

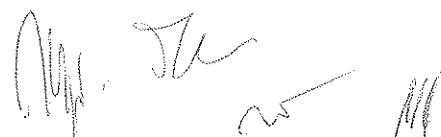
| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

ED INVEST S.A.

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2015 ROKU DO 31 MARCA 2015 ROKU

WARSZAWA, DNIA 12 MAJA 2015 ROKU

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


| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrążeń: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

SPIS TREŚCI

| | |
|---|----|
| I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2015 ROKU | 4 |
| II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2015 ROKU | 12 |
| 1. INFORMACJE OGÓLNE | 12 |
| 2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI | 13 |
| 3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI | 13 |
| 1.1. ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI | 23 |
| 4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI | 24 |
| 5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE | 24 |
| 5.1 ZYSK NA AKCJĘ | 24 |
| 5.2 SEGMENTY OPERACYJNE | 25 |
| 5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE | 26 |
| 5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE | 27 |
| 5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW | 28 |
| 5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY | 28 |
| 5.7 NIESPŁACENIE KREYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI) | 28 |
| 5.8 REZERWY | 29 |
| 5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE | 31 |
| 5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA | 33 |
| 5.11 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI | 34 |
| 5.12 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ | 35 |
| 5.13 ZATRUDNIENIE | 35 |
| 5.14 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ... | 35 |
| 5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO) | 38 |
| 6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I KWARTALE 2015 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH | 39 |
| 7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE | 39 |
| 8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH | 39 |
| 9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRZYWILEJOWANE | 39 |
| 10. ZDARZENIA PO DNIU 31 MARCA 2015 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA . | 40 |

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

| | |
|--|----|
| 11. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY INNYCH PODMIOTÓW, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI..... | 40 |
| 12. 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..... | 40 |
| 13. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO | 41 |
| 14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A. | 41 |
| 15. 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) | 42 |
| 16. W PRZYPADKU INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH WYCENIANYCH W WARTOŚCI GODZIWEJ – INFORMACJE O ZMIANIE SPOSOBU (METODY) JEJ USTALENIA | 42 |
| 17. INFORMACJA DOTYCZĄCA ZMIANY W KLASYFIKACJI AKTYWÓW FINANSOWYCH W WYNIKU ZMIANY CELU LUB WYKORZYSTANIA TYCH AKTYWÓW..... | 42 |
| 18. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:..... | 42 |
| 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, | 42 |
| 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;..... | 42 |
| 19. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI..... | 42 |
| 20. 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 | 43 |
| 21. 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 | 43 |
| 22. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU..... | 44 |



 3

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2015 ROKU

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

| Wyszczególnienie | na dzień 31.03.2015 | na dzień 31.12.2014 | na dzień 31.03.2014 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| Aktywa | | | |
| Aktywa trwałe | 3 520 | 3 124 | 2 074 |
| Wartości niematerialne | - | - | - |
| Wartość firmy | - | - | - |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 444 | 275 | 328 |
| Nieruchomości inwestycyjne | - | - | - |
| Należności | 23 | 22 | - |
| Pożyczki udzielone | - | - | - |
| Pochodne instrumenty finansowe | - | - | - |
| Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe | - | - | - |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 3 052 | 2 827 | 1 746 |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 1 | - | - |
| Aktywa obrotowe | 127 132 | 116 942 | 80 540 |
| Zapasy | 9 924 | 9 924 | 11 709 |
| Należności z tytułu umów o usługę budowlaną | 104 554 | 93 688 | 59 702 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 8 060 | 8 985 | 3 510 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych | - | - | - |
| Pożyczki udzielone | - | - | - |
| Pochodne instrumenty finansowe | - | - | - |
| Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe | - | - | - |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 4 548 | 4 291 | 5 554 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 46 | 54 | 65 |
| Aktywa razem | 130 652 | 120 066 | 82 614 |

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń: | wszystkie kwoty wyrażono są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ C.D.

| Wyszczególnienie | na dzień 31.03.2015 | na dzień 31.12.2014 | na dzień 31.03.2014 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| <i>Pasywa</i> | | | |
| Kapitał własny | 51 084 | 49 499 | 46 366 |
| Kapitał podstawowy | 635 | 635 | 635 |
| Akcje / udziały własne | -1 191 | -1 191 | -1 190 |
| Kapitał zapasowy | 43 759 | 43 759 | 45 109 |
| Pozostałe kapitały | 2 000 | 2 000 | 2 000 |
| Niepodzielony wynik finansowy | 5 881 | 4 296 | -188 |
| - zysk (strata) z lat ubiegłych | 4 296 | - | -607 |
| - zysk (strata) netto bieżącego roku | 1 585 | 4 296 | 419 |
| Zobowiązania | 79 568 | 70 567 | 36 248 |
| Zobowiązania długoterminowe | 24 089 | 20 741 | 18 106 |
| Długoterminowe kredyty i pożyczki | - | - | 8 270 |
| Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji | 6 596 | 6 606 | - |
| Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe | 196 | - | - |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe -kaucje | 1 307 | 1 027 | 312 |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 6 409 | 5 736 | 3 677 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 59 | 59 | 80 |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe | - | - | - |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 9 522 | 7 313 | 5 767 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 55 479 | 49 826 | 18 142 |
| Krótkoterminowe kredyty i pożyczki | 6 928 | 7 258 | - |
| Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe | 60 | 125 | 209 |
| Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług | 8 954 | 8 718 | 4 518 |
| Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną | 7 313 | 8 446 | 12 217 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych | - | - | - |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe | 626 | 608 | 791 |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 120 | 120 | 105 |
| Pozostałe rezerwy krótkoterminowe | 11 | 21 | 12 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 31 467 | 24 530 | 290 |
| Pasywa razem | 130 652 | 120 066 | 82 614 |

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | 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)




| | 01.01.2015 do 31.03.2015 | 01.01.2014 do 31.03.2014 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| <i>Działalność kontynuowana</i> | | |
| Przychody ze sprzedaży | 10 750 | 6 240 |
| - od jednostek powiązanych | - | - |
| Przychody ze sprzedaży produktów | - | - |
| Przychody ze sprzedaży usług | 10 750 | 6 240 |
| Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów | - | - |
| Koszty własny sprzedaży | 7 356 | 4 310 |
| - od jednostek powiązanych | 3 451 | 3 422 |
| Koszty sprzedanych produktów | - | - |
| Koszty sprzedanych usług | 7 356 | 4 310 |
| Koszty sprzedanych towarów i materiałów | - | - |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 3 394 | 1 930 |
| Koszty sprzedaży | 254 | 257 |
| Koszty ogólnego zarządu | 1 138 | 1 081 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 179 | 141 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 173 | 131 |
| Udział w zyskach jednostek rozliczanych metodą praw własności | - | - |
| Koszty restrukturyzacji | - | - |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 2 008 | 602 |
| Przychody finansowe | 28 | 30 |
| Koszty finansowe | 3 | 113 |
| Pozostałe zyski (straty) z inwestycji | - | - |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 2 033 | 519 |
| Podatek dochodowy | 448 | 100 |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 1 585 | 419 |
| <i>Działalność zaniechana</i> | | |
| Strata netto z działalności zaniechanej | - | - |
| Zysk (strata) netto | 1 585 | 419 |

