

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## ED INVEST S.A.

### ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2020 ROKU DO 31 MARCA 2020 ROKU

WARSZAWA, DNIA 20 MAJA 2020 ROKU

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## **SPIS TREŚCI**

I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2020 ROKU .....	4
II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I KWARTAŁ 2020 ROKU .....	11
1. INFORMACJE OGÓLNE .....	11
2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....	12
3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	12
4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI .....	25
5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....	25
5.1 ZYSK NA AKCJĘ .....	25
5.2 SEGMENTY OPERACYJNE .....	26
5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	28
5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE I AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA .....	28
5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW .....	30
5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY .....	30
5.7 NIESPŁACENIE KREYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI).....	31
5.8 REZERWY .....	32
5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE .....	33
5.10 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI .....	37
5.11 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ .....	38
5.12 ZATRUDNIENIE .....	38
5.13 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ..	38
5.14 NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT .....	40
5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO) .....	41
6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I KWARTALE 2019 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH .....	42
7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE .....	43
8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....	43
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRZYWILEJOWANE.....	45
10. ZDARZENIA PO DNIU 31 MARCA 2020 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA .....	45

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	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.....	46
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.....	46
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 .....	47
14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIENÍ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A. ....	47
15. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE: .....	47
16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	50
17. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH GWARANCJI LUB PORĘCZEŃ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA .....	50
18. 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.....	50
19. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU .....	51

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KWARTAŁ 2020 ROKU

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2020	na dzień 31.12.2019	Nr noty
Aktywa			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>3 072</b>	<b>3 199</b>	
Wartości niematerialne	-	-	5.3
Rzeczowe aktywa trwałe	15	22	5.4
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 892	1 956	5.4
Należności	263	263	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	887	934	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15	25	
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>76 942</b>	<b>72 826</b>	
Zapasy	734	734	5.5
Aktywa z tytułu umów ( w tym o usługę budowlaną )	37 634	36 060	5.5
Należności z tytułu dostaw oraz pozostałe należności	15 271	15 390	
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 210	20 563	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	93	80	
<b>Aktywa razem</b>	<b>80 014</b>	<b>76 025</b>	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2020	na dzień 31.12.2019	Nr noty
<i>Pasywa</i>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>54 350</b>	<b>50 973</b>	
Kapitał podstawowy	619	619	5.6
Akcje własne	-6 273	-6 273	
Kapitał zapasowy	52 990	52 990	
Niepodzielony wynik finansowy	7 014	3 637	
- zysk (strata) z lat ubiegłych	3 637	-	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	3 377	3 637	
<b>Zobowiązania</b>	<b>25 663</b>	<b>25 051</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>14 619</b>	<b>13 455</b>	
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	7 581	7 574	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	1 786	1 959	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	381	280	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 805	3 576	5.8
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	66	66	5.8
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>11 044</b>	<b>11 596</b>	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	245	191	
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	9 567	9 318	
Zobowiązania z tytułu umów ( w tym o usługę budowlaną )	64	46	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	588	1 138	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	153	569	
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	427	334	
<b>Pasywa razem</b>	<b>80 014</b>	<b>76 025</b>	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	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)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2020	za okres od 01.01. do 31.03.2019	Nr noty
<i>Działalność kontynuowana</i>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>29 777</b>	<b>6 453</b>	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	818	5.2
Przychody netto ze sprzedaży usług	29 777	5 636	5.2
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	5.2
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>23 152</b>	<b>4 383</b>	
- od jednostek powiązanych	-	1 667	
Koszt sprzedanych produktów	-	797	5.2
Koszt sprzedanych usług	23 152	3 585	5.2
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>6 625</b>	<b>2 071</b>	
Koszty sprzedaży	247	106	5.2
Koszty ogólnego zarządu	1 607	1 342	5.2
Pozostałe przychody operacyjne	-	485	5.2, 5.14
Pozostałe koszty operacyjne	4	97	5.2, 5.14
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>4 768</b>	<b>1 010</b>	
Przychody finansowe	44	47	5.2, 5.14
Koszty finansowe	159	163	5.2, 5.14
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>4 653</b>	<b>894</b>	
Podatek dochodowy	1 276	185	
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>3 377</b>	<b>709</b>	
<i>Działalność zaniechana</i>	-	-	
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>3 377</b>	<b>709</b>	

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od
	01.01. do 31.03.2020	01.01. do 31.03.2019
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 377	709
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	3 377	709
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 910	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 910	12 387
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:	-	-
- podstawowy	0,34	0,06
- rozwodniony	0,34	0,06
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,34	0,06
- rozwodniony	0,34	0,06

#### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od
	01.01. do 31.03.2020	01.01. do 31.03.2019
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>3 377</b>	<b>709</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-
Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Nie podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów nie podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
<b>Całkowite dochody</b>	<b>3 377</b>	<b>709</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2020 ROKU DO 31.03.2020 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2020</b>	619	52 990	-6 273	-	-	3 637	50 973
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	619	52 990	-6 273	-	-	3 637	50 973
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.03.2020</b>	-	-	-	-	-	3 377	3 377
Umorzenie akcji	-	-	-	-	-	-	-
Skup akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	3 377	3 377
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31.03.2020</b>	619	52 990	-6 273	0	0	7 014	54 350



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2019 ROKU DO 31.03.2019 ROKU**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Saldo na dzień 01.01.2019</b>	619	50 488	0	1 656	1 466	54 229
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości						0
<b>Saldo po zmianach</b>	619	50 488	0	1 656	1 466	54 229
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01 - 31.03.2019</b>	0	0	0	0	709	709
Umorzenie akcji						0
Dywidendy						0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał						0
Zysk netto za okres 01.01 - 31.03.2019 roku					709	709
Pozostałe zmiany						0
<b>Inne całkowite dochody:</b>					0	0
<b>Saldo na dzień 31.03.2019</b>	619	50 488	0	1 656	2 175	54 939

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	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)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2020	za okres od 01.01. do 31.03.2019
<i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>4 653</b>	<b>894</b>
<b>Korekty:</b>	<b>207</b>	<b>192</b>
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	70	68
(Zyski) straty z tytułu zmiany wartości godziwej aktywów finansowych wykazywanych wg wartości godziwej	6	-
Odsetki, prowizje zapłacone	131	124
Inne korekty	-	-
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym</b>	<b>4 860</b>	<b>1 086</b>
Zmiana stanu zapasów	-	402
Zmiana stanu należności	119	-793
Zmiana stanu należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-
Zmiana stanu zobowiązań	-200	-1 364
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	-326	284
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	-1 555	584
<b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>2 898</b>	<b>199</b>
Zapłacony podatek dochodowy	-	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>2 898</b>	<b>199</b>
<i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-	-
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
Wydatki na nabycie akcji własnych	-	-
Spłaty obligacji	-	-526
Spłaty odsetek, prowizji od obligacji	-110	-41
Spłaty kredytów i pożyczek	-	468
Spłaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-	-5
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-120	-33
Odsetki zapłacone od leasingu	-37	-78
Dywidendy wypłacone	-	-
Odsetki, prowizje zapłacone	16	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-251</b>	<b>-1 165</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>2 648</b>	<b>-965</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>20 562</b>	<b>31 129</b>
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych		
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>23 210</b>	<b>30 164</b>

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	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 2020 ROKU

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

ED invest S.A. ( dalej zwana Spółką ) powstała z przekształcenia spółki ED invest Sp. z o.o. - akt notarialny z dnia 22 grudnia 2008 roku Rep. A Nr 10048/2008.

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.

Siedziba Spółki mieści się przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 218 w Warszawie (03-982).

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki ED invest S.A. jest wykonywanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 4120Z). Spółka prowadzi działalność na terytorium całego kraju na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych.

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

### SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2020 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

Zofia Egierska - Prezes Zarządu,  
 Jerzy Krzysztof Dyrca - Wiceprezes Zarządu,  
 Jolanta Szewczyk - Członek Zarządu,

W okresie pierwszego kwartału 2020 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2020 roku był następujący:

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

W okresie pierwszego kwartału 2020 roku zaszła poniższa zmiana w składzie Rady Nadzorczej.

Z dniem 31 stycznia 2020 roku wpłynęło do Spółki oświadczenie Pana Bartłomieja Bieleninnika w sprawie rezygnacji z funkcji członka Rady Nadzorczej z dniem 31 stycznia 2020 roku bez wskazania przyczyny rezygnacji.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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 20 maja 2020 roku.

