

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ED INVEST S.A. ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2012 ROKU

1. Informacje o spółce, podstawowej działalności i charakterystyka działalności w I półroczu 2012 roku

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

Skład Zarządu Spółki na dzień 30 czerwca 2012 roku był następujący:

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

W okresie pierwszego półrocza 2012 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 30 czerwca 2012 roku był następujący:

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

Do dnia 19 czerwca 2012 roku skład Rady Nadzorczej liczył pięć osób. W dniu 20 czerwca 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało na członka Rady Nadzorczej p. Roberta Fijołka.

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

W pierwszym półroczu 2012 r. Spółka rozpoczęła realizację przedsięwzięcia w Warszawie na Bemowie, przy ul. Dywizjonu 303- osiedle mieszkaniowe wielorodzinne, kontynuowała realizację przedsięwzięcia w Nowej Woli – budowa zespołu zabudowy jednorodzinnej, oraz prowadziła przygotowania do rozpoczęcia realizacji:

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

1. przedsięwzięcia w Warszawie na Gocławiu przy ul. Jugosłowiańskiej – osiedle mieszkaniowe wielorodzinne „Jugosłowiańska”,
2. przedsięwzięcia 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 2012 roku został sporządzony zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 30 czerwca 2012 roku.

Stosowane przez Spółkę zasady rachunkowości zostały opisane w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2012 roku.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za I półrocze 2012 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

W zakresie realizacji prognoz na rok 2012 Spółka realizuje zaplanowany program przygotowania realizacji inwestycji. Toczące się procedury administracyjne, uregulowanie stanu prawnego nieruchomości oraz konieczność realizacji inwestycji drogowych w zastępstwie Miasta Stolecznego Warszawy spowodują opóźnienie realizacji o okres 4 – 6 miesięcy, oznacza to konieczność

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

zweryfikowania założonych prognoz w czasie kiedy zaistnieje możliwość ostatecznego określenia terminu powyższych uregulowań.

Spółka poda zweryfikowane prognozy na rok 2012 w IV kwartale.

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

Kapitał zakładowy Spółki na dzień 30 czerwca 2012 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 według stanu na dzień 30.06.2012r.

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	2 553 143	127 657	20,10%	20,10%
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	1 946 160	97 308	15,32%	15,32%
Razem	12 705 054	635 253	100,00%	100,00%

* Na dzień przekazania raportu za pierwsze półrocze 2012 roku ED inwest S.A. była w posiadaniu 318 367 akcji własnych, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów. Trwający skup akcji Ed inwest S.A. prowadzony jest na zlecenie Spółki, na rachunek Copernicusa. Uchwałą Nr 17 Zwyczajnego walnego Zgromadzenia ED inwest S.A. z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 4 lipca 2011 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Spółki do nabycia akcji własnych przez Spółkę, zmienionej Uchwałą Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 25 października 2011 r. wydłużono termin upoważnienia do nabycia akcji własnych Spółki przez Zarząd do dnia 31 grudnia 2012 r. , nie dłużej jednak niż do wyczerpania środków przeznaczonych na ich nabycie.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 skróconego śródrocznego sprawozdania za I półrocze 2012 roku w stosunku do stanu na dzień przekazania raportu za 2011 rok przedstawia się następująco:

Akcjonariusz	Stan na dzień 30.06.2012 r.	Stan na dzień 31.12.2011 r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	2 553 160	2 553 160	0
Jerzy Dyrz	2 553 143	2 553 143	0
Marek Uzdowski	2 503 100	2 503 100	0
Zbigniew Wasilewski	2 503 100	2 503 100	0
Razem	10 112 503	10 112 503	0

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

7. 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 stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych.

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 „Dywizjonu 303” na podstawie zawartej w dniu 25 stycznia 2012 r. umowy na realizację budynku mieszkalnego w Warszawie.