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

| | 01.01.2015 do 31.03.2015 | 01.01.2014 do 31.03.2014 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | PLN / akcje | PLN / akcje |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 1 585 | 419 |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej | 1585 | 419 |
| 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 | 0,13 | 0,03 |
| - rozwodniony | 0,13 | 0,03 |
| <i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i> | | |
| - podstawowy | 0,13 | 0,03 |
| - rozwodniony | 0,13 | 0,03 |

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

| | 01.01.2015 do 31.03.2015 | 01.01.2014 do 31.03.2014 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Zysk (strata) netto | 1 585 | 419 |
| Inne całkowite dochody | - | - |
| 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 | - | - |
| Całkowite dochody | 1 585 | 419 |

| | | | |
|--|---|--------------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenie: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2015 ROKU DO 31.03.2015 ROKU

| Wyszczególnienie | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Akcje własne (-) | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | Razem |
|---|--------------------|------------------|------------------|---|---|--------------------|------------------|--------|
| Saldo na dzień 01.01.2015 | 635 | 43 759 | -1 191 | - | - | 2 000 | 4 296 | 49 499 |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo po zmianach | 635 | 43 759 | -1 191 | - | - | 2 000 | 4 296 | 49 499 |
| Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.03.2015 | - | - | - | - | - | - | 1 585 | 1 585 |
| Emisja akcji | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Dywidendy | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Razem transakcje z właścicielami | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Zysk netto za okres od 01.01. do 31.03.2015 roku | - | - | - | - | - | - | 1 585 | 1 585 |
| Pozostałe zmiany | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Inne całkowite dochody: | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo na dzień 31.03.2015 | 635 | 43 759 | -1 191 | - | - | 2 000 | 5 881 | 51 084 |

| | | |
|--|---|--|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01.-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | |

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2014 ROKU DO 31.12.2014 ROKU

| Wyszczególnienie | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Akcje własne (-) | Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | Razem |
|---|--------------------|------------------|------------------|---|---|--------------------|------------------|--------|
| Saldo na dzień 01.01.2014 | 635 | 45 109 | -1 190 | - | - | 2 000 | -607 | 45 947 |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo po zmianach | 635 | 45 109 | -1 190 | - | - | 2 000 | -607 | 45 947 |
| Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.12.2014 | - | -1 350 | -1 | - | - | - | 4 903 | 3 552 |
| Emisja akcji | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcjami) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Dywidendy | - | - | - | - | - | - | -743 | -743 |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał | - | 238 | - | - | - | - | -238 | - |
| Razem transakcje z właścicielami | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Zysk netto za okres od 01.01. do 31.12.2014 roku | - | - | - | - | - | - | 4 296 | 4 296 |
| Pozostałe zmiany | - | -1 588 | -1 | - | - | - | 1 588 | -1 |
| Inne całkowite dochody: | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo na dzień 31.12.2014 | 635 | 43 759 | -1 191 | - | - | 2 000 | 4 296 | 49 499 |

| | | |
|--|---|--|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | |

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2014 ROKU DO 31.03.2014 ROKU

| Wyszczególnienie | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Akcie własne (+) | Nabycie ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej | Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy | Pozostałe kapitały | Zyski zatrzymane | Razem |
|---|--------------------|------------------|------------------|--|---|--------------------|------------------|--------|
| Saldo na dzień 01.01.2014 | 635 | 45 109 | - 1 190 | - | - | 2 000 | -607 | 45 947 |
| Zmiany zasad (polityki) rachunkowości | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo po zmianach | 635 | 45 109 | - 1 190 | - | - | 2 000 | -607 | 45 947 |
| Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.03.2014 | - | - | - | - | - | - | 419 | 419 |
| Emisja akcji | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Emisja akcji w związku z realizacją opcji (program płatności akcji) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Dywidendy | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Razem transakcje z właścicielami | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Zysk netto za okres od 01.01. do 31.03.2014 roku | - | - | - | - | - | - | 419 | 419 |
| Pozostałe zmiany | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Inne całkowite dochody | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Saldo na dzień 31.03.2014 | 635 | 45 109 | - 1 190 | - | - | 2 000 | -188 | 46 366 |

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

| | 01.01.2015 do 31.03.2015 | 01.01.2014 do 31.03.2014 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| <i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i> | | |
| Zysk netto przed opodatkowaniem | 2 033 | 519 |
| Korekty: | 239 | 143 |
| Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych | 37 | 30 |
| (Zysk) strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych | 1 | - |
| Odsetki | 201 | 113 |
| Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym | 2 272 | 662 |
| Zmiana stanu zapasów | - | - |
| Zmiana stanu należności | -9 942 | -4 912 |
| Zmiana stanu zobowiązań | -599 | 719 |
| Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych | 9 143 | 3 167 |
| Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej | 874 | -364 |
| Zapłacony podatek dochodowy | - | - |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | 874 | -364 |
| <i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i> | | |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych | 119 | - |
| Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej | 119 | - |
| <i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności finansowej</i> | | |
| Spląty odsetek od obligacji | -117 | - |
| Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek | - | 1 578 |
| Spląty kredytów i pożyczek | -330 | - |
| Spląty odsetek od kredytów i pożyczek | -91 | -107 |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego | -195 | -26 |
| Odsetki zapłacone | -3 | -6 |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | -736 | 1 439 |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów | 257 | 1 075 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 4 291 | 4 479 |
| Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych | - | - |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu | 4 548 | 5 554 |

Na dzień 31 marca 2015 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 4 548 tys. zł, w tym o ograniczonej możliwości dysponowania 325 tys. zł.

Na dzień 31 marca 2014 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 5 554 tys. zł, w tym o ograniczonej możliwości dysponowania 651 tys. zł.


 11

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | 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 2015 ROKU

1. INFORMACJE OGÓLNE

ED Invest S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218, powstała 07 marca 2000 roku. 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 niemieszkalnych (PKD 4120Z).

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2015 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 2015 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2015 roku był następujący:

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

W okresie pierwszego kwartału 2015 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń: | 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 12 maja 2015 roku.

2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

Przychody ze sprzedaży osiągnane 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 2015 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na dzień 31 marca 2015 roku. z zastosowaniem tych samych zasad, co w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 2015 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. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę w okresie 12 miesięcy od dnia zakończenia okresu sprawozdawczego niemniej jednak wskaźniki zadłużenia i płynności finansowej na koniec pierwszego kwartału br. utrzymały się na podobnym poziomie w stosunku do zaprezentowanych w sprawozdaniu rocznym.

