie zajmuje się ED Invest S.A.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na początku bieżącego roku w polskim budownictwie mieszkaniowym nastąpiło ożywienie. W nadchodzących miesiącach spodziewana jest kontynuacja pozytywnych trendów w budownictwie mieszkaniowym dla mieszkań ze średniego i niskiego sektora cen.

W lutym 2011 roku Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy XV Wydział Ksiąg Wieczystych odmówił dokonania wpisu praw Spółdzielni Mieszkaniowej „Gośćków-Łotnisko” do działek będących częścią terenu planowanej inwestycji na ul. Jugosłowiańskiej. Spowodowało to opóźnienie złożenia wniosku o pozwolenie na budowę. Wniosek na budowę I i II etapu został złożony 20 lipca 2011 roku.

Procedury związane z wpisami do ksiąg wieczystych działek objętych kolejnymi etapami są prowadzone ze strony ED Invest S.A. bez zbędnej zwłoki. Jednakże procedury te w stosownych urzędach oraz sądzie wieczysto-księgowym są uzależnione od ilości prowadzonych spraw. Z tego powodu terminy te są dłuższe niż zakładano. Może to stać się powodem opóźnień w złożeniu wniosków o pozwolenie na budowę, a co za tym idzie przesunięcia terminów realizacji poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Jednocześnie w związku z kolejnym etapem realizacji wymagającymi wydzielenia działek z istniejących obszarów wobec braku środków w budżecie miasta stołecznego Warszawy na ten cel stosowane są inne procedury umożliwiające dokonanie tych podziałów. Może stać się to również powodem zwłoki w złożeniu kolejnych wniosków o pozwolenie na budowę.

14. Informacje na temat podstawowych zagrożeń oraz czynników ryzyka dla rozwoju i funkcjonowania Spółki.

RYZYKO ZWIĄZANE Z DECYZJAMI UWŁASZCZENIOWYMI ORAZ 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 uruchamiania dodatkowych procedur mających na celu wykonanie podziału działek za m. st. Warszawy. Sądy i Urzędy na terenie m. st. Warszawy są obecnie obłożone sprawami, a sprawy 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.

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 niemożności 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 natomiast opóźnień w stosunku do zakładanych terminów uzyskania stosownych postanowień sądowych i spodziewanych decyzji administracyjnych ocenić należy jako realne, a ryzyko ich powstania wskazać należy jako średnie.

RYZYKO POZYSKANIA ŚRODKÓW NA REALIZACJĘ INWESTYCJI

Na dzień sporządzania niniejszej informacji przez Sejm nie została jeszcze uchwalona ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która ma wprowadzić nowe zasady rozliczania się przez dewelopera z kontrahentami za pośrednictwem powierniczych rachunków bankowych (otwartych wraz z ubezpieczeniem i gwarancją lub zamkniętych). W przypadku rachunku otwartego bank wypłacałby deweloperowi gromadzone na nim pieniądze klientów w miarę postępu robót. Bank musiałby kontrolować każdy z etapów przedsięwzięcia np. czy przebiega zgodnie z harmonogramem. Wymóg zacząłby obowiązywać po sześciu miesiącach od opublikowania ustawy w

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Dzienniku Ustaw, a nie wiadomo, czy banki i firmy ubezpieczeniowe w ogóle przygotowałyby tego typu produkty finansowe. Poza tym nieznane są ich koszty. Istnieje duże prawdopodobieństwo, że z rynku wypadłyby małe i średnie firmy deweloperskie, bo ze względów finansowych nie otrzymałyby ubezpieczenia i kredytu. Nowa regulacja może opóźnić pozyskiwanie środków na realizację inwestycji, bowiem z treści projektu 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. Ustawa przedmiotowa znajduje się obecnie w procesie legislacyjnym na etapie II czytania. Na dzień kolejnego posiedzenia Sejmu wyznaczonego na dzień 29 sierpnia 2011 r. w harmonogramie obrad nie ma przewidzianego głosowania w przedmiocie uchwalenia przedmiotowej ustawy.

