

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## ED INVEST S.A.

### ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2017 ROKU DO 31 MARCA 2017 ROKU

WARSZAWA, DNIA 9 MAJA 2017 ROKU

Handwritten signatures in black ink, appearing to be the names of the signatories, located at the bottom right of the page.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## **SPIS TREŚCI**

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2017 ROKU .....	5
II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2017 ROKU .....	13
1. INFORMACJE OGÓLNE .....	13
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI .....	14
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	14
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI .....	25
5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	25
5.1 ZYSK NA AKCJĘ .....	25
5.2 SEGMENTY OPERACYJNE .....	25
5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE .....	28
5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	28
5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW .....	29
5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY .....	30
5.7 NIESPŁACENIE KREYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI) .....	30
5.8 REZERWY .....	31
5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE .....	33
5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA .....	36
5.11 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI .....	37
5.12 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ .....	38
5.13 ZATRUDNIENIE .....	38
5.14 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ...	38
5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO) .....	41
6. ZWIĘZŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH EMITENTA .....	42
7. WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....	44
8. KWOTA I RODZAJ POZYCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, ZOBOWIĄZANIA, KAPITAŁ WŁASNY, WYNIK NETTO LUB PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE, KTÓRE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WARTOŚĆ LUB CZĘSTOTLIWOŚĆ; .....	44
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....	44
10. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRZYWILEJOWANE .....	45

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

11. ZDARZENIA PO DNIU 31 MARCA 2017 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA  
45
12. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY INNYCH PODMIOTÓW, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI..... 45
13. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH ..... 45
14. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO ..... 45
15. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A. .... 46
16. INFORMACJA NA TEMAT ZMIAN SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWA AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, NIEZALEŻNIE OD TEGO, CZY TE AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SĄ UJĘTE W WARTOŚCI GODZIWEJ CZY W SKORYGOWANEJ CENIE NABYCIA (KOSZCIE ZAMORTYZOWANYM) ..... 47
17. W PRZYPADKU INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ – INFORMACJE O ZMIANIE SPOSOBU (METODY) JEJ USTALENIA ..... 47
18. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW..... 47
19. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE: ..... 47
- A) POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCEGO ZOBOWIĄZAŃ ALBO WIERZYTELNOŚCI EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ, KTÓRYCH WARTOŚĆ STANOWI CO NAJMNIEJ 10 % KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM: PRZEDMIOTU POSTĘPOWANIA, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA, STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA ORAZ STANOWISKA EMITENTA, ..... 47
- B) DWU LUB WIĘCEJ POSTĘPOWAŃ DOTYCZĄCYCH ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI, KTÓRYCH ŁĄCZNA WARTOŚĆ STANOWI ODPOWIEDNIO CO NAJMNIEJ 10 % KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA, Z OKREŚLENIEM ŁĄCZNEJ WARTOŚCI POSTĘPOWAŃ ODRĘBNIEM W GRUPIE ZOBOWIĄZAŃ ORAZ WIERZYTELNOŚCI WRAZ ZE STANOWISKIEM EMITENTA W TEJ SPRAWIE ORAZ, W ODNIESIENIU DO NAJWIĘKSZYCH POSTĘPOWAŃ W GRUPIE ZOBOWIĄZAŃ I GRUPIE WIERZYTELNOŚCI - ZE WSKAZANIEM ICH PRZEDMIOTU, WARTOŚCI PRZEDMIOTU SPORU, DATY WSZCZĘCIA POSTĘPOWANIA ORAZ STRON WSZCZĘTEGO POSTĘPOWANIA;..... 47
20. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI..... 50
21. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE, WRAZ ZE WSKAZANIEM ICH WARTOŚCI, PRZY CZYM INFORMACJE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TRANSAKCJI MOGĄ BYĆ ZGRUPOWANE WEDŁUG RODZAJU, Z WYJĄTKIEM PRZYPADKU, GDY INFORMACJE NA TEMAT POSZCZEGÓLNYCH TRANSAKCJI SĄ NIEZBĘDNE DO ZROZUMIENIA ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY EMITENTA, WRAZ Z PRZEDSTAWIENIEM: A) INFORMACJI O PODMIOCIE, Z KTÓRYM ZOSTAŁA ZAWARTA TRANSAKCJA, B) INFORMACJI O POWIĄZANIACH EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ Z PODMIOTEM BĘDĄCYM STRONĄ TRANSAKCJI, C) INFORMACJI O

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

PRZEDMIOCIE TRANSAKCJI, D) ISTOTNYCH WARUNKÓW TRANSAKCJI, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM WARUNKÓW FINANSOWYCH ORAZ WSKAZANIEM OKREŚLONYCH PRZEZ STRONĘ SPECYFICZNYCH WARUNKÓW, CHARAKTERYSTYCZNYCH DLA TEJ UMOWY, W SZCZEGÓLNOŚCI ODBIEGAJĄCYCH OD WARUNKÓW POWSZECHNIE STOSOWANYCH DLA DANEGO TYPU UMÓW, E) INNYCH INFORMACJI DOTYCZĄCYCH TYCH TRANSAKCJI, JEŻELI SĄ NIEZBĘDNE DO ZROZUMIENIA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA, F) WSZELKICH ZMIAN TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, OPISANYCH W OSTATNIM SPRAWOZDANIU ROCZNYM, KTÓRE MOGŁY MIEĆ ISTOTNY WPŁYW NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY EMITENTA: .....50

22. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH GWARANCJI LUB PORĘCZEŃ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA.....50

23. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ DLA EMITENTA .....51




24. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU .....51

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2017 ROKU

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.03.2016
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>1 926</b>	<b>891</b>	<b>1 980</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	889	186	312
Należności	22	-	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	998	662	1 628
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17	43	40
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>74 678</b>	<b>69 893</b>	<b>112 678</b>
Zapasy	4 897	5 265	6 646
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	37 965	33 789	79 361
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	25 021	27 180	17 283
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	331	331	269
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 356	3 260	9 066
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	108	68	53
<b>Aktywa razem</b>	<b>76 604</b>	<b>70 784</b>	<b>114 658</b>



5


Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.03.2016
<i>Pasywa</i>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>51 419</b>	<b>52 046</b>	<b>53 276</b>
Kapitał podstawowy	635	635	635
Akcje / udziały własne	-1 192	-1 192	-1 192
Kapitał zapasowy	50 856	50 856	46 274
Pozostałe kapitały	808	808	808
Niepodzielony wynik finansowy	312	939	6 751
- zysk (strata) z lat ubiegłych	939	-	5 820
- zysk (strata) netto bieżącego roku	-627	939	931
<b>Zobowiązania</b>	<b>25 185</b>	<b>18 738</b>	<b>61 382</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>9 544</b>	<b>3 888</b>	<b>8 737</b>
Długoterminowe kredyty i pożyczki	1 450	1 692	2 415
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	2 634	-	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	531	79	131
Pozostałe zobowiązania długoterminowe -kaucje	438	355	1 368
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 891	1 690	4 783
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	72	72	40
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 528	-	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>15 641</b>	<b>14 850</b>	<b>52 645</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	667	428	335
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	-	6 600
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	228	69	65
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	4 549	7 065	6 798
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	329	1 457	7 128
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	467	478	534
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	128	128	126
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11	19	11
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 262	5 206	31 048
<b>Pasywa razem</b>	<b>76 604</b>	<b>70 784</b>	<b>114 658</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

	01.01.2017 do 31.03.2017	01.01.2016 do 31.03.2016
<i>Działalność kontynuowana</i>		
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>4 444</b>	<b>10 921</b>
- od jednostek powiązanych	-	-
Przychody ze sprzedaży produktów	299	906
Przychody ze sprzedaży usług	4 145	10 015
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>3 565</b>	<b>8 508</b>
- od jednostek powiązanych	1 275	3 842
Koszt sprzedanych produktów	445	1 032
Koszt sprzedanych usług	3 120	7 476
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>879</b>	<b>2 413</b>
Koszty sprzedaży	225	269
Koszty ogólnego zarządu	1 331	1 064
Pozostałe przychody operacyjne	154	308
Pozostałe koszty operacyjne	172	170
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>-695</b>	<b>1 218</b>
Przychody finansowe	17	39
Koszty finansowe	84	85
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>-762</b>	<b>1 172</b>
Podatek dochodowy	-135	241
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>-627</b>	<b>931</b>
<i>Działalność zaniechana</i>		
Strata netto z działalności zaniechanej	-	-
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-627</b>	<b>931</b>

*Handwritten signatures and initials, including a date '7' and a signature 'M'.*

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

	01.01.2017 do 31.03.2017	01.01.2016 do 31.03.2016
	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-627	931
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	-627	931
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387
<i>z działalności kontynuowanej</i>		
- podstawowy	-0,05	0,08
- rozwodniony	-0,05	0,08
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>		
- podstawowy	-0,05	0,08
- rozwodniony	-0,05	0,08