Kluczową dla płynności jest inwestycja Iskra VI etap I, której zakończenie robót budowlanych planowane jest w maju br., a przekazanie do użytkowania i do eksploatacji przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goćław-Lotnisko wraz z rozliczeniem na przetomie III i IV kwartału 2015 roku.

Wartość projektu budowlanego wynosi netto około 66 mln. zł. Zaawansowanie prac na koniec pierwszego kwartału 2015 roku było na poziomie 96,1%. Oznacza to, że do zakończenia projektu

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

pozostała realizacja około 4% procent zaawansowania prac. Poziom sprzedaży lokali mieszkaniowych oraz wpłat zaliczek wskazuje, że zakończenie inwestycji i jej rozliczenie wpłynie pozytywnie na poziom cash flow w 2015 roku, a co za tym idzie na wskaźniki finansowe.

Na dzień dzisiejszy Spółka podpisała umowy o budowę lokali na 114 mieszkań, co stanowi 64,8% wszystkich mieszkań w tej inwestycji, a na koniec 2014 roku 91 mieszkań tj. 51,7%.

Środki uzyskane z podpisywanych umów na lokale będą miały istotny wpływ na podniesienie wskaźnika płynności i zabezpieczenie spłaty krótkoterminowego zadłużenia z tytułu pożyczki.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone w języku polskim i walucie polskiej w tysiącach złotych. Niniejsze skrócone sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnim rocznym sprawozdaniem Spółki, sporządzonym za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2014 roku.

Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, rozpoczynający się 1 stycznia, a kończący się 31 grudnia. 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

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

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

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

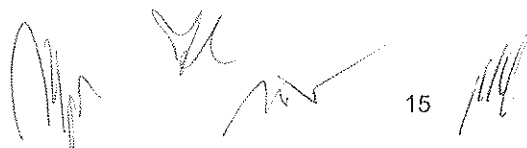
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazuje się w wartości nominalnej. Środki pieniężne stanowią pieniądze (banknoty, monety) oraz jednostki pieniężne (rozrachunkowe) krajowe i zagraniczne, tak w gotówce jak i na rachunku bankowym lub w formie lokaty pieniężnej, czeki i weksle obce i inne instrumenty 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



| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

- 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%,

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.

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenie: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

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 .

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 rezerwowo z aktualizacji wyceny odnosi się również różnicę pomiędzy wartością godziwą a ceną nabycia, po pomniejszeniu o podatek odroczony, 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 różnicę 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.


 17

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

Rezerwy na zobowiązania

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

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

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

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

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.

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

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 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:

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



| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

różnic przejściowych, to jest różnic, które spowodują zwiększenie podstawy obliczenia podatku dochodowego w przyszłości.

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

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

Leasing 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 bezpośrednio, 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,

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenie: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

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 prawdopodobieństwo uzyskania przez Spółkę korzyści ekonomicznych z tytułu przeprowadzonej transakcji. Jeżeli jednak rodzi się niepewność dotycząca ściągalsności 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 protokółarnego 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.

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 31.03.2015 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.



| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

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 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

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 31.03.2015 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 | 31.03.2015 | 31.12.2014 | 31.03.2014 |
|--|------------|------------|------------|
| Należności z tytułu umów o usługę budowlaną | 104 554 | 93 688 | 59 702 |
| Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną | 7 313 | 8 446 | 12 217 |
| Przychody z tytułu usług o usługę budowlaną za okres | 10 750 | 40 266 | 6 240 |
| Koszty z tytułu usług o usługę budowlaną za okres | 7 356 | 27 370 | 4 310 |
| Amortyzacja za okres | 37 | 119 | 30 |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego | 6 409 | 5 736 | 3 677 |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego | 3 052 | 2 827 | 1 746 |
| Pozostałe rezerwy | 190 | 200 | 197 |

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

1.1. ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI

Poniżej zostały przedstawione nowe lub zmienione regulacje MSR i MSSF oraz nowe interpretacje KIMSF, które Spółka zastosowała w okresie rozpoczynającym się od 1 stycznia 2015 roku. Ich zastosowanie nie miało istotnego wpływu na skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe.

1. Zmiany do MSR 19 Programy określonych świadczeń: składki pracownicze, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2014 r.
2. Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2014 r.
3. Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013), obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 lipca 2014 r.

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 2015 roku ani dla lat wcześniejszych.

Nie wystąpiły.

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

Opublikowane Standardy i Interpretacje, które jeszcze nie obowiązują nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę. Ich zastosowanie w ocenie Zarządu nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe:

1. MSSF 9 Instrumenty finansowe z późniejszymi zmianami, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2018 r.
2. MSSF 14 Odroczone salda z regulowanej działalności, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
3. MSSF 15 Przychody z umów z klientami, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2017 r.
4. Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014), , obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
5. Zmiany do MSR 27 Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych, obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
6. Zmiany do MSR 16 i MSR 41 Rolnictwo: Rośliny produkcyjne, , obowiązujący za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.



| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

7. Zmiany do MSR 16 i MSR 38 Wyjaśnienia w zakresie akceptowalnych metod ujmowania umorzenia i amortyzacji. Zmiany będą obowiązywały prospektywnie począwszy od pierwszego okresu rocznego zaczynającego się w dniu 1 stycznia 2016 r. lub później.
8. Zmiany do MSSF 11 Ujmowanie nabycia udziałów we wspólnych działaniach. Zmiany będą obowiązywały prospektywnie począwszy od pierwszego okresu rocznego zaczynającego się w dniu 1 stycznia 2016 r. lub później.
9. Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem, obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
10. Zmiany do MSFF 10, MSSF 12 i MSR 28: Jednostki inwestycyjne – zastosowanie wyłączeń z konsolidacji, obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.
11. Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych, obowiązujące za okresy roczne rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2016 r.