### 2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

### 3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 2020 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości numer 34 z zastosowaniem tych samych zasad, co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 2020 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznego okresu roku 2019.

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

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnim rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok obrotowy kończący się 31.12.2019 roku.

#### Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

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

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

### **Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie, a także o odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości.

Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności.

Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od momentu zmiany szacunku.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania amortyzacji – podlegają testowi na utratę wartości nie rzadziej niż raz do roku.

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

Rzeczowe aktywa trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące 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 użytkowania, a jej zakończenie - nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych z wartością początkową środka trwałego lub przeznaczenia go do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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**

Spółka ujmuje instrumenty finansowe zgodnie z MSSF 9, zgodnie z którym klasyfikacja aktywów finansowych jest uzależniona od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych.

Zgodnie ze standardem aktywa finansowe klasyfikowane są wyłącznie do następujących grup:

- aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik,
- aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu,
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Spółka nie posiada innych aktywów finansowych niż te wyceniane wg zamortyzowanego kosztu.

Spółka dokonała oceny posiadanych na dzień 31 marca 2020 roku aktywów finansowych pod kątem klasyfikacji zgodnie z wymogami MSSF 9.

W ramach analizy modelu biznesowego stwierdzono, że w Spółce występuje jeden model zarządzania, tj. należności utrzymywane w celu ściągnięcia. Należności te, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu i podlegają odpisowi z tytułu oczekiwanych strat kredytowych i zgodnie z MSSF 9 Podejście to bazuje na wyznaczaniu strat oczekiwanych. Zmiana koncepcji ze straty poniesionej na rzecz straty oczekiwanej nie powoduje istotnych konsekwencji w zakresie ostatecznej wysokości tworzonych odpisów z tytułu utraty wartości należności. Spółka rozpoznaje zarówno straty poniesione związane z przeterminowaniem należności, głównie na bazie analizy indywidualnej (odpis na przeterminowaną należność od EDBUD S.A.), jak i odpis utworzony w

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

związku z oczekiwaną stratą. Oszacowanie ścisłości należności Spółka ustala na podstawie przeszłych danych historycznych, gdyż saldo należności obejmuje trzy grupy pozycji, które można pogrupować na bazie ich typu, podobieństwa ryzyka kredytowego oraz zachowania klientów w przeszłości.

W związku z powyższym Spółka ustaliła, że występują trzy jednorodne grupy:

- należności handlowe od Spółdzielni Mieszkaniowych – głównych odbiorców Spółki, które w rzeczywistości stanowią należności od potencjalnych nabywców lokali będących w sprzedaży prowadzonej przez Spółkę w imieniu Spółdzielni,
- należności handlowe od odbiorców pozostałych,
- należności z tytułu kaucji.

Na należności od Spółdzielni Spółka szacuje odpis aktualizujący nie z uwagi na ich przeterminowanie, a z uwagi na przewidywane straty, czyli zgodnie z podejściem wymaganym przez MSSF 9. Utworzony na tej podstawie odpis aktualizujący na dzień 31 marca 2020 roku wyniósł 358 tys. zł. Z kolei należności od pozostałych odbiorców na dzień 31 marca 2020 roku wyniosły 2 349 tys. PLN, z czego 2 333 PLN. zł było objęte odpisem aktualizującym ze względu na przeterminowanie i wysokie ryzyko nieściągalności.

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 gdyż wycena taka nie różni się znacząco od wyceny wg. zamortyzowanego kosztu.

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazuje się w wartości nominalnej, która nie różni się znacząco od wartości według zamortyzowanego kosztu.

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.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych spełniają test klasyfikacyjny wg MSSF 9, tzw. test SPPI, tj. reprezentują jedynie kapitał i odsetki oraz test modelu biznesowego (utrzymywane w celu ściągnięcia), w związku z tym są wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Spółka utrzymuje salda gotówki w bankach o wysokiej wiarygodności kredytowej (wysokim ratingu kredytowym), w związku z czym aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy i tym samym Spółka nie ujmuje odpisów aktualizujących ich wartość.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zobowiązania finansowe z tyt. kredytów i pożyczek, leasingu oraz obligacji Spółka wycenia według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, tj. zgodnie z zasadami wymaganymi MSSF 9. Spółka nie posiadała na dzień 31 marca 2020 roku zobowiązań finansowych, które powinny być wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy. Ponadto w I kwartale 2020 roku nie miały miejsca żadne renegocjacje warunków umów kredytowych, które nie skutkują wyłączeniem zobowiązań z ksiąg.

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

### **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 w stosunku do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

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

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

Odpisy aktualizujące dokonywane są w sytuacji utraty ich wartości w stosunku do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto.

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. Każdorazowo Spółka dokonuje jeszcze indywidualnej oceny odpisów w odniesieniu do możliwych do uzyskania cen sprzedaży.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### **Rozliczenia międzyokresowe aktywne**

Rozliczenia międzyokresowe (aktywa) - wydatki i koszty ponoszone z góry, a więc dotyczące przyszłych okresów sprawozdawczych. Czas rozliczenia kosztów jest uzależniony od okresu, na jaki wskazuje dokument źródłowy.

### **Kapitał własny**

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

Kapitał podstawowy wykazywany jest według wartości nominalnej wyemitowanych akcji w wysokości zgodnej ze Statutem Spółki oraz wpisem do Krajowego Rejestru Sądowego.

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

Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej powstaje z nadwyżki ceny emisyjnej ponad wartość nominalną akcji, pomniejszonej o koszty emisji .

W wyniku z lat ubiegłych ujmowane są 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.

### **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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

### **Rozliczenia międzyokresowe pasywne**

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

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

### **Przychody ze sprzedaży (zasady obowiązujące od 1 stycznia 2018 roku)**

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w sprawozdaniu finansowym Spółki, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.

Zawierane przez Spółkę umowy weryfikowane są pod kątem kryterium identyfikacji zawartych w nich, przyrzeczonych na rzecz klienta, zobowiązań do wykonania świadczeń, w celu identyfikacji wszystkich dóbr lub usług. Biorąc pod uwagę fakt, że moment przeniesienia kontroli nad przyrzeczonymi dobrami i usługami na klienta jest różny w obu segmentach operacyjnych Spółki (działalność budowlana, działalność deweloperska), stwierdzono, że:

- **Segment działalności budowlanej**

#### **Umowy o usługę budowlaną**

##### Identyfikacja umowy z klientem

Spółka ujmuje umowę z klientem tylko wówczas, gdy spełnione są wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych); oraz
- jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

W ramach tego segmentu Spółka realizuje przedsięwzięcia inwestycyjne na zlecenie Spółdzielni Mieszkaniowej na gruntach stanowiących jej własność. Umowy ze Spółdzielnią zawierane są w formie pisemnej i określają m.in. prawa stron dotyczące przekazywanych dóbr lub usług oraz warunki płatności. Niektóre umowy zawierane ze Spółdzielnią dotyczą inwestycji realizowanej w kilku etapach.

#### Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia.

W momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi.

Dobro lub usługa są wyodrębnione, jeżeli spełniają oba następujące warunki:

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne oraz
- obowiązek Spółki do przekazania dobra lub usługi klientowi można wyodrębnić spośród innych obowiązków określonych w umowie.

W związku z tym, że usługi (etapy) przyręczone w umowie stanowią odrębne zobowiązania do wykonania świadczenia, Spółka rozlicza je oddzielnie. Ponadto, w ramach każdego etapu Spółka identyfikuje jedno umowne zobowiązanie do wykonania świadczenia, jakim jest realizacja przedsięwzięcia polegającego na zagospodarowaniu terenu przez realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W ramach zawartych umów Spółka nie zidentyfikowała innych istotnych odrębnych elementów, które należałoby wyodrębnić i przyjąć jako osobne zobowiązanie do realizacji świadczenia.

#### Ustalenie ceny transakcyjnej.

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Spółka uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które zgodnie z oczekiwaniem Spółki będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich. Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba te rodzaje kwot.

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Spółka szacuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

usług klientowi. ED invest S.A. ujmuje przychody na podstawie kwot wynagrodzeń, których oczekuje uznać za należne w zamian za przyrzeczone w umowie usługi.

Spółka zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi wyśięgowanie znaczącej części kwoty wcześniej ujętych skumulowanych przychodów w miarę, jak stopniowo spada niepewność co do wysokości wynagrodzenia zmiennego.