Umowa przewiduje wykonanie robót budowlanych związanych z realizacją wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, przy ul. Dywizjonu 303 w Warszawie, według ostatecznego pozwolenia na budowę nr 300/2011 wydanego 13 grudnia 2011 r.

Prace zostały rozpoczęte 1 lutego 2012 r., a zakończenie robót i zgłoszenie gotowości inwestycji do odbioru powinno nastąpić do 30 kwietnia 2013 r.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wynagrodzenie Wykonawcy wynosi 10.084.800 PLN (bez VAT) i będzie wypłacane sukcesywnie, odpowiednio do procentowego zaawansowania poszczególnych etapów budowy. Wynagrodzenie to zawiera koszty robót budowlanych oraz prac związanych z przygotowaniem realizacji Inwestycji. W ciężar wynagrodzenia mogą być też wliczone opłaty z tytułu dzierżawy terenów przylegających do placu budowy oraz koszty eksploatacji placu budowy. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy i będzie waloryzowane, poczynając od 30 czerwca 2012 r., na podstawie wskaźnika cen produkcji budowlano-montażowej publikowanego przez GUS, w odniesieniu do robót wykonanych zgodnie z przyjętym harmonogramem. Ostateczne rozliczenie nastąpi po protokolarnym odbiorze technicznym i dostarczeniu przez Wykonawcę, zaakceptowanych przez ED invest S.A., gwarancji wynikających z rękojmi, oraz przedstawieniu oświadczenia o dokonaniu pełnej zapłaty dla wszystkich podwykonawców robót odebranych przez inspektorów nadzoru.

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 (RB nr 4/2012).

Na dzień 30 czerwca 2012 roku saldo zobowiązań wobec tej jednostki wyniosło 1 300 tys. PLN, z tego: zobowiązania z tytułu dostaw i usług 1 235 tys. PLN, kaucje długoterminowe zdyskontowane 65 tys. PLN (dyskonto wyniosło 23 tys. PLN).

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 30.06.2012 roku zobowiązania warunkowe na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Gośćów Lotnisko z tytułu udzielonej gwarancji usuwania usterek Nr 280000028632 z dnia 29.09.2011 r., na kwotę 2.910 tys. zł, w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku, ważnej w okresie od 30 września 2011 roku do dnia 29 września 2014 roku.

W I półroczu 2012 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 2012 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa mieszkaniowego w wysokości 10 026 tys. zł., co stanowi 100 % łącznych przychodów ze sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2012 roku, w porównaniu do analogicznego okresu 2011 roku, spadły o 25,6%.

Zysk brutto ze sprzedaży na koniec I półrocza 2012 roku wyniósł 2 800 tys. zł. i w porównaniu do analogicznego okresu 2011 roku był niższy o 3 735 tys. zł z powodu dalszego przesunięcia rozpoczęcia

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

realizacji Osiedla Wilga i Jugostowiańska, ze względu na niezakończone procedury uwłaszczeniowe w przypadku Osiedla Jugostowiańska, oraz toczące się procedury uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę w przypadku Osiedla Wilga.

Zysk ze sprzedaży po naliczeniu kosztów zarządu i kosztów sprzedaży na koniec I półrocza 2012 roku był niższy o 4 132 tys. zł od zysku okresu porównawczego.

Zysk z działalności operacyjnej na koniec I półrocza 2012 roku, w porównaniu do analogicznego okresu 2011 roku, był niższy o 4 148 tys. zł.

Przychody finansowe zostały zrealizowane głównie z odsetek od lokat bankowych, koszty finansowe związane były głównie z kredytem bankowym i leasingiem. Zysk na działalności finansowej za I półrocze 2012 roku wyniósł 251 tys. zł, a za porównywalny okres 2011 roku 131 tys. zł.

Po obciążeniu wyniku finansowego podatkiem odroczonym zysk netto za I półrocze 2012 roku wyniósł 322 tys. zł, a w analogicznym okresie 2011 roku 4 058 tys. zł.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 30 czerwca 2012 roku wyniósł 11 363 tys. zł, a na koniec grudnia 2011 roku wyniósł 21 337 tys. zł.