4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie pierwszego kwartału 2015 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:

| | 01.01.2015 do 31.03.2015 | 01.01.2014 do 31.03.2014 |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | PLN / akcję | PLN / akcję |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 1 585 | 419 |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej | 1585 | 419 |
| 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 | 0,13 | 0,03 |
| - rozwodniony | 0,13 | 0,03 |
| <i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i> | | |
| - podstawowy | 0,13 | 0,03 |
| - rozwodniony | 0,13 | 0,03 |

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

5.2 SEGMENTY OPERACYJNE

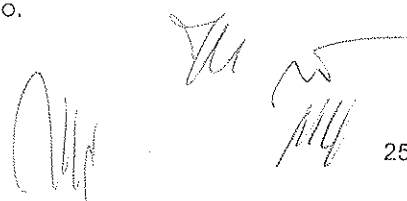
Spółka prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy w obszarze dwóch głównych segmentów operacyjnych: działalność budowlana oraz działalność deweloperska i zarządzanie nieruchomością. Przychody i koszty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

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.03.2015 ROKU

| Wyszczególnienie | Segmenty | | |
|---|-----------------------|--------------------------|---------------|
| | Działalność budowlana | Działalność deweloperska | Razem |
| <i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.03.2015 roku</i> | | | |
| Przychody ogółem | 10 750 | - | 10 750 |
| Sprzedaż na zewnątrz | 10 750 | - | 10 750 |
| Sprzedaż między segmentami | - | - | - |
| Koszty ogółem | 7 356 | - | 7 356 |
| Wynik segmentu | 3 394 | - | 3 394 |
| Nie przypisane do segmentów | | | |
| Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży | | | 1 392 |
| Pozostałe przychody operacyjne | | | 179 |
| Pozostałe koszty operacyjne | | | 173 |
| Zysk z działalności operacyjnej | | | 2 008 |
| Przychody finansowe | | | 28 |
| Koszty finansowe | | | 3 |
| Zyski/straty z inwestycji | | | - |
| Zysk brutto | | | 2 033 |

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 100% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w pierwszym kwartale 2015 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz SM Goctaw Lotnisko.



| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia: | 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 2015 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI etap I w Warszawie oraz osiedla mieszkaniowego Wilga VII zad. 8 – udział w kosztach 74,8%,

SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.03.2014 ROKU

| Wyszczególnienie | Segmenty | | |
|---|-----------------------|--------------------------|--------------|
| | Działalność budowlana | Działalność deweloperska | Razem |
| <i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.03.2014 roku</i> | | | |
| Przychody ogółem | 6 240 | - | 6 240 |
| Sprzedaż na zewnątrz | 6 240 | - | 6 240 |
| Sprzedaż między segmentami | - | - | - |
| Koszty ogółem | 4 310 | - | 4 310 |
| Wynik segmentu | 1 930 | - | 1 930 |
| Nie przypisane do segmentów | | | |
| Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży | | | 1338 |
| Pozostałe przychody operacyjne | | | 141 |
| Pozostałe koszty operacyjne | | | 131 |
| Zysk z działalności operacyjnej | | | 602 |
| Przychody finansowe | | | 30 |
| Koszty finansowe | | | 113 |
| Zyski/straty z inwestycji | | | - |
| Zysk brutto | | | 519 |

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

5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe. Na dzień 31 marca 2015 roku i na dzień 31 marca 2014 roku wartości niematerialne 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 2015 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

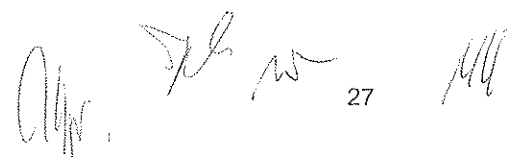
| Wyszczególnienie | Grunty | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Razem |
|--|--------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|-------|
| Za okres 01.01 do 31.03.2015 roku | | | | | | |
| Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2015 roku | - | 9 | - | 266 | - | 275 |
| Zwiększenia stanu z tytułu nabycia | - | - | - | 326 | - | 326 |
| Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-) | - | - | - | -120 | - | -120 |
| Amortyzacja (-) | - | -1 | - | -36 | - | -37 |
| Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2015 roku | - | 8 | - | 436 | - | 444 |

| Wyszczególnienie | Grunty | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Razem |
|--|--------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|-------|
| Za okres 01.01 do 31.12.2014 roku | | | | | | |
| Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku | - | 14 | 3 | 341 | - | 358 |
| Zwiększenia stanu z tytułu nabycia | - | - | - | 57 | - | 57 |
| Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-) | - | - | - | - | - | - |
| Zmniejszenia stanu z tytułu likwidacji (-) | - | - | - | -21 | - | -21 |
| Amortyzacja (-) | - | -5 | -3 | -111 | - | -119 |
| Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2014 roku | - | 9 | - | 266 | - | 275 |

| Wyszczególnienie | Grunty | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Razem |
|--|--------|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|-------|
| Za okres 01.01 do 31.03.2014 roku | | | | | | |
| Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2014 roku | - | 14 | 3 | 341 | - | 358 |
| Zwiększenia stanu z tytułu nabycia | - | - | - | - | - | - |
| Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-) | - | - | - | - | - | - |
| Amortyzacja (-) | - | -1 | -1 | -28 | - | -30 |
| Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2014 roku | - | 13 | 2 | 313 | - | 328 |

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.



| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

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

Na dzień 1 stycznia 2014 roku odpisem objęte były należności w kwocie 2 335 tys. zł. W 2014 roku zostały utworzone odpisy : na zapasy 1 344 tys. zł, na należności 315 tys. zł. Na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 marca 2015 roku odpisy na należności wyniosły 2 650 tys. zł, na zapasy 1 344 tys. zł.

5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY

KAPITAŁ PODSTAWOWY

| Wyszczególnienie | na dzień 31.03.2015 | na dzień 31.12.2014 | na dzień 31.03.2014 |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Liczba akcji | 12 705 054 | 12 705 054 | 12 705 054 |
| Wartość nominalna akcji (PLN / akcję) | 0,05 | 0,05 | 0,05 |
| Kapitał podstawowy | 635 253 | 635 253 | 635 253 |

ZMIANY KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

| Akcje wg serii / emisji | Wartość nominalna serii / emisji | Liczba akcji | w złotych | |
|---|----------------------------------|--------------|---------------------|---------------------------------|
| | | | Cena emisyjna (PLN) | Data rejestracji serii / emisji |
| Kapitał podstawowy na dzień 01.01.2014 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 31.03.2014 roku | 0,05 | 12 705 054 | 635 253 | |
| Kapitał podstawowy na dzień 31.12.2014 roku | 0,05 | 12 705 054 | 635 253 | |
| Kapitał podstawowy na dzień 31.03.2015 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 INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01.2015 | 31.03.2015 | 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 odprawy emerytalne | Rezerwa na nagrody jubileuszowe | Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze | Rezerwa na koszty i sprawy sądowe | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | Razem |
|---|-------------------------------|---------------------------------|--|-----------------------------------|--|--------------|
| za okres od 01.01 do 31.03.2015 roku | | | | | | |
| Stan rezerw na dzień 01.01.2015 roku | 59 | - | 120 | 21 | 5 736 | 5 936 |
| Zwiększenia rezerw | - | - | - | - | - | - |
| Zmniejszenia rezerw (-) | - | - | - | - | - | - |
| Rezerwy utworzone | - | - | - | 11 | 673 | 684 |
| Rezerwy wykorzystane (-) | - | - | - | - | - | - |
| Rezerwy rozwiązane (-) | - | - | - | -21 | - | -21 |
| Pozostałe zmiany stanu rezerw | - | - | - | - | - | - |
| Stan rezerw na dzień 31.03.2015 roku, w tym: | 59 | - | 120 | 11 | 6 409 | 6 599 |
| - rezerwy długoterminowe | 59 | - | - | - | 6 409 | 6 468 |
| - rezerwy krótkoterminowe | - | - | 120 | 11 | - | 131 |