Cena transakcyjna ustalana jest w oparciu o pojedynczą najbardziej prawdopodobną kwotę, jaką jest wynagrodzenie określone w umowie (suma wpłat wkładów budowlanych, jakie powinny być wniesione przez nabywców lokali) i jest alokowana do poszczególnych etapów przedsięwzięcia inwestycyjnego. W umowach nie są przewidziane żadne rabaty i upusty.

Pomimo tego, że finalnym odbiorcą Spółki są klienci indywidualni, a ostateczna cena transakcyjna jest uwarunkowana negocjacjami cenowymi przeprowadzanymi z nabywcami lokali (w związku z czym kwota faktycznie otrzymanej zapłaty może być różna od przyrzeczonej w umowie przez klienta (Spółdzielnię)), to na podstawie doświadczeń z przeszłości i analizy historycznych rzeczywistych przychodów ze sprzedaży osiągniętych przez Spółkę w porównaniu do wynagrodzenia umownego wskazuje na brak istotnych odchyleń. Ponadto, w przypadku wystąpienia zdarzeń istotnie wpływających na wysokość planowanych przychodów z realizacji danego przedsięwzięcia Spółka dokonuje aktualizacji szacowanych cen transakcyjnych.

Na podstawie realizowanych przez Spółkę umów dotyczących działalności budowlanej ponosi ona odpowiedzialność z tyt. rękojmi za wady w zakresie robót objętych umową na całość prac oraz gwarancji w takim zakresie, w jakim uzyskała ją od swoich dostawców. W związku z tym, że tego typu gwarancja nie zapewnia klientowi dodatkowych usług, poza usunięciem ewentualnych wad i usterek, ani też nie stanowi dla klienta odrębnej płatnej usługi, to Spółka nie uznaje jej za możliwe do wydzielenia zobowiązanie do realizacji świadczenia.

Umowy Spółki nie zawierają istotnych komponentów finansowania.

#### Ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu

Zgodnie z MSSF 15 zobowiązanie do realizacji świadczeń uznaje się za spełnione w chwili przeniesienia na klienta kontroli nad usługami („aktywami”) będącymi jego przedmiotem. Spółka ujmuje przychody z realizacji umów zawartych ze Spółdzielnią Mieszkaniową przez określony przedział czasu rozliczając je jako kontrakty długoterminowe, tj. ustalając przychody metodą stopnia zaawansowania prac.

W związku z tym, że tego typu przedsięwzięcia realizowane są na gruncie stanowiącym własność Spółdzielni, to kontroluje ona te aktywa w momencie ich wytworzenia. Ponadto, zgodnie z umową,

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

w przypadku jej rozwiązania nie z winy Spółki, ma ona prawo do zapłaty za prace wykonane do danego momentu. Wskazane warunki kwalifikują zobowiązania Spółki w zakresie działalności budowlanej do tych wykonywanych przez określony przedział czasu i tym samym ujmowania przychodów przez określony przedział czasu.

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 aktywach z tytułu umów budowlanych.

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

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

- a) przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, oraz
- b) koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

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

Poniesione przez Spółkę koszty pozyskania kontraktu są ujmowane w jego budżecie i tym samym są ujmowane w wyniku finansowym przez okres realizacji inwestycji.

ED invest S.A. realizuje głównie kontrakty długoterminowe dotyczące realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią Mieszkaniową (klient) na gruncie będącym własnością Spółdzielni. Przychody ze sprzedaży z realizacji umów ze Spółdzielnią wyniosły 100% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w I kwartale 2020 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych.

### **Segment działalności deweloperskiej**

W ramach tego segmentu Spółka dokonuje sprzedaży domów jednorodzinnych i mieszkań stanowiących jej zapasy wyrobów gotowych klientom indywidualnym. Umowy zawierane są

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

w formie pisemnej (umowa przedwstępna sprzedaży i umowa ostateczna w formie aktu notarialnego) i określają m.in. wysokość wynagrodzenia Spółki.

Na podstawie umowy przedwstępnej Spółka zobowiązuje się sprzedać lokal wraz z prawami z nim związanymi w terminie i na warunkach w niej określonych. Spółka ujmuje przychody na podstawie kwot wynagrodzeń, których oczekuje uznać za należne w zamian za przyrządzone w umowie aktywo. Cena transakcyjna ustalana jest w oparciu o pojedynczą najbardziej prawdopodobną kwotę, jaką jest wynagrodzenie określone w umowie i jest alokowana do jedyne zobowiązania do świadczenia, jakim jest sprzedaż lokalu wraz z przynależnym mu gruntem. W związku z tym, że momentem, w którym klient uzyskuje tytuł prawny i kontrolę nad przyrządzonym składnikiem aktywów oraz przechodzą na niego wszelkie korzyści i ciężary z nim związane, a Spółka spełnia zobowiązanie do świadczenia, jest moment podpisania aktu notarialnego, to wówczas ujmowany jest przychód ze sprzedaży produktów. Fizyczne przekazanie aktywów klientowi przed momentem zawarcia aktu notarialnego nie stanowi jednocześnie przekazania mu kontroli nad nimi, w związku z czym Spółka nie ujmuje w tym momencie przychodu ze sprzedaży.

Przeprowadzona przez Spółkę analiza realizowanych umów wykazała, iż nowe wytyczne MSSF 15 nie wprowadzają zmian w dotychczasowym sposobie rozliczania umów z klientami, głównie z uwagi na to, iż w ramach jednej umowy zawieranej przez Spółkę z klientem świadczony jest jeden typ usługi realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Aby uspołnić terminologię z MSSF 15 dotychczasowe należności i zobowiązania z tytułu umów budowlanych zostały nazwane w sprawozdaniu z sytuacji finansowych odpowiednio aktywami lub zobowiązaniami z tytułu umowy (w tym o usługę budowlaną). Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umów i koszty wykonania umów prezentuje się w pozycji rozliczenia międzyokresowe.

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

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego wycenia się z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 finansowy**

Od dnia 1 stycznia 2019 roku Spółka stosuje nowy standard MSSF 16 „Leasing” (ang. IFRS 16 Leases), który zastąpił dotychczasowy MSR 17.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej Spółki w pozycji „Aktywa z tytułu prawa do korzystania ze składnika aktywów” i analogicznie zobowiązania finansowego z tytułu leasingu są prezentowane wszystkie umowy leasingu oraz umowy najmu długoterminowego spełniające wymogi określone w MSSF 16. Szczegółowy opis zastosowania MSSF 16 został przedstawiony w Sprawozdaniu Finansowym Spółki za rok 2019.

Na dzień 31 marca 2020 roku Spółka posiadała aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku na kwotę 1 892 tys. PLN na podstawie zawartych umów: umowy leasingu samochodu osobowego oraz dwu umów najmu lokali użytkowych przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 214 i 218 (obie umowy zostały zawarte na czas nieokreślony).

### **Rachunek zysków i strat**

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

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 marca 2020 roku Zarząd ocenił, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany

<b>Nazwa Spółki:</b>	<b>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</b>		
<b>Okres objęty sprawozdaniem finansowym:</b>	<b>01.01-31.03.2020</b>	<b>Waluta sprawozdawcza:</b>	<b>złoty polski (PLN)</b>
<b>Poziom zaokrągleń:</b>	<b>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</b>		

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.

#### Rezerwy na świadczenia pracownicze

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynęłyby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 31 marca 2020 roku jednakże z uwagi na fakt, iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłoby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

#### Przychody ze sprzedaży

Zarząd Spółki dokonuje osądów w zakresie identyfikacji zobowiązań w ramach jednej umowy oraz odpowiedniego przypisania ceny transakcyjnej jak i również oceny czy kontrola nad aktywem przekazywana jest w trakcie realizacji prac czy w punkcie czasu po zakończeniu usługi. Szczegółowe informacje zostały opisane w polityce rachunkowości punkt „przychody ze sprzedaży (zasady obowiązujące od 01 stycznia 2018 roku)”

#### Odpisy aktualizujące zapasy

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje analizy wiekowania zapasów oraz dokonuje indywidualnej oceny ceny możliwej do uzyskania na dzień bilansowy i na tej podstawie podejmuje decyzję o utworzeniu odpisu aktualizacyjnego. Szczegółowe zasady kalkulacji odpisów zostały przedstawione powyżej w punkcie dot. polityki rachunkowości w zakresie zapasów.