Uchwalenie przez Sejm przedmiotowej ustawy może prowadzić do trudności w uzyskiwaniu środków na realizację inwestycji, bowiem Spółka będzie mogła zawierać umowy jedynie w określony w ustawie sposób, harmonogram zapłaty przewidywać więc może wypłatę pieniędzy na rzecz deweloperów najwcześniej dopiero na etapie zakończenia pewnego etapu przedsięwzięcia.

Ze względu jednak na fakt, że obecna treść aktu jest jedynie projektem ustawy, do którego mogą zostać wprowadzane poprawki i przede wszystkim nie jest w ogóle przesądzone, że ustawa zostanie przegłosowana i wejdzie w życie, na chwilę obecną ryzyko związane z opóźnieniem lub trudnościami w uzyskaniu środków na realizację inwestycji określić należy jako niewielkie. Jeśli przedmiotowa ustawa zostanie przyjęta przez Sejm w tej kadencji, należy przyjąć, że takie ryzyko staje się duże.

RYZIKO EKONOMICZNE I POLITYCZNE W POLSCE

Spółka prowadzi swoją działalność w Polsce, która nadal uznawana jest za rynek rozwijający się. Inwestorzy inwestujący w akcje spółek działających na takich rynkach powinni mieć świadomość istnienia większych ryzyk 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.

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

RYZIKO ZMIAN PRAWA W POLSCE

Polski system prawny, w szczególności system podatkowy charakteryzuje się zmiennością przepisów. Przepisy prawne, szczególnie podatkowe bywają zmieniane na niekorzyść podatników. Zmiany te mogą polegać nie tylko na podwyższeniu stawek podatkowych, ale także na wprowadzeniu nowych szczegółowych instrumentów prawnych, rozszerzeniu zakresu opodatkowania, a nawet wprowadzeniu nowych obciążeń podatkowych. Częste zmiany przepisów prawa, w tym regulujących opodatkowanie działalności gospodarczej oraz rozbieżności interpretacyjne w zakresie stosowania przepisów podatkowych przez organy podatkowe mogą okazać się niekorzystne dla Spółki, co w konsekwencji może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki. 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.

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z UZALEŻNIENIEM OD KONIUNKTURY NA RYNKU BUDOWLANYM

Działalność Spółki jest ściśle uzależniona od koniunktury panującej na rynku budowlanym. Rozwój branży, w której działa Spółka, w decydującej mierze uwarunkowany jest kształtowaniem się czynników makroekonomicznych niezależnych od Spółki, takich jak: wielkość PKB, stopień zamożności społeczeństwa, stopa bezrobocia, stopy procentowe kredytów, polityka państwa w zakresie rynku budowlanego, w tym budownictwa mieszkaniowego. Dobra koniunktura, przy odpowiednim i umiejętnym wykorzystaniu jej przez Spółki budowlane, sprzyja osiąganiu dobrych wyników finansowych spółek z branży budowlanej. W latach 2008-2009 obserwowany był spadek popytu (w 2011 r. sytuację można określić jako stabilną), 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

W latach 2008-2009 (w 2011 r. sytuację można określić jako stabilną), banki w Polsce zastrzyły politykę kredytową zarówno wobec firm działających w sektorze budowlanym, w szczególności deweloperskim jak i wobec osób starających się o kredyty hipoteczne. W sytuacji kontynuacji przez banki takiej polityki w kolejnych latach może to doprowadzić do wydłużenia okresu dekonstrukcji w branży budownictwa mieszkaniowego w Polsce. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym wyników finansowych Spółki.

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ

W segmencie rynku, na którym działa Spółka działa duża liczba podmiotów gospodarczych. Szczególnie dotyczy to aglomeracji warszawskiej. Konkurencję 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. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym pogorszenia wyników finansowych Spółki.