| 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 |
|---|-------------------------------|---------------------------------|--|-----------------------------------|--|--------------|
| za okres od 01.01 do 31.12.2014 roku | | | | | | |
| Stan rezerw na dzień 01.01.2014 roku | 80 | - | 105 | 21 | 3 286 | 3 492 |
| Zwiększenia rezerw | - | - | - | - | - | - |
| Zmniejszenia rezerw (-) | - | - | - | - | - | - |
| Rezerwy utworzone | 59 | - | 120 | 21 | 2 450 | 2 650 |
| Rezerwy wykorzystane (-) | - | - | - | - | - | - |
| Rezerwy rozwiązane (-) | -80 | - | -105 | -21 | - | -206 |
| Pozostałe zmiany stanu rezerw | - | - | - | - | - | - |
| Stan rezerw na dzień 31.12.2014 roku, w tym: | 59 | - | 120 | 21 | 5 736 | 5 936 |
| - rezerwy długoterminowe | 59 | - | - | - | 5 736 | 5 795 |
| - rezerwy krótkoterminowe | - | - | 120 | 21 | - | 141 |

| | | |
|--|---|--|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: zloty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenie: | 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 |
|--|-------------------------------|---------------------------------|--|-----------------------------------|--|-------|
| za okres od 01.01 do 31.03.2014 roku | | | | | | |
| Stan rezerw na dzień 01.01.2014 roku | 80 | - | 105 | 21 | 3 286 | 3 492 |
| Zwiększenia rezerw | - | - | - | - | - | - |
| Zmniejszenia rezerw (-) | - | - | - | - | - | - |
| Rezerwy utworzone | - | - | - | 12 | 391 | 403 |
| Rezerwy wykorzystane (-) | - | - | - | - | - | - |
| Rezerwy rozwiązane (-) | - | - | - | -21 | - | -21 |
| Pozostałe zmiany stanu rezerw | - | - | - | - | - | - |
| Stan rezerw na dzień 31.03.2014 roku, w tym: | 80 | - | 105 | 12 | 3 677 | 3 874 |
| - rezerwy długoterminowe | 80 | - | - | - | 3 677 | 3 757 |
| - rezerwy krótkoterminowe | - | - | 105 | 12 | - | 117 |

Spółka nie utworzyła rezerwy na naprawę 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: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenie: | 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 31.03.2015 | na dzień 31.12.2014 | na dzień 31.03.2014 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gwarancje właściwego usunięcia wad i usterek | - | - | 2 910 |
| Jednostki pozostałe razem | - | - | 2 910 |
| Zobowiązania warunkowe ogółem | - | - | 2 910 |

Na dzień 31 marca 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku Spółka nie posiadała zobowiązań warunkowych z tytułu udzielonych gwarancji oraz poręczeń.

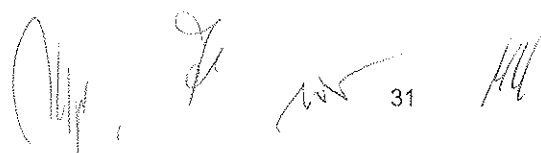
Udzielone gwarancje na dzień 31.03.2014 roku :

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000028632 z dnia 29.09.2011 r., na kwotę 2.910 tys. zł, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku, ważna w okresie od 30 września 2011 roku do dnia 29 września 2014 roku.

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu

- W dniu 7 października 2014 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej w dniu 19 września 2006 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw –Łotnisko”, 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.
- W dniu 14 maja 2013 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej w dniu 18 grudnia 2007 roku ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw –Łotnisko”, została przez ED Invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco, stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku w/w umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla Etapu I (Goctaw – ISKRA), tj. 2 070,0 tys. zł. Zobowiązanie warunkowe z tytułu wyżej opisanej deklaracji wekslowej nie zostało opisane w opublikowanych sprawozdaniach finansowych za I półrocze i III kwartał oraz w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok 2013, a także w sprawozdaniach finansowych za I kwartał i I półrocze roku 2014 w punkcie ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.



| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

Zabezpieczenie pożyczki hipotecznej

Zobowiązania warunkowe z tytułu umowy pożyczki hipotecznej zawartej w dniu 19 lutego 2013 r. z Plus-Bank S.A., z siedzibą w Warszawie na kwotę 8.270 tys. zł., na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej.

Jej oprocentowanie jest zmienne i stanowi sumę stawki bazowej WIBOR 3M i stałej marży banku, wynoszącej 2,8 p.p. Odsetki płatne będą ostatniego dnia każdego miesiąca, a kapitał jednorazowo na koniec okresu pożyczkowego. Spłata ma nastąpić do 30 listopada 2015 r.

Zarząd ED invest SA podpisał 23 kwietnia 2014 aneks do umowy o pożyczce hipotecznej, zaciągniętej przez Spółkę w Plus-Bank S.A w lutym 2013 r. Aneks zmienił termin spłaty pożyczki z 30 czerwca 2014 r na 30 listopada 2015 r.

Pożyczka jest zabezpieczona:

1. hipoteką do kwoty 14.059.000 PLN (czternaście milionów pięćdziesiąt dziewięć tysięcy PLN) ustanowioną na pierwszym miejscu na nieruchomości położonej we wsi Nowa Wola, gm. Lesznówola.
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 dysponowania rachunkami Spółki w Plus –Bank S.A,
5. Oświadczeniem o poddaniu się egzekucji Spółki.