#### Odpis na przeterminowane należności oraz aktywa z tyt. umów

Spółka dokonuje aktualizacji wartości należności handlowych na każdy dzień bilansowy. Określając poziom odzyskiwalności należności z tytułu dostaw i usług uwzględniane są zmiany ich jakości od dnia udzielenia kredytu kupieckiego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego. Analizując odpis z tyt. utraty wartości aktywów z tytułu umów Spółka ocenia możliwe do realizacji w przyszłości ceny sprzedaży i na tej podstawie analizuje indywidualnie dla poszczególnych umów czy nie ma konieczności utworzenia odpisów. Szczegółowe zasady kalkulacji odpisów na należności zostały przedstawione powyżej w punkcie dot. polityki rachunkowości w zakresie instrumenty finansowe.



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Niepewność szacunków

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

Pozycja sprawozdania finansowego	na dzień 31.03.2020	na dzień 31.12.2019
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	37 634	36 060
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	64	46
Odpisy aktualizujące należności	3 056	3 056
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	29 777	42 835
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	23 152	30 849
Amortyzacja za okres	70	275
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	4 805	3 576
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	887	934
Pozostałe rezerwy	646	969

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

W okresie pierwszego kwartału 2020 roku nie dokonano korekt błędów.

#### 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:

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2020	za okres od 01.01. do 31.03.2019
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 377	709
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	3 377	709
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt	9 910	12 387
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt	9 910	12 387
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:	-	-
- podstawowy	0,34	0,06
- rozwodniony	0,34	0,06
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,34	0,06
- rozwodniony	0,34	0,06

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	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 usług wykazane w sprawozdaniu finansowym dotyczą działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów, a przychody ze sprzedaży produktów dotyczą przychodów z działalności deweloperskiej.

### SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.03.2020 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<b>Przychody ogółem</b>	<b>29 777</b>	-	<b>29 777</b>
Sprzedaż na zewnątrz	29 777	-	29 777
Sprzedaż między segmentami	-	-	-
<b>Koszty ogółem</b>	<b>23 152</b>	0	<b>23 152</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>6 625</b>	<b>0</b>	<b>6 625</b>
<b>Nieprzypisane do segmentów</b>			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1 853
Pozostałe przychody operacyjne			-
Pozostałe koszty operacyjne			4
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>			<b>4 768</b>
Przychody finansowe			44
Koszty finansowe			159
Zyski (straty) z inwestycji			-
<b>Zysk (strata) brutto</b>			<b>4 653</b>

### Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne i część mieszkań sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goctaw Lotnisko oraz Spółdzielnię Mieszkaniową Orlik Jantar, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielniami, 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.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi w I kwartale 2020 roku wyniosły 100% ( w tym: Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko 33,84%, Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar 66,16%) i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowych Goctaw Lotnisko i Orlik Jantar.

### Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach 2020 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI budynek E oraz osiedla mieszkaniowego, wielorodzinna zabudowa mieszkaniowo-usługowa - „Wilga Umińskiego” etap III ( ul. Umińskiego/Znanińskiego budynek C) – udział w kosztach 13,06%,
- Hochtief Polska S.A. - Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedle mieszkaniowe, wielorodzinnego zespołu mieszkaniowo-usługowy z garażami – „Osiedle Orlik” ul. Rogalskiego – udział w kosztach 42,79%,

### SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 31.03.2019 ROKU

Wyszczególnienie	Segmenty		
	Działalność budowlana	Działalność deweloperska	Razem
<i>Wyniki finansowe segmentów operacyjnych za okres od 01.01 do 31.03.2019 roku</i>			
<b>Przychody ogółem</b>	<b>5 636</b>	<b>818</b>	<b>6 453</b>
Sprzedaż na zewnątrz	5 636	818	6 453
Sprzedaż między segmentami			-
<b>Koszty ogółem</b>	<b>3 585</b>	<b>797</b>	<b>4 383</b>
<b>Wynik segmentu</b>	<b>2 050</b>	<b>20</b>	<b>2 071</b>
<b>Nie przypisanie do segmentów</b>			
Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży			1 448
Pozostałe przychody operacyjne			485
Pozostałe koszty operacyjne			97
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>1 010</b>
Przychody finansowe			47
Koszty finansowe			163
Zyski/straty z inwestycji			
<b>Zysk brutto</b>			<b>894</b>

### Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne i część mieszkań sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest na podstawie

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 87,32% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w pierwszym kwartale 2019 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych

### Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach w pierwszym kwartale 2019 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno Usługowe REDOX Sp. z o.o. – Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedla mieszkaniowego Iskra VI bud. E w Warszawie – udział w kosztach 38,04%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko – udostępniająca teren pod budowę osiedli j.w. - udział w kosztach 10,38%.

### 5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe. Na dzień 31 marca 2020 roku i na 31 grudnia 2019 roku wartości niematerialne były w 100% umorzone i ich wartość w bilansie wynosi zero.

Spółka nie wykorzystuje w działalności takich wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony.

W I kwartale 2020 roku Spółka nie nabyła wartości niematerialnych i prawnych, a koszty amortyzacji wartości niematerialnych ujęte w księgach wyniosły 0 tys. PLN.

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2020 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

### 5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE I AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

Poniższa tabela przedstawia nabycia i zbycia oraz odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych i aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.03.2020 roku</b>					
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2020 roku</b>	1 790	1	170	17	1 978
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	-
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-12	-	-53	-6	-71
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2020 roku</b>	1 778	1	117	11	1 907
Rzeczowe aktywa trwałe	2	1	1	11	15
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku	1 776	-	116	-	1 892

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.12.2019 roku</b>					
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2019 roku</b>	3	2	387	4	396
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	6	-	18	24
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-
Amortyzacja (-)	-47	-7	-217	-5	-276
Pozostałe zmiany	1 834	-	-	-	1 834
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2019 roku</b>	1 790	1	170	17	1 978
Rzeczowe aktywa trwałe	2	1	2	17	22
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 788	-	168	-	1 956

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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

Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym ze środków transportu na podstawie umów leasingu finansowego zawartych w okresach wcześniejszych. W pierwszym kwartale 2020 roku nie zostały zawarte żadne nowe umowy leasingu.

Zgodnie z MSSF 16 od 01 stycznia 2019 roku dotychczas prezentowane w rzeczowych aktywach trwałych środki trwałe w leasingu zostały przeniesione do aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Spółka użytkuje również rzeczowe aktywa trwałe na podstawie dwu umów najmu lokali użytkowych przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 214 i 218. Obie umowy zostały zawarte na czas

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

nieokreślony. Zgodnie z MSSF 16 Umowy zostały ujęte w aktywach z tytułu prawa do użytkowania oraz pozostałych długo i krótkookresowych zobowiązaniach finansowych

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych. W pierwszym kwartale 2020 roku całość kosztów amortyzacji została ujęta w wyniku finansowym, Spółka nie aktywowała tego rodzaju kosztów.

## 5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

Poniższa tabela przedstawia odpisy aktualizujące wartość aktywów :

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Należności	Razem odpis
<b>Za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku</b>			
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2020 roku	0	3 056	3 056
Zwiększenie odpisu	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-
<b>Stan odpisu aktualizującego na dzień 31.03.2020 roku</b>	<b>0</b>	<b>3 056</b>	<b>3 056</b>

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Należności	Razem odpis
<b>Za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku</b>			
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2019 roku	604	2 807	3 411
Zwiększenie odpisu	-	249	249
Zmniejszenie odpisu (-)	-604	-	-604
<b>Stan odpisu aktualizującego na dzień 31.12.2019 roku</b>	<b>0</b>	<b>3 056</b>	<b>3 056</b>

## 5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY

### KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2020	na dzień 31.12.2019
Liczba akcji	12 386 687	12 386 687
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05
<b>Kapitał podstawowy w PLN</b>	<b>619 334</b>	<b>619 334</b>

### ZMIANA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

Na dzień 31 marca 2020 roku kapitał podstawowy według emisji akcji nie uległ zmianie i wynosił 619 334 zł tj. 12 386 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 zł za akcję.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 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:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	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 roku 2020 przedstawiały się następująco:

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na premię	Rezerwa na koszty	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
<b>Za okres od 01.01 do 31.03.2020 roku</b>						
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2020 roku</b>	<b>66</b>	<b>130</b>	<b>439</b>	<b>334</b>	<b>3 576</b>	<b>4 545</b>
Rezerwy utworzone	-	-	7	384	1 229	1 620
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-423	-291	-	-714
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-	-
<b>Stan rezerw na dzień 31.03.2020 roku</b>	<b>66</b>	<b>130</b>	<b>23</b>	<b>427</b>	<b>4 805</b>	<b>5 451</b>
-rezerwy długoterminowe	66	-	-	-	4 805	4 871
-rezerwy krótkoterminowe	-	130	23	427	-	580

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na premię	Rezerwa na koszty	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
<b>Za okres od 01.01 do 31.12.2019 roku</b>						
<b>Stan rezerw na dzień 01.01.2019 roku</b>	<b>53</b>	<b>116</b>	<b>-</b>	<b>42</b>	<b>2 459</b>	<b>2 670</b>
Rezerwy utworzone	13	14	439	334	1 117	1 917
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-	-42	-	-42
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-	-
<b>Stan rezerw na dzień 31.12.2019 roku</b>	<b>66</b>	<b>130</b>	<b>439</b>	<b>334</b>	<b>3 576</b>	<b>4 545</b>
-rezerwy długoterminowe	66	-	-	-	3 576	3 642
-rezerwy krótkoterminowe	-	130	439	334	-	903



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na straty na kontraktach.

