



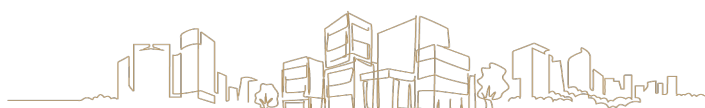
Skonsolidowany Śródroczny Raport Grupy Kapitałowej ED Invest za I półrocze 2025 roku

zawierający półroczne skrócone sprawozdanie finansowe ED Invest S.A.



SPIS TREŚCI

I. WYBRANE DANE FINANSOWE	5
1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe	5
2. Wybrane jednostkowe dane finansowe	6
II. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE ORAZ GRUPIE KAPITAŁOWEJ.....	9
3. Informacje ogólne o ED Invest S.A.	9
4. Skład organów Jednostki Dominującej	10
4.1. Zarząd Jednostki Dominującej.....	10
4.2. Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej.....	10
4.3. Komitet Audytu Jednostki Dominującej.....	11
4.4. Wynagrodzenia i dodatkowe świadczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	11
5. Grupa Kapitałowa ED Invest.....	11
6. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.	14
6.1. Główne inwestycje.....	15
6.2. Informacje o rynkach zbytu Grupy ED Invest	17
6.3. Sezonowość działalności	19
6.4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	19
7. Zasoby ludzkie	20
III. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY ED INVEST S.A. ZA I PÓŁROCZE 2025 ROKU.....	22
8. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ED Invest S.A.....	22
8.1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ED Invest S.A.....	22
8.2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ED Invest S.A. oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego ED Invest S.A.	27
8.3. Zasady rachunkowości	27
8.4. Istotność informacji	27
8.5. Niepewność szacunków	28
8.6. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości	29
8.7. Sezonowość działalności	29
8.8. Połączenie jednostek oraz utrata kontroli	29
9. Wybrane dodatkowe noty objaśniające	30
9.1. Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą	30
9.2. Przychody ze sprzedaży i segmenty operacyjne	30
9.3. Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej	32
9.4. Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania z wyników Grupy Kapitałowej.....	43
IV. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ED INVEST S.A. ZA I PÓŁROCZE 2025 R.	46
10. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe ED Invest S.A.	46



10.1.	Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe ED Invest S.A.	46
10.2.	Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego ED Invest S.A.	51
11.	WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....	51
11.1.	Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą	51
11.2.	Przychody ze sprzedaży i segmenty operacyjne	52
11.3.	Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej Jednostki Dominującej.....	53
11.4.	Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania w wyników Jednostki Dominującej.....	64
V.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST	67
12.	Działalność Grupy Kapitałowej ED Invest W I półroczu 2025 roku i po dniu bilansowym.....	67
12.1.	Najważniejsze wydarzenia okresu sprawozdawczego	67
12.2.	Najważniejsze wydarzenia po dniu bilansowym	70
12.3.	Sprzedaż w ED Invest S.A. w I pół. 2025 r.....	72
12.4.	Sprzedaż w Grupie Kapitałowej ED Invest w I pół. 2025 r.....	73
12.5.	Plany inwestycyjne.....	74
12.6.	Czynniki mające wpływ na realizację inwestycji	74
12.7.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń	79
12.8.	Omówienie perspektyw rozwoju działalności przynajmniej w najbliższych kwartałach	79
13.	Sytuacja finansowa ED Invest S.A. i Grupy Kapitałowej ED Invest w i pół. 2025 roku	80
13.1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy ED Invest S.A.....	80
13.2.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych ED Invest S.A.	85
13.3.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi	89
13.4.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	89
14.	Akcje ED Invest S.A.....	90
15.	Informacje uzupełniające	92
15.1.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	92
15.2.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	94
15.3.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym półroczu umowach dotyczących kredytów i pożyczek	95
15.4.	Pożyczki w ramach Grupy ED Invest	95
15.5.	Poręczenia i gwarancje.....	97
15.6.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności w I pół. 2025 roku	102
15.7.	Informacje dodatkowe	102
VI.	OŚWIADCZENIA.....	104
16.	Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań	104
17.	Oświadczenie Zarządu w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do przeglądu sprawozdań finansowych.....	104





I. WYBRANE DANE FINANSOWE



I. WYBRANE DANE FINANSOWE

Podstawowe pozycje śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ED Invest oraz Spółki ED Invest S.A. przeliczono na EUR według kursów średnich, ustalonych przez Narodowy Bank Polski zgodnie z przedstawioną poniżej zasadą.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej według kursu obowiązującego na ostatni dzień odpowiedniego okresu:

- Kurs na 30 czerwca 2025 r. – 4,2419 PLN
- Kurs na 31 grudnia 2024 r. – 4,2730 PLN

Sprawozdanie z wyniku oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych według kursów średnich w odpowiednim okresie, obliczonych jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie:

- Kurs na 30 czerwca 2025 r. – 4,2208 PLN
- Kurs na 30 czerwca 2024 r. – 4,3109 PLN

Wszystkie dane finansowe zamieszczone w pkt. 1 i 2 prezentowane są w tys. PLN.

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

Tabela 1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe wraz z przeliczeniem na EURO

Wyszczególnienie	za okres	za okres od	za okres	za okres od
	od 01.01. do 30.06.2025	01.01. do 30.06.2024	od 01.01. do 30.06.2025	01.01. do 30.06.2025
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	17 846	25 560	4 228	5 929
Koszt sprzedanych produktów i usług	13 486	19 806	3 195	4 594
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-526	736	-125	171
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-671	883	-159	205
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-730	436	-173	101
Zysk (strata) netto	-730	436	-173	101
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	-0,07	0,04	-0,02	0,01
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	-0,07	0,04	-0,02	0,01
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 355	3 460	1 979	803
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-107	-213	-25	-49
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-7 341	-2 954	-1 739	-685
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	907	293	215	68
Średni kurs PLN / EUR*			4,2208	4,3109

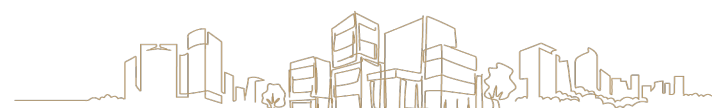


Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
	PLN		EUR	
Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	115 322	97 815	27 186	22 891
Zobowiązania długoterminowe	17 290	6 395	4 076	1 497
Zobowiązania krótkoterminowe	46 086	28 467	10 864	6 662
Kapitał własny	51 946	62 952	12 246	14 733
Kapitał podstawowy	619	619	146	145
Liczba akcji	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	5,23	6,34	1,23	1,48
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	-	-	-	-
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**			4,2419	4,2730

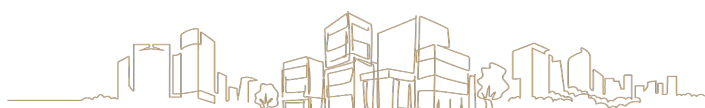
2. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

Tabela 2. Wybrane jednostkowe dane finansowe wraz z przeliczeniem na EURO

Wyszczególnienie	za okres	za okres	za okres	za okres
	od 01.01. do 30.06.2025	od 01.01. do 30.06.2024	od 01.01. do 30.06.2025	od 01.01. do 30.06.2024
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	17 271	25 325	4 092	5 875
Koszt sprzedanych produktów i usług	13 486	19 381	3 195	4 496
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-539	1 254	-128	291
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 150	2 380	509	552
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 797	1 921	426	446
Zysk (strata) netto	1 797	1 921	426	446
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,18	0,19	0,04	0,04
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,18	0,19	0,04	0,04
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	921	10 848	218	2 516
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	10 352	-7 608	2 453	-1 765
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-10 491	-2 799	-2 486	-649
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	782	442	185	102
Średni kurs PLN / EUR*			4,2208	4,3109



Wyszczególnienie	na	na	na	na
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
	PLN		EUR	
Jednostkowe Śródroczne Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	77 254	82 366	18 212	19 276
Zobowiązania długoterminowe	7 906	1 612	1 864	377
Zobowiązania krótkoterminowe	17 022	19 998	4 013	4 680
Kapitał własny	52 327	60 756	12 336	14 218
Kapitał podstawowy	619	619	146	145
Liczba akcji	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	5,27	6,12	1,24	1,43
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	-	-	-	-
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**			4,2419	4,2730





II. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE ORAZ GRUPIE KAPITAŁOWEJ



II. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE ORAZ GRUPIE KAPITAŁOWEJ

3. INFORMACJE OGÓLNE O ED INVEST S.A.

ED Invest Spółka Akcyjna („Jednostka Dominująca”, „Emitent”, „Spółka”, „ED Invest”) jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej ED Invest S.A. („Grupa”, „Grupa Kapitałowa”). Spółka powstała 22 grudnia 2008 roku w wyniku przekształcenia ED Invest Sp. z o.o. w spółkę akcyjną – akt notarialny z 22 grudnia 2008 roku Rep. A Nr 10048/2008. Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy m.st. Warszawy w Warszawie 20 stycznia 2009 r. Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

Spółka ED Invest S.A. jest Jednostką Dominującą w Grupie Kapitałowej, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Informacje o podstawie sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz Oświadczenie o zgodności są zaprezentowane w pkt 8 pkt 8.2. do pkt 8.8 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I półrocze 2025 r. oraz w pkt 10 pkt 10.2. Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze 2025 r. oraz w części VI pkt 16.

Lista podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest zaprezentowana w rozdziale Grupa Kapitałowa ED Invest.

Siedziba Spółki mieściła się przy ul. Grochowskiej 306/308 bud. C w Warszawie (03-840). Biuro sprzedaży ED Invest mieści się przy ul. Umińskiego 2 w Warszawie (03-984).

Od grudnia 2010 r. akcje ED Invest S.A. są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

Tabela 3. Podstawowe dane dotyczące Jednostki Dominującej – ED Invest S.A.

Nazwa (firma)	ED Invest Spółka Akcyjna
Forma prawna	spółka akcyjna
Siedziba i kraj siedziby	Warszawa, Polska
Adres	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa
Telefon	+48 22 255 15 55
E-mail	biuro@edInvest.pl
Strona internetowa	www.edInvest.pl
Identyfikator PKD (działalność przeważająca)	41.20.Z – roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
Przedmiot działalności	budowanie na gruntach powierzonych oraz budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych budynków
REGON	012820030
Kapitał zakładowy	619 334,35 PLN – w pełni opłacony
Numer KRS	0000321820
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego



4. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

4.1. Zarząd Jednostki Dominującej

W I połowie 2025 r. oraz w okresie od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 25 września 2025 r. skład Zarządu nie uległ zmianie.

Tabela 4. Skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 30.06.2025 r.

Imię i nazwisko	Funkcja
Łukasz Marcin Deńca	Prezes Zarządu
Alan Dunikowski	Wiceprezes Zarządu

Obecna kadencja Zarządu rozpoczęła swój bieg 28 lutego 2023 r. na podstawie uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą powołujących Członków Zarządu Spółki na wspólną 2-letnią kadencję, która kończy się z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji, czyli sprawozdania za rok 2025.

Informacje o wartości wynagrodzeń i nagród z tytułu pełnienia powierzonych funkcji zostały podane w Tabeli 7 i Tabeli 8.

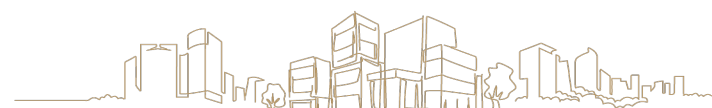
4.2. Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej

Tabela 5. Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 30.06.2025 r.

Imię i nazwisko	Funkcja
Adrianus Heymans	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Oktawian Jaworek	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Robert Gwiazdowski	Członek Rady Nadzorczej
Sebastian Chwedeczko	Członek Rady Nadzorczej
Maciej Krzewiński	Członek Rady Nadzorczej
Artur Neuman	Sekretarz Rady Nadzorczej

W I połowie 2025 r. skład Rady Nadzorczej uległ zmianie - 27 maja br. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę nr 19, na mocy której odwołano Pana Krzysztofa Mikołajczyka ze składu Rady Nadzorczej Spółki. W okresie od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 25 września 2025 r. skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Obecna kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła swój bieg 28 lutego 2023 r. na podstawie uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ED Invest S.A. powołujących Członków Rady Nadzorczej



na wspólną 2-letnią kadencję, która kończy się z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji, czyli sprawozdania za rok 2025. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej zostało podane w Tabeli 7 i Tabeli 8.

4.3. Komitet Audytu Jednostki Dominującej

Skład Komitetu Audytu został wybrany uchwałą Rady Nadzorczej z 17 marca 2023 r. na podstawie Rozdziału IV ust. 1, 2 i 3 Regulaminu Rady Nadzorczej.

Tabela 6. Skład Komitetu Audytu Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 30.06.2025 r.

Imię i nazwisko	Funkcja
Robert Gwiazdowski	Przewodniczący Komitetu Audytu
Oktawian Jaworek	Członek Komitetu Audytu
Artur Neuman	Członek Komitetu Audytu

4.4. Wynagrodzenia i dodatkowe świadczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Tabela 7. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2024
Wynagrodzenia Zarządu	943	1 386
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	230	198
Wynagrodzenia razem	1 173	1 583

Tabela 8. Dodatkowe świadczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2024
Wynagrodzenia Zarządu	11	9
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	-	-
Świadczenia razem	11	9

5. GRUPA KAPITAŁOWA ED INVEST

Grupa Kapitałowa ED Invest S.A. powstała w 2023 roku, a w jej skład wchodzi Emitent oraz sześć spółek zależnych: Radzikowskiego APV Sp. z o.o., Project View Sp. z o.o., SOEDI2 Sp. z o.o., SOEDI3 Sp. z o.o., SOEDI4 Sp. z o.o. oraz SOEDI5 Sp. z o.o.

ED Invest S.A. 22 maja 2025 roku zawarła umowę zbycia 51 udziałów posiadanych w spółce SOEDI1 Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 5 100 zł za cenę sprzedaży 5 100 zł.



ED Invest S.A. w czerwcu br. złożyła wiosek o zawieszenie działalności dwóch spółek celowych. Działalność SOEDI3 Sp. z o.o. oraz SOEDI4 Sp. z o.o. została zawieszona z dniem 1 lipca br.

Działalność Spółki Dominującej różni się od działalności spółek deweloperskich. Spółka podpisując umowę o wspólnym przedsięwzięciu ze spółdzielnią mieszkaniową odpowiedzialna jest za proces wykonawczy, a następnie prowadzi nabór klientów i podpisuje w imieniu spółdzielni mieszkaniowej z finalnymi odbiorcami indywidualnymi umowy o wybudowanie lokalu oparte na prawie spółdzielczym. Po przekazaniu obiektów do użytkowania spółdzielnia mieszkaniowa podpisuje z klientami końcowymi umowy o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego.

Spółki celowe należące do Grupy realizują inwestycje na gruntach własnych w oparciu o ustawę deweloperską. Podstawowe dane dotyczące spółek zależnych zawiera Tabela 9.

Emitent nie posiada spółek stowarzyszonych, zakładów oraz oddziałów. Spółka ED Invest S.A. i pozostałe spółki zależne zostały utworzone na czas nieoznaczony.