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01.2017 do 31.03.2017	01.01.2016 do 31.03.2016
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>-627</b>	<b>931</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-
Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Nie podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów nie podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-627</b>	<b>931</b>

8



Nazwa Spółki:	ED INWEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2017 ROKU DO 31.03.2017 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nagryzka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Saldo na dzień 01.01.2017	635	50 856	-1 192	-	-	808	939	52 046
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	635	50 856	-1 192	-	-	808	939	52 046
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.03.2017</b>								
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.03.2017 roku	-	-	-	-	-	-	-627	-627
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody:</b>								
Saldo na dzień 31.03.2017	635	50 856	-1 192	-	-	808	312	51 419

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2016 ROKU DO 31.12.2016 ROKU**

	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceń transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2016</b>	635	46 274	-1 192	-	-	808	5 820	52 345
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	635	46 274	-1 192	-	-	808	5 820	52 345
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2016</b>	-	4 582	-	-	-	-	-4 881	-299
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-1 238	-1 238
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	4 582	-	-	-	-	-4 582	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2016 roku	-	-	-	-	-	-	939	939
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31.12.2016</b>	635	50 856	-1 192	-	-	808	939	52 046

Nazwa Spółki:		ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01.-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2016 ROKU DO 31.03.2016 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcie własne (-)	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Zysk zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2016</b>	635	46 274	-1 192	-	-	808	5 820	52 345
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	635	46 274	-1 192	-	-	808	5 820	52 345
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.03.2016</b>	-	-	-	-	-	-	931	931
Emisja akcji	-	-	-	-	-	-	-	-
Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk netto za okres od 01.01. do 31.03.2016 roku	-	-	-	-	-	-	931	931
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody:</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31.03.2016</b>	635	46 274	-1 192	-	-	808	6 751	53 276

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

	01.01.2017 do 31.03.2017	01.01.2016 do 31.03.2016
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
<b>Zysk netto przed opodatkowaniem</b>	<b>-762</b>	<b>1 172</b>
<b>Korekty:</b>	<b>57</b>	<b>225</b>
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	42	42
(Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-67	-
Odsetki, prowizje zapłacone	82	183
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym</b>	<b>-705</b>	<b>1 397</b>
Zmiana stanu zapasów	368	978
Zmiana stanu należności	-2 039	-6 747
Zmiana stanu zobowiązań	-3 572	-632
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	6 562	6 924
<b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>614</b>	<b>1 920</b>
Zapłacony podatek dochodowy	-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>614</b>	<b>1 920</b>
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-5	-9
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	67	
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>62</b>	<b>-9</b>
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	2 630	-
Splaty odsetek, prowizji od obligacji		-112
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	4	1 369
Splaty kredytów i pożyczek	-12	-2 364
Splaty odsetek od kredytów i pożyczek	-70	-63
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-129	-15
Odsetki, prowizje zapłacone	-3	-3
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>2 420</b>	<b>-1 188</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>3 096</b>	<b>723</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>3 260</b>	<b>8 343</b>
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>6 356</b>	<b>9 066</b>

Na dzień 31 marca 2016 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 9 066 tys. zł, w tym o ograniczonej możliwości dysponowania 9 000 tys. zł (lokata).

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2017 ROKU

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

ED invest S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, powstała z przekształcenia spółki Ed Invest Sp. z o.o.- akt notarialny z dnia 22 grudnia 2008 roku Rep. A Nr 10048/2008. Spółka prowadzi działalność na terytorium całego kraju na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000321820. Spółce nadano numer statystyczny REGON 012820030. Akcje ED invest S.A. są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki ED invest S.A. jest wykonywanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 4120Z).

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

### SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2017 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

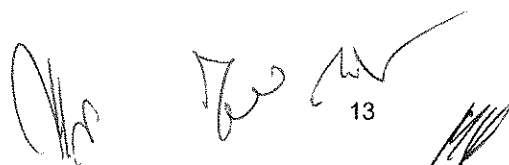
- Zofia Egierska - Prezes Zarządu,
- Jerzy Krzysztof Dyrz - Wiceprezes Zarządu,
- Marek Uzdowski - Wiceprezes Zarządu,
- Zbigniew Tomasz Wasilewski - Wiceprezes Zarządu.

W okresie pierwszego kwartału 2017 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2017 roku był następujący:

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

W okresie pierwszego kwartału 2017 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 9 maja 2017 roku.

### 2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

### 3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 2017 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości numer 34 z zastosowaniem tych samych zasad co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 2017 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznego okresu.

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

Niniejsze śródroczne sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnim rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok obrotowy kończący się 31.12.2016 roku.

#### Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, rozpoczynający się 1 stycznia, a kończący się 31 grudnia. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd kieruje się zasadą istotności. Istotne pominięcia lub zniekształcenia pozycji - są istotne, jeżeli mogą, pojedynczo lub razem, wpłynąć na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników na podstawie sprawozdania finansowego. Istotność uzależniona jest od wielkości i rodzaju pominięcia lub zniekształcenia w

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

kontekście towarzyszących okoliczności. Czynnikiem rozstrzygającym może być wielkość lub rodzaj pozycji, lub kombinacja obu tych czynników.

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

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

#### *Wartości niematerialne*

Wartości niematerialne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Odpisów amortyzacyjnych wartości niematerialnych dokonuje się w drodze rozłożenia ich wartości początkowej na okres przewidywanej ekonomicznej użyteczności.

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

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie podlegają amortyzacji.

#### *Rzeczowe aktywa trwałe*

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

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

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

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

#### *Instrumenty finansowe*


  
 15

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Pożyczki i należności - aktywa finansowe o ustalonych lub możliwych do ustalenia płatnościach wycenia się według zamortyzowanego kosztu. Pożyczki/kredyty, zarówno udzielone przez jednostkę jak i nabyte, które nie są kwotowane na aktywnym rynku - wycenia się według zamortyzowanego kosztu. Różnica wykazywana w wyniku finansowym bieżącego okresu sprawozdawczego w pozycji przychody finansowe lub koszty finansowe.

Zobowiązania inne niż wykazywane w wartości godziwej przez sprawozdanie z całkowitych dochodów wyceniane są metodą zamortyzowanego kosztu. Najczęściej dotyczy to następujących kategorii zobowiązań finansowych: zobowiązania z tytułu dostaw i usług, wyemitowane instrumenty dłużne, zaciągnięte pożyczki, kredyty, lokaty klientów. Różnica z wyceny ujmowana jest w wyniku finansowym bieżącego okresu sprawozdawczego w pozycji przychody finansowe lub koszty finansowe

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

#### Zapasy

Zapasy wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. Odpisy aktualizujące dokonywane są w sytuacji utraty ich wartości użytkowej.

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

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

Zasady ustalania odpisów aktualizujących wartość bilansową zapasów zostały określone w następujący sposób:

1. dla składników, zalegających od 12 do 24 miesięcy w 5%,
2. dla składników, zalegających od 24 do 36 miesięcy w 20%,
3. dla składników, zalegających od 36 do 48 miesięcy w 40%,
4. dla składników, zalegających od 48 do 60 miesięcy w 60%,
5. dla składników, zalegających powyżej 60 miesięcy w 100%,



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Powyższe zasady dotyczące ustalania odpisów aktualizujących wartość zapasów nie mają zastosowania dla gruntów, na których jest realizowana inwestycja, zapasów produktów i towarów zamiennych, bądź nietypowych, chyba że utraciły one ekonomiczną użyteczność.

#### Należności

Należności podlegają aktualizacji przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego. Dokonanie odpisu aktualizującego jest obowiązkowe w odniesieniu do należności: od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości, do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym, od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – w pełnej wysokości należności, kwestionowanych przez dłużników (należności sporne) oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny jego sytuacji majątkowej i finansowej spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – do wysokości roszczenia nie znajdującego pokrycia w gwarancji lub innym zabezpieczeniu, należności dochodzonych na drodze sądowej.

Ponadto dokonuje się odpisów aktualizujących należności, których termin wymagalności zapłaty na dzień bilansowy przekroczył: 180 dni w wysokości 50%, 365 dni w wysokości 100%.

Odpisów aktualizujących dokonuje się w każdym przypadku, za wyjątkiem sytuacji, w których istnieje pewność otrzymania zapłaty, np. w przypadku, jeżeli należność została w sposób wiarygodny zabezpieczona np. w formie hipoteki, gwarancji bankowej, ubezpieczenia należności, zastawu.