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na sprawy sądowe.

## 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

Udzielone gwarancje na dzień 31 marca 2020 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000150141 z dnia 23 marca 2018 roku, na kwotę 474 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 roku, zmienioną aneksami nr 1 do 9 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego „Goctaw – ISKRA VI bud. BD”, ważna w okresie od 09 marca 2018 roku do dnia 08 marca 2021 roku.
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000150178 z dnia 18 kwietnia 2018 roku, na kwotę 1.059 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – ISKRA VI bud. CF, ważna w okresie od 11 kwietnia 2018 roku do dnia 10 kwietnia 2021 roku.
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 28000161487 z dnia 17 kwietnia 2019 roku na kwotę 876 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – ISKRA VI bud. E, ważna w okresie od 17 kwietnia 2019 roku do dnia 16 kwietnia 2022 roku.

Udzielone gwarancje na dzień 31 grudnia 2019 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000150141 z dnia 23 marca 2018 roku, na kwotę 474 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 roku, zmienioną aneksami nr 1 do 9 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego „Goctaw – ISKRA VI bud. BD”, ważna w okresie od 09 marca 2018 roku do dnia 08 marca 2021 roku.
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000150178 z dnia 18 kwietnia 2018 roku, na kwotę 1.059 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – ISKRA VI bud. CF, ważna w okresie od 11 kwietnia 2018 roku do dnia 10 kwietnia 2021 roku.

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 28000161487 z dnia 17 kwietnia 2019 roku na kwotę 876 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Łotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – ISKRA VI bud. E, ważna w okresie od 17 kwietnia 2019 roku do dnia 16 kwietnia 2022 roku.

## **POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**

### **Zabezpieczenie kredytu odnawialnego**

W dniu 14 marca 2016 roku Spółka zawarła z BOŚ Bankiem S.A. umowę kredytu odnawialnego wraz z kolejnymi Aneksami na kwotę 3 000 tys. zł. W dniu 26 marca 2020 roku do powyższej umowy został podpisany Aneks nr 5 przedłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 08 kwietnia 2020 roku, Pozostałe postanowienia Umowy nie uległy zmianie tj.:

- limit kredytu do kwoty 2 700 tys. zł.
- zabezpieczenie kredytu :
  1. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ Banku
  2. Wekslem in blanco z deklaracją wekslową
  3. Gwarancją de minimis do wysokości 60% kwoty kredytu, tj. 1 620 tys. zł.

### **Zabezpieczenie obligacji**

#### **Zabezpieczenie obligacji seria D**

W dniu 28 października 2019 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 5 200 sztuk 36-cio miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „D”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1000 zł każda.

Obligacje zabezpieczane będą zastawem rejestrowym na Ekspektatywach odrębnej własności lokali w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U, z 2018 r. poz. 845),

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii D ED invest SA zostały ustanowione zastawy rejestrowe na:

- ✓ 5 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 5 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji WILGA, bud.C,
- ✓ 4 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 4 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK ul. Rogalskiego etal I,
- ✓ 4 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 4 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK-JANTAR Pasaż Aniński, bud. E.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Na dzień 28 października 2019 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 5 683 538,70 zł brutto.

### **Zabezpieczenie obligacji seria E**

W dniu 28 listopada 2019 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 2 275 sztuk 35-cio miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „E”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1000 zł każda.

Obligacje zabezpieczone będą zastawem rejestrowym na Ekspektatywach odrębnej własności lokali w rozumieniu art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845),

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii E ED invest SA zostały ustanowione zastawy rejestrowe na:

- ✓ 2 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 2 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji WILGA, bud.C,
- ✓ 1 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 1 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK ul. Rogalskiego etal I,
- ✓ 2 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 2 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK-JANTAR Pasaż Aniński, bud. E.

Na dzień 15 grudnia 2019 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 2 490 643,95 zł brutto.

Stosownie do postanowień pkt 10.3 Warunków Emisji serii „D” i serii „E” ED invest S.A będący Emitentem w dniu 31 października 2019 roku na rzecz Administratora złożył w formie aktu notarialnego Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 17.500.000,00 zł

### **Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o usługę budowlaną**

- W dniu 30 listopada 2018 roku, na mocy umowy o umowie o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 7 czerwca 2017 roku zawartą ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Orlik Jantar” 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 etapu I bud. E Orlik Jantar Pasaż Aniński tj. ok. 947 tys. PLN.
- W dniu 24 października 2018 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 31 marca 2017 roku zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Orlik-Jantar” została przez

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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 etapu I Orlik Jantar ul. Rogalskiego tj. ok 1 755 tys. PLN.

Wymienione wyżej Umowa nie są wspólnym przedsięwzięciem w rozumieniu MSSF 11.

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

### **Otrzymane gwarancje na dzień 31 marca 2020 roku:**

- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 28 sierpnia 2019 roku wraz z Aneksem z dnia 22 października 2019 roku na kwotę 921 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 2/02/2016 zawartej 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego CF na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugostawiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2023 roku.
- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 roku. na kwotę 510 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/02/2016 zawartej 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego BD na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugostawiańskiej w Warszawie, ważna do 22 marca 2023 roku.
- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 roku. na kwotę 624 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/06/2017 zawartej 22 czerwca 2017 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego E na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugostawiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2024 roku.

### **Otrzymane gwarancje na dzień 31 grudnia 2019 roku:**

- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 28 sierpnia 2019 roku wraz z Aneksem z dnia 22 października 2019 roku na kwotę 921 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 2/02/2016 zawartej 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego CF na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugostawiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2023 roku.
- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 roku. na kwotę 510 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/02/2016 zawartej 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego BD na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugostawiańskiej w Warszawie, ważna do 22 marca 2023 roku.
- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 roku. na kwotę 624 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/06/2017 zawartej 22 czerwca 2017 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego E na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugostawiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2024 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### 5.10 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

##### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.03.2020

Od dnia 01 stycznia 2020 roku w spółce nie występują powiązania z innymi podmiotami.

##### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 31.03.2019

Spółki powiązane	Należności na 31.03.2019r.	Zobowiązania na 31.03.2019 r.	Aktywa finansowe	Pożyczki		Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01-31.03.2019r.	Zakupy w okresie od 01.01-31.03.2019r.	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
				Udzielone	Otrzymane					
Jednostki powiązane osobowo	22	506	-	-	-	-	1 742	-	-	84

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

## 5.11 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2020	za okres od 01.01 do 31.03.2019
Wynagrodzenia członków Zarządu	1 000	240
Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	63	70

### DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2020	za okres od 01.01 do 31.03.2019
Dodatkowe świadczenia członków Zarządu	3	3
Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej	-	-

## 5.12 ZATRUDNIENIE

### PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2020	za okres od 01.01 do 31.03.2019
Pracownicy umysłowi	10	12
Pracownicy fizyczni	-	-
<b>Razem</b>	<b>10</b>	<b>12</b>

### ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2020	za okres od 01.01 do 31.03.2019
Liczba pracowników przyjętych	1	-
Liczba pracowników zwolnionych	3	-

## 5.13 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

Stan rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31 marca 2020 roku wyniósł 15 tys. PLN i zmalał o 7 tys. PLN w porównaniu do końca roku 2019. Zmiana wynika z umorzenia środków trwałych.

Aktywo z tytułu prawa do użytkowania na dzień 31 marca 2020 roku wyniosło 1 892 tys. PLN. Jest to pozycja prezentowana zgodnie z MSSF 16 i dotyczy prawa do użytkowania lokali użytkowych przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 214 i 218 na kwotę netto 1 776 tys. PLN oraz prawa do użytkowania środków transportu w leasingu na kwotę netto 116 tys. PLN. Wartość tej pozycji bilansowej zmalała w porównaniu do końca roku 2019 o 64 tys. PLN, zmiana dotyczyła odpisu z tytułu umorzenia.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec I kwartału 2020 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2019 roku, zmniejszyły się o 47 tys. PLN, głównie z tytułu rozwiązania aktywa w związku z wykorzystaniem rezerwy na koszty utworzonej na 31 grudnia 2019 roku.