Graf 1. Struktura Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. – stan na 30 czerwca 2025 roku

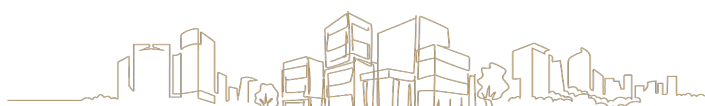
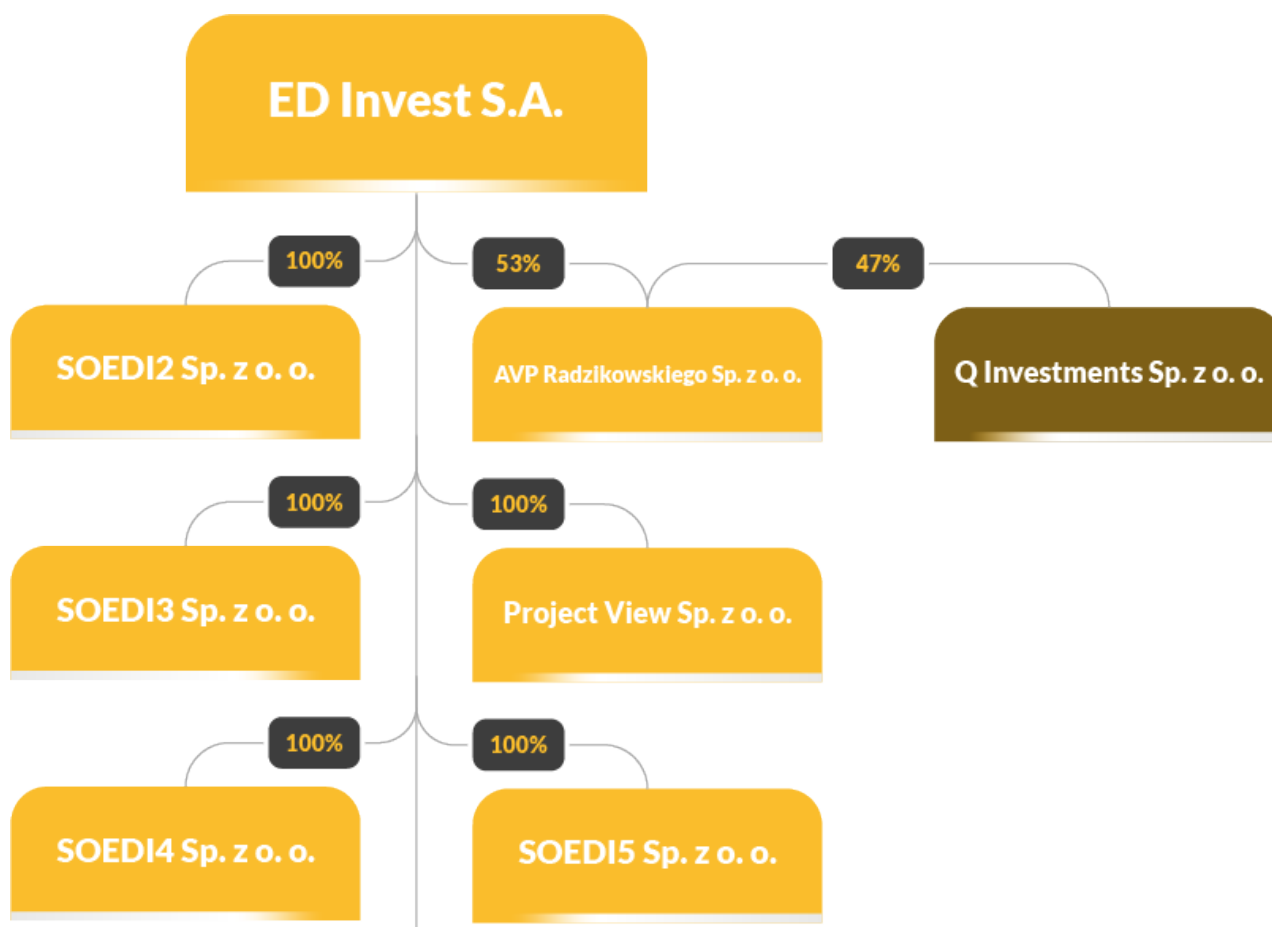


Tabela 9. Podstawowe dane dotyczące jednostek zależnych – stan na 30 czerwca 2025 roku

Nazwa (firma)	Radzikowskiego APV Sp. z o.o.	Project View Sp. z o.o.	SOEDI2 Sp. z o.o.	SOEDI3 Sp. z o.o.	SOEDI4 Sp. z o.o.	SOEDI5 Sp. z o.o.
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba i kraj siedziby	Warszawa, Polska	Warszawa, Polska	Warszawa, Polska	Warszawa, Polska	Warszawa, Polska	Warszawa, Polska
Adres	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa
Telefon	+48 733 887 575; +48 570 346 969	+48 22 255 15 55	+48 22 255 15 55	+48 22 255 15 55	+48 22 255 15 55	+48 22 255 15 55
E-mail	radzikowskiegoapv@edInvest.pl	biuro@edInvest.pl	soedi2@edInvest.pl	soedi3@edInvest.pl	soedi4@edInvest.pl	soedi5@edInvest.pl
Strona internetowa	www.apartamentyradzikowskiego.pl	-----	-----	-----	-----	-----
Identyfikator PKD (działalność przeważająca)	41.10.Z – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	68.10.Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	41.10.Z – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	41.10 – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	68.20.Z – wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	41.10. Z - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
Przedmiot działalności	budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych budynków	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych budynków	budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych budynków	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
REGON	386327006	141358956	525005590	526614479	528262820	528309823
NIP	6762581866	1080005536	1133092958	1133111118	1133129911	1133130452
Kapitał zakładowy	5 000,00 PLN – w pełni opłacony	83 500,00 PLN – w pełni opłacony	10 000,00 PLN – w pełni opłacony	110 000,00 PLN – w pełni opłacony	10 000,00 PLN – w pełni opłacony	10 000,00 PLN – w pełni opłacony
Numer KRS	0000845979	0000306785	0001030203	0001062304	0001098018	0001098732
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego



6. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST S.A.

Grupa ED Invest S.A. realizuje przedsięwzięcia deweloperskie i budowlane związane z realizacją projektów mieszkaniowych i mieszkaniowo-komercyjnych, wielorodzinnych oraz jednorodzinnych, zarówno na gruntach należących do spółdzielni mieszkaniowych, jak i na gruntach własnych.

Grupa poprzez spółkę zależną SOEDI1 Sp. z o.o. prowadziła (sprzedaż udziałów w spółce SOEDI1 Sp. z o.o. - 22 maja br.) działalność związaną z realizacją przedsięwzięć budowlanych innych niż budownictwo mieszkaniowe, tj. budowy dróg, wznoszenie budynków, rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę czy roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej.

Spółka Dominująca ED Invest S.A. stworzyła i z sukcesem, od ponad 20 lat, realizuje unikatowy model biznesowy oparty na formule „Deweloper PLUS”, który opiera się na budownictwie wielorodzinnym na gruntach należących do spółdzielni mieszkaniowych. Spółka Dominująca w ramach umów o wspólnym przedsięwzięciu realizuje budynki mieszkalno-komercyjne z miejscami postojowymi w halach garażowych na gruntach będących we władaniu użytkownika wieczystego lub właściciela gruntu – spółdzielni mieszkaniowej. Udział Jednostki Dominującej w realizacji tego typu inwestycji polega m.in. na:

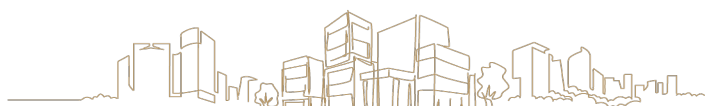
- przygotowaniu dokumentacji do pozwolenia na budowę i uzyskaniu pozwolenia na budowę wraz ze wszelkimi uzgodnieniami, planami, umowami z dostawcami mediów;
- koordynowaniu robót budowlanych, zapewnieniu niezbędnych nadzorów, wykonywaniu niezbędnej dokumentacji projektowej;
- uzyskiwaniu pozwoleń na użytkowanie;
- działaniach zmierzających do pozyskania klientów i zawieraniu z nimi umów o budowę lokali mieszkalnych, usługowych oraz miejsc postojowych w garażach podziemnych;
- realizacji tych umów.

Na gruntach własnych Grupa realizuje projekty poprzez spółki celowe.

Obecnie realizowane inwestycje zlokalizowane są w Warszawie na terenie dzielnicy Praga Południe – inwestycje realizowane we współpracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław – Lotnisko”, w Pruszkowie oraz w Krakowie na terenie dzielnicy Prądnik Biały – inwestycje na gruntach własnych realizowane przez spółki celowe. Spółka zależna Radzikowskiego APV Sp. z o.o. odpowiedzialna za realizację i komercjalizację projektu deweloperskiego w Krakowie – Apartamenty Radzikowskiego. Spółka zależna Project View Sp. z o.o odpowiedzialna za realizację i komercjalizację projektu deweloperskiego w Pruszkowie – Stalowa 16.

Grupa przykładą dużą wagę do zapewnienia przyszłym mieszkańcom produktu wysokiej jakości, o funkcjonalnych układach co zapewnia duże zainteresowanie klientów, a co za tym idzie stabilny popyt na proponowane mieszkania i lokale usługowe. Ze względu na wyważone ceny oferta jest adresowana do szerokiego grona nabywców.

Istotnym obszarem działalności Grupy jest działalność mająca na celu pozyskanie nieruchomości gruntowych pod realizację przyszłych inwestycji.



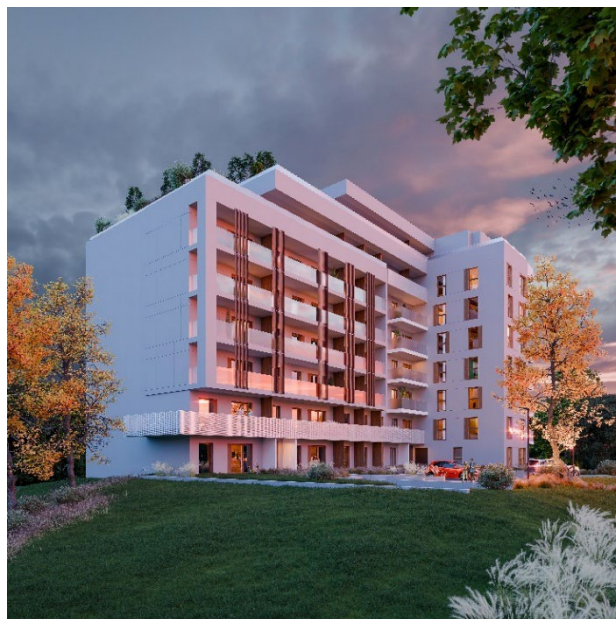
Grupa ED Invest S.A. zamierza konsekwentnie realizować swoje plany polegające na budowie silnej Grupy Kapitałowej posiadającej stabilną pozycję w segmencie budowlanym, intensywnie rozwijać się w segmencie deweloperskim działając w sektorze mieszkaniowym wielorodzinnym i jednorodzinnym oraz pracować nad pozyskaniem powierzchni komercyjnych w celach ich najmu pod sklepy (typu dyskont).

6.1. Główne inwestycje

W I półroczu 2025 roku Grupa ED Invest S.A. realizowała poniższe inwestycje:

- **Inwestycje realizowane we współpracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław-Lotnisko”**

Goćlavia (nazwa projektowa Wilga VI bis) przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego w dzielnicy Praga Południe (osiedle Goćław). Wielorodzinny budynek mieszkalny składający się z 71 mieszkań o powierzchni od 29 m² do 120 m² z podziemną halą garażową, którego realizację rozpoczęto w grudniu 2024 roku. W czerwcu 2024 r. zostało wydane PnB dla przedsięwzięcia, a ostateczna decyzja - 23 lipca 2024 r. Przekazanie terenu przez spółdzielnię miało miejsce we wrześniu 2024 r. Sprzedaż rozpoczęła się w listopadzie ur. Planowane zakończenie inwestycji to IV kw. 2026 r. Na dzień publikacji niniejszego raportu stopień sprzedaży mieszkań wynosi 25% (w ujęciu ilościowym).



Projekt **Złota Wilga** (wcześniej Projekt Goćław – Wilga III) przy ul. Złotej Wilgi 2 w dzielnicy Praga Południe (osiedle Goćław) został rozpoczęty w maju br. Wielorodzinny budynek mieszkalny składający się z ok. 94 mieszkań z halą garażową, komórkami lokatorskimi i lokalami usługowymi o powierzchni użytkowej usług ok. 799,25 m² i powierzchni użytkowej mieszkań ok. 4.712,89 m². 6 listopada 2024 r. nastąpiło przekazanie Spółce terenu inwestycji przez SMGL. Właśnie zakończono proces robót wyburzeniowych i rozbiórkowych istniejącego budynku handlowego, podpisano umowę z wykonawcą i przekazano plac budowy wykonawcy. Na dzień publikacji niniejszego raportu stopień sprzedaży mieszkań wynosi 22% (w ujęciu ilościowym).



- Inwestycję realizowaną przez spółkę zależną APV Radzikowskiego Sp. z o.o.

Apartamenty Radzikowskiego realizowane przy ul. Eliasza Radzikowskiego w Krakowie w dzielnicy Prądnik Biały - to wielorodzinny budynek mieszkalny z 46 mieszkaniami, częścią usługową w parterze oraz garażem w podziemiu. Realizację projektu rozpoczęto we wrześniu 2023 roku. Realizacja budynku zakończona zgodnie z planem w czerwcu br. Na dzień publikacji niniejszego raportu stopień sprzedaży mieszkań wynosi 76% (w ujęciu ilościowym). Zyski z przedsięwzięcia będą dzielone odpowiednio do stanu posiadania obu udziałowców.



- Inwestycję realizowaną przez spółkę zależną Project View Sp. z o.o.



Stalowa 16 to projekt, którego realizację rozpoczęto w maju 2024 r. To kameralna inwestycja będąca wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym z garażem podziemnym przy ul. Stalowej 16 w Pruszkowie. Inwestycja zlokalizowana jest w niedalekiej odległości od stacji kolejowej w Pruszkowie oraz galerii handlowej Nowa Stacja. W ramach inwestycji wybudowanych będzie 14 lokali mieszkalnych oraz 17 miejsc postojowych w hali garażowej i 2 miejsca zewnętrzne zlokalizowane w pasie drogowym. Planowany termin zakończenia realizacji: przełom I kw. i II kw. 2026 roku.

SOEDI2 Sp. z o.o.

Spółka zależna SOEDI2 Sp. z o.o. od 2023 r. jest właścicielem ponadhektarowej nieruchomości w Krakowie przy ul. Gromadzkiej - położonej w malowniczym rejonie „krakowskich Mazur”. Dla nieruchomości uzyskano ostateczną decyzję o Warunkach Zabudowy, pozwalającą docelowo na budowę zespołu budynków o łącznej powierzchni mieszkań i lokali usługowych około 12.500 m². SOEDI2 Sp. z o.o. zawarła umowę drogową z Miastem Kraków, co stanowi istotny krok zmierzający w kierunku pozyskania PNB. W czerwcu br. SOEDI2 podpisała umowę przedwstępna sprzedaży ww. nieruchomości za łączną cenę 25.000.000 (dwadzieścia pięć milionów) złotych netto (bez podatku VAT). Szczegóły transakcji opisane w punkcie Najważniejsze wydarzenia po dniu bilansowym.



SOEDIS Sp. z o.o.

Spółka zależna SOEDIS Sp. z o.o. jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 4/1 i 4/2 o łącznym obszarze 3 180 m², położonej w dzielnicy Podgórze w Krakowie. Zgodnie z treścią Umowy Przynależona Umowa Sprzedaży przenosząca własność na SOEDIS zostanie zawarta nie później niż 31 marca 2026 r. o ile uprzednio, najpóźniej w dniu zawarcia Przynależonej Umowy Sprzedaży, ale przed jej zawarciem Sprzedający spełni określone warunki (szczegóły ww. transakcji zostały szczegółowo zaprezentowane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ED Invest za rok 2024).

Nieruchomość objęta jest planem zagospodarowania, który przewiduje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Planowane przedsięwzięcie deweloperskie jest we wstępnej fazie koncepcyjnej. Spółka zależna przewiduje realizację na Nieruchomości 80 mieszkań o powierzchni ok. 3 800 m² PUMU, przy czym prowadzone są działania zmierzające do nabycia działek sąsiednich, co umożliwi powiększenie realizowanej inwestycji.

6.2. Informacje o rynkach zbytu Grupy ED Invest

Główne rynki, na których działa Grupa

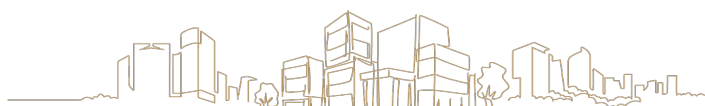
Grupa prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy - Piaseczna i Pruszkowa, a także w Krakowie. Grupa nabyła kolejne działki zlokalizowane w atrakcyjnych lokalizacjach w Krakowie i przygotowuje się do realizacji nowych projektów. Jednak nie wyklucza, że w momencie pojawienia się okazji biznesowych dla zapewnienia płynności konieczna może okazać się sprzedaż części aktywów pozyskiwanych wcześniej z zamiarem inwestycyjnym, jak stało się w przypadku sprzedaży nieruchomości gruntowych przez spółkę zależną SOEDIS.

Pierwotny rynek nieruchomości warszawskich jest bardzo zróżnicowany pod względem oferty cenowej, szczególnie z uwagi na lokalizację inwestycji. Najniższe ceny oferują deweloperzy w dzielnicach takich jak Rembertów, Targówek, Białołęka, Ursus. Tradycyjnie zaś najwyższe ceny oferują inwestorzy w dzielnicach: Mokotów, Żoliborz, Śródmieście. Różnice te nie wynikają jedynie z lokalizacji inwestycji, ale również z różnic w standardzie lokali. Najdroższe dzielnice oferują lokale mieszkalne o podwyższonym standardzie zaliczane do kategorii apartamentów.

Terytorialnie Grupa skupia swą działalność przede wszystkim w Warszawie, w dzielnicy Praga Południe, a ściślej w rejonie Gocławia. Jest to miejsce chętnie wybierane przez ludzi młodych. Dzielnica znajduje się w niedalekiej odległości od ścisłego centrum Warszawy i jest z nim bardzo dobrze skomunikowana. Do dyspozycji mieszkańców pozostaje wiele przedszkoli, szkół podstawowych oraz bibliotek. Mieszkańcy aktywnie spędzający czas znajdują tu spore zaplecze sportowo-rekreacyjne, mają również dostęp do opieki medycznej, centrów handlowych.

Aglomeracje warszawskie – Piaseczno i Pruszków cieszą się coraz większą popularnością wśród kupujących, głównie ze względu na dużo niższe ceny niż w stolicy, a także dogodne połączenia komunikacyjne.

Spółka zależna APV Radzikowskiego Sp. z o.o. zakończyła w czerwcu br. projekt budowlany w Krakowie w dzielnicy Prądnik Biały. Jest to jedna z najbardziej dynamicznie rozwijających się części Krakowa. Na jej terenie



w okresie najbliższych lat przewidziany jest szereg inwestycji mających na celu uatrakcyjnienie i unowocześnienie życia mieszkańców. Wśród planowanych zmian są m in. budowa linii Krakowskiego Szybkiego Tramwaju, pętli końcowej z terminalem autobusowym i dwupoziomowym parkingiem P+R oraz utworzenie czterech nowych parków oraz placu miejskiego.