Należności wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu. Jednakże należności z tytułu dostaw i usług wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty wraz z należnymi na dzień bilansowy odsetkami ( w przypadku wystawienia noty) i innymi tytułami zasądzonymi prawomocnym wyrokiem sądu.

Spółka wycenia należności długoterminowe z tytułu kaucji gwarancyjnych w zdyskontowanej wartości bieżącej przyszłych wpływów środków pieniężnych netto.

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną - w tej pozycji ujmuje się nadwyżkę przychodów zarachowanych nad zafakturowanymi z tytułu realizacji kontraktów długoterminowych, wycenianych metodą stopnia zaawansowania.

#### Rozliczenia międzyokresowe aktywne

Rozliczenia międzyokresowe (aktywa) - wydatki i koszty ponoszone z góry, a więc dotyczące przyszłych okresów .


  
 17

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### Kapitał własny

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

Kapitał zakładowy wykazywany jest według wartości nominalnej, w wysokości zgodnej ze statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

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

Koszty emisji akcji poniesione przy powstaniu spółki akcyjnej lub podwyższeniu kapitału zakładowego zmniejszają kapitał zapasowy do wysokości nadwyżki wartości emisji nad wartością nominalną akcji, a pozostałą ich część zalicza się do kosztów finansowych.

Na kapitał rezerwowi z aktualizacji wyceny odnosi się również różnicę pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczone, aktywów dostępnych do sprzedaży, jeśli istnieje cena rynkowa ustalona na aktywnym rynku regulowanym albo których wartość godziwa może być ustalona w inny wiarygodny sposób.

Odpis z tytułu trwałej utraty aktywów trwałych, które uprzednio podlegały aktualizacji wyceny pomniejsza kapitał z aktualizacji wyceny do wysokości części kapitału, która dotyczy tego składnika aktywów trwałych, a w przypadku gdy odpis przewyższa ten kapitał różnica zaliczana jest w koszty okresu sprawozdawczego, w którym dokonano odpisu (koszty finansowe).

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

Transakcja objęcia akcji lub udziałów za aport traktowana jest jako inwestycja nabyta w drodze przekazania innych niż środki pieniężne aktywów. Jeżeli zatem wartość akcji lub udziałów objętych za aport jest wyższa od wartości godziwej przejętych aktywów netto, powstają różnice odnosi się na wynik finansowy lub kapitał własny (z aktualizacji wyceny) w zależności od tego czy składnik aktywów finansowych został zaliczony do przeznaczonych do obrotu czy do dostępnych do sprzedaży. Inwestycje podlegają aktualizacji wyceny w przypadku utraty wartości.

### Rezerwy na zobowiązania

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

#### Zobowiązania

Zobowiązania wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu. Jednakże zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, tj. w wartości nominalnej powiększonej o ewentualne, wymagalne na dzień wyceny, odsetki za zwłokę (na podstawie wystawionych, otrzymanych not).

Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną – w tej pozycji ujmowana jest dodatnia różnica kosztów z wyceny kontraktów długoterminowych nad poniesionymi.

#### Rozliczenia międzyokresowe pasywne

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

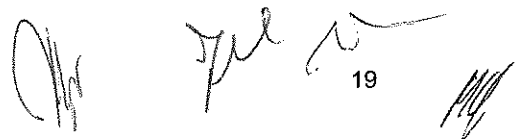
Rozliczenia międzyokresowe przychodów, dokonywane z zachowaniem zasady ostrożności, obejmują w szczególności:

1. równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych,
2. środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych, jeżeli stosownie do innych ustaw nie zwiększają one kapitałów własnych. Zaliczone do rozliczeń międzyokresowych przychodów kwoty zwiększają stopniowo pozostałe przychody operacyjne, równoległe do odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych lub kosztów prac rozwojowych sfinansowanych z tych źródeł.

W pozycji biernych rozliczeń międzyokresowych przychodów Spółka ujmuje stanowiące przychody przyszłych okresów wpłaty nabywców lokali z tytułu realizacji usług długoterminowych.

#### Wycena kontraktów

Spółka stosuje metodę procentowego stopnia zaawansowania prac przy ustalaniu, jaką kwotę powinna w danym okresie ująć. Kontrakty Spółki są całościowo realizowane na powierzonym gruncie – łącznie z pracami zmierzającymi do uzyskania pozwolenia na budowę. Stopień



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

zaawansowania prac ustalany jest przez kierowników poszczególnych projektów poprzez porównanie fizycznie wykonanych części prac z pracami wynikającymi z umowy. Kierownicy posiadają odpowiednią wiedzę techniczną, stosowną do rodzaju realizowanych robót budowlanych. Prace zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę stanowią w zależności od projektu do 15% zaawansowania. Pozostałe wykonane prace wycenia się na podstawie budżetu określającego koszty realizacji kontraktu wg stopnia zaawansowania prac. Koszty poniesione w trakcie roku w związku z przyszłymi działaniami w ramach umowy wyłącza się z kosztów z tytułu umowy dla potrzeb ustalenia stopnia zaawansowania prac. W zależności od ich charakteru przedstawia się je w zapasach, rozliczeniach międzyokresowych czynnych lub innych aktywach.

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

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

a) przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, oraz

b) koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

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

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

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

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

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

#### *Leasing operacyjny*

Leasing operacyjny występuje wtedy, gdy ryzyko i korzyści związane z przedmiotem umowy (w tym umowy najmu i dzierżawy) pozostają u finansującego, wówczas korzystający nie wykazuje go w swoich aktywach jako środka trwałego. Koszty wykazuje się w sprawozdaniu zgodnie z faktycznie płaconymi ratami. Wstępne koszty bezpośrednie, poniesione przed zawarciem umowy leasingu, jeżeli są znaczne rozlicza się w czasie, proporcjonalnie do wykazywanych w sprawozdaniu finansowym opłat z tytułu leasingu, albo też odpisuje się w ciężar kosztów okresu ich poniesienia, gdy są nieznaczne.

#### *Leasing finansowy*

Leasing finansowy zachodzi wtedy, gdy ryzyko i korzyści związane z przedmiotem umowy (w tym umowy najmu i dzierżawy) zostają przeniesione na korzystającego. Jeżeli umowa leasingu, najmu lub dzierżawy spełni jeden z siedmiu warunków wymienionych w paragrafie 10 Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 17, to przedmiot umowy zalicza się do środków trwałych Spółki (korzystającego) i dokonuje się odpisów amortyzacyjnych. Amortyzacja stanowi odpis wartości przedmiotu leasingu w koszty korzystającego. Może być dokonana metodą liniową lub degresywną. Jeżeli nie ma pewności nabycia własności środka trwałego przed zakończeniem umowy, to wartość środków trwałych jest w pełni amortyzowana w krótszym z dwóch okresów:

1. trwania umowy leasingu,
2. czasu użytkowania.

Przedmiot leasingu od dnia uznanego za rozpoczęcie umowy, ujmowany jest w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości niższej z dwóch kwot:

1. w wartości godziwej,
2. w wartości bieżącej (zdyskontowanej) sumy opłat leasingowych, ustalonej za pomocą stopy dyskontowej równej stopie procentowej leasingu, z uwzględnieniem wartości końcowej przedmiotu leasingu w korespondencji z powstałym zobowiązaniem z tytułu leasingu.

#### *Rachunek zysków i strat*

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

Przychody ze sprzedaży obejmują niewątpliwe należne lub uzyskane kwoty netto ze sprzedaży ujmowane w okresach, których dotyczą. Przychody są ujmowane tylko wówczas, gdy istnieje

21

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

prawdopodobieństwo uzyskania przez Spółkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeżeli jednak rodzi się niepewność dotycząca ściągalności należnej kwoty już zaliczonej do przychodów, wówczas nieściągalną kwotę lub kwotę, w odniesieniu do której odzyskanie przestało być prawdopodobne, ujmuje się w kosztach, a nie jako korektę pierwotnie ujętej kwoty przychodów.

Przychody z działalności deweloperskiej rozpoznawane są w momencie protokólnego przekazania nabywcy lokalu jeżeli są spełnione wszystkie poniższe warunki:

- umowa przedwstępna została zawarta w formie aktu notarialnego,
- nabywca uregulował 100% ceny lokalu.

W pozostałych przypadkach przychód z działalności deweloperskiej rozpoznawany jest w momencie przeniesienia własności lokalu na nabywcę.

W momencie rozpoznania przychodów ze sprzedaży lokali Spółka rozpoznaje koszty wytworzenia sprzedanych lokali w proporcji udziału sprzedawanego lokalu, pomniejszając wyroby gotowe oraz pomniejszając towary w proporcji do udziału gruntu przypadającego na dany lokal.