Wartość zapasów na dzień 31 marca 2020 roku wyniosła 734 tys. PLN i nie uległa zmianie w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku.

Aktywa z tytułu umów o usługi ( w tym budowlane ) na dzień 31 marca 2020 roku wynoszą 37 634 tys. PLN i wzrosły w porównaniu do końca roku 2019 o 1 574 tys. PLN, zmiana powstała w wyniku zmiany stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

Saldo aktywów z tytułu umów o usługę ( w tym budowlaną ) jest prezentowane zgodnie z MSSF 15 i składają się na nie należne przychody z tytułu realizowanych inwestycji w kwocie 101 245 tys. PLN, ( na 31 grudnia 2019 roku 71 674 tys. PLN ) koszty inwestycji na kwotę 15 463 tys. PLN ( na 31 grudnia 2019 roku 8 091 tys. PLN ) oraz zaliczki wpłacone przez nabywców na kwotę 48 148 tys. PLN ( na 31 grudnia 2019 roku 27 524 tys. PLN ).

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności zmalały o 119 tys. PLN w stosunku do poprzedniego dnia bilansowego.

Stan środków pieniężnych na dzień 31 marca 2020 roku wynosił 23 210 tys. PLN i wzrost w porównaniu do końca 2019 roku o 2 648 tys. PLN. Nadpłynność środków pieniężnych wynikała z wysokiego stopnia zaawansowania prac na projektach , które zostały rozpoczęte w roku 2019 a także poziomem sprzedaży mieszkań co jest ściśle związane z kwotami otrzymanych zaliczek na realizację inwestycji. Zarząd Spółki prowadzi ostrożną i wyważoną politykę rozwoju i finansowania działalności, stosownie do posiadanego potencjału własnego, bez ryzyka nadmiernego zadłużania się.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 31 marca 2020 roku wyniósł 108 tys. PLN i zwiększył się w porównaniu do końca 2019 roku o 3 tys. PLN.

Pozostałe zobowiązania długoterminowe (kaucje) na dzień 31 marca 2020 roku wyniosły 381 tys. PLN i wzrosły w porównaniu do końca 2019 roku o 101 tys. PLN.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zwiększyła się o 1 229 tys. PLN w stosunku do końca roku 2019.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 31 marca 2020 roku zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2019 roku o 119 tys. PLN w wyniku rozliczenia rat kapitałowych przypadających na I kwartał 2020 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Stan zobowiązań (długo- i krótkoterminowych) z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 31 marca 2020 roku podobnie jak na 31 grudnia 2019 roku wyniósł 0 tys. PLN.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 31 marca 2020 roku wyniosły 9 567 tys. PLN i wzrosły się w porównaniu do końca 2019 roku o 249 tys. PLN. Istotnymi pozycjami wpływającymi na stan zobowiązań są faktury za roboty budowlane wykonane w 1 kwartale 2020 roku, dla których termin zapłaty wypada w drugim kwartale 2020 roku.

W I kwartale 2020 roku ED invest S.A. wypracowała zysk netto 3 377 tys. PLN, a w analogicznym okresie 2019 roku wypracowany zysk wynosił 709 tys. PLN. Zysk netto wypracowany na 31 grudnia 2019 roku wyniósł 3 637 tys. PLN.

Osiągnięte wyniki są pochodną zmienności portfela inwestycyjnego realizowanego przez Spółkę.

#### 5.14 NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

##### POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE OGÓŁEM

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2020	za okres od 01.01. do 31.03.2019
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Pozostałe, w tym:	93	388
- refaktury	93	97
- rozwiązanie rezerw na koszty	-	-
- rozwiązanie odpisów aktualizujących na zapasy	-	-
- inne	-	-
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>93</b>	<b>485</b>

##### POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE OGÓŁEM

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2020	za okres od 01.01. do 31.03.2019
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	97	97
- darowizny	4	-
- refaktury	93	97
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>97</b>	<b>97</b>



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

#### PRZYCHODY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2020	za okres od 01.01. do 31.03.2019
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	16	28
Inne	10	2
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	18	17
Inne przychody finansowe	-	-
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>44</b>	<b>47</b>

#### KOSZTY FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2020	za okres od 01.01. do 31.03.2019
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	8	11
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	29	29
Pożyczka hipoteczna	-	72
Dłużne papiery wartościowe	110	41
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	10
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	12	-
Inne koszty finansowe	-	-
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>159</b>	<b>163</b>

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

##### WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2020	za okres od 01.01. do 31.03.2019	za okres od 01.01. do 31.03.2020	za okres od 01.01. do 31.03.2019
	PLN		EUR	
<b>Rachunek zysków i strat</b>				
Przychody ze sprzedaży	29 777	6 453	6 773	1 487
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 768	1 010	1 085	233
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 653	894	1 058	206
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	3 377	709	768	163
Zysk (strata) netto	3 377	709	768	163
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,34	0,06	0,08	0,01
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,34	0,06	0,08	0,01
<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 898	199	659	46
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-	-	-	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-251	-1 165	-57	-268
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 648	-965	602	-222
Średni kurs PLN / EUR*			4,3963	4,3402

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2020	na dzień 31.12.2019	na dzień 31.03.2020	na dzień 31.12.2019
	PLN		EUR	
<b>Bilans</b>				
Aktywa	80 014	76 025	17 577	17 853
Zobowiązania długoterminowe	14 619	13 455	3 211	3 160
Zobowiązania krótkoterminowe	11 044	11 596	2 426	2 723
Kapitał własny	54 350	50 973	11 939	11 970
Kapitał podstawowy	619	619	136	145
Liczba akcji	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	12 386 687	12 386 687	12 386 687	12 386 687
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	4,39	4,12	0,96	0,97
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	0,31	0,11	0	0
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**			4,5523	4,2585

#### Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za I kwartał 2020 i na 31 grudnia 2019 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

średni NBP 31.03.2020	4,5523
średni NBP 31.12.2019	4,2585

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.-31.03.2020	4,3963
01.01.-31.03.2019	4,3402

#### 6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I KWARTALE 2019 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Za pierwszy kwartał Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 3 377 tys. PLN.

W okresie pierwszego kwartału 2019 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 29 777 tys. PLN w tym: 0 tys. PLN z tytułu sprzedaży produktów, a na 31 marca 2019 roku 6 453 tys. PLN w tym: 818 tys. PLN. z tytułu sprzedaży produktów..

W prezentowanym Spółka kontynuowała prace budowlane związane z realizacją osiedla mieszkaniowego „ORLIK” ul. Rogalskiego etap 1, „ORLIK – JANTAR” Pasaż Aniński bud. E oraz „WILGA” ul. Znanińskiego/Umińskiego bud. C.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrągleń:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

W okresie pierwszego kwartału 2020 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

W dniu 04 października 2019 roku Uchwałą nr 1 Zarząd spółki pod firmą ED Invest S.A. z siedzibą w Warszawie działając na podstawie art. 371 § 1 - §3 ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych ( Dz. U. z 2019 r. poz. 505 ) w zw. z art.2 ust.1 lit. a) i art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach ( tj. Dz.U.2018.483) („Ustawa o obligacjach”) oraz uchwały Rady Nadzorczej Spółki nr 1/22.08.2019 z dnia 22 sierpnia 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji korporacyjnych przyjął „Program Emisji Obligacji” w ramach którego przewidziana jest emisja obligacji w kilku seriach o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 17.500 tys. zł.

W dniu 28 października 2019 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 5 200 sztuk 36 miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „D”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1000 zł każda.

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalane na podstawie stałej stopy procentowej w wysokości 6,5% (słownie: sześć całe i pięćdziesiątych procenta) w skali roku i wypłacane w okresach co trzy miesiące liczone od dnia przydziału. Papiery dłużne serii D uprawniać będą jedynie do świadczeń pieniężnych.

W dniu 28 listopada 2019 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 2 275 sztuk 35 miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „E”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1000 zł każda.

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalane na podstawie stałej stopy procentowej w wysokości 6,5% (słownie: sześć całe i pięćdziesiątych procenta) w skali roku i wypłacane w okresach co trzy miesiące liczone od dnia przydziału. Papiery dłużne serii E uprawniać będą jedynie do świadczeń pieniężnych.