Spółka zależna Project View Sp. z o.o. w II kwartale 2024 roku rozpoczęła realizację projektu budowlanego w Pruszkowie przy ul. Stalowej. Pruszków jest drugim największym miastem aglomeracji warszawskiej. Ma ogromny potencjał jako miejsce świetnie skomunikowane z Warszawą, a jednocześnie o charakterze spokojnego przedmieścia. Szybkie połączenia ze stolicą gwarantują pociągi Szybkiej Kolei Miejskiej (SKM), Warszawskiej Kolei Dojazdowej (WKD) oraz regionalne, a także kilka linii autobusowych. Pruszków dynamicznie się rozwija i stanowi idealny wybór dla osób ceniących sobie bliskość metropolii, a jednocześnie szukających cichej i bezpiecznej okolicy.

Grupa w ramach prowadzonej działalności identyfikuje poniższe segmenty operacyjne:

- działalność budowlana;
- działalność deweloperska i zarządzanie nieruchomościami.

Przychody i koszty ze sprzedaży produktów i usług wykazane w sprawozdaniu finansowym za I pół. 2025 roku dotyczą głównie działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów (spółdzielni mieszkaniowych). Działalność deweloperska to obszar działalności, w związku z którym Grupa dopiero będzie uzyskiwała przychody. Przychody generowane na projektach deweloperskich zostaną uwzględnione w przychodach kolejnych kwartałów - począwszy od III kw. 2025 r. Całość sprzedaży realizowana jest na terenie kraju.

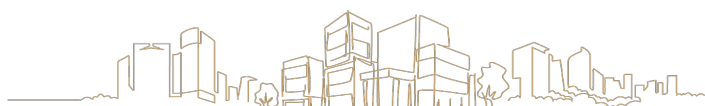
Główni odbiorcy Grupy w I pół. 2025 roku

Spółka Dominująca podpisuje z finalnym odbiorcom indywidualnym umowę o wybudowanie lokalu opartą na prawie spółdzielczym, co stanowi specyfikę jej modelu biznesowego, wynikającą z umów zawartych ze spółdzielniami. Wspólny cel spółdzielni, jak i Spółki Dominującej, którym jest zapewnienie dostępności i przygotowanie do sprzedaży mieszkań powoduje, iż Spółka Dominująca nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od spółdzielni, ani innych odbiorców.

Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goćław Lotnisko w I pół. 2025 roku wyniosły 97,08% i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz Spółdzielni.

Główni odbiorcy Grupy w I pół. 2024 roku

Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi w I pół. 2024 roku wyniosły 97,77% (w tym: Spółdzielnia Mieszkaniowa Goćław Lotnisko 94,13%, Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar 3,65%) i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowych: Goćław Lotnisko i Orlik Jantar.



Główni dostawcy Grupy w I pół. 2025 roku

Głównymi dostawcami Grupy, których udział w kosztach I pół. 2025 roku kształtował się powyżej 10% są:

- CONSTEEL sp. z o. o. - Wykonawca zadań inwestycyjnych o nazwie: Goçlavia (nazwa projektowa Wilga VI bis) przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego – udział w kosztach 46,59%,
- FinTech sp. z o. o. - Wykonawca zadań inwestycyjnych o nazwie: Złota Wilga (nazwa projektowa Złota Wilga) przy ul. Przy Złotej Wilgi – udział w kosztach 19,90%,

Główni dostawcy Grupy w I pół. 2024 roku

Głównymi dostawcami Grupy, których udział w kosztach I pół. 2024 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Hochtief Polska S.A. - Wykonawca zadań inwestycyjnych o nazwie: „Wilga” przy ul. Umińskiego etap I i II bud. AB – udział w kosztach 58,04%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goçław Lotnisko w Warszawie - udostępnienie terenu pod budowę osiedli mieszkaniowych: „Wilga” przy ul. Umińskiego etap I i II bud. AB – udział w kosztach 12,99%.

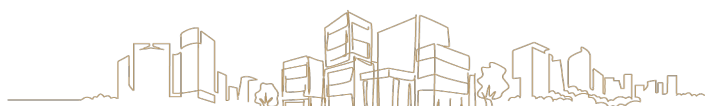
6.3. Sezonowość działalności

Przychody ze sprzedaży osiągnięte przez Grupę ED Invest S.A. podlegają sezonowym wahaniom charakterystycznym dla branży budownictwa wielorodzinnego. Okresem przestoju jeśli chodzi o wykonywanie prac budowlanych jest zdecydowanie zima. Z uwagi na uwarunkowania technologiczne większość prac budowlanych prowadzona jest w okresie marzec–listopad.

Jeśli chodzi o sprzedaż obecnie okresem większego zainteresowania na rynku pierwotnym jest początek wiosny. Wiosenne miesiące to czas organizacji różnego rodzaju eventów w branży developerskiej czy budownictwa wielomieszkaniowego, tj. targi czy dni otwarte. Jest to okres kiedy firmy często zaczynają sprzedaż nowych inwestycji, zaś kupno mieszkania w początkowym etapie inwestycji wiąże się z korzystnym harmonogramem spłat.

6.4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadzi prac w zakresie badań i rozwoju.



7. ZASOBY LUDZKIE

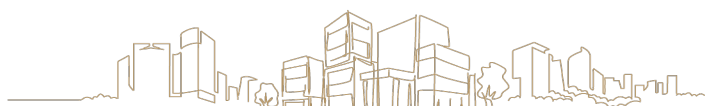
W okresie objętym niniejszym raportem zatrudnienie pracowników wystąpiło tylko w Spółce Dominującej.

Tabela 10. Zasoby ludzkie w Spółce Dominującej

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2024
Pracownicy umysłowi	10	12
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	10	12

Tabela 11. Rotacja kadr w Spółce Dominującej

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2024
Liczba pracowników przyjętych	2	1
Liczba pracowników zwolnionych	2	1





III. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY ED INVEST S.A. ZA I PÓŁROCZE 2025 ROKU



III. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY ED INVEST S.A. ZA I PÓŁROCZE 2025 ROKU

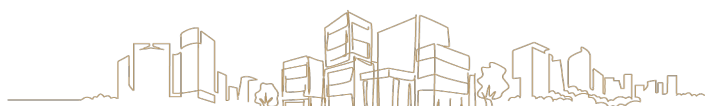
8. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY ED INVEST S.A.

8.1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ED Invest S.A.

Tabela 12. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2025	na dzień 31.12.2024	Nr tabeli
<i>Aktywa</i>			
Aktywa trwałe	2 875	2 882	
Wartości niematerialne	111	133	24
Rzeczowe aktywa trwałe	1 488	1 378	25, 26
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 154	1 232	18, 27, 28
Należności	114	128	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	11	
Aktywa obrotowe	112 447	94 933	
Zapasy	58 633	45 829	
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	28 168	19 051	18
Należności handlowe oraz pozostałe należności	17 248	22 813	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 827	3 920	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 572	3 321	
Aktywa razem	115 322	97 815	1

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2025	na dzień 31.12.2024	Nr tabeli
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	51 946	62 952	1
Kapitał podstawowy	619	619	33,34
Akcje własne	-6 198	-6 198	
Kapitał zapasowy	59 626	66 433	
Niepodzielony wynik finansowy	-2 104	2 090	
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 373	-111	
- zaliczki wypłacone na poczet przewidywanej dywidendy	-	-830	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	-730	3 031	
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki Dominującej	51 943	62 944	
Udziały niekontrolujące	3	8	35
Zobowiązania	63 376	34 864	
Zobowiązania długoterminowe	17 290	6 395	



Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	5 067	
Zobowiązania długoterminowe z tytułu umów	16 000	-	38
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	669	748	30
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	499	478	18,36, 37
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	122	102	18, 36, 37
Zobowiązania krótkoterminowe	46 086	28 468	1
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	10 330	101	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	639	562	30
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	14 395	15 877	
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	12 315	6 426	18
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	-	2 406	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	5 632	2 716	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	166	155	18, 36, 37
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 609	225	18, 36, 37
Pasywa razem	115 322	97 815	

Tabela 13. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2024	Nr tabeli
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	17 846	25 560	1
Przychody netto ze sprzedaży usług	17 027	24 177	
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	819	1 383	
Koszt własny sprzedaży	13 486	19 806	1
Koszt sprzedanych usług	13 486	18 880	
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	927	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 360	5 754	
Koszty sprzedaży	1 096	586	
Koszty ogólnego zarządu	3 526	4 351	
Pozostałe przychody operacyjne	104	171	41
Pozostałe koszty operacyjne	368	252	42
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-526	736	
Przychody finansowe	9	212	43
Koszty finansowe	153	65	44
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-671	883	1
Podatek dochodowy	60	447	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-730	436	1
Działalność zaniechana	-	-	
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	-730	436	1
Przypadający na akcjonariuszy jednostki Dominującej	-730	436	13, 14
Przypadający na udziałowców niekontrolujących	-	-	

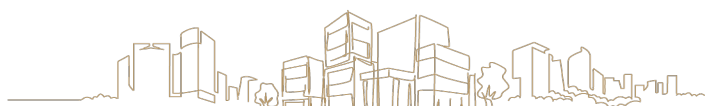


Tabela 14. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2024
Zysk (strata) netto	-730	436
Inne całkowite dochody	-730	436
Całkowite dochody	-730	436

Tabela 15. Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2024
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:		
- podstawowy	-0,07	0,04
- rozwodniony	-0,07	0,04

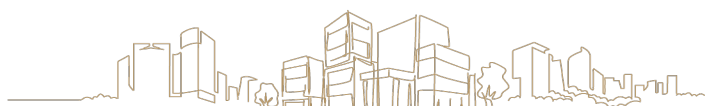


Tabela 16. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na dzień 01.01.2025	619	66 433	-6 198	2 090	62 944	8	62 952
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. - 30.06.2025</i>	-	-6 807	-	-4 194	-11 002	-5	-11 007
Dywidendy	-	-8 240	-	-1 718	-9 959	-	-9 959
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	1 433	-	-1 433	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-730	-730	-	-730
Pozostałe zmiany	-	-	-	-313	-313	-5	-318
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2025	619	59 626	-6 198	-2 103	51 943	3	51 946

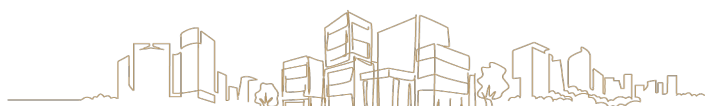
Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na dzień 01.01.2024	619	68 117	-6 198	7 415	69 953	8	69 961
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. - 30.06.2024</i>	-	5 564	-	-7 791	-2 227	-	-2 227
Dywidendy	-	-	-	-2 681	-2 681	-	-2 681
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	5 564	-	-5 564	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	436	436	-	436
Pozostałe zmiany	-	-	-	17	17	-	17
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2024	619	73 681	-6 198	-376	67 726	8	67 734



W okresie sprawozdawczym oraz w porównywalnym okresie roku ubiegłego nie wystąpiły zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

Tabela 17. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2024
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-671	883
Korekty:	2 350	269
Amortyzacja wartości niematerialnych	24	-
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	351	292
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-	-9
Odsetki, prowizje	45	-2
Inne korekty	1 930	-13
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	1 680	1 152
Zmiana stanu zapasów	-12 769	-7 212
Zmiana stanu należności	5 579	9 634
Zmiana stanu z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	5	-22
Zmiana stanu zobowiązań	17 331	-11 975
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	2 167	-418
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	-3 228	14 049
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	10 766	5 208
Zapłacony/zwrócony podatek dochodowy	-2 411	-1 749
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 355	3 460
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-107	-258
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	9
Wydatki na aktywa finansowe - udzielone pożyczki	-	-5 463
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	-	5 499
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-107	-213
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	8 914	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-4 102	-155
Spłaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-384	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-229	-124
Odsetki zapłacone od leasingu	-50	-33
Dywidendy wypłacone	-11 494	-2 681
Odsetki otrzymane	4	39
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-7 341	-2 954
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	907	293
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 920	11 142
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	4 827	11 435



30 czerwca 2025 roku Grupa posiadała środki pieniężne w wysokości 4 827 tys. PLN, w tym środki na rachunkach o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosły 215 tys. PLN. 30 czerwca 2024 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 11 435 tys. PLN, w tym środki na rachunkach o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosły 155 tys. PLN.

8.2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ED Invest S.A. oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego ED Invest S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej oraz Jednostki Dominującej obejmują okres 6 miesięcy zakończonych 30.06.2025 roku oraz zostały sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSF.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnimi rocznymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2024 roku.

Walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego jak i jednostkowego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

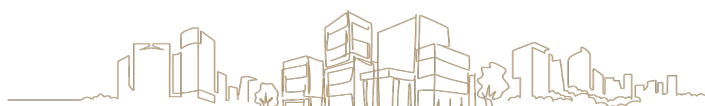
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Grupy oraz Jednostki Dominującej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszych skróconych sprawozdań finansowych do publikacji nie istnieją istotne niepewności dotyczące zdarzeń lub okoliczności, które mogą nasuwać poważne wątpliwości co do zdolności Grupy jak i Jednostki Dominującej do kontynuowania działalności.

8.3. Zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy jak i ostatnim jednostkowym sprawozdaniu finansowym Jednostki Dominującej za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

8.4. Istotność informacji

Przy sporządzaniu sprawozdań finansowych Zarząd kieruje się zasadą istotności tzn. że informacje dotyczące zasad (polityki) rachunkowości są istotne, jeżeli w racjonalny sposób można oczekiwać, że rozpatrywane wspólnie



z innymi informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym jednostki będą wpływać na decyzje głównych użytkowników sprawozdania finansowego ogólnego przeznaczenia podejmowane na podstawie takiego sprawozdania.

Istotność uzależniona jest od wielkości i rodzaju pominięcia lub zniekształcenia w 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.

8.5. Niepewność szacunków

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

Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.

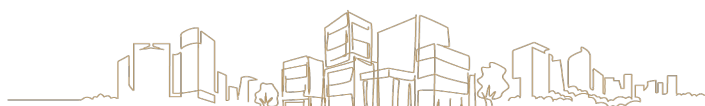
Tabela 18. Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.

Pozycja sprawozdania finansowego	na dzień 30.06.2025	na dzień 31.12.2024
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	28 168	19 051
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	12 315	6 425
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące należności)	2 841	2 683
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	499	478
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 154	1 232
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	187
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	287	257
Pozostałe rezerwy	2 609	225

Rodzaj i wartość bilansowa przychodów i kosztów Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.

Tabela 19. Rodzaj i wartość przychodów i kosztów Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2024
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	17 027	24 177
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	13 486	18 880
Amortyzacja za okres	375	292



Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań Jednostki Dominującej

Tabela 20. Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań Jednostki Dominującej

Pozycja sprawozdania finansowego	na 30.06.2025	na 31.12.2024
Inwestycje w jednostki zależne	17 173	17 178
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	28 168	19 051
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące należności)	2 684	2 683
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące pożyczki)	67	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	1 115	762
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 154	1 232
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	287	257
Pozostałe rezerwy	728	225

Tabela 21. Rodzaj i wartość bilansowa przychodów i kosztów Jednostki Dominującej

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2024
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	17 271	23 942
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	13 486	18 454
Amortyzacja za okres	375	292

8.6. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W okresie pierwszego półrocza 2025 roku nie dokonywano korekt błędów, nie było zmian zasad rachunkowości.

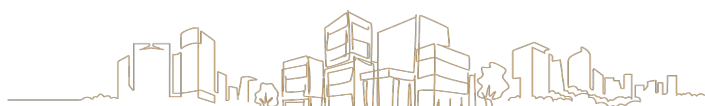
8.7. Sezonowość działalności

Zagadnienie opisane w Części II punkt 6.3 raportu.

8.8. Połączenie jednostek oraz utrata kontroli

W prezentowanym okresie nie wystąpiło połączenie jednostek.

W dniu 22 maja 2025 roku Spółka dominująca dokonała sprzedaży 100% posiadanych udziałów SOEDI1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Grochowska 306/308 bud. C. Przychód ze sprzedaży spółki zależnej wyniósł 5 tys. PLN tj. był równy cenie nabycia i został w całości opłacony po dniu bilansowym tj. w ciągu trzeciego kwartału 2025 roku. Wartość aktywów netto spółki zależnej według stanu na moment sprzedaży wynosiła 6,3 tys. PLN.



9. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

9.1. Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą

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.

Tabela 22. Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do	za okres od 01.01.
	30.06.2025	do 30.06.2024
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-730	436
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	-730	436
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 925	9 925
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 925	9 925
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:	-	-
- podstawowy	-0,07	0,04
- rozwodniony	-0,07	0,04
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	-0,07	0,04
- rozwodniony	-0,07	0,04

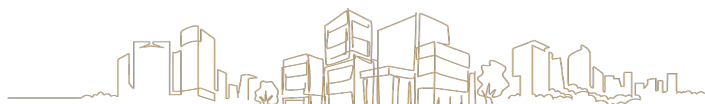
Średnia ważona liczba akcji zwykłych występujących w ciągu okresu to liczba akcji zwykłych na początku danego okresu skorygowana o liczbę akcji zwykłych odkupionych lub wyemitowanych w ciągu tego okresu ważona wskaźnikiem odzwierciedlającym okres występowania tych akcji. Wskaźnik odzwierciedlający okres występowania poszczególnych akcji jest to liczba dni, przez jaką określone akcje występują, do całkowitej liczby dni w danym okresie.