Przychody i koszty z umów o usługę budowlaną ujmowane są zgodnie z wyżej zamieszczonym opisem w punkcie „wycena kontraktów”.

Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

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

Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31.03.2017 roku Zarząd ocenił, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

Przychody z umów o usługę budowlaną

Na kwotę przychodów oraz najistotniejszych pozycji aktywów -należności z umów o usługę budowlaną ujętej w sprawozdaniu finansowym wpływają szacunki Zarządu dotyczące stopnia

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

zaawansowania kontraktów budowlanych oraz zysku, jaki planuje się osiągnąć na poszczególnych kontraktach.

Budżetowane koszty pozostające do poniesienia w związku z realizacją poszczególnych zadań są na bieżąco monitorowane przez kadrę kierowniczą nadzorującą postęp prac budowlanych, w efekcie czego budżety poszczególnych kontraktów podlegają aktualizacji na każdy dzień bilansowy. Jednakże pozostające do poniesienia koszty oraz rentowność realizowanych prac obarczona jest pewnym stopniem niepewności, zwłaszcza w przypadku zadań prowadzonych w okresach kilkuletnich.

#### Rezerwy na świadczenia pracownicze

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynęłyby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 31.03.2017 roku jednakże z uwagi iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłoby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

#### Niepewność szacunków

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

Pozycja sprawozdania finansowego	31.03.2017	31.12.2016	31.03.2016
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	37 965	33 789	79 361
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	329	1 457	7 128
Przychody z tytułu usług o usługę budowlaną za okres	4 145	35 924	10 084
Koszty z tytułu usług o usługę budowlaną za okres	3 120	27 106	7 434
Amortyzacja za okres	42	168	42
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	1 891	1 690	4 783
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	990	662	1 628
Pozostałe rezerwy	211	219	177

#### Zmiany standardów lub interpretacji

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### Nowe standardy i interpretacje

Nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które zostały zatwierdzone lecz jeszcze nie obowiązują, a których Spółka nie zastosowała dobrowolnie dla okresu rozpoczynającego się 1 stycznia 2017 roku ani dla lat wcześniejszych.

1. MSSF 9 Instrumenty finansowe z późniejszymi zmianami, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2018 r.
2. MSSF 15 oraz objaśnienia stosowania do MSSF 15: Przychody z umów z klientami, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2018r.

### Standardy i interpretacje, które zostały opublikowane, lecz nie zostały zatwierdzone przez Unię Europejską

Opublikowane Standardy i Interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę :

1. MSSF 14 Odroczone salda z regulowanej działalności- według stanu na dzień 4 kwietnia 2017 roku nie jest znana data wejścia w życie Standardu.
2. MSSF 16 Leasingi obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2019 r.
3. Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem - według stanu na dzień 4 kwietnia 2017 roku nie jest znana data wejścia w życie Standardu.
4. Zmiany do MSR 7: Sprawozdanie z przepływów pieniężnych. Zmiany wprowadzono w ramach inicjatywy dotyczącej ujawnień. Zmiany będą obowiązywały prospektywnie począwszy od pierwszego okresu rocznego zaczynającego się 1 stycznia 2017 r.
5. Zmiany do MSR 12: Podatek dochodowy. RMSR proponuje, aby zmiany obowiązywały retrospektywnie zgodnie z MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów” począwszy od pierwszego okresu rocznego zaczynającego się 1 stycznia 2017 r.
6. Zmiany do MSSF 2 : Klasyfikacja i wycena płatności opartych na akcjach, obowiązujący za okresy rozpoczynające się 1 stycznia 2018 r.
7. Zmiany do MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Umowy Ubezpieczeniowe”; obowiązujące za okresy rozpoczynające się od 1 stycznia 2018 r.
8. Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016), mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2017 roku (MSSF 12) oraz dnia 1 stycznia 2018 roku lub później (MSSF 1, MSR 28).
9. Zmiany do MSR 40 „Transfer nieruchomości inwestycyjnych”. Zmiany będą obowiązywały prospektywnie począwszy od pierwszego okresu rocznego zaczynającego się 1 stycznia 2018r.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

10. KIMSF 22 „Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe”. Interpretacja ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018r. lub później. Zarząd jest w trakcie oceny wpływu nowych standardów i interpretacji na sprawozdanie finansowe.

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

W okresie pierwszego kwartału 2017 roku nie dokonano korekt błędów i zmian zasad rachunkowości.

#### 5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

##### 5.1 ZYSK NA AKCJĘ

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

	01.01.2017 do 31.03.2017	01.01.2016 do 31.03.2016
	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-627	931
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	-627	931
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	12 387	12 387
<i>z działalności kontynuowanej</i>		
- podstawowy	-0,05	0,08
- rozwodniony	-0,05	0,08
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>		
- podstawowy	-0,05	0,08
- rozwodniony	-0,05	0,08

##### 5.2 SEGMENTY OPERACYJNE

Spółka prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy w obszarze dwóch głównych segmentów operacyjnych: działalność budowlana oraz działalność deweloperska i zarządzanie nieruchomością. Przychody i koszty ze sprzedaży produktów i usług wykazane w sprawozdaniu finansowym dotyczą działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów oraz działalności deweloperskiej.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.03.2017 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku			
<b>Przychody ogółem</b>	<b>4 145</b>	<b>299</b>	<b>4 444</b>
Sprzedaż na zewnątrz	4 145	299	4 444
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
<b>Koszty ogółem</b>	<b>3 120</b>	<b>445</b>	<b>3 565</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>1 025</b>	<b>-146</b>	<b>879</b>
<b>Nie przypisane do segmentów</b>			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1 556
Pozostałe przychody operacyjne			154
Pozostałe koszty operacyjne			172
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>-695</b>
Przychody finansowe			17
Koszty finansowe			84
Zyski/straty z inwestycji			-
<b>Zysk brutto</b>			<b>-762</b>

#### Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne i część mieszkań sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Gocław Lotnisko, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielnią, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez Spółdzielnię. Wspólny cel Spółdzielni, jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od Spółdzielni, ani innych odbiorców. Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią wyniosły 91% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w pierwszym kwartale 2017 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych.

#### Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w pierwszym kwartale 2017 roku kształtował się powyżej 10% są:

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI bud. B,D,C,F w Warszawie– udział w kosztach 49,55%.
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko – udostępniająca teren na realizację osiedla mieszkaniowego Iskra VI bud. B,D,C,F i E w Warszawie - udział w kosztach 18,24%.

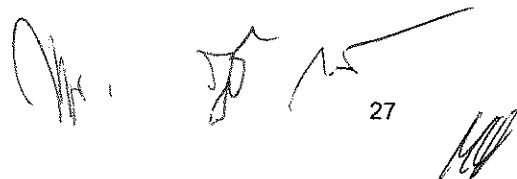
#### SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.03.2016 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.03.2016 roku</i>			
<b>Przychody ogółem</b>	<b>10 015</b>	<b>906</b>	<b>10 921</b>
Sprzedaż na zewnątrz	10 015	906	10 921
Sprzedaż między segmentami			0
<b>Koszty ogółem</b>	<b>7 476</b>	<b>1 032</b>	<b>8 508</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>2 539</b>	<b>-126</b>	<b>2 413</b>
<b>Nie przypisane do segmentów</b>			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1 333
Pozostałe przychody operacyjne			308
Pozostałe koszty operacyjne			170
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>1 218</b>
Przychody finansowe			39
Koszty finansowe			85
Zyski/straty z inwestycji			-
<b>Zysk brutto</b>			<b>1 172</b>

Spółka nie przypisała aktywów i zobowiązań do segmentów, gdyż takie przypisanie nie jest możliwe.

#### Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne i część mieszkań sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw Lotnisko, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielnią, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez Spółdzielnię. Wspólny cel Spółdzielni, jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od Spółdzielni, ani innych odbiorców. Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią wyniosły 91,7% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w pierwszym kwartale 2016 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz SM Goctaw Lotnisko.

  
 27

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w pierwszym kwartale 2016 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynki B,D,C,F w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Wilga VII zad. 8 – udział w kosztach 64,1%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Gocław-Lotnisko w Warszawie- udostępniająca teren pod budowę osiedli j.w. – udział w kosztach 14,6 %.

### 5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Na dzień 31 marca 2017 roku i na dzień 31 marca 2016 roku wartości niematerialne, tj. oprogramowania komputerowe, były w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wyniosła zero. Spółka nie wykorzystuje w działalności takich wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony.