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

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, w braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Wydanie 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.

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

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, między innymi 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. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów może negatywnie wpłynąć na rentowność Spółki. 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 któregośkolwiek z wykonawców realizujących projekty może negatywnie wpłynąć na działalność i sytuację finansową Spółki.

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

RYZYKA TOWARZYSZĄCE REALIZACJI PROJEKTÓW BUDOWLANYCH

Projekty budowlane realizowane przez Spółkę obarczone 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 realizacji 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 zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI

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

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z ISTOTNYMI SZKODAMI PRZEWYŻSZAJĄCYMI POLISY Z TYTUŁU UBEZPIECZENIA

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

RYZIKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI KOLEJNYCH KONTRAKTÓW BUDOWLANYCH ORAZ CENAMI LOKALI

Dalszy rozwój działalności Spółki zależy w decydującym stopniu od zdolności pozyskiwania atrakcyjnych kontraktów budowlanych po konkurencyjnych cenach, a następnie od zdolności Spółki do sprzedaży na rynku wybudowanych mieszkań w odpowiednim terminie i z satysfakcjonującą marżą. Zdolność do wypełnienia powyższych założeń wynika z kolei w znacznej mierze z kondycji rynku mieszkaniowego w 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 istotnego spadku cen mieszkań Spółka nie może zapewnić, że będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających występnie założoną przez Spółkę rentowność. Wszystkie powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

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

RYZIKO 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.

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

RYZIKO 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 któregośkolwiek 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 liczby dodatkowych, wykwalifikowanych pracowników, istnieje ryzyko wystąpienia problemów z ich pozyskaniem.

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

RYZIKO ZWIĄZANE ZE WSPÓŁPRACĄ SPÓŁKI ZE SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ GOCŁAW LOTNISKO

W latach 2008-2011 największe obroty w sprzedaży produktów i usług Spółka osiągnęła ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko. SM Gocław Lotnisko stanowi też istotnego dostawcę Spółki. W przypadku problemów finansowych SM Gocław 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 stałych).

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

RYZIKO ZWIĄZANE Z HISTORYCZNYM ZAWIERANIEM PRZEZ SPÓŁKĘ TRANSAKCI 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, między innymi, 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 powiązanymi (poprzez osoby fizyczne), Spółka może być w przyszłości przedmiotem kontroli lub czynności sprawdzających podejmowanych przez organy skarbowe w powyższym zakresie. Co do zasady, ceny lub wysokość wynagrodzenia ustalone w każdej transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi 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 wymaganych przepisami prawa podatkowego (w szczególności art. 9a Ustawy o 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).

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

RYZIKO 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 posiadają poniżej progu 20% akcji i głosów na jego 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 Usługowe 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.

Członek Rady Nadzorczej Spółki – Pani Edyta Rytel jest jednocześnie zatrudniona na stanowisku księgowej w Przedsiębiorstwie Produkcyjno Usługowym REDOX Sp. z o.o. oraz w spółce Redox Invest Sp. z o.o., których jedynymi wspólnikami i członkami zarządu są członkowie Zarządu Spółki – Panowie Marek Uzdowski oraz Zbigniew Wasilewski.

Wobec powyższego istnieje potencjalny konflikt interesów polegający na możliwym ograniczeniu niezależności Pani Edyty Rytel od członków Zarządu Spółki – Panów Marka Uzdowskiego i Zbigniewa Wasilewskiego.