W zakresie spraw kadrowych nie nastąpiły znaczące zmiany.

11. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki

Zawarte znaczące umowy

W okresie pierwszego półrocza 2012 roku Spółka zawarła następujące umowy znaczące:

1. Umowa z podmiotem powiązanych PPU REDOX Sp. z o.o. (RB nr 4/2012)
2. Aneks do umowy inwestycyjnej z Przedsiębiorstwem Budowlanym „WARSKOP” (RB nr 7/2012)

Powyższe umowy zostały szczegółowo opisane w punkcie 6 skróconego sprawozdania finansowego za I kwartał 2012 roku.

3. Porozumienie zawarte 12 czerwca 2012 r. z POZBUD T&R S.A. („Pozbud”), z siedzibą w Luboniu, w sprawie wspólnej realizacji inwestycji w Warszawie.

Porozumienie ma charakter ramowy. Strony ustaliły, że do 19 czerwca 2012 r. zostanie zawarta umowa o współpracy inwestycyjnej precyzująca jej warunki oraz prawa i obowiązki każdej ze stron (RB nr 22/2012). Termin zawarcia umowy został przedłużony do 31 grudnia 2012 roku (RB nr 24/2012 i 30/2012). Aneksem wprowadzono też warunek zawieszający Porozumienie, o ile do końca roku nie zostanie zawarta umowa.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Listy intencyjne

- Aneks do listu intencyjnego Domex Bulwary Saskie Sp. z o. o (RB nr 5/12),
- Aneks do listu intencyjnego w sprawie inwestycji mieszkaniowo-usługowej w Łomiankach, przy ul. Chopina (RB nr 6/12).

Powyższe listy intencyjne zostały szczegółowo opisane w punkcie 6 skróconego sprawozdania finansowego za I kwartał 2012 roku.

12. Istotne zdarzenia po dniu bilansowym

Aktualizacja umów znaczących

Zarząd ED invest S.A. w dniu 2 lipca 2012 r. otrzymał od Spółdzielni Mieszkaniowej Gocław Lotnisko dwa aneksy, zawarte w trybie obiegowym 30 czerwca 2012r. aktualizujące terminy realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych „Gocław – Wilga VII i VI” oraz „Gocław – Iskra VI”.

Aneks dotyczący pierwszego przedsięwzięcia przewiduje zakończenie robót określonych w projektach budowlanych do 30.12.2016 r.. Określa ponadto, że w terminie do 30.03.2013 r. Spółka zobowiązana jest uzyskać pozwolenie na budowę dla etapu III i IV.

W aneksie do umowy o wspólnym przedsięwzięciu „Gocław –Iskra VI” strony ustaliły, że wszystkie roboty określone w projektach budowlanych zostaną wykonane nie później niż do 30 grudnia 2016 r. Spółka zobowiązana jest też uzyskać w terminie do 30 grudnia 2012 r. decyzję o pozwoleniu na budowę etapu I. (RB nr 32/2012)

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

Z uwagi na brak planu miejscowego dla terenu, na którym zlokalizowane są I, II i III etap osiedla przy ul. Jugosłowiańskiej oraz nie uregulowany stan prawny wszystkich działek objętych decyzją o warunkach zabudowy dla całego terenu, wystąpiła konieczność dokonania dodatkowych regulacji prawnych umożliwiających uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Do czasu zakończenia tych regulacji nastąpiło zawieszenie postępowania o pozwolenie na budowę w tym temacie.