Przy wyliczeniu zarówno podstawowego jak i rozwodnionego zysku (straty) na akcję Jednostka dominująca stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom Spółki Dominującej tzn. nie występuje efekt rozwadniający wpływający na kwotę zysku (straty). Zarówno w roku bieżącym jak i w roku poprzednim do średniej ważonej liczby akcji nie uwzględniano akcji własnych.

9.2. Przychody ze sprzedaży i segmenty operacyjne

Grupa ED Invest S.A. realizuje przedsięwzięcia budowlane i developerskie związane z realizacją projektów mieszkaniowych i mieszkaniowo-komercyjnych, wielorodzinnych oraz jednorodzinnych, zarówno na gruntach należących do spółdzielni mieszkaniowych, jak i na gruntach własnych.

Grupa w ramach prowadzonej działalności może identyfikować dwa segmenty operacyjne: działalność budowlana oraz działalność deweloperska i zarządzanie nieruchomością. Przychody i koszty ze sprzedaży



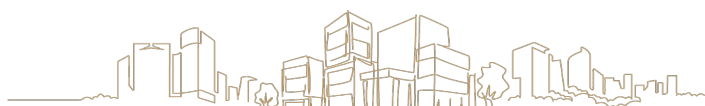
produktów i usług wykazane w sprawozdaniu finansowym za pierwsze półrocze 2025 jak i porównywalny okres roku 2024 dotyczą głównie działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów. Działalność deweloperska w prezentowanych okresach to obszar działalności w związku z którym Grupa dopiero będzie uzyskiwała przychody w drugim półroczu 2025 roku. Całość sprzedaży realizowana jest na terenie kraju.

W tabeli poniżej zaprezentowano informacje o:

- przychodach i wyniku za pierwsze półrocze 2025 roku oraz porównywalny okres 2024 roku,
- istotnych pozycjach niepieniężnych oraz aktywach segmentów operacyjnych na 30.06.2025 roku oraz na 31.12.2024 roku.

Tabela 23. Segmenty operacyjne

wyszczególnienie	działalność budowlana	działalność deweloperska	pozostałe działalności	Ogółem
za okres od 01.01 do 30.06.2025 roku				
Przychody od klientów zewnętrznych	17 024	828	98	17 950
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-
Przychody ogółem	17 024	831	95	17 950
Koszty segmentu	17 831	274	371	18 476
Pozostałe informacje:				
Amortyzacja	375	-	-	375
Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
Aktywa segmentu operacyjnego	50 394	59 115	6 062	115 571
Nakłady na aktywa trwałe segmentu operacyjnego	107	-	-	107
Zobowiązania segmentu operacyjnego	24 561	39 064	-	63 625
za okres od 01.01 do 30.06.2024 roku				
Przychody od klientów zewnętrznych	25 554	6	-	25 560
Przychody ze sprzedaży między segmentami	171	1	-	172
Przychody ogółem	25 725	7	-	25 733
Koszty segmentu	24 561	308	125	24 994
Pozostałe informacje:				
Amortyzacja	293	-	-	293
Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
Aktywa segmentu operacyjnego (na 31.12.2024)	46 337	41 687	10 060	98 084
Nakłady na aktywa trwałe segmentu operacyjnego	59	-	-	59
Zobowiązania segmentu operacyjnego (na 31.12.2024)	20 646	13 248	1 217	35 111



9.3. Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej

Wartości niematerialne

W I półroczu 2025 roku Grupa dokonała zakupów wartości niematerialnych na kwotę 120 tys. PLN. Koszty amortyzacji wartości niematerialnych ujęte w I półroczu 2025 roku wyniosły 24 tys. PLN.

Grupa nie wykorzystuje w działalności takich wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony. Na dzień 30 czerwca 2025 roku wartości niematerialne Grupy nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

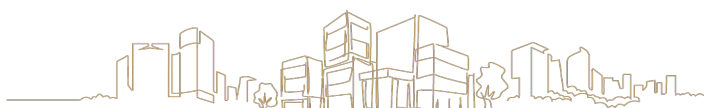


Tabela 24. Wartość bilansowa wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne/WNiP w przygotowaniu	Wartości niematerialne w przygotowaniu	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
Stan na 01.01.2025 roku								
Wartość bilansowa brutto	-	-	190	-	-	-	-	190
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-79	-	-	-	-	-79
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2025 roku	-	-	111	-	-	-	-	111
Stan na 31.12.2024 roku								
Wartość bilansowa brutto	-	-	70	-	-	25	92	187
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-55	-	-	-	-	-55
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024 roku	-	-	16	-	-	25	92	133

Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Wartość bilansowa środków trwałych

Tabela 25. Wartość bilansowa środków trwałych

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
za okres od 01.01. do 30.06.2025 roku							
Wartość brutto na dzień 01.01.2025 roku	761	289	256	144	407	57	1 914
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	212	-	-	97	157	6	473
Zmniejszenie stanu z tytułu reklasyfikacji(-)	-	-	-	-	-310	-7	-317
Wartość brutto na dzień 30.06.2025 roku	973	289	256	241	254	56	2 071
Umorzenie na początek okresu	-77	-209	-164	-86	-	-	-537
Amortyzacja (-)	-5	-17	-14	-9	-	-	-46
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-	-	-	-	-



Umorzenie na koniec okresu	-82	-226	-178	-95	-	-	-582
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2025 roku	891	63	78	146	254	56	1 488

W I półroczu 2025 roku Grupa:

Przyjęta do użytkowania:

- zwiększenie wartości lokalu mieszkalnego nr 140 zlokalizowanego w Warszawie, dzielnica Praga Południe przy ul. Fieldorfa 10 w kwocie 212 tys. PLN
- znak logo ED Invest usytuowany na dachu budynku wielorodzinnego zlokalizowanego w Warszawie, dzielnica Praga Południe przy ul. Umińskiego 2 na kwotę 49 tys. PLN,
- znak logo ED Invest usytuowany na dachu budynku wielorodzinnego zlokalizowanego w Warszawie, dzielnica Praga Południe przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 15 na kwotę 48 tys. PLN,
- aktywo z tytułu prawa do użytkowania na łączną kwotę 227 tys. PLN z tytułu najmu powierzchni dwóch dachów pod znak Logo ED Invest oraz najmu lokalu mieszkalnego U1-U2 pod biuro sprzedaży,

Poniosła nakłady:

- poniosła nakłady w kwocie 156 tys. PLN na remont biura sprzedaży U1-U2 zlokalizowanego w Warszawie, dzielnica Praga Południe przy ul. Umińskiego 2

Tabela 26. Wartość bilansowa środków trwałych

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
za okres od 01.01. do 31.12.2024 roku							
Wartość brutto na dzień 01.01.2024 roku	761	151	877	71	147	-	2 008
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	138	1	73	327	102	641
Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-621	-	-67	-45	-733
Wartość brutto na dzień 31.12.2024 roku	761	289	256	144	407	57	1 914
Umorzenie na początek okresu	-66	-151	-311	-70	-	-	-598
Amortyzacja (-)	-11	-58	-121	-16	-	-	-206
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	267	-	-	-	267



Umorzenie na koniec okresu	-77	-209	-164	-86	-	-	-537
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024 roku	684	80	92	58	407	57	1 378

W roku 2024 Grupa:

Przyjęła do użytkowania:

- sprzęt komputerowy wraz z wyposażeniem ogółem na kwotę 5 tys. PLN,
- sprzęt do prezentacji inwestycji 3D na kwotę 21 tys. PLN,
- szafy do biura (zabudowa stała) na kwotę 62 tys. PLN,
- instalacja sieci LAN w biurze Grochowska 306/308 45 tys. PLN
- instalacja alarmu w biurze Grochowska 306/308 7 tys. PLN,
- pozostałe urządzenia techniczne i wyposażenie 51 tys. PLN

Dokonała sprzedaży:

- samochodu osobowego marki Mercedes-Benz typ. GLB 220 D 4MATIC rok nabycia 2022, za kwotę 147 tys. PLN,
- samochodu osobowego marki Mercedes-Benz typ. GLE 350 E 4MATIC rok nabycia 2022, za kwotę 207 tys. PLN,

Poniosła nakłady:

- poniosła nakłady w kwocie 327 tys. PLN na remont nabytego w grudniu 2021 lokalu mieszkalnego nr 140 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w Warszawie, dzielnica Praga Południe przy ul. Fieldorfa 10

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

Na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki świadczące o utracie wartości rzeczowych aktywów trwałych, dlatego też nie dokonano odpisów aktualizujących. Grupa nie posiadała środków trwałych poza-bilansowych.



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

Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Tabela 27. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania w I półroczu 2025 r.

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
za okres od 01.01. do 30.06.2025 roku			
Wartość brutto na dzień 01.01.2025 roku	1 110	652	1 762
Zwiększenia w okresie	227	-	227
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30.06.2025 roku	1 337	652	1 989
Umorzenie na początek okresu	-308	-222	-530
Amortyzacja (-)	-213	-91	-305
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-
Umorzenie na koniec okresu	-521	-313	-835
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2025 roku	816	339	1 154

Tabela 28. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania w roku 2024 r.

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
za okres od 01.01. do 31.12.2024 roku			
Wartość brutto na dzień 01.01.2024 roku	-	378	378
Zwiększenia w okresie	1 110	273	1 383
Zmniejszenie w okresie (-)	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2024 roku	1 110	652	1 762
Umorzenie na początek okresu	-	-123	-123
Amortyzacja (-)	-308	-99	-407
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-
Umorzenie na koniec okresu	-308	-222	-530
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024 roku	802	430	1 232

Grupa w okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym korzystała ze środków transportu na podstawie pięciu umów leasingu:

- Umowy nr 2353116-1223-01430 Volkswagen Financial Services zawartej 23 stycznia 2023 roku na leasing samochodu marki Skoda Fabia III 18 - Kombi o wartości 29 tys. PLN z terminem wykupu czerwiec 2026 roku,
- Umowy nr L40638 Mercedes Benz zawartej 2 czerwca 2023 roku na leasing samochodu marki Mercedes-Benz C 200 4MATIC o wartości 231 tys. PLN z terminem wykupu wrzesień 2025 roku,
- Cesji umowy leasingu nr 23/032814 PKO Leasing S.A. zawartej 1 lipca 2024 samochodu osobowego Toyota Corolla 1.8 Hybrid Comfort o wartości umowy 94 tys. PLN netto. Data zakończenia umowy to 1 października 2026 roku,



- Cesji umowy leasingu nr 23/032797 PKO Leasing S.A. zawartej 1 września 2024 samochodu osobowego Toyota Corolla TS Kombi o wartości umowy 94 tys. PLN netto. Data zakończenia umowy to 1 października 2026 roku,
- Cesji umowy leasingu nr 23/032803 PKO Leasing S.A. zawartej 1 września 2024 samochodu osobowego Toyota Corolla TS Kombi o wartości umowy 94 tys. PLN netto. Data zakończenia umowy to 1 października 2026 roku.

12 lutego 2024 roku Spółka Dominująca zawarła z White Star 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Zajęczka 2B Umowę najmu pomieszczenia biurowego zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Grochowskiej 306/308 bud. C, okres obowiązywania najmu strony ustaliły na 36 miesięcy od daty przekazania.

Zawarta umowa zgodnie z MSSF 16 zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany w oparciu o trzy podstawowe aspekty:

- umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów,
- najemca ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- najemca ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W okresie sprawozdawczym stan aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku uległ zwiększeniu o kwotę 227 tys. PLN. W dniu 27 marca 2025 roku Spółka Dominująca zawarła z Andrzejem Trybuch prowadzącym działalność gospodarczą pod Firmą ALKAN-BUD Andrzej Trybuch Umowę najmu lokalu usługowego nr U1 i nr U2 zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Umińskiego 2, okres obowiązywania najmu strony ustaliły na 24 miesiące licząc od daty rozpoczęcia okresu najmu.

W dacie rozpoczęcia umowy Grupa ujęła składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Tabela 29. Wartość bilansowa przyjętego aktywa z tytułu prawa do użytkowania w I półroczu 2025 roku

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.06.2025	Za okres od 01.01. do 30.06.2025
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	227	-
Zobowiązanie finansowe	-	227

Na dzień bilansowy Grupa nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych. W I półroczu 2025 roku całość kosztów amortyzacji została ujęta w wyniku finansowym, Grupa nie aktywowała tego rodzaju kosztów.



Tabela 30. Zobowiązania z tytułu leasingów w I półroczu 2025 roku

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2025		na dzień 31.12.2024	
	opłaty	wartość	opłaty	wartość bieżąca
	minimalne	bieżąca opłat minimalnych	minimalne	opłat minimalnych
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego				
Płatne w okresie do 1 roku		707		641
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat		693		788
Płatne powyżej 5 lat		-		-
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego ogółem		1 400		1 429
Koszty finansowe		-92		-119
Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu finansowego		1 308		1 310

Nieruchomości inwestycyjne

Nie dotyczy. Grupa nie posiadała w okresach objętych sprawozdaniem finansowym nieruchomości inwestycyjnych.

Straty kredytowe wartości aktywów

Tabela 31. Straty kredytowe wartości aktywów w I półroczu 2025 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem
Za okres 01.01. do 30.06.2025 roku				
Stan start kapitałowych na dzień 01.01.2025 roku	-	-	2 840	2 840
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-	-
Stan strat kapitałowych na dzień 30.06.2025 roku	-	-	2 840	2 840

Tabela 32. Straty kredytowe wartości aktywów w I półroczu 2024 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem
Za okres od 01.01. do 30.06.2024 roku				
Stan start kapitałowych na dzień 01.01.2024 roku	-	-	3 100	3 100
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-102	-102
Stan strat kapitałowych na dzień 30.06.2024 roku	-	-	2 998	2 998

Odpisy szacowanej straty kredytowej zostały dokonane zgodnie ze stosowaną polityką rachunkowości.

W ramach analizy modelu biznesowego stwierdzono, że w Grupie 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.



Kapitał podstawowy

Tabela 33. Kapitał podstawowy

Wyszczególnienie	na 30.06.2025	na 31.12.2024
Liczba akcji	12 386 687	12 386 687
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	619 334	619 334

Wszystkie akcje oraz udziały zostały w pełni opłacone.

Tabela 34. Struktura kapitału podstawowego Grupy na 30 czerwca 2025 r.

Seria / emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/ emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału
seria A	brak	brak	12 386 687	619 334	wkłady pieniężne

Kapitał podstawowy Grupy wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 30 czerwca 2025 roku wynosi 619 334,35 PLN i jest podzielony na 12 286 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Na każdą akcję przypada jeden głos.

Tabela 35. Kapitał mniejszości

Wyszczególnienie	na 30.06.2025	na 31.12.2024
liczba udziałów	2 350	7 250

Kapitał w części przynależnej podmiotom niekontrolującym wynosi 2 350 PLN. W dniu 22 maja 2025 roku doszło do zbycia 51 udziałów w spółce SOEDI1 sp. z o.o.

Niespłatenie kredytu lub pożyczki lub naruszenie postanowień umów (kredyty, pożyczki)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2025 roku oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:



Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. w I półroczu 2025 r.

Tabela 36. Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. w I półroczu 2025 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Razem
Za okres od 01.01. do 30.06.2025 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2025 roku	102	225	115	40	868	1 350
Rezerwy utworzone	20	2 603	50	-	892	3 565
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-218	-	-40	-21	-279
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-366	-366
Kompensata z aktywem EDI (-)	-	-	-	-	-624	-624
Kompensata z aktywem Grupy (-)	-	-	-	-	-250	-250
Stan rezerw na dzień 30.06.2025 roku	122	2 609	166	-	499	3 396
-rezerwy długoterminowe	122	-	-	-	499	621
-rezerwy krótkoterminowe	-	2 609	166	-	-	2 775



Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. w I półroczu 2024 r.

Tabela 37. Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. w I półroczu 2024 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Razem
Za okres od 01.01. do 30.06.2024 roku						
Stan na dzień 01.01.2024 roku	67	1 171	69	20	4 431	5 758
Rezerwy utworzone	25	154	22	-	1 169	1 370
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-1 152	-	-20	-	-1 172
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-21	-	-	-194	215
Kompensata z aktywem (-)	-	-	-	-	-944	944
Stan na dzień 30.06.2024 roku	93	152	90	-	4 462	4 797
-rezerwy długoterminowe	93	-	-	-	4 462	4 555
-rezerwy krótkoterminowe	-	152	90	-	-	242

Grupa 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, a także na sprawy sądowe.



Długoterminowe zobowiązania finansowe

Tabela 38. Długoterminowe zobowiązania finansowe Grupy ED Invest S.A. na 30 czerwca 2025 r.

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2025	na dzień 31.12.2024
Zobowiązania finansowe	16 669	5 815
Pożyczki i kredyty bankowe	-	5 067
Zobowiązania z tyt. umów leasingu	669	748
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	16 000	-
Razem zobowiązania	16 669	5 815

Zobowiązania długoterminowe związane z umowami w kwocie 16 000 tys. PLN to otrzymane zaliczki z tytułu podpisania przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości gruntowych. Szczegółowy opis został zamieszczony w pkt 12.1.

Zobowiązania i należności warunkowe

Wartość zobowiązań i należności warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów została opisana w części IV, pkt 11.3. tabele 65 i 66 oraz część V pkt 15.5. tabela 91, 92, 93 niniejszego raportu.