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

RYZIKO DOTYCZĄCE NIEPOSIADANIA PRZEZ ŻADNEGO Z NIEZALEŻNYCH CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ WYKONUJĄCEJ ZADANIA KOMITETU AUDYTU KWALIFIKACJI W DZIEDZINIE RACHUNKOWOŚCI LUB REWIZJI FINANSOWEJ

Zgodnie z art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 r. Nr 77, poz. 649) w jednostkach zainteresowania publicznego działa komitet audytu, którego członkowie są powoływani przez radę nadzorczą lub komisję rewizyjną spośród swoich członków. Z kolei zgodnie z ust. 3 ww. przepisu w jednostkach zainteresowania publicznego, w których rada nadzorcza

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

składa się z nie więcej niż 5 członków, zadania komitetu audytu mogą zostać powierzone radzie nadzorczej. Ust. 4 wyżej cyt. przepisu stanowi, że w skład komitetu audytu wchodzi co najmniej 3 członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien spełniać warunki niezależności i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.

Wątpliwości interpretacyjne natomiast budzi kwestia, czy wymóg w zakresie spełnienia warunku niezależności i posiadania kwalifikacji w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej określony w ust. 4 art. 86 ww. ustawy, odnosi się również do przypadków, gdy w jednostkach zainteresowania publicznego, w których rada nadzorcza składa się z nie więcej niż 5 członków, zadania komitetu audytu powierzone zostały radzie nadzorczej, gdyż przepisy analizowanej ustawy wprost nie rozstrzygają tej kwestii.

Ryzyko opisane w niniejszym punkcie jest minimalizowane poprzez obecność w Radzie Nadzorczej Spółki Pana Henryka Kacprzaka.

Pan Henryk Kacprzak spełnia kryteria niezależnego członka Rady Nadzorczej, posiada stosowne uprawnienia i odpowiednie doświadczenie w zakresie księgowości. Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako niski.

RYZIKO ZWIĄZANE Z KOLEJNYMI EMISJAMI AKCJI

Pomimo że, w ocenie Spółki, posiada ona kapitał obrotowy na prowadzenie bieżącej działalności Spółka posiada wystarczający kapitał obrotowy na sfinansowanie swojej działalności, 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 dla sfinansowania rozwoju w przyszłości okażą się skuteczne. Z tego też względu rozwój działalności Spółki może ulec ograniczeniu. Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako średni.

RYZIKO ZWIĄZANE Z NOTOWANIAM AKCJI SPÓŁKI NA GPW

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z ZAWIESZENIEM OBROTU AKCJAMI

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z WYKLUCZENIEM Z OBROTU GIEŁDOWEGO

Zgodnie z § 31 Regulaminu GPW Zarząd Giełdy wyklucza instrumenty finansowe z obrotu giełdowego. Spółka określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko jako niski.

RYZIKO DOTYCZĄCE MOŻLIWOŚCI NAŁOŻENIA NA SPÓŁKĘ KAR ADMINISTRACYJNYCH PRZEZ KNF ZA NIEWYKONANIE OBOWIĄZKÓW WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW PRAWA

Zgodnie z art. 96 Ustawy o Ofercie, w sytuacji, gdy Spółka publiczna nie dopełnia obowiązków wymaganych prawem, w szczególności obowiązków informacyjnych wynikających z Ustawy o Ofercie, KNF może nałożyć na podmiot, który nie dopełnił obowiązków, karę pieniężną do wysokości 1,0 mln zł albo wydać decyzję o wykluczeniu papierów wartościowych, na czas określony lub bezterminowo, z obrotu na rynku regulowanym, albo zastosować obie z powyższych sankcji łącznie.

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

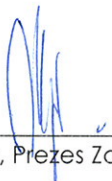
Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2011	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

15. Oświadczenie Zarządu ED invest S.A. w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 30 czerwca 2011 roku podlegało przeglądowi, który został przeprowadzony przez firmę HLB Sarnowski & Wiśniewski Sp. z o.o. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu półrocznego skróconego 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 półrocznego skróconego sprawozdania finansowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

16. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdania finansowego.

Według najlepszej wiedzy półroczne skrócone sprawozdanie finansowe i dane porównywalne 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 ryzyk i osiągnięć.



Zofia Egierska, Prezes Zarządu



Jerzy Dyrz, Wiceprezes Zarządu



Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 22 sierpnia 2011 roku