Jednocześnie została podjęta przez Urząd Miasta Stolecznego Warszawy decyzja o konieczności skomunalizowania jednej z działek objętej etapem II projektu przy ul. Jugosłowiańskiej. Wszystkie etapy zabudowy objęte są wspólnym planem zagospodarowania, a realizacje ich są powiązane. W związku z tym posiadany tytuł do dysponowania nieruchomością gruntową wymagającą skomunalizowania oraz jej podziału może być udokumentowany dopiero po uzyskaniu tych decyzji (komunalizacyjnej i podziałowej). Powyższy teren został skomunalizowany w II kwartale br. Trwa obecnie procedura podziałowa, po zamknięciu której oraz po dokonaniu wpisu praw użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Gocław Lotnisko, nastąpi wznowienie procedury o wydanie decyzji o

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

pozwoleniu na budowę. Trwający proces ma bezpośredni wpływ na przesunięcie terminu uzyskania pozwolenia na budowę oraz rozpoczęcie realizacji na IV kwartał 2012 roku.

Dla Osiedla Wilga VII uregulowano stan prawny nieruchomości i złożono wniosek o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w I kwartale 2012 roku.

Ze względu na fakt uzyskania informacji o konieczności wybudowania fragmentu infrastruktury drogowej oraz drogi koniecznej dojazdu w zastępstwie Miasta Stolecznego Warszawy, nastąpiła konieczność uzyskania stosownych zgód z Urzędu Miasta, oraz podpisanie stosownych umów. Spowodowało to wydłużenie procedury uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę oraz rozpoczęcia realizacji o okres około czterech miesięcy.

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

RYZIKO 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 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 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 oceniać należy jako realne, a ryzyko ich powstania wskazać należy jako średnie.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

RYZIKO POZYSKANIA ŚRODKÓW NA REALIZACJĘ INWESTYCJI

Na dzień sporządzania niniejszej informacji została uchwalona przez Sejm i 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). 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. Nie wiadomo, kiedy banki i firmy ubezpieczeniowe przygotują tego typu produkty finansowe. Poza tym nieznane są ich koszty. Istnieje duże prawdopodobieństwo, że z rynku wypadną 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 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 przez Sejm przedmiotowej ustawy stanie się powodem 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. Z uwagi na specyfikę zawieranych przez ED Invest SA. umów, będących realizacją na obcych powierzonych gruntach, firma nie działa jako deweloper, jest jedynie usługobiorcą i usługodawcą, w związku z tym do jej działania w tym zakresie nie ma zastosowania w/w ustawa.

Jednakże, ze względów marketingowych, w przypadku zaistnienia potrzeby wynikającej z woli nabywcy, nie wykluczamy konieczności stosowania przytoczonej ustawy. Tego rodzaju rozwiązanie może spowodować opóźnienie lub trudności w uzyskaniu środków na realizację inwestycji. Jednak należy ocenić je jako średnie.

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, sytuacja gospodarcza głównie na rynku Unii Europejskiej. 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 to ryzyko, jako średni.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 określa stopień, w jakim jest narażona na ryzyko zmian prawa w Polsce, jako średni.

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 osiąganiu przez nie dobrych wyników finansowych. W latach 2008-2009 obserwowany był spadek popytu zastrzony m.in. ze względu na ograniczenie akcji kredytowej banków, jednakże w 2012 r. sytuację można określić jako stabilną. Nie wyklucza się zaistnienia podobnych zdarzeń w kolejnych latach. Prowadzić to może do obniżenia rentowności wykonywanych kontraktów i tym samym wyników finansowych Spółki.

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

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

W latach 2008-2009 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. Banki kontynuują tą politykę w obecnym czasie. Spowodowało to ograniczenia w dostępności kredytów hipotecznych, a także wydłużyło czas ich uzyskiwania. Przedłużenie takiej sytuacji może doprowadzić do powstania okresu dekoniunktury 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

RYZIKO ZWIĄZANE Z KONKURENCJĄ

W segmencie rynku, na którym działa Spółka, funkcjonuje 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. Jednocześnie w przypadku konieczności dostosowania finansowania działalności o niszowej 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 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, z braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Wydanie takiej decyzji 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 z kolei prowadzić do opóźnienia realizacji projektów inwestycyjnych, a 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 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. Każdy istotny wzrost kosztów lub opóźnienie zakończenia realizacji projektów

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 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 są 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, które Spółka będzie musiała usunąć na własny koszt (pomimo, że wady w okresie rękojmi objęte są gwarancją firmy wykonawczej), jak również (x) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych. Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w zakończeniu projektu, wzrost kosztów lub utratę przychodów z takiego projektu, a w niektórych przypadkach brak możliwości jego zakończenia. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Spółki.