Zabezpieczenie obligacji

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 VIII”. 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)

NALEŻNOŚCI WARUNKOWE Z TYTUŁU OTRZYMANYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

| Rodzaj należności | na dzień 31.03.2015 | na dzień 31.12.2014 | na dzień 31.03.2014 |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| Od jednostek powiązanych wyłączonych z konsolidacji: | | | |
| Otrzymanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora | 305 | 305 | 1 398 |
| Należności warunkowe ogółem | 305 | 305 | 1 398 |

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

Otrzymane gwarancje według stanu na 31 marca 2015 roku i 31 grudnia 2014 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,

Otrzymane gwarancje według stanu na 31 marca 2014 roku

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000028640 z dnia 10.10.2011 r., na kwotę 1.093 tys. zł, od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr EN/1/2009 z dnia 18 lipca 2009 roku na realizację robót budowlanych związanych z wykonaniem prac przy inwestycji pn. „Zespół mieszkalno – usługowy Wilga VII zad. 6”, ważna w okresie od 31 sierpnia 2011 roku do dnia 1 września 2014 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,

POZOSTAŁE NALEŻNOSCI WARUNKOWE

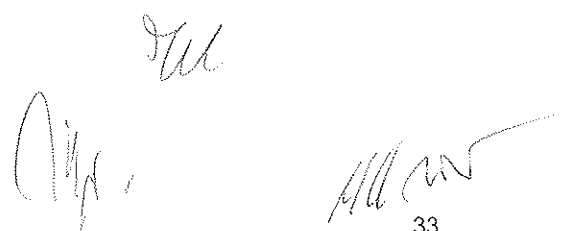
| | 31.03.2015 | 31.12.2014 | 31.03.2014 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Od jednostek pozostałych: | | | |
| Weksel własny in blanco na zabezpieczenie roszczeń - umowa z Plano Sp. z o.o. | 43 320 | 43 320 | 43 320 |
| Jednostki pozostałe razem | 43 320 | 43 320 | 43 320 |
| Należności warunkowe ogółem | 43 320 | 43 320 | 43 320 |

Powyższe zabezpieczenia wynikają z zawartej przez Zarząd ED invest S.A. w dniu 20 czerwca 2011 roku umowy o współpracy z Plano Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dotyczącej realizacji inwestycji mieszkaniowych na terenie Bemowa w Warszawie.

Na zabezpieczenie roszczeń Plano Sp. z o.o. złożyła do dyspozycji ED invest S.A. weksel własny in blanco.

5.10 DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy.



| | | |
|--|---|--|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | 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 POWIAZANYMI

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIAZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.03.2015

| Spółki powiązane | Należności na 31.03.2015r. | Zobowiązania na 31.03.2015r. | Aktywa finansowe | Pożyczki | | Przychody ze sprzedaży w I kw. 2015r. | Zakupy w I kw. 2015r. | Przychody finansowe | Koszty finansowe | Pozostałe przychody operacyjne |
|---|----------------------------|------------------------------|------------------|-----------|-----------|---------------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------|--------------------------------|
| | | | | udzielone | otrzymane | | | | | |
| Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji | | | | | | | | | | |
| Ogółem | - | 8 897 | - | - | - | - | 7 389 | - | - | 157 |

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIAZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.12.2014

| Spółki powiązane | Należności na 31.12.2014r. | Zobowiązania na 31.12.2014r. | Aktywa finansowe | Pożyczki | | Przychody ze sprzedaży w 2014r. | Zakupy w 2014r. | Przychody finansowe | Koszty finansowe | Pozostałe przychody operacyjne |
|---|----------------------------|------------------------------|------------------|-----------|-----------|---------------------------------|-----------------|---------------------|------------------|--------------------------------|
| | | | | udzielone | otrzymane | | | | | |
| Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji | | | | | | | | | | |
| Ogółem | - | 9 048 | - | - | - | - | 25 601 | - | - | 351 |

INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIAZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.03.2014

| Spółki powiązane | Należności na 31.03.2014r. | Zobowiązania na 31.03.2014r. | Aktywa finansowe | Pożyczki | | Przychody ze sprzedaży w I kw. 2014r. | Zakupy w I kw. 2014r. | Przychody finansowe | Koszty finansowe | Pozostałe przychody operacyjne |
|---|----------------------------|------------------------------|------------------|-----------|-----------|---------------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------|--------------------------------|
| | | | | udzielone | otrzymane | | | | | |
| Jednostki powiązane osobowo niepodlegające konsolidacji | | | | | | | | | | |
| Ogółem | - | 3 678 | - | - | - | - | 3 422 | - | - | 107 |

| | | | |
|----------------------|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres sprawozdawczy | 01.01-31.03.2015 | 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 31.03.2015 | za okres od 01.01 do 31.03.2014 |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Wynagrodzenia członków Zarządu | 240 | 240 |
| Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej | 59 | 59 |

DODATKOWE ŚWIADCZENIA

| Wyszczególnienie | za okres od 01.01 do 31.03.2015 | za okres od 01.01 do 31.03.2014 |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Dodatkowe świadczenia członków Zarządu | 108 | 108 |
| Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej | 10 | - |

5.13 ZATRUDNIENIE

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

| Wyszczególnienie | za okres od 01.01 do 31.03.2015 | za okres od 01.01 do 31.12.2014 | za okres od 01.01 do 31.03.2014 |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Pracownicy umysłowi | 15 | 14 | 14 |
| Pracownicy fizyczni | - | - | - |
| Razem | 15 | 14 | 14 |

ROTACJA KADR

| Wyszczególnienie | za okres od 01.01 do 31.03.2015 | za okres od 01.01 do 31.12.2014 | za okres od 01.01 do 31.03.2014 |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Liczba pracowników przyjętych | 1 | 1 | - |
| Liczba pracowników zwolnionych | - | 2 | 1 |
| Razem | 1 | -1 | -1 |

5.14 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Stan rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31 marca 2015 roku wynosił 444 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2014 roku o 169 tys. zł.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec I kwartału 2015 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2014 roku, zwiększyły się o 225 tys. zł głównie z tytułu utworzenia aktywów na stratę podatkową.

Należności z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31.03.2015 roku wyniosły 104 554 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2014 roku o 10 866 tys. zł w wyniku zwiększenia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.


 35

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | 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 925 tys. zł w stosunku do poprzedniego dnia bilansowego.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 31.03.2015 roku wyniósł 47 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do końca 2014 roku o 7 tys. zł.

Stan środków pieniężnych na dzień 31 marca 2015 roku wynosił 4 548 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2014 roku o 257 tys. zł.

Stan długoterminowych zobowiązań z tytułu emisji obligacji zmniejszył się w stosunku do końca poprzedniego roku o 10 tys. zł w wyniku wyceny w skorygowanej cenie nabycia.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania (kaucje) na dzień 31.03.2015 roku wyniosły 1 307 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2014 roku o 280 tys. zł.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyła się o 673 tys. zł w stosunku do końca 2014 roku głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych.

Stan długoterminowych rozliczeń międzyokresowych (wpłaconych zaliczek) na dzień 31.03.2015 roku wyniósł 9 522 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do końca 2014 roku o 2 209 tys. zł.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 31.03.2015 roku zwiększył się w porównaniu do stanu na koniec 2014 roku o 131 tys. zł w wyniku zawarcia nowej umowy leasingu oraz spłaty części rat leasingowych.

Stan zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31.03.2015 roku wyniósł 6 928 tys. zł i zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2014 roku o 330 tys. zł w wyniku częściowej spłaty.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 31.03.2015 roku wyniosły 8 954 tys. zł i zwiększyły się w porównaniu do końca 2014 roku o 236 tys. zł.