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2017 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

### 5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.03.2017 roku</b>						
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku</b>	-	4	4	170	8	186
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	5	740	-	745
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-	-	-41	-1	-42
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2017 roku</b>	-	4	9	869	7	889

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.12.2016 roku</b>						
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku</b>	-	5	5	335	-	345
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	9	9
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-1	-1	-165	-1	-168
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku</b>	-	4	4	170	8	186

Wyszczególnienie	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.03.2016 roku</b>						
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku</b>	-	5	5	335	-	345
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	9	9
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-	-	-1	-41	-	-42
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2016 roku</b>	-	5	4	294	9	312

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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

Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym ze środków transportu na podstawie umów leasingu finansowego bilansowo.

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych.

## 5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

W okresie objętym skróconym śródrocznym sprawozdaniem finansowym ED invest S.A. nie dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów, należności i pożyczek.

W porównywalnym okresie roku ubiegłego ED invest S.A. nie dokonała odpisów aktualizujących wartość zapasów, należności i pożyczek.

W 2016 roku dokonano odpisów aktualizujących wyrobów gotowych 1 200 tys. zł, towarów 407 tys. zł.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY

### KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.03.2016
Liczba akcji	12 705 054	12 705 054	12 705 054
Wartość nominalna akcji (PLN / akcję)	0,05	0,05	0,05
<b>Kapitał podstawowy</b>	<b>635 253</b>	<b>635 253</b>	<b>635 253</b>

### ZMIANY KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

w złotych

Akcje wg serii / emisji	Wartość nominalna serii / emisji	Liczba akcji	Cena emisyjna (PLN)	Data rejestracji serii / emisji
Kapitał podstawowy na dzień 01.01.2016 roku				
Seria A	0,05	10 000 000	500 000	20.01.2009
Seria B	0,05	2 548 201	127 410	30.11.2010
Seria C	0,05	156 853	7 843	31.12.2010
Kapitał podstawowy na dzień 31.03.2016 roku	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2016 roku	0,05	12 705 054	635 253	
Kapitał podstawowy na dzień 31.03.2017 roku	0,05	12 705 054	635 253	

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

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Nazwa Spółki:	ED INWEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 5.8 REZERWY

Wartość rezerw ujętych w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w poszczególnych okresach przedstawiały się następująco:

Wyszczególnienie	Rezerwa na odpisy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
<b>za okres od 01.01 do 31.03.2017 roku</b>						
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2017 roku</b>	72	-	128	19	1 690	1 909
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-	11	201	212
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-19	-	-19
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiana stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
<b>Stan rezerw na dzień 31.03.2017 roku, w tym:</b>	72	-	128	11	1 891	2 102
- rezerwy długoterminowe	72	-	-	-	1 891	1 963
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	128	11	-	139
<b>Wyszczególnienie</b>						
<b>za okres od 01.01 do 31.12.2016 roku</b>						
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2016 roku</b>	40	-	126	19	4 279	4 464
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	32	-	128	19	901	1 080
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-19	-3 490	-3 509
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-126	-	-	-126
Pozostałe zmiana stanu rezerw	-	-	-	-	-	-
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2016 roku, w tym:</b>	72	-	128	19	1 690	1 909
- rezerwy długoterminowe	72	-	-	-	1 690	1 762
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	128	19	-	147

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza: zloty polski (PLN)
Poziom zaokrągleni:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na nagrody jubileuszowe	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty i sprawy sądowe	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
<b>za okres od 01.01 do 31.03.2016 roku</b>						
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2016 roku</b>	40	-	126	19	4 279	4 464
Zwiększenia rezerw	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenia rezerw (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy utworzone	-	-	-	11	504	515
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-	-	-
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-19	-	-19
<b>Stan rezerw na dzień 31.03.2016 roku, w tym:</b>	40	-	126	11	4 783	4 960
- rezerwy długoterminowe	40	-	-	-	4 783	4 823
- rezerwy krótkoterminowe	-	-	126	11	-	137

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

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na straty na kontraktach.

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na sprawy sądowe.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

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

### ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

Rodzaj zobowiązania	na dzień 31.03.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.03.2016
Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek	3 082	3 082	2 070
<b>Jednostki pozostałe razem</b>	<b>3 082</b>	<b>3 082</b>	<b>2 070</b>
<b>Zobowiązania warunkowe ogółem</b>	<b>3 082</b>	<b>3 082</b>	<b>2 070</b>

Udzielone gwarancje na dzień 31 marca 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000111666 z dnia 26.08.2015 r., na kwotę 2.070 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku, na realizację budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego „A” przy ul. Jugosłowiańskiej, ważna w okresie od 01 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku.

-gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000118023 z dnia 29.09.2016 r., na kwotę 1.012 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – Wilga VII i VI”, ważna w okresie od 01 października 2016 roku do dnia 30 września 2019 roku.

Udzielone gwarancje na dzień 31.03.2016 roku:

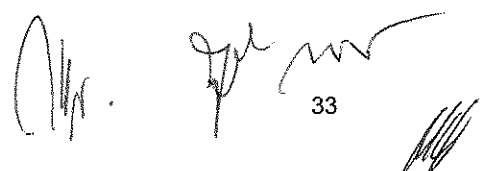
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000111666 z dnia 26.08.2015 r., na kwotę 2.070 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2007 roku, na realizację budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego „A” przy ul. Jugosłowiańskiej, ważna w okresie od 01 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku.

### POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

#### Zabezpieczenie kredytu odnawialnego na dzień 31.03.2017 rok i, 31.12.2016 rok i 31.03.2016 rok.

W dniu 14 marca 2016 roku Spółka zawarła z BOŚ Bankiem S.A. umowę kredytu odnawialnego na kwotę 1 500 tys. zł. Kredyt ten jest zabezpieczony:

1. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ Banku
2. Zastawem rejestrowym na rachunku bieżącym i rachunku pomocniczym wraz z klauzulą kompensacyjną

  
 33

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

3. Wekslem in blanco z deklaracją wekslową
4. Gwarancją de minimis do wysokości 60% kwoty kredytu, tj. 900 tys. zł

W dniu 27.02.2017 roku do powyższej umowy został podpisany Aneks nr 1 przedłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 26.02.2018 roku.

#### **Zabezpieczenie pożyczki hipotecznej na dzień 31.03.2017 rok i 31.12.2016 rok i 31.03.2016 rok.**

Spółka posiadała na dzień 31 marca 2017 roku ,na dzień 31 grudnia 2016 roku i na dzień 31 marca 2016 roku zobowiązania warunkowe z tytułu umowy pożyczki hipotecznej udzielonej przez Bank Ochrony Środowiska S.A., z siedzibą w Warszawie na refinansowanie zadłużenia z Plus-Bank S.A., z siedzibą w Warszawie, w kwocie 3 800 tys. zł.

Jej oprocentowanie jest zmienne i stanowi sumę stawki bazowej WIBOR 3M i stałej marży banku, wynoszącej 3,0 p.p. Spłata ma nastąpić do 30 września 2019 r.

Pożyczka jest zabezpieczona:

1. Hipoteką łączną do kwoty 5.700.000 PLN na nieruchomości położonej w gm. Lesznówola, miejscowość Nowa Wola, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie prowadzi księgi wieczyste nr WA11/00024371/5, WA11/00024370/8, WA11/00024377/7, WA11/00024376/0, WA11/00024373/9, WA11/00024369/8, WA11/00024372/2, WA11/00024374/6, WA11/00024375/3, WA5M/00432381/3,
2. Cesją praw z polisy ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych,
3. Wekslem własnym in blanco Spółki wraz z deklaracją wekslową,
4. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ S.A.

#### **Zabezpieczenie obligacji**

##### **Na dzień 31.03.2017 rok**

W dniu 24 lutego 2017 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 2 630 sztuk 30 miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „C”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1000 zł każda.

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii C ED invest SA są zastawy rejestrowe ustanowione na 12 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 12 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji Iskra VI. Umowy zastawu rejestrowego zawarte zostały z administratorem zastawów, działającym na rzecz obligatariuszy. Na dzień 15.09.2016 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 5.436.585,62 zł brutto.

Najwyższa suma zabezpieczenia wierzytelności zabezpieczonych zastawami rejestrowymi określona została na 15.000.000 zł (słownie: piętnaście milionów złotych).

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### **Na dzień 31.03.2016 rok**

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii A ED invest SA są zastawy rejestrowe ustanowione na 42 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych (22) i Ekspektatywach Garaży (20) wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w zadaniu 8 inwestycji „Wilga VII”. Umowy zastawu rejestrowego zawarte zostały z administratorem zastawów, działającym na rzecz obligatariuszy. Na dzień 30.03.2014 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 8.864.636 zł brutto.