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

RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEKORZYSTNYMI WARUNKAMI GRUNTOWYMI

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 w całości pokryta odszkodowaniem, w szczególności z uwagi na fakt, iż wartość przedmiotu ubezpieczenia oszacowana w umowie może być mniejsza od jego wartości 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. 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.

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 w na terenie aglomeracji warszawskiej, na którym działa Spółka.

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

Rentowność działalności budowlanej Spółki zależy również bezpośrednio od poziomu cen mieszkań w Polsce, a w szczególności w Warszawie. Nadpodaż mieszkań wywołana zbyt dużą liczbą dostępnych lokali może negatywnie wpływać na ceny mieszkań na rynku, na którym działa Spółka. W przypadku istotnego spadku cen mieszkań Spółka nie może zapewnić, że będzie w stanie sprzedać wybudowane mieszkania po cenach zapewniających wstępnie założoną 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 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 jej działalność i sytuację finansową.

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 2008-2012 największe obroty w sprzedaży produktów i usług Spółka osiągnęła ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko, która stanowi jednocześnie 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.

RYZIKO ZWIĄZANE Z HISTORYCZNYM ZAWIERANIEM PRZEZ SPÓŁKĘ TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W toku prowadzonej działalności Spółka oraz inne podmioty powiązane ze Spółką dokonywały pomiędzy sobą transakcji, które umożliwiały efektywne prowadzenie działalności gospodarczej przez

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółkę i obejmowały 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 ustalane 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 z nią powiązane 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 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 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 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.

Do dnia 19 czerwca 2012 roku skład Rady Nadzorczej liczył pięć osób. W dniu 20 czerwca 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało na członka Rady Nadzorczej p. Roberta Fijołka.

Na jednym z najbliższych posiedzeń Rady Nadzorczej zostanie powołany Komitet Audytu.

Ryzyko opisane w niniejszym punkcie jest minimalizowane poprzez obecność w Radzie Nadzorczej Spółki Pana Henryka Kacprzaka, który 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, 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 dla sfinansowania rozwoju w przyszłości okażą się skuteczne. Z tego też względu rozwój działalności Spółki może ulec ograniczeniu.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2012	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 średni.

RYZIKO ZWIĄZANE Z NOTOWANIAM I AKCJI SPÓŁKI NA GPW

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z ZAWIESZENIEM OBROTU AKCJAMI

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

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

RYZIKO ZWIĄZANE Z WYKLUCZENIEM Z OBROTU GIEŁDOWEGO

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

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

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

Zgodnie z art. 96 Ustawy o ofercie publicznej, w sytuacji, gdy Spółka publiczna nie dopełnia obowiązków wymaganych prawem, w szczególności obowiązków informacyjnych wynikających z ustawy o Ofercie publicznej, 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.

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

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 30 czerwca 2012 roku podlegało przeglądowi, który został przeprowadzony przez firmę HLB Sarnowski & Wiśniewski 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 normami zawodowymi.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-30.06.2012	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

16. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdania finansowego.

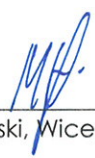
Według najlepszej wiedzy skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową ED invest S.A. oraz jej wynik finansowy. Półroczne sprawozdanie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



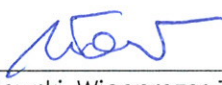
 Zofia Egierska, Prezes Zarządu



 Jerzy Dyrca, Wiceprezes Zarządu



 Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



 Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Warszawa, dnia 16 sierpnia 2012 roku