Transakcje ze stronami powiązаныmi

Informacje o transakcjach stron powiązanych Grupy od 1.01 do 30.06.2025 roku

Na 30 czerwca 2025 r. transakcje Spółki Dominującej z podmiotami powiązаныmi prezentuje poniższa tabela:

Tabela 39. Transakcje Grupy ED Invest S.A. z podmiotami powiązаныmi na 30 czerwca 2025 r.

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2025	Zobowiązania na 30.06.2025	Zaliczki zapłacone na 30.06.2025	Zakupy w okresie od 01.01. do 30.06.2025
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	-	-	1 510	-
MODUŁ SP. Z O.O	-	-	-	-
KANCELARIA ADWOKACKA NEUMAN I PARTNERZY SP.	-	17	-	73
PROJECT PRUSZKÓW SP. Z O.O	-	-	-	1
ECC REAL ESTATE SP.Z O.O.	-	151	-	638
SEBASTIAN CHWEDECZKO CONSULTING & DESIGN	-	-	-	-
Razem podmioty powiązane osobowo	-	169	1 510	713



Tabela 40. Transakcje Grupy ED Invest S.A. z podmiotami powiązаныmi na 30 czerwca 2024 r.

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2024	Zobowiązania na 30.06.2024	Zaliczki zapłacone na 30.06.2024	Zakupy w okresie od 01.01. do 30.06.2024
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	-	-	-	6
MODUŁ SP. Z O.O.	-	-	-	-
KANCELARIA ADWOKACKA NEUMAN I PARTNERZY SP.	9	-	-	44
PROJECT PRUSZKÓW SP. Z O.O.	-	-	-	-
ECC REAL ESTATE SP.Z O.O.	-	139	-	724
SANCUS CAPITAL SP.Z O.O.	-	-	-	-
SEBASTIAN CHWEDECZKO CONSULTING & DESIGN	15	-	-	85
Razem podmioty powiązane osobowo	24	139	-	859

9.4. Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania z wyników Grupy Kapitałowej

Pozostałe przychody operacyjne

Tabela 41. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.06.2025	Za okres od 01.01. do 30.06.2024
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	9
b) Pozostałe, w tym:	104	162
- rozwiązanie rezerw na koszty	88	38
- odszkodowania	12	10
- inne	4	114
Pozostałe przychody operacyjne razem	104	171

Pozostałe koszty operacyjne

Tabela 42. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.06.2025	Za okres od 01.01. do 30.06.2024
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Strata kredytowa - wartość składników aktywów	-	132
- zapasów	-	-
- należności	-	132
c) Pozostałe, w tym:	368	118
- utworzone rezerwy	70	56
- zapłacone kary i odszkodowania	1	11
- darowizny	-	50
- inne	297	1
Pozostałe koszty operacyjne razem	368	252



Przychody finansowe

Tabela 43. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.06.2025	Za okres od 01.01. do 30.06.2024
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	4	39
Odsetki – pożyczki udzielone	-	151
Odsetki – inne	-	3
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	4	-
Inne przychody finansowe	-	19
Przychody finansowe ogółem	9	212

Koszty Finansowe

Tabela 44. Koszty Finansowe

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.06.2025	Za okres od 01.01. do 30.06.2024
Odsetki od umów leasingu	19	10
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	31	23
Odsetki i prowizje z tytułu kredytów i pożyczek bankowych	-	9
Odsetki pozostałe	103	-
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	-	22
Inne koszty finansowe	1	1
Koszty finansowe ogółem	154	65





IV. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ED INVEST S.A ZA I PÓŁROCZE 2025 ROKU



IV. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ED INVEST S.A. ZA I PÓŁROCZE 2025 r.

10. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ED INVEST S.A.

10.1. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe ED Invest S.A.

Tabela 45. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2025	na dzień 31.12.2024	Nr tabeli
<i>Aktywa</i>			
Aktywa trwałe	20 022	20 016	
Wartości niematerialne	111	133	52
Rzeczowe aktywa trwałe	1 488	1 378	53
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 154	1 232	20, 54, 55
Inwestycje w jednostkach zależnych	17 173	17 178	59
Należności	90	86	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5	9	
Aktywa obrotowe	57 232	62 350	
Zapasy	6 178	6 178	
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	28 168	19 051	20
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8 697	14 192	
Pożyczki udzielone	9 326	19 048	61
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 342	561	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 521	3 321	
Aktywa razem	77 254	82 366	2

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2025	na dzień 31.12.2024	Nr tabeli
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	52 327	60 756	2
Kapitał podstawowy	619	619	62
Akcje własne	-6 198	-6 198	
Kapitał zapasowy	56 108	62 933	
Niepodzielony wynik finansowy	1 797	3 401	
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	1 797	3 401	35
Zobowiązania	24 927	21 611	
Zobowiązania długoterminowe	7 906	1 612	2
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	669	748	57
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	6 000	-	



Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 115	762	20, 63, 64
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	122	102	20, 63, 64
Zobowiązania krótkoterminowe	17 022	19 998	2
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	639	562	57
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	13 452	14 494	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	1 908	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 037	2 655	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	166	155	20
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	728	225	20, 63, 64
Pasywa razem	77 254	82 366	

Tabela 46. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z wyniku

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2024	Nr tabeli
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	17 271	25 325	2
- od jednostek powiązanych	247	-	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży usług	17 271	23 942	
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	1 383	
Koszt własny sprzedaży	13 486	19 381	2
- od jednostek powiązanych	-	-	
Koszt sprzedanych produktów	-	-	
Koszt sprzedanych usług	13 486	18 454	
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	927	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 785	5 944	
Koszty sprzedaży	943	549	
Koszty ogólnego zarządu	3 402	4 195	
Pozostałe przychody operacyjne	101	171	69
Pozostałe koszty operacyjne	81	118	70
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-539	1 254	2
Przychody finansowe	2 910	1 182	71
Koszty finansowe	220	55	72
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 150	2 380	2
Podatek dochodowy	353	459	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 797	1 921	
<i>Działalność zaniechana</i>			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	1 797	1 921	47



Tabela 47. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2024
Zysk (strata) netto	1 797	1 921
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody	1 797	1 921

Tabela 48. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2024
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,18	0,19
- rozwodniony	0,18	0,19



Tabela 49. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Saldo na dzień 01.01.2025	619	62 933	-6 198	3 401	60 756
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. - 30.06.2025	-	-6 825	-	-1 604	-8 429
Dywidendy	-	-8 240	-	-1 986	-10 226
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	1 415	-	-1 415	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	1 797	1 797
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2025	619	56 108	-6 198	1 797	52 327

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Saldo na dzień 01.01.2024	619	64 617	-6 198	8 245	67 283
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. - 30.06.2024	-	5 564	-	-6 324	-760
Dywidendy	-	-	-	-2 681	- 2 681
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	5 564	-	-5 564	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	1 921	1 921
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2024	619	70 181	-6 198	1 921	66 523

W okresie sprawozdawczym oraz w porównywalnym okresie roku ubiegłego nie wystąpiły zmiany zasad (polityki) rachunkowości.



Tabela 50. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2024
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 150	2 380
Korekty:	-269	-832
Amortyzacja wartości niematerialnych	24	-
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	351	292
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-	-9
Odsetki, prowizje	-691	-1 129
Inne korekty	47	13
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	1 881	1 548
Zmiana stanu zapasów	-	735
Zmiana stanu należności	5 490	11 405
Zmiana stanu z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	10	-20
Zmiana stanu zobowiązań	4 238	-13 203
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	337	16
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	-9 117	12 114
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	2 839	12 595
Zapłacony/zwrócony podatek dochodowy	-1 918	-1 747
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	921	10 848
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-107	-258
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	9
Wydatki na aktywa finansowe - udzielone pożyczki	-2 677	-7 768
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	13 136	9 429
Wydatki na aktywa finansowe - inwestycje w jednostki zależne	-	-9 020
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	10 352	-7 608
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	10	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-229	-124
Odsetki zapłacone od leasingu	-50	-33
Dywidendy wypłacone	-10 226	-2 681
Odsetki otrzymane	4	39
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-10 491	-2 799
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	782	442
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	561	9 823
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 342	10 265



30 czerwca 2025 roku Spółka Dominująca posiadała środki pieniężne w wysokości 1 342 tys. PLN, nie wystąpiły na ten dzień środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

30 czerwca 2024 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 10 265 tys. PLN, nie wystąpiły na ten dzień środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

10.2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego ED Invest S.A.

Szczegółowe informacje zostały zaprezentowane w punktach:

- 8.2. - podstawy sporządzenia skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego,
- 8.3. - zasady rachunkowości,
- 8.4. - istotność informacji,
- 8.5. - niepewność szacunków,
- 8.6. - korekta błędów oraz zmiany zasad rachunkowości,
- 8.7. - sezonowość działalności,
- 8.8. – połączenie jednostek oraz utrata kontroli.

11. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

11.1. Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą

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.

Tabela 51. Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą Jednostki Dominującej

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od
	01.01. do 30.06.2025	01.01. do 30.06.2024
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 797	1 921
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	1 797	1 921
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 925	9 925
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 925	9 925
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:	-	-
- podstawowy	0,18	0,19
- rozwodniony	0,18	0,19
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,18	0,19
- rozwodniony	0,18	0,19



11.2. Przychody ze sprzedaży i segmenty operacyjne

ED Invest S.A. prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz na terenie dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy. Spółka w ramach prowadzonej działalności może identyfikować dwa segmenty operacyjne: działalność budowlana oraz działalność deweloperska i zarządzanie nieruchomością. Przychody i koszty ze sprzedaży produktów i usług wykazane w sprawozdaniu finansowym za pierwsze półrocze 2025 jak i porównywalny okres roku 2024 dotyczą głównie działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów. Całość sprzedaży realizowana jest na terenie kraju. W pierwszym półroczu 2025 roku przychody zrealizowane w ramach segmentu kupna i sprzedaży nieruchomości nie przekroczyły progów istotnościowych wymienionych w MSSF 8 par.13, nie wystąpiły przychody w ramach działalności deweloperskiej dlatego Spółka w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym nie prezentuje tabeli z podziałem na segmenty operacyjne.



11.3. Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej Jednostki Dominującej

Wartości niematerialne

W I półroczu 2025 roku Jednostka Dominująca dokonała zakupów wartości niematerialnych na kwotę 120 tys. PLN. Koszty amortyzacji wartości niematerialnych ujęte w I półroczu 2025 roku wyniosły 24 tys. PLN.

Jednostka Dominująca nie wykorzystuje w działalności takich wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony. Na dzień 30 czerwca 2025 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

Tabela 52. Wartość bilansowa wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne/WNiP w przygotowaniu	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
Stan na 01.01.2025 roku							
Wartość bilansowa brutto	-	-	190	-	-	-	190
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-79	-	-	-	-79
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2025 roku	-	-	111	-	-	-	111
Stan na 31.12.2024 roku							
Wartość bilansowa brutto	-	-	70	-	25	92	187
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-55	-	-	-	-55
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024 roku	-	-	16	-	25	92	133



Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Wartość bilansowa środków trwałych

Tabela 53. Wartość bilansowa środków trwałych

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
za okres od 01.01. do 30.06.2025 roku							
Wartość brutto na dzień 01.01.2025 roku	761	289	256	144	407	57	1 914
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	212	-	-	97	157	6	473
Zmniejszenie stanu z tytułu reklasyfikacji (-)	-	-	-	-	-310	-7	-317
Wartość brutto na dzień 30.06.2025 roku	973	289	256	241	254	56	2 071
Umorzenie na początek okresu	-77	-209	-164	-86	-	-	-537
Amortyzacja (-)	-5	-17	-14	-9	-	-	-46
Umorzenie na koniec okresu	-82	-226	-178	-95	-	-	-582
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2025 roku	891	63	78	146	254	56	1 486

Środki trwałe Jednostki Dominującej są tożsame z środkami trwałymi Grupy. Szczegółowe informacje zostały zaprezentowane i opisane w części III pkt.9.3. tabele 25 i 26.

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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



Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Tabela 54. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania w I półroczu 2025 r.

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
za okres od 01.01. do 31.06.2025 roku			
Wartość brutto na dzień 01.01.2025 roku	1 110	652	1 762
Zwiększenia w okresie	227		227
Wartość brutto na dzień 31.06.2025 roku	1 337	652	1 989
Umorzenie na początek okresu	-308	-222	-530
Amortyzacja (-)	-213	-91	-305
Umorzenie na koniec okresu	-521	-313	-835
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2025 roku	816	339	1 155

Tabela 55. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania w roku 2024 r.

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
za okres od 01.01. do 31.12.2024 roku			
Wartość brutto na dzień 01.01.2024 roku	-	378	378
Zwiększenia w okresie	1 110	273	1 383
Wartość brutto na dzień 31.12.2024 roku	1 110	652	1 762
Umorzenie na początek okresu	-	-123	-123
Amortyzacja (-)	-308	-99	-407
Umorzenie na koniec okresu	-308	-222	-530
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024 roku	802	430	232

Spółka w okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym korzystała ze środków transportu na podstawie pięciu umów leasingu:

- Umowy nr 2353116-1223-01430 Volkswagen Financial Services zawartej 23 stycznia 2023 roku na leasing samochodu marki Skoda Fabia III 18 - Kombi o wartości 29 tys. PLN z terminem wykupu czerwiec 2026 roku,
- Umowy nr L40638 Mercedes Benz zawartej 2 czerwca 2023 roku na leasing samochodu marki Mercedes-Benz C 200 4MATIC o wartości 231 tys. PLN z terminem wykupu wrzesień 2025 roku,
- Cesji umowy leasingu nr 23/032814 PKO Leasing S.A. zawartej 1 lipca 2024 samochodu osobowego Toyota Corolla 1.8 Hybrid Comfort o wartości umowy 94 tys. PLN netto. Data zakończenia umowy to 1 października 2026 roku,
- Cesji umowy leasingu nr 23/032797 PKO Leasing S.A. zawartej 1 września 2024 samochodu osobowego Toyota Corolla TS Kombi o wartości umowy 94 tys. PLN netto. Data zakończenia umowy to 1 października 2026 roku,



- Cesji umowy leasingu nr 23/032803 PKO Leasing S.A. zawartej 1 września 2024 samochodu osobowego Toyota Corolla TS Kombi o wartości umowy 94 tys. PLN netto. Data zakończenia umowy to 1 października 2026 roku.

12 lutego 2024 roku Spółka Dominująca zawarła z White Star 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Zajęczka 2B Umowę najmu pomieszczenia biurowego zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Grochowskiej 306/308 bud. C, okres obowiązywania najmu strony ustaliły na 36 miesięcy od daty przekazania.

Zawarta umowa zgodnie z MSSF 16 zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany w oparciu o trzy podstawowe aspekty:

- umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów,
- najemca ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- najemca ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W okresie sprawozdawczym stan aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku uległ zwiększeniu o kwotę 227 tys. PLN. W dniu 27 marca 2025 roku Spółka Dominująca zawarła z Andrzejem Trybuch prowadzącym działalność gospodarczą pod Firmą ALKAN-BUD Andrzej Trybuch, adres ul. Wólka Dłużewska 25a, 05-332 Warszawa Umowę najmu lokalu usługowego nr U1 i nr U2 zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Umińskiego 2, okres obowiązywania najmu strony ustaliły na 24 miesiące licząc od daty rozpoczęcia okresu najmu.

W dacie rozpoczęcia umowy Spółka Dominująca ujęła składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Tabela 56. Wartość bilansowa przyjętego aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01 do 30.06.2025	Za okres od 01.01 do 30.06.2025
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	227	-
Zobowiązanie finansowe	-	227

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych. W I półroczu 2025 roku całość kosztów amortyzacji została ujęta w wyniku finansowym, Spółka nie aktywowała tego rodzaju kosztów.



Tabela 57. Zobowiązania z tytułu leasingów w I półroczu 2025 roku

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2025		na dzień 31.12.2024	
	opłaty	wartość	opłaty	wartość bieżąca
	minimalne	bieżąca opłat minimalnych	minimalne	opłat minimalnych
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego				
Płatne w okresie do 1 roku		697		641
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat		693		788
Płatne powyżej 5 lat		-		-
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego ogółem		1 390		1 429
Koszty finansowe		-92		-119
Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu finansowego		1 298		1 310

Nieruchomości inwestycyjne

Nie dotyczy. Jednostka Dominująca nie posiada w okresach objętym sprawozdaniem finansowym nieruchomości inwestycyjnych.

Inwestycje w jednostki zależne

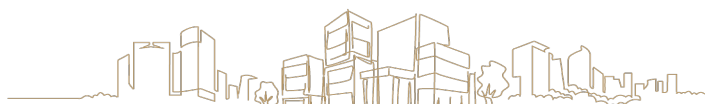
Tabela 58. Nakłady na budowę Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.