Najwyższa suma zabezpieczenia wierzytelności zabezpieczonych zastawami rejestrowymi określona została na 11.250.000 zł (słownie: jedenaście milionów dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych). (RB nr 17/2014)

### **Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu na dzień 31.03.2016**

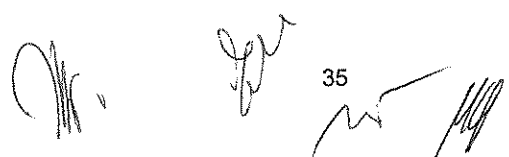
- W dniu 7 października 2014 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej w dniu 19 września 2006 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw –Lotnisko”, została przez ED Invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla zad. 8 Wilga VII, tj. 1 013 tys. zł.

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

Rodzaj należności	na dzień 31.03.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.03.2016
<b><i>Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji:</i></b>			
Otrzymałych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	3 351	3 351	1 910
<b>Należności warunkowe ogółem</b>	<b>3 351</b>	<b>3 351</b>	<b>1 910</b>

Otrzymałe gwarancje według stanu na 31 marca 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000081722 z dnia 10.11.2016 r. na kwotę 1746 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/8/2014 z dnia 20 sierpnia 2014 roku na realizację inwestycji pn. Zespół mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym Osiedle Wilga VII zad. 8 w Warszawie, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego wraz z budową ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego na odcinku od ul. Burzyńskiego do wjazdu na osiedle Wilga VII zad. 8, ważna w okresie od 10 listopada 2016 roku do dnia 30 września 2019 roku,
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000102567 z dnia 04.09.2015 r. na kwotę 1605 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową


  
 35

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

nr 1/05/2013 z dnia 14 maja 2013 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji „Iskra VI budynek A przy ul. Jugosłowiańskiej”, ważna w okresie od 1 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku.

Ponadto według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 marca 2017 roku Spółka Ed invest S.A. posiada otrzymaną gwarancję de minimis BGK do wysokości 60% kwoty kredytu otrzymanego z BOŚ S.A. tj. do 900 tys. zł.

Otrzymane gwarancje według stanu na 31 marca 2016 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000102567 z dnia 04.09.2015 r. na kwotę 1605 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/05/2013 z dnia 14 maja 2013 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji „Iskra VI budynek A przy ul. Jugosłowiańskiej”, ważna w okresie od 1 września 2015 roku do dnia 31 sierpnia 2018 roku
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000055999 z dnia 04.09.2013 r. na kwotę 305 tys. zł od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/2012 z dnia 25 stycznia 2012 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji „Budynek mieszkalny wielorodzinny w Warszawie przy u. Dywizjonu 303”, ważna w okresie od 4 września 2013 roku do dnia 26 sierpnia 2016 roku,
- gwarancja de minimis BGK do wysokości 60% kwoty kredytu otrzymanego z BOŚ S.A. tj. do 900 tys. zł.

#### 5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)	

### 5.11 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

#### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.03.2017

Spółki powiązane	Należności na 31.03.2017r.	Zobowiązania na 31.03.2017r.	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w I kw. 2017r.	Zakupy w I kw. 2017r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji									
Ogółem	-	3 233	-	-	-	2 914	-	-	65

#### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2016

Spółki powiązane	Należności na 31.12.2016r.	Zobowiązania na 31.12.2016r.	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w I kw. 2016r.	Zakupy w I kw. 2016r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji									
Ogółem	-	5 603	-	-	-	21 460	-	-	482

#### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.03.2016

Spółki powiązane	Należności na 31.03.2016r.	Zobowiązania na 31.03.2016r.	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w I kw. 2016r.	Zakupy w I kw. 2016r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
			udzielone	otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji									
Ogółem	-	6 589	-	-	-	5 053	-	-	148

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 5.12 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2017	za okres od 01.01 do 31.03.2016
Wynagrodzenia członków Zarządu	364	240
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	59	59

### DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2017	za okres od 01.01 do 31.03.2016
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	15	35
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej	10	10

## 5.13 ZATRUDNIENIE

### PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2017	za okres od 01.01 do 31.12.2016	za okres od 01.01 do 31.03.2016
Pracownicy umysłowi	14	14	14
Pracownicy fizyczni	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

### ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2016	za okres od 01.01 do 31.12.2016	za okres od 01.01 do 31.03.2016
Liczba pracowników przyjętych	-	-	-
Liczba pracowników zwolnionych	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 5.14 INNE ZNAČĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Stan rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31 marca 2017 roku wynosił 889 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2016 roku o 703 tys. zł.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec I kwartału 2017 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2016 roku, zwiększyły się o 336 tys. zł głównie z tytułu utworzenia aktywów na stratę podatkową.

Wartość zapasów na dzień 31 marca 2017 roku wyniosła 4 897 tys. zł i w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku zmniejszyła się w wyniku sprzedaży o kwotę 368 tys. zł.

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31.03.2017 roku wyniosły 37 965 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2016 roku o 4 176 tys. zł w wyniku zwiększenia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zmniejszyły się o 2159 tys. zł w stosunku do poprzedniego dnia bilansowego.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 31.03.2017 roku wyniósł 125 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2016 roku o 14 tys. zł.

Stan środków pieniężnych na dzień 31 marca 2017 roku wynosił 6 356 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2016 roku o 3 096 tys. zł.

Stan długoterminowych zobowiązań z tytułu emisji obligacji zwiększył się w porównaniu do końca 2016 roku o 2 634 tys. zł w związku z emisją obligacji.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 31.03.2017 roku wyniosły 438 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2016 roku o 83 tys. zł.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyła się o 201 tys. zł w stosunku do końca 2016 roku głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Stan długoterminowych i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych przychodów (wpłaconych zaliczek) na dzień 31.03.2017 roku wyniósł 11 790 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2016 roku o 6 584 tys. zł.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 31.03.2017 roku zwiększył się w porównaniu do stanu na koniec 2016 roku o 611 tys. zł w związku z zawarciem nowych umów leasingu na samochody.

Stan zobowiązań (długo- i krótkoterminowych) z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31.03.2017 roku wyniósł 2 117 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2016 roku o 3 tys. zł w wyniku aktualizacji wyceny.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 31.03.2017 roku wyniosły 4 549 tys. zł i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2016 roku o 2 516 tys. zł.

Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31.03.2017 roku wyniosły 329 tys. zł i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2016 roku o 1 128 tys. zł.

W I kwartale 2017 roku ED invest S.A. poniosła stratę netto 627 tys. zł, w analogicznym okresie 2016 roku osiągnęła zysk 931 tys. zł.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

### POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2017	za okres od 01.01 do 31.03.2016
a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	66	-
b) Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	88	308
- refaktury	68	148
- rozwiązanie rezerw na koszty	19	19
- inne	1	141
<b>Pozostałe przychody operacyjne ogółem</b>	<b>154</b>	<b>308</b>

### POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2017	za okres od 01.01 do 31.03.2016
a) Strata na zbyciu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	172	170
- refaktury	55	158
- rezerwy na koszty	11	11
- inne	106	1
<b>Pozostałe koszty operacyjne ogółem</b>	<b>172</b>	<b>170</b>

### PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2017	za okres od 01.01 do 31.03.2016
a) Odsetki	6	18
- bankowe	6	18
b) Pozostałe	11	21
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	11	21
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>17</b>	<b>39</b>

### KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2017	za okres od 01.01 do 31.03.2016
a) Odsetki, prowizje bankowe	73	80
- odsetki i prowizje z tytułu kredytów bankowych	70	63
- z tytułu leasingu	3	4
- inne	-	13
b) Pozostałe koszty finansowe	11	5
- dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych)	11	5
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>84</b>	<b>85</b>



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

#### WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01-01-2017 do 31-03-2017	za okres od 01-01-2016 do 31-03-2016	za okres od 01-01-2017 do 31-03-2017	za okres od 01-01-2016 do 31-03-2016
	PLN		EUR	
Przychody ze sprzedaży	4 444	10 921	1 036	2 507
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	3 565	8 508	831	1 953
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	-695	1 218	-162	280
Zysk (strata) brutto	-762	1 172	-178	269
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	-627	931	-146	214
Zysk (strata) na działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	-627	931	-146	214
Całkowity dochód netto za okres	-627	931	-146	214
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	614	1 920	143	441
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	62	-9	14	-2
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	2 420	-1 188	564	-273
Przepływy pieniężne netto razem	3 096	723	722	166
Średnia ważona ilość akcji	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	-0,05	0,08	-0,01	0,02
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR)	-0,05	0,08	-0,01	0,02

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.03.2016	na dzień 31.03.2017	na dzień 31.12.2016	na dzień 31.03.2016
	PLN			EUR		
Aktywa razem	76 604	70 784	114 658	18 153	16 000	26 862
Zobowiązania długoterminowe	9 544	3 888	8 737	2 262	879	2 047
Zobowiązania krótkoterminowe	15 641	14 850	52 645	3 707	3 357	12 334
Kapitał własny	51 419	52 046	53 276	12 185	11 764	12 481
Kapitał akcyjny	635	635	635	150	144	149
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/)	4,15	4,20	4,30	0,98	0,95	1,01
Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/)	4,15	4,20	4,30	0,98	0,95	1,01



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za I kwartał 2017 i 2016 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

średni NBP	31.03.2017	4,2198
średni NBP	31.03.2016	4,2684
średni NBP	31.12.2016	4,424

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

01.01-31.03.2017	4,2891
01.01-31.03.2016	4,3559

#### 6. ZWIEŻŁY OPIS ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE, KTÓREGO DOTYCZY RAPORT, WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ DOTYCZĄCYCH EMITENTA

W pierwszym kwartale 2017 roku Spółka poniosła stratę netto 627 tys. zł.