Zobowiązania z tytułu niezakończonych umów o usługę budowlaną na dzień 31.03.2015 roku wyniosły 7 313 tys. zł i zmniejszyły się w porównaniu do końca 2014 roku o 1 133 tys. zł.

Stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (wpłaconych zaliczek) na dzień 31.03.2015 roku wyniósł 31 467 tys. zł i zwiększył się w porównaniu do stanu na koniec 2014 roku o 6 937 tys. zł.

W I kwartale 2015 roku ED invest S.A. osiągnęła zysk netto 1 585 tys. zł, większy o 1 166 tys. zł od zysku osiągniętego w porównywalnym okresie 2014 roku.

| | | | |
|---------------------|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres sprawozdawczy | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń: | 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 31.03.2015 | za okres od 01.01 do 31.03.2014 |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| a) Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych | | |
| b) Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość składników aktywów | - | - |
| c) Pozostałe, w tym: | 179 | 141 |
| - refaktury | 158 | 120 |
| - rozwiązanie rezerw na koszty | 21 | 21 |
| Pozostałe przychody operacyjne ogółem | 179 | 141 |

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

| Wyszczególnienie | za okres od 01.01 do 31.03.2015 | za okres od 01.01 do 31.03.2014 |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| a) Strata na zbyciu niefinansowych aktywów trwałych | 1 | - |
| b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów | - | - |
| c) Pozostałe, w tym: | 172 | 131 |
| - refaktury | 158 | 119 |
| - rezerwy na koszty | 11 | 12 |
| - inne | 3 | - |
| Pozostałe koszty operacyjne ogółem | 173 | 131 |

PRZYCHODY FINANSOWE

| Wyszczególnienie | za okres od 01.01 do 31.03.2015 | za okres od 01.01 do 31.03.2014 |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| a) Odsetki | 3 | 10 |
| - bankowe | 3 | 10 |
| b) Pozostałe | 25 | 20 |
| - dyskonto (dot. rozrachunków długoterminowych) | 25 | 20 |
| Przychody finansowe ogółem | 28 | 30 |

KOSZTY FINANSOWE

| Wyszczególnienie | za okres od 01.01 do 31.03.2015 | za okres od 01.01 do 31.03.2014 |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| a) Odsetki, prowizje bankowe | 3 | 113 |
| - odsetki i prowizje z tytułu kredytów bankowych | - | 107 |
| - z tytułu leasingu | 3 | 6 |
| b) Pozostałe koszty finansowe | - | - |
| Koszty finansowe ogółem | 3 | 113 |

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | 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- 2015 do 31- 03-2015 | za okres od 01-01- 2014 do 31- 03-2014 | za okres od 01-01- 2015 do 31- 03-2015 | za okres od 01-01- 2014 do 31- 03-2014 |
|---|---|---|---|---|
| | PLN | | EUR | |
| Przychody ze sprzedaży | 10 750 | 6 240 | 2 591 | 1 489 |
| Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów | 7 356 | 4 310 | 1 773 | 1 029 |
| Zysk (strata) na działalności operacyjnej | 2 008 | 602 | 484 | 144 |
| Zysk (strata) brutto | 2 033 | 519 | 490 | 124 |
| Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej | 1 585 | 419 | 382 | 100 |
| Zysk (strata) na działalności zaniechanej | - | - | - | - |
| Zysk (strata) netto | 1 585 | 419 | 382 | 100 |
| Całkowity dochód netto za okres | 1 585 | 419 | 382 | 100 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 874 | -364 | 211 | -87 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 119 | - | 29 | - |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -736 | 1 439 | -177 | 343 |
| Przepływy pieniężne netto razem | 257 | 1 075 | 62 | 257 |
| 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) | 0,13 | 0,03 | 0,03 | 0,01 |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN/EUR) | 0,13 | 0,03 | 0,03 | 0,01 |

| Wyszczególnienie | na dzień 31.03.2015 | na dzień 31.12.2014 | na dzień 31.03.2014 | na dzień 31.03.2015 | na dzień 31.12.2014 | na dzień 31.03.2014 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | PLN | | | EUR | | |
| Aktywa, razem | 130 652 | 120 066 | 82 614 | 31 952 | 28 169 | 19 805 |
| Zobowiązania długoterminowe | 24 089 | 20 741 | 18 106 | 5 891 | 4 866 | 4 341 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 55 479 | 49 826 | 18 142 | 13 568 | 11 690 | 4 349 |
| Kapitał własny | 51 084 | 49 499 | 46 366 | 12 493 | 11 613 | 11 115 |
| Kapitał akcyjny | 635 | 635 | 635 | 155 | 149 | 152 |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/) | 4,12 | 4,00 | 3,74 | 1,01 | 0,94 | 0,90 |
| Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w PLN/EUR/) | 4,12 | 4,00 | 3,74 | 1,01 | 0,94 | 0,90 |

Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za I kwartał 2015 i 2014 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

| | | |
|------------|------------|--------|
| średni NBP | 31.03.2015 | 4,089 |
| średni NBP | 31.03.2014 | 4,1713 |
| średni NBP | 31.12.2014 | 4,2623 |

| | | | |
|----------------------|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres sprawozdawczy | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

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:

| | |
|------------------|--------|
| 01.01-31.03.2015 | 4,1489 |
| 01.01-31.03.2014 | 4,1894 |

6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I KWARTALE 2015 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Za pierwszy kwartał 2015 roku Spółka osiągnęła zysk netto 1 585 tys. zł.

W okresie pierwszego kwartału 2015 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 10 750 tys. zł, a w analogicznym okresie 2014 roku 6 240 tys. zł.

W prezentowanym okresie I kwartału 2015 roku Spółka kontynuowała prace budowlane związane z realizacją osiedla mieszkaniowego Iskra VI etap I oraz osiedla mieszkaniowego Wilga VII zad. 8.

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

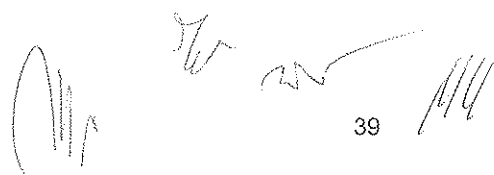
W okresie pierwszego kwartału 2015 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o charakterze nietypowym mające znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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

Zarząd Spółki ED invest S.A. w dniu 16 maja 2014 r. dokonał przydziału 6.600 obligacji zwykłych na okaziciela serii A. Obligacje, plasowane w ofercie prywatnej, zostały subskrybowane i opłacone zgodnie z Warunkami Emisji. Tym samym Zarząd stwierdził dojsście emisji do skutku. Wartość emisyjna przydzielonych Obligacji wynosi 6.600.000 zł, a wartość nominalna równa się cenie emisyjnej i wynosi 1000 zł każda. We wrześniu 2014 roku obligacje zostały wprowadzone do obrotu na rynku Catalyst. Środki pozyskane z emisji zostały wykorzystane na finansowanie inwestycji budowlanej Wilga VII zad. 8, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego.