Stosownie do postanowień pkt 10.3 Warunków Emisji ED Invest S.A będący Emitentem w dniu 31 października 2019 roku na rzecz Administratora złożył w formie aktu notarialnego Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego do kwoty 17.500.000,00 zł.

Dzień Wykupu Obligacji serii D i E nastąpi w dniu 28 października 2022 roku

Środki z emisji są wydatkowane w pierwszej kolejności na projekty obecnie realizowane, tj. Inwestycja „Orlik”, Inwestycja „ORLIK – JANTAR Pasaż Aniński” oraz Inwestycja „Wilga” oraz na inwestycje planowane do uruchomienia w okresie najbliższych 15 miesięcy.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii D ED invest SA zostały ustanowione zastawy rejestrowe na:

- ✓ 5 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 5 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji WILGA, bud.C,
- ✓ 4 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 4 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK ul. Rogalskiego etap I,
- ✓ 4 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 4 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK-JANTAR Pasaż Aniński, bud. E.

Na dzień 28 października 2019 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 5 683 538,70 zł brutto.

Zabezpieczeniem roszczeń posiadaczy obligacji serii E ED invest SA zostały ustanowione zastawy rejestrowe na:

- ✓ 2 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 2 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw Lotnisko z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji WILGA, bud.C,
- ✓ 1 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 1 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK ul. Rogalskiego etap I,
- ✓ 2 Ekspektatywach Lokali Mieszkalnych i 2 Ekspektatywach Garaży wynikających z umów Spółki ze Spółdzielnią Mieszkaniową Orlik Jantar z siedzibą w Warszawie na budowę lokali mieszkalnych i miejsc garażowych w budynkach inwestycji ORLIK-JANTAR Pasaż Aniński, bud. E.

Na dzień 15 grudnia 2019 roku łączną wartość wyżej wymienionych Ekspektatyw, na podstawie operatu opisanego w Dokumencie Informacyjnym, rzeczoznawca wycenił na 2 490 643,95 zł brutto.

Dla emisji obu serii ewidencję Obligacji prowadzić będzie spółka pod firmą **Copernicus Securities S.A.** z siedzibą w Warszawie (adres: Aleja Jana Pawła II numer 22, 00-133 Warszawa), zaś Administratorem zabezpieczeń została ustanowiona spółka pod firmą CBT Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie (adres: Aleja Jana Pawła II numer 22, 00-133 Warszawa) zgodnie z zawartymi umowami w dniu 04 października 2019 roku.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

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

W okresie pierwszego kwartału 2020 roku nie dokonano wypłaty i nie zadeklarowano do wypłaty dywidendy.

#### 10. ZDARZENIA PO DNIU 31 MARCA 2020 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

W dniu 14 marca 2016 roku Spółka zawarła z BOŚ Bankiem S.A. umowę kredytu odnawialnego wraz z kolejnymi Aneksami na kwotę 3 000 tys. zł. W dniu 26 marca 2020 roku do powyższej umowy został podpisany Aneks nr 5 przedłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 08 kwietnia 2020 roku, a następnie w dniu 08 kwietnia 2020 roku Aneks nr 6 przedłużający okres wykorzystania kredytu do dnia 25 marca 2021 roku i zmniejszający limit do kwoty 2 700 tys. PLN.

Kredyt został zabezpieczony :

4. Pełnomocnictwem do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ Banku
5. Wekslem in blanco z deklaracją wekslową
6. Gwarancją de minimis do wysokości 80% kwoty kredytu, tj. 2 160 tys. zł.

W dniu 23 kwietnia 2020 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ED Invest S.A.

Uchwałą nr 4 ZWZ zatwierdziło sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2019, Uchwałą nr 5 ZWZ zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2019, Uchwałą nr 6 ZWZ postanowiło podzielić zysk netto za rok obrotowy 2019 w kwocie 3 637 311,18 PLN w następujący sposób:

- część zysku w kwocie 3 071 898,50 tj. 0,31 zł na 1 akcję – na dywidendę dla akcjonariuszy,
- część zysku w kwocie 565 412,68 na kapitał rezerwowany.

Lista akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy zostanie ustanie ustalona według stanu na 30 kwietnia 2020, zaś wypłata dywidendy nastąpi w dniu 15 maja 2019 roku.

Uchwałą nr 17 do nr 21 ZWZ powołało Radę Nadzorczą na nową, dwuletnią kadencję w składzie :

Bohdan Brym – Przewodniczący Rady Nadzorczej,

Mieczysław Kosy – Członek Rady Nadzorczej,

Andrzej Król – Członek Rady Nadzorczej,

Krzysztof Mikołajczyk – Członek Rady Nadzorczej,

Robert Fiołek – Członek Rady Nadzorczej.

Uchwałą nr 22 ZWZ postanowiło przyjąć Politykę wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki,

Uchwałą nr 23 ZWZ na podstawie art.430 ksh oraz §21 pkt j wprowadziło zmiany Statutu Spółki:

- §13 otrzymała nowe brzmienie „Do składania oświadczeń w imieniu Spółki upoważniony jest Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu działający łącznie albo Prezes Zarządu i Wiceprezes Zarządu działający z innym członkiem Zarządu lub prokurentem”,

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

- §16 otrzymuje nowe brzmienie „k) udzielenie zgody na zawarcie przez Zarząd istotnych umów z podmiotami powiązanymi, w trybie i na zasadach określonych przepisami ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowania systemu obrotu oraz o spółkach publicznych”
- §19 został skreślony ustęp 1,
- Dodano §19a o treści :
  1. Spółka może zorganizować Walne Zgromadzenia w sposób umożliwiający akcjonariuszom udział w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, obejmującej w szczególności:
    - 1) transmisję obrad Zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
    - 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, umożliwiającą akcjonariuszom wypowiedanie się w toku Walnego Zgromadzenia,
    - 3) wykonywanie prawa głosu osobiście lub przez pełnomocnika przed lub w toku Walnego Zgromadzenia.
  2. Niezależnie od powyższego Spółka może przeprowadzić samą transmisję obrad Walnego Zgromadzenia w sieci Internet.
  3. Wymogi organizacyjne i techniczne niezbędne dla skorzystania przez akcjonariuszy z prawa udziału w Walnym Zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, w tym sposobów komunikacji akcjonariuszy ze Spółką przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej będą określone przez Zarząd i podane do wiadomości publicznej na stronie internetowej Spółki przed dniem Walnego Zgromadzenia.”.

**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 ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH**

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2020.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	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	4 074 921	203 746	32,90%	32,90%
Jerzy Dyrz	3 585 650	179 283	28,95%	28,95%
PKO TFI	646 391	32 320	5,22%	5,22%
ED invest S.A.	2 477 337	123 867	20,00%	20,00%
Akcjonariusze drobni	1 602 388	80 119	12,93%	12,93%
<b>Razem</b>	<b>12 386 687</b>	<b>619 334</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**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	na dzień 31.03.2020	Zmiana stanu
Zofia Egierska	4 074 921	4 074 921	-
Jerzy Dyrz	3 585 650	3 585 650	-
PKO TFI	646 391	646 391	-
EDinvest S.A.	2 477 337	2 477 337	-
Akcjonariusze drobni*	1 602 388	1 602 388	-
<b>Razem</b>	<b>12 386 687</b>	<b>12 386 687</b>	-

\*na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości posiadanych akcji z dnia 05 grudnia 2019 roku

Do dnia publikacji sprawozdania finansowego nie zaszły zmiany w strukturze pakietów akcji.

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

- 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,
- 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

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

ich przedmiotu, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania oraz stron wszczętego postępowania;

**WNIESIENIE DO SADU POZWU O ZAPŁATĘ WIERZYTELNOŚCI, SPRAWA Z POWÓDZTWA SPÓŁKI PRZECIWKO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WILGA 2000” Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE O ZAPŁATĘ KWOTY 5 806 743,00 ZŁ.**

W dniu 3 marca 2017 roku ED Invest S.A. złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o zapłatę przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 z siedzibą w Warszawie. Pozwem tym Spółka wnosi o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 5.806.742,21 zł powiększonej o odsetki ustawowe. Powyższa kwota jest sumą odszkodowania z tytułu nie przystąpienia przez w/w Spółdzielnię do realizacji inwestycji objętej umową o wspólnym przedsięwzięciu zawartą pomiędzy Spółką a poprzednikiem prawnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” oraz wierzytelności przysługującej Spółce od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” za wykonane prace skablowania linii wysokiego napięcia na jej działce 12/29, na której miała być zrealizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa z halą garażową. Wskutek zaniechań Pozwanego do realizacji w/w przedsięwzięcia inwestycyjnego nie doszło, mimo prowadzonych przez Spółkę i Pozwanego negocjacji i rozmów. W wyniku braku porozumienia Spółka wystąpiła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej WILGA 2000 z wnioskiem o zawiązanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło. Z tego względu Spółka podjęła decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w ramach powództwa o zapłatę. (RB nr 10/2017). Postanowieniem Sądu z dnia 3 stycznia 2018 roku postępowanie zostało zawieszono do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn.. akt II C 1505/17 toczącej się przed Sądem Okręgowym dla Warszawy – Pragi. Postanowienie jest prawomocne.