W okresie pierwszego kwartału 2017 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 4 444 tys. zł, a w analogicznym okresie 2016 roku 10 921 tys. zł.

W prezentowanym okresie I kwartału 2017 roku Spółka kontynuowała prace budowlane związane z realizacją osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynki BD, CF.

#### Emisja obligacji

W dniu 24 lutego 2017 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 2 630 sztuk 30 miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „C”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1000 zł każda.

#### Podpisane umowy

1. Zarząd ED invest S.A. zawarł w dniu 31 marca 2017 r. ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar, z siedzibą w Warszawie, Umowę o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym o nazwie „ORLIK”, tj. realizacji zabudowy mieszkaniowo – usługowej (budynki z garażami podziemnymi), z przeznaczeniem do użytkowania przez osoby fizyczne i prawne, w etapie I oraz zewnętrznych miejsc postojowych w etapie II.

Przedsięwzięcie będzie realizowane na gruntach pozostających w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wstępny koszt pierwszego etapu szacowany jest na 58,5 mln zł. W etapie drugim, na koszt Spółki powstanie 80 naziemnych miejsc postojowych.

Czas realizacji inwestycji ustalono w Umowie na 36 miesięcy od dnia uzyskania kolejnych ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę przez Spółkę, lecz nie później niż do dnia 15 lipca 2021 roku. Decyzja o pozwoleniu na budowę etapu I powinna być uzyskana w nieprzekraczalnym terminie do 31 grudnia 2018 roku, a dla II etapu do 15 lipca 2019 r.

W czasie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego Spółka działać będzie jako pełnomocnik Spółdzielni, generalny realizator i wykonawca inwestycji.

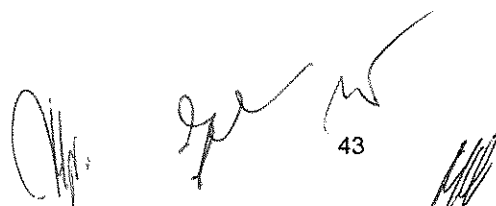
- Zarząd ED invest S.A. zawarł w dniu 10 kwietnia 2017 r. ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko, z siedzibą w Warszawie, Umowę o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym o nazwie „Wilga”, tj. realizacji zabudowy mieszkaniowo – usługowej (budynek z garażami podziemnymi), z przeznaczeniem do użytkowania przez osoby fizyczne i prawne.

Przedsięwzięcie będzie realizowane w IV etapach, na gruntach będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni. Umowa przewiduje, że roboty budowlane zostaną wykonane w terminie 36 miesięcy od dnia uzyskania kolejnych ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę, lecz nie później niż do 31 grudnia 2022 r. dla etapów I-III, oraz do 30 grudnia 2023 r dla etapu IV, po uzyskaniu praw do terenu przez Spółdzielnię.

Strony uzgodniły, że pierwszą decyzję o pozwoleniu na budowę Spółka jest zobowiązana uzyskać w nieprzekraczalnym terminie do 31 marca 2019 r dla etapu I, do 31 grudnia 2019 r. dla etapu II i do 31 grudnia 2020 r. dla etapu III. Powierzchnia użytkowa mieszkań planowanej inwestycji szacowana jest od 11 tys do 16 tys PUM. Wstępny koszt netto realizacji inwestycji określono między 71,5 mln zł a 104 mln zł.

Dla zabezpieczenia potrzeb parkingowych mieszkańców sąsiadujących osiedli Spółka wykona dodatkowe , poza miejscami niezbędnymi do zrealizowania nowych budynków, miejsca postojowe w parkingach podziemnych oraz dodatkowe miejsca naziemne na terenie przedsięwzięcia „Wilga”.

W czasie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego Spółka działać będzie jako pełnomocnik Spółdzielni, generalny realizator – generalny wykonawca.

  
 43

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 7. WSKAZANIE CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W okresie pierwszego kwartału 2017 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o charakterze nietypowym mające znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe poza emisją obligacji imiennych serii C, której warunki opisano w punkcie 9 poniżej.

## 8. KWOTA I RODZAJ POZYCJI WPŁYWAJĄCYCH NA AKTYWA, ZOBOWIĄZANIA, KAPITAŁ WŁASNY, WYNIK NETTO LUB PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE, KTÓRE SĄ NIETYPOWE ZE WZGLĘDU NA ICH RODZAJ, WARTOŚĆ LUB CZĘSTOTLIWOŚĆ;

Ze względu na częstotliwość transakcji wyróżnić należy transakcję emisji obligacji imiennych serii C, której dokonano w I kwartale 2017 roku. Spółka na dzień 31 marca 2017 roku posiadała zobowiązanie z tytułu emisji papierów dłużnych w kwocie 2 634 tys. zł (wartość emisyjna oraz wycena na dzień bilansowy). Warunki emisji opisano w punkcie 9 poniżej.

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

W dniu 24 lutego 2017 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 2 630 sztuk 30 miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „C”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1000 zł każda.

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalane na podstawie zmiennej stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o stałą marżę procentową w wysokości 4,5% (słownie: cztery całe i pięćdziesiątych procenta) w skali roku i wypłacane w okresach co trzy miesiące. Papiery dłużne serii C uprawniać będą jedynie do świadczeń pieniężnych.

Planowane jest wykorzystanie wpływów z tej emisji na finansowanie inwestycji budowlanej Iskra VI budynku BD, CF i E.

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii C ED invest SA są zastawy rejestrowe ustanowione na 12 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 12 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji Iskra VI. Umowy zastawu rejestrowego zawarte zostały z administratorem zastawów, działającym na rzecz obligatariuszy. Na dzień 15.09.2016 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 5.436.585,62 zł brutto.

Najwyższa suma zabezpieczenia wierzytelności zabezpieczonych zastawami rejestrowymi określona została na 15.000.000 zł (słownie: piętnaście milionów złotych).

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

W okresie pierwszego kwartału 2017 roku nie dokonano wypłaty i nie zadeklarowano do wypłaty dywidendy.

**11. ZDARZENIA PO DNIU 31 MARCA 2017 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA**

Nie wystąpiły zdarzenia po dniu 31 marca 2017 roku, nieujęte w skróconym śródrocznym sprawozdaniu, a mogące w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Spółki.

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

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

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

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2017.

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

Akcjonariusz	Liczba akcji	łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
Zofia Egierska	3 570 783	178 539	28,11%	28,11%
Jerzy Dyrz	2 629 018	131 451	20,69%	20,69%
Marek Uzdowski	2 003 100	100 155	15,77%	15,77%
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	100 155	15,77%	15,77%
PKO TFI	646 391	32 320	5,09%	5,09%
Akcjonariusze drobni*	1 852 662	92 633	14,57%	14,57%
<b>Razem</b>	<b>12 705 054</b>	<b>635 253</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>


 45

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

\* Na dzień przekazania skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2017 roku ED invest S.A. była w posiadaniu 318 367 akcji własnych, stanowiących 2,5% kapitału zakładowego i ogólnej liczby głosów. Akcje zostały odkupione w transakcjach pakietowych od Domu Maklerskiego Copernicus Securities S.A. pośredniczącego w skupie akcji Spółki, na podstawie Porozumienia z sierpnia 2011 roku.