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

Zarząd Ed invest S.A. w dniu 28 kwietnia 2015 roku podjął uchwałę w sprawie rekomendacji dotyczącej podziału zysku i wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy Spółki. Zarząd rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki wypłatę dywidendy w kwocie 2.972.804,88 zł, co daje 24 grosze na 1 akcję. RB Nr 6/2015



| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenie: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

10. ZDARZENIA PO DNIU 31 MARCA 2015 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

Nie wystąpiły zdarzenia po dniu 31 marca 2015 roku, nieujęte w skróconym śródrocznym sprawozdaniu, a mogące w znaczny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Spółki.

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

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

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

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2015.

| | | | |
|---------------------|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres sprawozdawczy | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

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

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

* Na dzień przekazania skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2015 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.

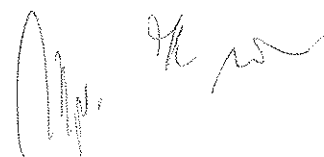
Skup akcji własnych skończył się 31 grudnia 2012 roku – RB 39/2012.

14. 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 2014 r. | Zmiana stanu |
|---|----------------------------------|--|--------------|
| Zofia Egierska - Prezes Zarządu | 2 553 160 | 2 553 160 | - |
| Jerzy Dyrzc - Wiceprezes Zarządu | 2 560 018 | 2 560 018 | - |
| Marek Uzdowski - Wiceprezes Zarządu | 2 503 100 | 2 503 100 | - |
| Zbigniew Wasilewski - Wiceprezes Zarządu | 2 503 100 | 2 503 100 | - |
| Robert Fijołek* - Członek Rady Nadzorczej | 276 262 | 269 210 | 7 052 |
| Razem | 10 395 640 | 10 388 588 | 7 052 |

*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 6 maja 2015 roku.



 41

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenie: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

15. 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.

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

Nie dotyczy Spółki.

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

Nie dotyczy Spółki.

18. 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;

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

19. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Spółka ED invest S.A. wykonuje swoje projekty deweloperskie za pośrednictwem określonych firm budowlanych. Do jej największych dostawców w tym zakresie należy PPU „REDOX” Sp. z o.o., który jest jednocześnie jedynym podmiotem powiązanym osobowo ze Spółką. Jedynymi

| | | | |
|---------------------|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres sprawozdawczy | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

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 VI etap I - na podstawie zawartej w dniu 14 maja 2013 r. umowy na realizację wielorodzinnego budynku mieszkalnego z garażem podziemnym w Warszawie, przy ul. Jugostowiańskiej, według ostatecznego pozwolenia na budowę nr 20/PRD/13 wydanego dnia 31 stycznia 2013 r.
Spółka zawarła dodatkowo umowę z firmą PPU „REDOX” Sp. z o.o. na wykonanie infrastruktury drogowej, mającą charakter umowy uzupełniającej.
- Wilga VII zad. 8 - na podstawie zawartej w dniu 20 sierpnia 2014 r. umowę na realizację zespołu mieszkaniowego na osiedlu Wilga VII zadanie 8 w Warszawie oraz fragmentu ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, według pozwolenia na budowę nr 393/PRD/2012 z dnia 28 grudnia 2012.

Na dzień 31 marca 2015 roku saldo zobowiązań wobec tej jednostki wyniosło 8 896,6 tys. zł, z tego: zobowiązania z tytułu dostaw i usług 7 603,6 tys. PLN, kaucje długoterminowe zdyskontowane 1 293,0 tys. zł (dyskonto narastająco wyniosło 252,8 tys. zł).

20. 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

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.

21. 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 2015 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa wielorodzinnego w wysokości 10 750 tys. zł, co stanowi 100 % łącznych przychodów ze sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży za pierwszy kwartał 2015 roku w porównaniu do analogicznego okresu 2014 roku wzrosły o 4 510 tys. zł, tj. o 72,3%.

Zysk brutto ze sprzedaży za pierwszy kwartał 2015 roku wyniósł 3 394 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2014 roku był wyższy o 1 464 tys. zł, tj. o 75,9%.




 43

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

Zysk z działalności operacyjnej za I kwartał 2015 roku wyniósł 2 008 tys. zł i w porównaniu do analogicznego okresu 2014 roku był wyższy o 1 406 tys. zł, tj. o 233,6%.

Zysk na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniósł 25 tys. zł, a w porównywalnym okresie 2014 roku strata wyniosła 83 tys. zł.

Po obciążeniu wyniku finansowego podatkiem odroczonym zysk netto za pierwszy kwartał 2015 roku wyniósł 1 585 tys. zł, tj. wyższy niż w analogicznym okresie 2014 roku o 278,3%.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 31 marca 2015 roku wyniósł 4 548 tys. zł, na koniec 2014 roku wyniósł 4 291 tys. zł.

Wskaźniki zadłużenia i płynności finansowej na koniec pierwszego kwartału br. utrzymały się na podobnym poziomie w stosunku do zaprezentowanych w sprawozdaniu rocznym.

Sytuacja finansowa Spółki pozwala na terminową realizację zobowiązań.

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

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

Tegoroczna działalność oparta jest na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji Iskra VI etap I i Wilga. Zaplanowano zakończenie osiedla Iskra VI etap I na koniec pierwszego półrocza 2015 roku, a przekazanie do użytkowania na trzeci kwartał 2015 roku.

Osiedle Wilga VII zad. 8 rozpoczęte w trzecim kwartale 2014 roku będzie realizowane przez kolejny 2015 rok i zakończone w pierwszym półroczu 2016 roku.

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

Jednocześnie istotnym czynnikiem mającym wpływ na realizację kolejnych etapów jest utrudniony dostęp do kredytów indywidualnych oraz przedłużające się procedury bankowe.

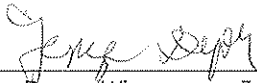
Na wyniki finansowe Spółki w przyszłości będą miały istotny wpływ pozytywne wyniki pozyskania finansowania dla kolejnych ewentualnie możliwych do zakontraktowania terenów tj. podpisanie umów o wspólnym przedsięwzięciu.

| | | | |
|----------------------|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki: | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA | | |
| Okres sprawozdawczy | 01.01-31.03.2015 | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenie: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) | | |

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU



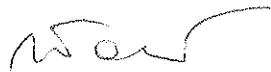
Zofia Egierska, Prezes Zarządu



Jerzy Dyrca, Wiceprezes Zarządu

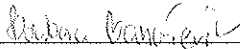


Marek Uzdowski, Wiceprezes Zarządu



Zbigniew Wasilewski, Wiceprezes Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych



Barbara Banasiewicz, Główna Księgowa

Warszawa, dnia 12 maja 2015 roku