Nazwa Spółki Zależnej	Data		Udziały	wartość inwestycji	
	nabycia	założenia		kapitał podstawowy	dopłaty do kapitału
na 30.06.2025					
Radzikowskiego APV Sp. z o.o.	25.05.2023		53%	3	3 947
SOEDI2 Sp. z o.o.		07.04.2023	100%	10	6 900
SOEDI3 Sp. z o.o.		05.10.2023	100%	110	
Project View Sp. z o. o.	16.10.2023		100%	84	
SOEDI4 Sp. z o.o.		27.03.2024	100%	10	
SOEDI5 Sp. z o.o.		02.05.2024	100%	10	6 100
Wartość inwestycji w spółki zależne				226	16 947

Straty kredytowe wartości aktywów

Tabela 59. Straty kredytowe wartości aktywów w tym pożyczek w I półroczu 2025 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Pożyczki	Razem odpis
Za okres 01.01. do 31.06.2025 roku					
Stan start kapitałowych na dzień 01.01.2025 roku	-	-	2 683	-	2 683
Zwiększenie odpisu	-	-	-	67	67



Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-	-	-
Stan strat kapitałowych na dzień 30.06.2025 roku	-	-	2 683	67	2 750

Tabela 60. Straty kredytowe wartości aktywów w I półroczu 2024 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
Za okres 01.01. do 30.06.2024 roku				
Stan start kapitałowych na dzień 01.01.2024 roku	-	-	3 100	3 100
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-102	-102
Stan strat kapitałowych na dzień 30.06.2024 roku	-	-	2 998	2 998

Udzielone pożyczki

W I półroczu 2025 roku Spółka udzieliła pożyczek do spółek zależnych na łączną kwotę 2 677 tys. PLN, w badanym okresie spłacono pożyczki na łączną kwotę 13 025 tys. PLN. Szczegółowe informacje o udzielonych i spłaconych pożyczkach w okresie sprawozdawczym zostały zaprezentowane w punkcie 15.4, tab. 88, 89 i 90.

Tabela 61. Pożyczki udzielone w ramach Grupy Kapitałowej ED Invest – stan na 30.06.2025 r.

Nazwa oraz siedziba jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		waluta
					część długoterminowa	część krótkoterminowa	
	tys. PLN	Waluta	tys. PLN	tys. PLN			
SOEDI 1 Sp. z o.o.	800	PLN	31.12.2024	20%	-	0	PLN
	300	PLN	31.12.2024	20%	-	0	PLN
	200	PLN	29.02.2024	20%	-	0	PLN
	150	PLN	30.06.2024	20%	-	0	PLN
SOEDI2 Sp. z o.o.	13 530	PLN	31.03.2026	10%	-	2 448	PLN
	900	PLN	31.03.2026	10%	-	950	PLN
	55	PLN	31.03.2026	10%	-	57	PLN
	100	PLN	31.03.2026	10%	-	103	PLN
	10	PLN	31.03.2026	10%	-	10	PLN
SOEDI3 Sp. z o.o.	1 000	PLN	30.09.2025	10%	-	1 008	PLN
	10	PLN	31.12.2025	10%	-	0	PLN
SOEDI4 Sp. z o.o.	7	PLN	31.12.2025	10%	-	0	PLN
SOEDI5 Sp. z o.o.	1 380	PLN	31.12.2025	10%	-	102	PLN
	7	PLN	31.12.2025	10%	-	0	PLN
	7	PLN	31.12.2025	10%	-	0	PLN
	20	PLN	31.12.2025	10%	-	0	PLN
Project View Sp. z o.o.	1 300	PLN	30.06.2026	10%	-	1 519	PLN
	100	PLN	30.06.2026	10%	-	113	PLN



	50	PLN	30.06.2026	10%	-	56	PLN
	100	PLN	30.06.2026	10%	-	110	PLN
	450	PLN	30.06.2026	10%	-	492	PLN
	50	PLN	30.06.2026	10%	-	54	PLN
	50	PLN	30.06.2026	10%	-	54	PLN
	2 800	PLN	30.06.2026	10%	-	2 251	PLN
Razem	23 376				-	9 326	PLN
w tym: pożyczki udzielone spółkom zależnym:	23 376				-	9 326	PLN

Kapitał podstawowy

Tabela 62. Kapitał podstawowy

Wyszczególnienie	na 30.06.2025	na 31.12.2024
Liczba akcji	12 386 687	12 386 687
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	619 334	619 334

Wszystkie akcje oraz udziały zostały w pełni opłacone.

Kapitał podstawowy Spółki wykazany w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym na 30 czerwca 2025 roku wynosi 619 334,35 PLN i jest podzielony na 12 286 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Na każdą akcję przypada jeden głos.

Niespłatenie kredytu lub pożyczki lub naruszenie postanowień umów (kredyty, pożyczki)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2025 roku oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:



Zmiana stanu rezerw Jednostki Dominującej ED Invest S.A. I półrocza 2025 roku oraz w I półroczu 2024 roku.

Tabela 63. Zmiana stanu rezerw Spółki w I półroczu 2025 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.06.2025						
Stan na dzień 01.01.2025 roku	102	225	115	40	868	1 350
Rezerwy utworzone	20	721	50	-	892	1 683
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-218	-	-40	-21	-279
Aktywo kompensata (-)	-	-	-	-	-624	-624
Stan na dzień 30.06.2025 roku	122	728	166	0	1 115	2 130
-rezerwy długoterminowe	122	-	-	-	1 115	1 237
-rezerwy krótkoterminowe	-	728	166	0	-	893

Tabela 64. Zmiana stanu rezerw Spółki w I półroczu 2024 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01. do 31.12.2024						
Stan na dzień 01.01.2024 roku	67	1 171	69	20	4 431	5 758
Rezerwy utworzone	25	154	22	-	1 277	1 478
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-1 152	-	20	-	-1 172
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-21	-	-	-194	-215
Aktywo kompensata (-)	-	-	-	-	-884	-884
Stan na dzień 30.06.2024 roku	93	152	90	-	4 630	4 965
-rezerwy długoterminowe	93	-	-	-	4 630	4 723
-rezerwy krótkoterminowe	-	152	90	-	-	242

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.



Długoterminowe zobowiązania finansowe

Zobowiązania długoterminowe związane z umowami w kwocie 6 000 tys. PLN to otrzymana zaliczka z tytułu podpisania przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości gruntowych. Szczegółowy opis został zamieszczony w pkt 12.1.

Zobowiązania i należności warunkowe

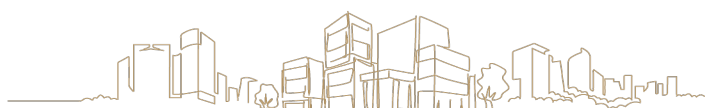
Tabela 65. Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń.

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2025	na dzień 31.12.2024
Gwarancje jakości i rękojmi wykonania umowy	11 575	11 575
Zobowiązania warunkowe ogółem	11 575	11 575

Tabela 66. Należności warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń.

Rodzaj należności	na dzień 30.06.2025	na dzień 31.12.2024
Otrzymane gwarancje i poręczenia	17 186	10 834
Należności warunkowe ogółem	17 186	10 834

Wartość zobowiązań i należności warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów została opisana w pkt. 15.5., tabl. 91, 92, 93 niniejszego raportu.



Transakcje ze stronami powiązanimi

Informacje o transakcjach stron powiązanych Jednostki Dominującej od 1.01 do 30.06.2025 roku

W związku ze zmianami właścicielskimi od 14 grudnia 2022 roku, tj. daty zmiany głównego akcjonariusza, Spółka identyfikuje poniższe podmioty powiązane:

VESPER Capital Sp. z o.o., Radzikowskiego APV Sp. z o.o., SOEDI2 Sp. z o.o., SOEDI3 Sp. z o.o., Project View Sp. z o.o., SOEDI4 Sp. z o.o., SOEDI5 Sp. z o.o., Q INVESTEMENT Sp. z o.o., MODUŁ Sp. z o.o. (w okresie 01.01-27.05.2025), Kancelaria Adwokacja Neuman i Partnerzy Sp. P., ECC REAL ESTATE Sp. z o.o., Project Pruszków Sp. z o.o., Sancus Capital Sp. z o.o., Łukasz Deńca, Alan Dunikowski, Maciej Krzewiński, Marcin Fryda, Heymans Adrianus, Artur Neuman, Sebastian Chwedeczko.

Tabela 67. Transakcje Spółki Dominującej z podmiotami powiązanimi – stan na 30.06.2025 r.

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2025	Zobowiązania na 30.06.2025	Aktywa finansowe 30.06.2025	Zaliczki zapłacone 30.06.2025	Pożyczki udzielone	Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01. do 30.06.2025	Zakupy w zakresie od 01.01. do 30.06.2025	Koszty aktywowane od 01.01. do 30.06.2025	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
RADZIKOWSKIEGO APV SP. Z O.O.	112	-	3 949	-	-	209	-	391	-	-	81
SOEDI1 SP. Z O.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	5	56	-
SOEDI2 SP. Z O.O.	106	-	6 910	-	4 576	9	-	1 772	573	-	85
SOEDI3 SP. Z O.O.	1	-	110	-	-	6	-	-	-	3	-
SOEDI4 SP. Z O.O.	1	-	10	-	-	6	-	-	2 098	7	-
SOEDI5 SP. Z O.O.	33	-	6 110	-	102	6	-	75	53	-	26
PROJECT VIEW SP. Z O.O.	108	-	84	-	4 648	11	-	245	172	-	86
Razem podmioty powiązane kapitałowo	361	-	17 173	-	9 327	247	-	2 484	2 902	67	278
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	-	-	-	1 510	-	-	-	-	-	-	-
KANCELARIA ADWOKACKA NEUMAN I PARTNERZY SP.	-	17	-	-	-	-	73	-	-	-	-
PROJECT PRUSZKÓW SP. Z O.O.	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
ECC REAL ESTATE SP. Z O.O.	-	151	-	-	-	-	638	-	-	-	-
Razem podmioty powiązane osobowo	-	169	-	1 510	-	-	713	-	-	-	-
Ogółem	361	169	17 173	1 510	9 337	247	713	2 484	2 902	67	278



Tabela 68. Transakcje Spółki Dominującej z podmiotami powiązanymi – stan na 30.06.2024 r.

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2024	Zobowiązania na 30.06.2024	Aktywa finansowe	Zaliczki zapłacone	Pożyczki udzielone	Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01. do 30.06.2024	Zakupy w zakresie od 01.01. do 30.06.2024	Koszty aktywowane od 01.01. do 30.06.2024	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe koszty operacyjne
RADZIKOWSKIEGO APV SP. Z O.O.	207		3 949		612	-	-	-	141	169	29
SOEDI1 SP. Z O.O.	-		5		808	-	-	-	88	-	-
SOEDI2 SP. Z O.O.	18		4 310		12 806	-	-	-	183	15	-
SOEDI3 SP. Z O.O.	24		10		1 063	-	-	-	63	-	-
SOEDI4 SP. Z O.O.	-		10		-	-	-	-	-	-	-
SOEDI5 SP. Z O.O.	-		6 010		1 385	-	-	-	5	-	-
PROJECT VIEW SP. Z O.O.	13		84		1 642	-	-	-	92	11	-
Razem podmioty powiązane kapitałowo	262	-	14 378	-	18 316	-	-	-	572	195	29
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	-	-	-	-	-	-	6	-	-	-	-
MODUŁ SP. Z O.O.	-	-	-	-	-	-	44	-	-	-	-
KANCELARIA ADWOKACKA NEUMAN I PARTNERZY SP.	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
PROJECT PRUSZKÓW SP. Z O.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SANCUS CAPITAL SP. Z O.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ECC REAL ESTATE SP. Z O.O.	-	139	-	-	-	-	724	-	-	-	-
Razem podmioty powiązane osobowo	9	139	-	-	-	-	774	-	-	-	-
Ogółem	271	139	14 378	-	18 316	-	774	-	572	195	29

W okresie pierwszego półrocza 2025 roku w Spółce nie wystąpiły istotne transakcje z innymi podmiotami powiązanymi poza tymi, które zaprezentowano powyżej.



11.4. Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania w wyników Jednostki Dominującej

Pozostałe przychody operacyjne

Tabela 69. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01 do 30.06.2024
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	8
b) Pozostałe, w tym:	101	163
- rozwiązanie rezerw na koszty	88	38
- rozwiązanie straty kredytowej - na należności	-	102
- odszkodowania	12	10
- inne	-	12
Pozostałe przychody operacyjne razem	101	171

Pozostałe koszty operacyjne

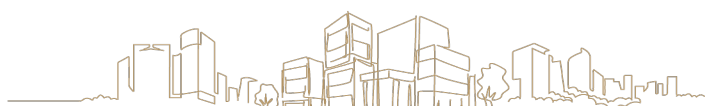
Tabela 70. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01 do 30.06.2024
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Strata kredytowa - wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	81	118
- utworzenie rezerw	70	56
- zapłacone kary i odszkodowania	1	11
- darowizny	-	50
- inne	11	1
Pozostałe koszty operacyjne razem	81	118

Przychody finansowe

Tabela 71. Przychody finansowe

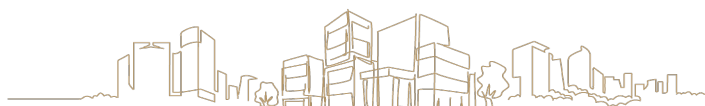
Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01 do 30.06.2024
Dywidendy i udziały w zyskach	2 098	-
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	4	39
Odsetki - pożyczki udzielone	804	1 079
Odsetki – inne	-	19
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	4	44
Przychody finansowe ogółem	2 910	1 182



Koszty Finansowe

Tabela 72. Koszty Finansowe

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2024
Odsetki od umów leasingu	19	10
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	31	23
Odsetki pozostałe	103	3
Dyskonto (dotyczące pożyczek długoterminowych)	-	19
Inne koszty finansowe	67	-
Koszty finansowe ogółem	220	55





V. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ EDINVEST



V. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST

12. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST W I PÓŁROCZU 2025 ROKU I PO DNIU BILANSOWYM

Niniejszy rozdział zawiera najważniejsze wydarzenia w okresie od 1 stycznia 2025 r. do dnia sporządzenia niniejszego raportu, tj. 25 września 2025 r.

12.1. Najważniejsze wydarzenia okresu sprawozdawczego

Umowa przedwstępna nabycia nieruchomości gruntowej w Krakowie

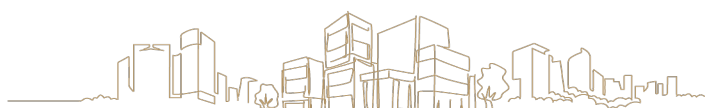
28 marca 2025 roku ED Invest S.A. nabyła od Q Investments Sp. z o.o. wierzytelność za kwotę 12 300,00 PLN wynikającą (ogół praw Q Investments – jako kupującej – wynikających) z przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 28.12.2023 r., zmienionej umową zmieniającą przedwstępną umowę sprzedaży zawartą w dniu 06.03.2024 r., zobowiązującej strony do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, na podstawie której Sprzedający sprzedadzą Q Investments wszystkie przysługujące im udziały we współwłasności nieruchomości położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze, o pow. 0,2123 ha za kwotę 1 747 504,69 PLN. Zgodnie z treścią umowy przedwstępnej umowa przyrzeczona miała zostać podpisana do 29 sierpnia 2025 r. Na dzień publikacji niniejszego raportu umowa przyrzeczona nie została jeszcze podpisana. 31 marca ED Invest S.A. zapłaciła Sprzedającym zadatek w wysokości 349 500,90 PLN. ED Invest S.A. zapłaciło cenę Wierzytelności 14 kwietnia 2025 r.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 16 ust. 1 Statutu Spółki 26 marca br. podjęła Uchwałę nr 01/03/2025 wyrażając zgodę na wyżej opisaną transakcję.

Podpisanie Umowy o Wykonawstwo Robót Budowlanych

13 maja 2025 roku podpisana została Umowa o Wykonawstwo Robót Budowlanych z FineTech Construction Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w odniesieniu do realizacji inwestycji Złota Wilga (Inwestycja). Wykonawca, wyłoniony w przetargu ograniczonym, nie jest podmiotem powiązany ze Spółką.

Umowa przewiduje wykonanie pełnego zakresu robót związanych z realizacją budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym, miejscami postojowymi naziemnymi, zagospodarowaniem terenu wraz z infrastrukturą techniczną, zlokalizowaną na nieruchomości przy ul. Złotej Wilgi 2 w Warszawie. Inwestycja realizowana na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr 3/PPD/PB/2024 z dnia 5 stycznia 2024 r. wydaną przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, zmienionej decyzją nr 139/PPD/PB/2024/Z



z 26 sierpnia 2024 r. wydaną przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o powierzchni użytkowej usług ok. 799,25 m² i powierzchni użytkowej mieszkań ok. 4.712,89 m².

Czas realizacji inwestycji określono zgodnie z poniższym harmonogramem realizacji robót:

- zakończenie robót - w terminie 20 (dwudziestu) miesięcy od dnia rozpoczęcia realizacji robót budowlanych;
- uzyskanie PnU (pozwolenia na użytkowanie) - w terminie 21,5 (dwudziestu jeden i pół) miesięcy od dnia rozpoczęcia realizacji robót budowlanych;
- dzień rozpoczęcia robót budowlanych - 14 maja 2025 roku.

Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy wynosi 42.000.0000,00 (czterdzieści dwa miliony złotych netto (bez VAT) i będzie wypłacane sukcesywnie, odpowiednio do procentowego zaawansowania realizacji poszczególnych etapów budowy. Wynagrodzenie ma charakter ryczałtowy. Ostateczne rozliczenie nastąpi po protokołarnym odbiorze Inwestycji. Zabezpieczeniem należytego wykonania Umowy jest gwarancja bankowa w wysokości 10% (dziesięć procent) wysokości wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy netto (bez VAT). Gwarancja bankowa na okres gwarancji i rękojmi (66 miesięcy) - w wysokości 5% (pięci procent) wysokości wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy netto (bez VAT). Maksymalny poziom kar umownych z tytułu nienależytego wykonania Umowy wynosi 15% (piętnaście procent) wysokości wynagrodzenia Generalnego Wykonawcy netto (bez VAT).

Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 01/05/2025 wyrażając zgodę na podpisanie ww. Umowy.

Sprzedaż spółki zależnej SOEDI1 Sp. z o.o.

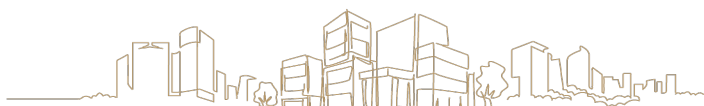
22 maja 2025 roku Spółka Dominująca zawarła umowę zbycia 51 udziałów posiadanych w spółce SOEDI1 Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 5 100 zł za cenę sprzedaży 5 100 zł.

Wypłata dywidendy

27 maja 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ED Invest S.A. na podstawie § 21 ust. 1 pkt. f) Statutu Spółki oraz w związku z Wnioskiem Zarządu z 21 maja 2025 r. pozytywnie zaopiniowanym uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/05/2025, podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2024, który wyniósł 3.401.151,49 zł (słownie: trzy miliony czterysta jeden tysięcy sto pięćdziesiąt jeden złotych czterdzieści dziewięć groszy).

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwałą nr 7 z 27 maja 2025 r. postanowiło:

- część zysku w kwocie 1.985.658,40 zł (jeden milion dziewięćset osiemdziesiąt pięć tysięcy sześćset pięćdziesiąt osiem złotych i czterdzieści groszy), tj. 0,20 zł (dwadzieścia groszy) na każdą akcję uczestniczącą w dywidendzie – przeznaczyć na dywidendę dla akcjonariuszy;
- pozostałą kwotę 1.415.493,09 zł (słownie: jeden milion czterysta piętnaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote i dziewięć groszy) – przeznaczyć na kapitał zapasowy.



Jednocześnie na wniosek większościowego akcjonariusza Spółki - VESPER CAPITAL Sp. z o.o. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ED Invest S.A. uchwałą nr 21 z 27 maja 2025 r. postanowiło jak w treści wniosku:

- dokonać zmiany przeznaczenia zysków z lat ubiegłych pierwotnie przeznaczonych na kapitał zapasowy i obniżyć kapitał zapasowy o kwotę 8.240.482,36 zł (osiem milionów dwieście czterdzieści tysięcy czterysta osiemdziesiąt dwa złote i trzydzieści sześć groszy) oraz
- przeznaczyć kwotę zysku z lat ubiegłych w kwocie 8.240.482,36 zł (osiem milionów dwieście czterdzieści tysięcy czterysta osiemdziesiąt dwa złote i trzydzieści sześć groszy) na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki, tj. wypłatę kwoty 0,83 zł (osiemdziesiąt trzy grosze) na każdą akcję biorącą udział w podziale zysku (czyli bez akcji własnych Spółki),

Lista akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy i wypłaty zysków z lat ubiegłych zostanie ustalona według stanu na dzień 2 czerwca 2025 roku. Dywidenda została wypłacona w terminie określonym przez Radę Nadzorczą stosownie do brzmienia art. 348 § 5 Kodeksu spółek handlowych, czyli 5 czerwca 2025 r.

Zmiana w składzie Rady Nadzorczej ED Invest S.A.

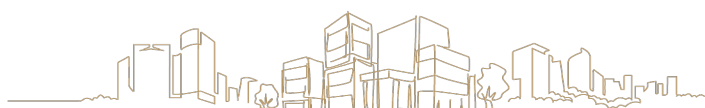
27 maja 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki podjęło uchwałę nr 19, na mocy której odwołano Pana Krzysztofa Mikołajczyka ze składu Rady Nadzorczej Spółki. Uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia.

Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych w Krakowie przez spółkę SOEDI2 Sp. z o.o.

2 czerwca 2025 roku spółka zależna SOEDI2 Sp. z o.o. podpisała Umowę przedwstępną sprzedaży (Umowa przedwstępna) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 29/36 i 29/37 o obszarze 1,1149 ha położonych w Krakowie wraz z własnością wszystkich budynków, budowli i urządzeń zlokalizowanych na gruncie (Nieruchomość 1) oraz prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 29/18, 29/41 oraz 29/42 o obszarze 0,1100 ha (Nieruchomość 2).

Na podstawie Umowy przedwstępnej SOEDI2 zobowiązała się do sprzedaży Nieruchomości 1 i 2 na rzecz Kupującego za łączną cenę 25.000.000 (dwadzieścia pięć milionów) złotych netto (bez podatku VAT) z uwzględnieniem modyfikacji tej ceny na zasadach analogicznych do zasad określonych w umowie zakupu Nieruchomości 1 i 2. W dniu podpisania Umowy przedwstępnej Nieruchomości 1 i 2 Kupujący wpłacił zadatek w kwocie 5.000.000 (pięć milionów) złotych netto (bez podatku VAT) oraz zaliczkę w kwocie 5.000.000 (pięć milionów) złotych netto (bez podatku VAT). Pozostała część ceny zostanie zapłacona przez Kupującego przed zawarciem przez Strony Umowy przenoszącej własność Nieruchomości 1 i 2, przy czym:

- 15.000.000 (piętnaście milionów) złotych netto (bez podatku VAT) zostanie zapłacone na rachunek SOEDI2,



- pozostała część ceny zostanie zapłacona bezpośrednio poprzedniemu sprzedającemu na warunkach określonych uprzednio w umowie zakupu Nieruchomości 1 i 2.

Szacowany zysk na przedmiotowej transakcji wyniesie ok 6.000.000 zł netto, czyli bez podatku od towarów i usług (VAT) w stawce 23%.

W Umowie przedwstępnej Strony zobowiązały się do zawarcia Warunkowej umowy sprzedaży Nieruchomości 1 i 2 w ciągu 30 dni po spełnieniu się następujących dwóch warunków (łącznie):

- uzyskania przez SOEDI2 prawomocnego i ostatecznego pozwolenia na budowę (PnB) dla Nieruchomości 1 i 2, zgodnie z wnioskiem o wydanie PnB złożonym przez SOEDI2,
- Nieruchomości 1 i 2 wolne będą od praw i roszczeń osób trzecich, nieprzewidzianych w Umowie przedwstępnej, księgi wieczyste prowadzone dla Nieruchomości 1 i 2 wolne będą od wpisów i wzmianek (nieprzewidzianych w niniejszej Umowie Przedwstępnej), ani też żadne osoby nie będą korzystać z Nieruchomości 1 i 2, na jakiegokolwiek podstawie prawnej (nieprzewidzianych w niniejszej Umowie przedwstępnej) lub bez takiej podstawy ani też w stosunku do Nieruchomości 1 i 2 nie będą toczyć się postępowania egzekucyjne, sądowe lub administracyjne uniemożliwiające Transakcję.

Warunkowa umowa sprzedaży Nieruchomości 1 i 2 zawarta zostanie w terminie do 31 stycznia 2027 r., z opcją przedłużenia tego terminu do 31 stycznia 2028 r. wyłącznie w przypadku braku uzyskania prawomocnego i ostatecznego PnB przez SOEDI2 do 31 grudnia 2026 roku, zaś Umowa przenosząca własność zostanie zawarta w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia zawarcia Umowy warunkowej sprzedaży. Dokładna data kalendarzowa zostanie wskazana w treści Warunkowej umowy sprzedaży.

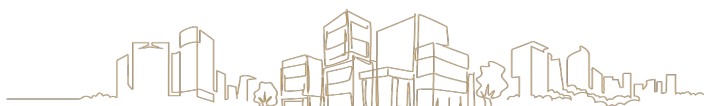
12.2. Najważniejsze wydarzenia po dniu bilansowym

Porozumienie dotyczące płatności należnych Wykonawcy z tytułu umowy o wykonanie robót budowlanych

30 lipca 2025 roku ED Invest S.A. podpisała z FineTech Construction Sp. z o.o. Porozumienie (które zostało później zmienione Anekssem nr 1 z 14 sierpnia r.), w którym określono nowe zasady płatności należne Wykonawcy z tytułu Wynagrodzenia Ryczałtowego określonego w Umowie o Wykonanie Robót Budowlanych, o którym Spółka informowała raportem bieżącym nr 4 w dniu 13 maja br. oraz ustanowienia zabezpieczeń ww. płatności.

Główne warunki:

1. Pierwsze faktury wystawione przez Wykonawcę na podstawie Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych do łącznej wysokości 2.000.000 zł (dwa miliony złotych) netto będą miały termin płatności przypadający 240 (dwieście czterdzieści) dni od daty rozpoczęcia robót będących przedmiotem Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych.
2. Kolejne faktury wystawione przez Wykonawcę na podstawie Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych do łącznej wysokości 2.000.000 zł (dwa miliony złotych) netto i skumulowanej wysokości 4.000.000 zł (cztery miliony złotych) netto będą miały termin płatności przypadający 270 (dwieście siedemdziesiąt) dni



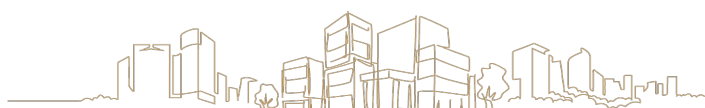
od daty rozpoczęcia robót będących przedmiotem Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych.

3. Kolejne faktury wystawione przez Wykonawcę na podstawie Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych do łącznej wysokości 2.000.000 zł (dwa miliony złotych) netto i skumulowanej wysokości 6.000.000 zł (sześć milionów złotych) netto będą miały termin płatności przypadający 300 (trzysta) dni od daty rozpoczęcia robót będących przedmiotem Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych.
4. Kolejne faktury wystawione przez Wykonawcę na podstawie Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych będą miały termin płatności taki, jak określony w Umowie o Wykonanie Robót Budowlanych, tj. 45 (czterdzieści pięć) dni od dnia doręczenia faktury Spółce.
5. Podatek VAT naliczony na fakturach wystawionych przez Wykonawcę na podstawie Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych będzie płatny w terminach określonych w Umowie o Wykonanie Robót Budowlanych dla płatności faktur, tj. 45 (czterdzieści pięć) dni od dnia doręczenia faktury Spółce.
6. Instrumenty zabezpieczające będą obejmować również, poza fakturami wystawionymi przez Wykonawcę z tytułu wynagrodzenia ryczałtowego należnego na podstawie Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych, należności uboczne, do maksymalnej wysokości zabezpieczenia 8.000.000 zł (osiem milionów złotych).

W związku z modyfikacją terminów płatności należnych Wykonawcy na podstawie Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych zgodnie z Porozumieniem Spółka zapłaci Wykonawcy odsetki w wysokości 9% (dziewięć procent), które będą obliczone począwszy od 46 (czterdziestego szóstego) dnia od dnia doręczenia danej faktury Zamawiającemu, jako 1/365 (jedna trzysta sześćdziesiąta piąta) kwoty odsetek należnych (dla każdego dnia kalendarzowego) i płatne wraz z należnością główną.

Na rzecz Wykonawcy ustanowione zostały następujące instrumenty zabezpieczające:

- cesja wierzytelności przysługujących Spółce z tytułu umowy o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym Złota Wilga, zawartej w dniu 9 września 2024 r. pomiędzy Spółką a Spółdzielnią Mieszkaniową Goctaw-Lotnisko do kwoty 8.000.000 zł (osiem milionów złotych). Po zapłacie faktur objętych zabezpieczeniem cesja wygasa bez konieczności dalszych działań;
- hipoteka łączna umowna w wysokości 8.000.000 zł (osiem milionów złotych) na nieruchomościach gruntowych położonych w województwie małopolskim, powiat Wadowicki, gmina Lanckorona, miejscowość Izdebnik, których właścicielem jest spółka Q Investments sp. z o.o. powiązana osobowo z członkiem zarządu Emitenta;
- hipoteka umowna w wysokości 2.000.000 zł (dwa miliony złotych) na lokalu mieszkalnym w Warszawie będącym własnością Emitenta;
- zawarcie przez Wykonawcę umów o wybudowanie lokalu dla 5 (pięciu) lokali mieszkalnych w inwestycji Złota Wilga, umożliwiających potrącenie wierzytelności Wykonawcy określonych w punktach 1-3 wskazanych powyżej z wpłatą wkładu budowlanego.



Umowa kredytu odnawialnego z Bankiem Ochrony Środowiska S.A.

19 sierpnia 2025 roku ED Invest S.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym na kwotę 5.000.000 PLN (pięć milionów złotych) (dalej Umowa Kredytu), z którego środki zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Spółki z wyłączeniem wydatków związanych z realizacją deweloperskich zadań inwestycyjnych realizowanych przez podmioty powiązane.

Zgodnie z Umową Kredytu, każda spłata całości lub części wykorzystanego kredytu powoduje jego odnowienie o kwotę spłaty i daje możliwość wielokrotnego wykorzystania w okresie kredytowania do kwoty limitu kredytowego. Całkowita spłata kredytu nastąpi do 3 sierpnia 2027 r.

Oprocentowanie Kredytu zostało ustalone na warunkach rynkowych na podstawie stawki WIBOR powiększonej o marżę banku.

Zabezpieczenia wierzycelności Banku wynikające z Umowy Kredytu:

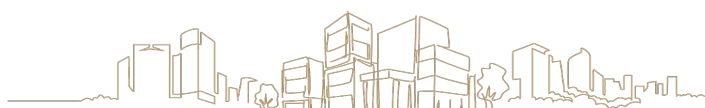
- gwarancja w ramach rządowego programu „Wspieranie przedsiębiorczości z wykorzystaniem poręczeń i gwarancji BGK” (de minimis) udzielana do 60% kwoty kapitału przyznanego kredytu,
- pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami prowadzonymi dla Spółki w Banku z wyłączeniem rachunku do rozliczeń podatku VAT,
- zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach Spółki prowadzonych w Banku, wraz z klauzulą kompensacyjną, z wyłączeniem rachunku do rozliczeń podatku VAT,
- weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową,
- oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 pkt 5 k.p.c. do kwoty 7.500.000,00 PLN (siedem milionów pięćset tysięcy złotych).

Umowa zawiera standardowe dla tego typu finansowań warunki zawieszające, których spełnienie umożliwi uruchomienie Kredytu. Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

12.3. Sprzedaż w ED Invest S.A. w I pół. 2025 r.

Źródłem przychodów Spółki Dominującej w I pół. 2025 roku były przychody należne oszacowane według stopnia zaawansowania realizacji na projektach będących w trakcie budowy.

Spółka Dominująca w I pół. 2025 roku konsekwentnie realizowała plan sprzedaży finalnym nabywcom lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi. Szczególnie dotyczyło to inwestycji zakończonych w latach poprzednich, a także inwestycji oddanej do użytkowania w roku 2024 oraz nowego projektu, którego realizacja rozpoczęła się w listopadzie ur.



- **WILGA AB** przy ul. Umińskiego 2



- **WILGA VI** przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 4



- **Gočlavia** przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego

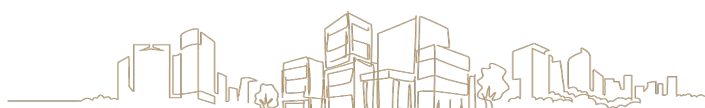


- **Złota Wilga** przy ul. Złotej Wilgi



12.4. Sprzedaż w Grupie Kapitałowej ED Invest w I pół. 2025 r.

Na dzień publikacji niniejszego raportu stopień sprzedaży mieszkań w inwestycji Apartamenty Radzikowskiego realizowanej przez spółkę zależną APV Radzikowskiego Sp. z o.o. wynosi 76% (w ujęciu ilościowym). Przychody z projektu zostaną uwzględnione w przychodach kolejnych kwartałów - począwszy od III kw. 2025 r. Zyski z przedsięwzięcia będą dzielone odpowiednio do stanu posiadania obu udziałowców.



12.5. Plany inwestycyjne



Projekt Orężna

ED Invest S.A. w 2022 roku nabyła niezabudowaną nieruchomość położoną w Piasecznie o obszarze 1,5521 ha z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej. Projekt będzie realizowany poprzez spółkę celową, niewykluczone, iż z partnerem finansowym, przy czym Spółka zachowa co najmniej 51% udziału w spółce celowej.

Spółka jest w trakcie uzgodnień z Urzędem Miasta w związku ze złożonym wnioskiem o pozwolenie na budowę. Planowana inwestycja to zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych (budynki jedno- i dwulokalowe) w układzie szeregowym o łącznej powierzchni ok. 4 700 m². Ze względu na charakter inwestycja będzie podzielona na trzy etapy.

Projekt Orlik-Jantar (Rogalskiego II)

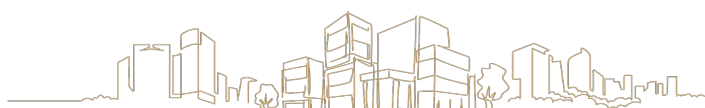
II etap inwestycji o nazwie „Orlik” zlokalizowanej na warszawskim Goławiu przy ul. Rogalskiego. Projekt na ok. 84 lokale mieszkalne. Na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka posiada Decyzję o warunkach zabudowy (z 24 września 2019 r.) oraz Decyzję pozwolenie na budowę (z 11 lutego 2022 roku). Termin rozpoczęcia realizacji zależny jest od decyzji stron trzecich i nie jest na dzień publikacji niniejszego raportu możliwy do określenia.



Terminy realizacji planowanych inwestycji zostaną określone po uzyskaniu kolejnych pozwoleń na budowę dla poszczególnych etapów, co będzie miało wpływ na osiągnięte wyniki w kolejnych kwartałach.