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

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

#### 15. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEN DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A.

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

Akcjonariusz	Stan na dzień publikacji raportu	Stan na dzień publikacji raportu rocznego za 2016r.	Zmiana stanu
Zofia Egierska	3 570 783	3 568 706	2 077
Jerzy Dyrz	2 629 018	2 560 018	69 000
Marek Uzdowski	2 003 100	2 003 100	-
Zbigniew Wasilewski	2 003 100	2 003 100	-
Robert Fijotek*	275 762	275 762	-
<b>Razem</b>	<b>10 481 763</b>	<b>10 410 686</b>	<b>71 077</b>

\*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 20.04.2017

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**16. INFORMACJA NA TEMAT ZMIAN SYTUACJI GOSPODARCZEJ I WARUNKÓW PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI, KTÓRE MAJĄ ISTOTNY WPŁYW NA WARTOŚĆ GODZIWĄ AKTYWÓW FINANSOWYCH I ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH JEDNOSTKI, NIEZALEŻNIE OD TEGO, CZY TE AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA SĄ UJĘTE W WARTOŚCI GODZIWEJ CZY W SKORYGOWANEJ CENIE NABYCIA (KOSZCIE ZAMORTYZOWANYM)**

Nie wystąpiły zmiany sytuacji gospodarczej, które mają istotny wpływ na wartość godziwą aktywów finansowych i zobowiązań finansowych.

**17. W PRZYPADKU INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ – INFORMACJE O ZMIANIE SPOSOBU (METODY) JEJ USTALENIA**

Nie dotyczy Spółki.

**18. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW**

Nie dotyczy Spółki.

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

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

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

W dniu 3 marca 2017 r. ED Invest S.A. złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o zapłatę przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 z siedzibą w Warszawie. Pozwem tym Spółka wnosi o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 5.806.742,21 zł powiększonej o odsetki ustawowe. Powyższa kwota jest sumą odszkodowania z tytułu nie przystąpienia przez w/w Spółdzielnię do realizacji inwestycji objętej umową o wspólnym przedsięwzięciu zawartą pomiędzy Spółką a poprzednikiem prawnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” oraz wierzytelności przysługującej Spółce od Spółdzielni

47

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Mieszkaniowej „Wilga 2000” za wykonane prace skablowania linii wysokiego napięcia na jej działce 12/29, na której miała być zrealizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa z halą garażową. Wskutek zaniechań Pozwanego do realizacji w/w przedsięwzięcia inwestycyjnego nie doszło, mimo prowadzonych przez Spółkę i Pozwanego negocjacji i rozmów. W wyniku braku porozumienia Spółka wystąpiła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej WILGA 2000 z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło. Z tego względu Spółka podjęła decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w ramach powództwa o zapłatę. (RB nr 10/2017)

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

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

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

**Stan sprawy:** Sprawa w toku.

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

W dniu 15 marca 2017 r. odbyła się rozprawa przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16. Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które na dzień sporządzenia niniejszej informacji nie zostało jeszcze rozpoznane.

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



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

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

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

Spółka została wyznaczona zastępcą członka Rady Wierzycieli.


49


Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 20. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Transakcje zawarte z tym przedsiębiorstwem związane są bezpośrednio z inwestycjami:

- ISKRA budynki BD, CF- na podstawie zawartych w dniu 25 lutego 2016 roku umów o realizację zespołu mieszkaniowego na osiedlu ISKRA VI budynek B,D, C i F w Warszawie, według pozwoleń na budowę 115 PRD/2014 oraz 71/PPD/2014.

Na dzień 31 marca 2017 roku saldo zobowiązań wobec tej jednostki wyniosło 3 233 tys. zł, z tego: zobowiązania z tytułu dostaw i usług 2 795 tys. PLN, kaucje długoterminowe zdyskontowane 438 tys. zł (dyskonto narastająco wyniosło 90 tys. zł).

- 21. INFORMACJE O ZAWARCIU PRZEZ EMITENTA LUB JEDNOSTKĘ OD NIEGO ZALEŻNĄ JEDNEJ LUB WIELU TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, JEŻELI ZOSTAŁY ZAWARTE NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE, WRAZ ZE WSKAZANIEM ICH WARTOŚCI, PRZY CZYM INFORMACJE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TRANSAKCJI MOGĄ BYĆ ZGRUPOWANE WEDŁUG RODZAJU, Z WYJĄTKIEM PRZYPADKU, GDY INFORMACJE NA TEMAT POSZCZEGÓLNYCH TRANSAKCJI SĄ NIEZBĘDNE DO ZROZUMIENIA ICH WPLYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY EMITENTA, WRAZ Z PRZEDSTAWIENIEM:**
- A) INFORMACJI O PODMIOCIE, Z KTÓRYM ZOSTAŁA ZAWARTA TRANSAKCJA,  
 B) INFORMACJI O POWIĄZANIACH EMITENTA LUB JEDNOSTKI OD NIEGO ZALEŻNEJ Z PODMIOTEM BĘDĄCYM STRONĄ TRANSAKCJI,  
 C) INFORMACJI O PRZEDMIOCIE TRANSAKCJI,  
 D) ISTOTNYCH WARUNKÓW TRANSAKCJI, ZE SZCZEGÓLNYM UWZGLĘDNIENIEM WARUNKÓW FINANSOWYCH ORAZ WSKAZANIEM OKREŚLONYCH PRZEZ STRONY SPECYFICZNYCH WARUNKÓW, CHARAKTERYSTYCZNYCH DLA TEJ UMOWY, W SZCZEGÓLNOŚCI ODBIEGAJĄCYCH OD WARUNKÓW POWSZECHNIE STOSOWANYCH DLA DANEGO TYPU UMÓW,  
 E) INNYCH INFORMACJI DOTYCZĄCYCH TYCH TRANSAKCJI, JEŻELI SĄ NIEZBĘDNE DO ZROZUMIENIA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO EMITENTA,  
 F) WSZELKICH ZMIAN TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI, OPISANYCH W OSTATNIM SPRAWOZDANIU ROCZNYM, KTÓRE MOGŁY MIEĆ ISTOTNY WPLYW NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY EMITENTA;

Transakcje z jednostkami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe nie wystąpiły.

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Spółka ED invest S.A. nie udzieliła poręczeń kredytu, pożyczki lub gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu w wartości przekraczającej 10% kapitałów własnych.

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

W prezentowanym kwartale 2017 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa wielorodzinnego na gruntach powierzonych w wysokości 4 145 tys. zł , co stanowi 93,3 % łącznych przychodów ze sprzedaży. Pozostała kwota przychodów w wysokości 299 tys. zł stanowi przychód ze sprzedaży nieruchomości w inwestycji Osiedle Nasturcji (Nowa Wola) . Przychody ze sprzedaży za pierwszy kwartał 2017 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2016 roku uległy zmniejszeniu o 59,3 %.

Zysk brutto ze sprzedaży za pierwszy kwartał 2017 roku wyniósł 880 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2016 roku był niższy o 1 533 tys. zł, tj. o 63,5%.

Strata z działalności operacyjnej za I kwartał 2017 roku wyniosła 695 tys. zł, a w porównywalnym okresie 2016 roku Spółka osiągnęła zysk 1 218 tys. zł.

Strata na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniosła 67 tys. zł , a w porównywalnym okresie 2016 roku 46 tys. zł.

Strata netto za pierwszy kwartał 2017 roku wyniosła 627 tys. zł, a w analogicznym okresie 2016 roku Spółka osiągnęła zysk 931 tys. zł.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 31 marca 2017 roku wyniósł 6 356 tys. zł , na koniec 2016 roku wyniósł 3 260 tys. zł.

Wskaźniki zadłużenia na koniec pierwszego kwartału br. utrzymały się na podobnym poziomie w stosunku do zaprezentowanych w sprawozdaniu rocznym. Płynność finansowa Spółki na koniec I kwartału 2017 roku uległa poprawie względem stanu na koniec 2016 roku.

Sytuacja finansowa Spółki pozwala na terminową realizację zobowiązań.

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

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

Działalność w 2017 roku oparta była na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji Iskra etap I bud. A, Iskra VI etap II bud. BD i CF oraz Wilga VII zad. 8.


  
 51

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2017	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Realizacja etapu II Osiedla Iskra VI, na budowę którego umowę z wykonawcą generalnym zawarto w pierwszym kwartale 2016 roku postępowała w kolejnych kwartałach 2016 roku, natomiast zakończenie prac budowlanych planowane jest na czwarty kwartał 2017 roku. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku planowane jest na listopad 2017 r.


Od efektywności sprzedaży lokali uzależnione jest tempo kontynuacji realizacji następnych etapów osiedla Iskra oraz podpisanie kolejnych umów realizacyjnych. Rozpoczęcie kolejnego etapu Iskry (bud. E) przesunięto na drugi kwartał 2017 roku.

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

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

Dla zrealizowania kolejnej umowy o wspólnym przedsięwzięciu rozważona zostanie możliwość wyemitowania kolejnych obligacji.

#### PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

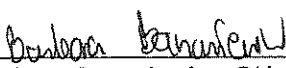
  
\_\_\_\_\_  
Zofia Egińska, Prezes Zarządu

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

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

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

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

  
\_\_\_\_\_  
Barbara Banasiewicz, Główna Księgowa

Warszawa, dnia 9 maja 2017 roku