**SPRAWA Z POWÓDZTWA SPÓŁKI PRZECIWKO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWA „WILGA 2000” Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE O ZAPŁATĘ KWOTY 52.155,61 ZŁ (SŁOWNIE: PIĘĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE STO PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ ZŁOTYCH SZEŚĆDZIESIĄT JEDEN GROSZY) WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI**

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

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

**Stan sprawy:** Sprawa w toku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie wniosła od w/w nakazu sprzeciw, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości. Spółka w odpowiedzi na sprzeciw



Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

pozwanego wystosowała pismo procesowe, w którym podtrzymała wszelkie swoje twierdzenia wyrażone w pozwie.

W dniu 15 marca 2017 roku odbyła się rozprawa przed Sadem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16. Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które w dniu 20 września 2017 roku postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie zostało oddalone wobec czego postępowanie w tej sprawie zostało prawomocnie zawieszono do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. Akt I ACa 2083/16.

**ZGŁOSZENIE WIERZYTELNOŚCI W POSTĘPOWANIU UPADŁOŚCIOWYM DOTYCZĄCYM SPÓŁKI EDBUD S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE W UPADŁOŚCI LIKWIDACYJNEJ. POSTĘPOWANIE UPADŁOŚCIOWE TOCZY SIĘ PRZED SĄDEM REJONOWYM DLA M. ST. WARSZAWY, WYDZIAŁ X GOSPODARCZY D/S UPADŁOŚCIOWYCH I NAPRAWCZYCH POD SYGNATURĄ AKT: X GUP 4/11.**

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

- wierzytelność w kwocie 2.555.369,74 zł (słownie: dwa miliony pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi o zaliczenie do kategorii IV, na którą składa się należność główna w kwocie 2.317.282,84 (słownie: dwa miliony trzysta siedemnaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt cztery grosze) i odsetki ustawowe w łącznej wysokości 238.086,90 (słownie: dwieście trzydzieści osiem tysięcy osiemdziesiąt sześć złotych dziewięćdziesiąt groszy),

- wierzytelność w kwocie 23.843,94 (słownie: dwadzieścia trzy tysiące osiemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi o zaliczenie do kategorii V z tytułu odsetek, które nie należą do wyższej kategorii.

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

Z uwagi na fakt, iż odmówiono uznania wierzytelności Spółce w pozostałej kwocie, w dniu 16 listopada 2012 roku Spółka złożyła w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy sprzeciw od listy wierzytelności. W przedmiotowym sprzeciwie Spółka wniosła

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenia:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

o uznanie wierzytelności w kwocie 1.814.184,69 zł (słownie: jeden milion osiemset czternaście tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy).

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

Spółka została wyznaczona zastępcą członka Rady Wierzycieli. Ostatnie posiedzenie Rady Wierzycieli odbyło się w dniu 10 lutego 2020 roku. Nowy termin nie został jeszcze ustalony.

#### **16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI**

W pierwszym kwartale 2020 roku Spółka nie miała powiązań z innymi podmiotami.

#### **17. 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**

W pierwszym kwartale 2020 roku Spółka nie udzieliła żadnych kredytów, znaczących poręczeń ani pożyczek.

#### **18. 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 2020 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa wielorodzinnego na gruntach powierzonych w wysokości 29 777 tys. PLN, co stanowi 100 % łącznych przychodów ze sprzedaży, a w analogicznym okresie 2019 roku 5 636 tys. PLN tj. 87,3% i 818 tys. PLN przychód ze sprzedaży nieruchomości w inwestycji Osiedle Nasturcji (Nowa Wola tj. 12,7%..

Przychody ze sprzedaży w porównaniu do I kwartału 2019 uległy zmniejszeniu o 23 324 tys. PLN tj. o 361,42 %.

Zysk brutto ze sprzedaży za pierwszy kwartał 2020 roku wyniósł 6 625 tys. PLN, w analogicznym okresie 2019 roku wynosiły 2 071 tys. PLN. Zysk brutto ze sprzedaży uległ zwiększeniu w porównaniu do I kwartału 2019 o 4 554 tys. PLN, tj. o 219,9%.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres sprawozdawczy	01.01-31.03.2020	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 2020 roku wyniósł 4 768 tys. PLN zaś w analogicznym okresie 2019 1 010 tys. PLN tj. zwiększył się o 372,1%.

Strata na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniosła 115 tys. PL, porównywalnym okresie 2019 roku 116 tys. PLN..

Zysk netto za pierwszy kwartał 2020 roku wyniósł 3 377 tys. PLN ,a w analogicznym okresie 2019 709 tys. PLN. .

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 31 marca 2020 roku wyniósł 23 210 tys. PLN, na koniec 2019 roku wyniósł 20 563 tys. PLN.

Niski wskaźnik zadłużenia na koniec pierwszego kwartału br. utrzymały się na podobnym poziomie w stosunku do zaprezentowanych danych w sprawozdaniu rocznym 2019. Utrzymujący się niski poziom wskaźnika świadczy o samodzielności finansowej przedsiębiorstwa w zakresie finansowania inwestycji własnych oraz majątku.

Płynność finansowa Spółki na 31 marca 2020 roku uległa poprawie względem stanu na koniec 2019 roku, a wskaźnik płynności utrzymuje się na wysokim poziomie. Sytuacja finansowa Spółki pozwala na terminową realizację zobowiązań.

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

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

Działalność w pierwszym kwartale 2020 roku oparta była na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji : Orlik ul. Rogalskiego etap.1, Olik – Jantar Pasaż Aniński bud. E, Wilga ul. Znanińskiego/Umińskiego bud. C oraz Iskra etap I bud. A, Iskra VI etap II bud. BD i CF, Iskra VI etap III bud. E oraz Wilga VII zad. 8.

W I kwartale 20 roku nie zostały podpisane żadne nowe umowy realizacyjne.

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na realizację kolejnych inwestycji jest konserwatywna polityka banków w zakresie dostępności kredytów dla osób fizycznych oraz finansowania inwestycji z różnych źródeł. co wpływa na pozyskiwanie finansowania dla możliwości równoległego prowadzenia inwestycji w tym samym czasie.

Na wyniki finansowe Spółki w przyszłości będą miały istotny wpływ pozytywne wyniki pozyskania różnych źródeł finansowania zarówno poprzez emitowanie obligacji, jak też kredytowania.

Nazwa Spółki:	ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA		
Okres objęty sprawozdaniem finansowym:	01.01-31.03.2020	Waluta sprawozdawcza:	złoty polski (PLN)
Poziom zaokrąglenie:	wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)		

Równie istotnym czynnikiem, który obecnie wpływa na rynek nieruchomości jest ogłoszona w marcu pandemia Covid-19. Należy też podkreślić, że w Polsce w czasie kwarantanny, nie doszło do zamknięcia budów. Tym samym Covid-19 nie zahamowało prac budowlanych Spółki. ED Invest w pierwszym kwartale 2020 roku terminowo realizowała prowadzone inwestycje. W drugiej połowie kwietnia Spółka odnotowała zmianę w zachowaniu potencjalnych nabywców, a obecnie obserwujemy nieznaczny powrót do ich aktywności zakupowej. Z badań rynku prowadzonych przez podmioty zajmujące się rynkiem nieruchomości wynika, że dla znacznej liczby użytkowników epidemia nie jest przeszkodą. Analitycy podkreślają, że wprowadzone ograniczenia nieznacznie obniżyły liczbę osób szukających mieszkań i domów. Spółka na bieżąco ocenia sytuację na rynku nieruchomości.

## PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

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

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

\_\_\_\_\_  
Jolanta Szewczyk Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

\_\_\_\_\_  
Małgorzata Jankowska – główny księgowy

Warszawa, dnia 20 maja 2020 roku