12.6. Czynniki mające wpływ na realizację inwestycji

Niniejszy podrozdział zawiera opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność Spółki Dominującej i spółek zależnych oraz sprawozdanie finansowe, w tym na osiągnięte zyski lub poniesione straty w I pół. 2025 r.



Czynniki makroekonomiczne kształtujące sytuację na rynku nieruchomości

Grupa ED Invest S.A. prowadzi działalność w Polsce, na rynku nieruchomości, który pozostaje silnie skorelowany z ogólną kondycją gospodarczą kraju. Kluczowe czynniki wpływające na sektor deweloperski i budowlany to m.in. dynamika PKB, inflacja, poziom stóp procentowych oraz polityka państwa w zakresie rynku mieszkaniowego.

Według szacunku GUS, PKB w II kw. 2025 r. wzrósł realnie o 3,4% r/r (vs. 3,2% r/r w I kw.), a w ujęciu odsezonowanym o 0,8% k/k (vs. 0,7% k/k kwartał wcześniej). To sygnał umiarkowanego przyspieszenia aktywności gospodarczej w porównaniu z początkiem roku.

CPI obniżył się z 4,3% r/r w kwietniu do 4,0% r/r w maju, po czym osiągnął w czerwcu 4,1% r/r. Jednocześnie inflacja bazowa (po wyłączeniu cen żywności i energii) kształtowała się na poziomie 3,4% r/r w kwietniu, 3,3% r/r w maju i 3,4% r/r w czerwcu.

Na posiedzeniu w maju 2025 roku Rada Polityki Pieniężnej (RPP) zdecydowała o obniżce stóp o 50 punktów bazowych z poziomu 5,75% do 5,25%. Pozostałe stopy procentowe NBP zostały odpowiednio dostosowane i w II kwartale prezentowały się następująco:

- stopa referencyjna: 5,25% w skali rocznej,
- stopa lombardowa: 5,75% w skali rocznej,
- stopa depozytowa: 4,75% w skali rocznej,
- stopa redyskontowa weksli: 5,30% w skali rocznej,
- stopa dyskontowa weksli: 5,35% w skali rocznej.

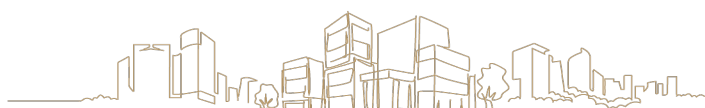
Dla sektora mieszkaniowego oznacza to poprawę zdolności kredytowej i niższe oprocentowanie zmienne przekładające się na popyt.

Programy rządowe i zmiany regulacyjne

Rząd zrezygnował z uruchomienia programu „Pierwsze klucze” (w połowie czerwca MRiT potwierdziło, że nie pracuje nad nowymi programami), zapowiadając koncentrację na najmie społecznym i komunalnym. Równolegle trwają prace nad tzw. „ustawą podażową” – projekt (UA10) ma m.in. zwiększyć dostępność gruntów (w tym poprzez zniesienie ograniczeń obrotu gruntami rolnymi w granicach miast) i uprościć instrumenty planistyczne. Na koniec czerwca projekt pozostawał w wykazie prac rządu. Zmiana akcentów polityki (od dopłat do popytu w kierunku instrumentów podażowych i najmu społecznego) wpływa na strukturę popytu i oczekiwania cenowe.

W II kwartale uchwalono (i podpisano) Ustawę o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Ustawa o jawności cen) – pełne cenniki mają być publikowane na stronach deweloperów. Zwiększy to transparentność transakcji i może wpływać na oczekiwania cenowe.

Co ciekawe, mimo słabnących oczekiwań na programy dopłat, popyt kredytowy wyraźnie rósł. Indeks BIK odnotował +46,4% r/r w maju i +47,1% r/r w czerwcu, a w czerwcu wnioskowało łącznie ~37,5 tys. osób (36,6% r/r). Ożywieniu sprzyjały majowe cięcia stóp oraz stabilizacja cen mieszkań.



Koszty vs. zmiany cen

W I pół. 2025 roku utrzymał się niewielki wzrost cen mieszkań na rynku warszawskim uwzględniający wzrost cen materiałów budowlanych i robocizny. Materiały budowlane i robocizna stanowią zasadniczy koszt budowy każdej inwestycji mieszkaniowej, dlatego też ich tendencje cenowe mają podstawowe znaczenie dla kształtowania się stawek metra kwadratowego mieszkań.

Sytuację na rynku materiałów budowlanych i rynku pracy w I pół. 2025 roku ocenia się jako stabilizującą się w porównaniu do poprzednich okresów, co wpływało na zawierane przez ED Invest S.A. umowy wykonawcze oraz na ceny metra kwadratowego sprzedawanych mieszkań.

Uzyskano naturalną dodatnią korelację pomiędzy cenami metra kwadratowego lokali a kosztami budowy.

W czerwcu 2025 roku ceny produkcji budowlano-montażowej były wyższe o ok. 2,9% r/r (budowa budynków +2,9% r/r; inżynieria lądowa i wodna +3,1% r/r), a miesiąc do miesiąca pozostały stabilne. Do poprzedniego miesiąca ceny robót obiektów inżynierii lądowej i wodnej wzrosły o 0,1%, natomiast ceny budowy budynków oraz robót budowlanych utrzymywały się na poziomie zbliżonym do maja br. W ujęciu wolumenowym, po odsezonowaniu, produkcja budowlano-montażowa w czerwcu była +2,1% r/r i +3,2% m/m. W II kwartale presja kosztowa była więc umiarkowana, a aktywność budowlana lekko odbiła pod koniec kwartału.

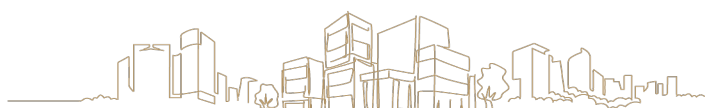
Ceny mieszkań

W drugim kwartale średnie ceny ofertowe na rynku pierwotnym były zasadniczo stabilne lub lekko wyższe. Na głównych rynkach prezentowało się to następująco - Warszawa ~18 tys. zł/m² (ok. +1% k/k), Kraków ~16,8 tys. zł/m² (+1% k/k), Wrocław ~14,7 tys. zł/m² (≈0% k/k), Trójmiasto ~16,9 tys. zł/m² (+3% k/k).

W Warszawie średnia cena transakcyjna na rynku wtórnym utrzymała się na stabilnym poziomie, osiągając około 16 355 zł/m², co oznacza symboliczny wzrost o 0,17% r/r. Średnia cena ofertowa mieszkań z rynku pierwotnego w stolicy na koniec II kwartału wyniosła około 987 939 zł, czyli niemal 1 mln zł. W innych dużych ośrodkach miejskich, takich jak Wrocław, średnia cena transakcyjna kształtowała się na poziomie 12 625 zł/m², co oznacza wzrost o 1,6% r/r. W skali ogólnopolskiej, w II kwartale 2025 r. dynamika wzrostu cen sprzedaży mieszkań wyraźnie osłabła.

W drugim kwartale br. rynek mieszkaniowy wyraźnie się schłodził i coraz wyraźniej widać jego segmentację. W Warszawie ceny na rynku wtórnym pozostają zasadniczo stabilne (symboliczny wzrost r/r), przy jednoczesnym lekkim odbiciu k/k, podczas gdy na pierwotnym utrzymuje się wysoki poziom cen (blisko 1 mln zł za mieszkanie), co wskazuje na presję kosztową i ograniczoną podaż nowych lokali. W ujęciu krajowym dynamika przesuwana się z rynku wtórnego (spadek r/r) na pierwotny (wzrost r/r), a regionalnie widać umiarkowane zwężki z mocniejszym ruchem w Trójmieście. W praktyce oznacza to lepszą pozycję negocjacyjną kupujących na rynku wtórnym oraz utrzymującą się siłę cenową deweloperów, przy ogólnym wyhamowaniu tempa wzrostu cen.

Stabilizacja cen w największych miastach oznacza, że coraz większą rolę odgrywać będą strategiczne działania sprzedażowe deweloperów, w tym możliwość elastycznych negocjacji cen. Dotyczy to zwłaszcza segmentu



większych mieszkań, gdzie czas sprzedaży ulega wydłużeniu. W rezultacie nabywcy mogą liczyć na indywidualne warunki zakupu, w tym rabaty lub korzystniejsze pakiety wykończeniowe.

Wojna na Ukrainie

Wojna na Ukrainie spowodowała utrudnienia w branży budowlanej. Sytuacja nadal jest zmienna i wymaga ciągłej kontroli. Ogólnie w I pół. 2025 roku, podobnie jak w roku 2024, sytuacja ta nie wpłynęła na realizowane dla ED Invest S.A. inwestycje. Zarząd Spółki na bieżąco kontroluje i dokonuje oceny sytuacji w zakresie zabezpieczenia wykonania robót na realizowanych inwestycjach.

Kolejnym czynnikiem, który w związku z wojną na Ukrainie ma istotny wpływ na branżę budowlaną, jest cena i dostępność surowców i materiałów budowlanych pochodzących z rynku wschodniego, szczególnie materiałów hutniczych, oraz cena i dostępność paliw. Łańcuchy dostaw to obszar zależny od transportu, który w dużej mierze opierał się na kierowcach pochodzenia ukraińskiego.

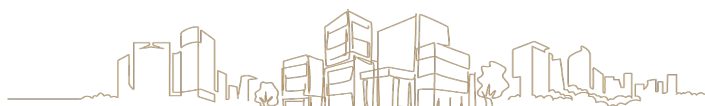
Spółka oraz jej spółki zależne na bieżąco monitorują i oceniają sytuację, prognozując wzrost kosztów bezpośrednich, oceniając ryzyko przekroczeń budżetowych związanych z wykonawstwem. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie występuje zagrożenie dla harmonogramów robót i terminów wykonania realizowanych inwestycji.

Podsumowanie

II kwartał przyniósł bardziej optymistyczne zmiany w zakresie czynników makroekonomicznych. Wyższy wzrost PKB, niższa inflacja i łagodzenie stóp, przy umiarkowanej presji kosztowej w budownictwie. Jednocześnie podwyższona podaż oraz bardziej selektywny popyt (wzrastający kredytowo, ale bez dopłat rządowych) sugerują, że sprzedaż będzie wymagała większych nakładów na marketing, a polityka cenowa większej elastyczności projektowej (metraże, pakiety wykończenia, harmonogramy płatności). Dalszy kierunek polityki państwa (ustawy „podażowe”) może w średnim terminie wesprzeć bank ziemi i tempo uruchamiania nowych inwestycji.

Najważniejszymi czynnikami kształtującymi sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz na rynku kredytów hipotecznych w 2025 roku były i będą:

- **Poziom inflacji** - prognozy NBP na 2025 rok wskazują, że roczna dynamika cen znajdzie się z 50-procentowym prawdopodobieństwem w przedziale 4,1 – 5,7%. Spodziewany jest dalszy spadek inflacji, a analitycy Banku Pekao oczekują kolejnego większego spadku inflacji w lipcu (poniżej 3,5%).
- **Wzrost cen produkcji budowlano-montażowej oraz robót budowlanych** - według wstępnych danych GUS, w lutym 2025 roku ceny produkcji budowlano-montażowej były o 3,6% wyższe niż w analogicznym miesiącu poprzedniego roku. W styczniu 2025 r. wzrost ten również wyniósł 3,6% w porównaniu do stycznia 2024 roku.
- **Sytuacja na rynku nieruchomości** - rynek mieszkaniowy w Polsce na początku 2025 roku wykazuje oznaki stabilizacji. Ceny mieszkań nie powinny spadać, a ich wzrosty będą bliskie poziomowi inflacji. Oczekiwane obniżki stóp procentowych mogą poprawić zdolność kredytową, co z kolei może zwiększyć popyt. Również kontynuowane są prace legislacyjne nad tzw. ustawą podażową, mającą na celu



zwiększenie dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Warto zauważyć, że z dniem 1 stycznia 2025 roku nastąpiło uwolnienie gruntów rolnych znajdujących się w miastach na cele budownictwa mieszkaniowego.

Na chwilę obecną rok 2025 przyniósł umiarkowany wzrost gospodarczy, stabilizację inflacji i stóp procentowych oraz utrzymujące się wyzwania kosztowe w sektorze budowlanym. Rynek nieruchomości mieszkaniowych stabilizuje się po okresie spowolnienia, a działania rządu koncentrują się na wsparciu rynku wtórnego, co wpływa na strukturę popytu i ofertę na rynku nieruchomości.

W II kw. 2025 roku koniunktura gospodarcza lekko się poprawiła, a presja cenowa ustabilizowała się w okolicach 4% r/r. Jednocześnie w budownictwie mieszkaniowym utrzymało się wyhamowanie nowych projektów, co sygnalizuje słabszy dopływ podaży w kolejnych kwartałach. Według szacunku GUS PKB wzrósł o 3,4% r/r (0,8% k/k), czyli nieco szybciej niż na początku roku.

Istotne statystyki z I pół. 2025 roku:

- **PKB** +3,4% r/r (flash, II kw.), +0,8% k/k.
- **Inflacja CPI** kwiecień 4,3% r/r; maj 4,0% r/r; czerwiec 4,1% r/r. Inflacja bazowa 3,3–3,4% r/r (maj–cze).
- **Stopy NBP** w maju RPP obniżyła stopy o 50 pb (ref. do 5,25%), w czerwcu stopy bez zmian.
- **Popyt kredytowy** wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe wg BIK: kwiecień +16,7% r/r, maj +46,4% r/r, czerwiec +47,1% r/r; w czerwcu wnioskowało ~37,5 tys. osób (+36,6% r/r).

II kwartał przyniósł zauważalne ożywienie zainteresowania zakupami finansowanymi kredytem hipotecznym. Dla części gospodarstw domowych poprawiła się zdolność kredytowa, a nabywcy wracają do rozmów, stawiając jednak większy nacisk na porównywanie cen, standardu i lokalizacji.

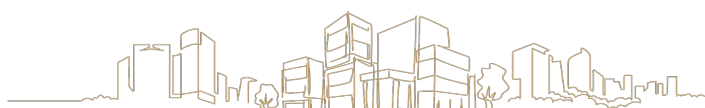
Wyższy wzrost PKB i stabilizacja CPI przy spadających stopach poprawiają warunki popytowe na II połowę roku, co już widać w danych BIK. To zwiększa szansę na odbicie sprzedaży, choć skala powrotu do poziomów z 2021–2022 r. nadal jest mało prawdopodobna.

Bilans makro jest nieco lepszy niż w I kwartale, ale budownictwo wciąż hamuje. W krótkim terminie sprzyja to stabilizacji cen.

Zarząd Spółki Dominującej obserwuje sytuację na bieżąco, aby reagować niezwłocznie i minimalizować powstałe ryzyko. Jeśli jest to konieczne wyższe koszty realizacji inwestycji pokrywane są wzrostem cen mieszkań, jednak w dalszej perspektywie Spółka przewiduje ograniczenie podnoszenia cen z uwagi na rynek i jego chłonność.

Spółka Dominująca przewiduje, że jeżeli wzrost cen czynników produkcji, tj. materiałów, robocizny, energii, paliw itd., który obecnie już jest znaczny, pozostanie stabilny w najbliższym czasie oraz jeśli utrzyma się dostępność kredytów o kryteriach umożliwiających zdolność kredytową nabywców może to spowodować brak konieczności korekty cen.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu przewidywane zmiany cen sprzedaży są trudne do określenia. Zarząd Spółki Dominującej obserwuje sytuację na bieżąco, aby reagować niezwłocznie i minimalizować powstałe ryzyko podejmując decyzje stosowne do zaistniałych sytuacji.



12.7. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Szczegółowy opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń został wyczerpująco przedstawiony w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ED Invest za rok 2024. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Zarząd Jednostki Dominującej nie zdefiniował innych niż te zaprezentowane w Sprawozdaniu z działalności za rok 2024.

12.8. Omówienie perspektyw rozwoju działalności przynajmniej w najbliższych kwartałach

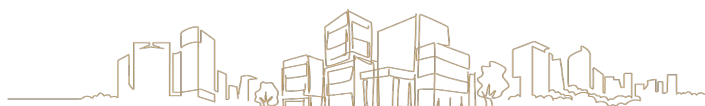
Przyszłe wyniki finansowe Grupy w dużym stopniu zależą od ogólnej koniunktury gospodarczej – tempa wzrostu PKB, stanu finansów publicznych oraz sytuacji panującej w budownictwie. W przypadku czynników zewnętrznych czynnikami ograniczającymi popyt na duże i średnie mieszkania oraz wpływającymi na utrzymanie wysokich cen i ograniczony popyt wśród mieszkań małych mogą być:

- utrzymujące się w dalszym ciągu relatywnie wysokie koszty kredytów hipotecznych,
- niechęć do zaciągania kredytów wynikająca z niekorzystnej sytuacji na rynku pracy,
- ryzyko walutowe ograniczające skłonność do zaciągania kredytów w walutach obcych,
- założenia nowego programu rządowego „Klucz do mieszkania”, który pokazuje zmianę kierunku polityki mieszkaniowej w stronę wspierania rynku wtórnego oraz sektora społecznego,
- czynniki makroekonomiczne,
- wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie, sankcje oraz ich konsekwencje dla gospodarki polskiej, regionu i gospodarki światowej.

Wśród czynników wewnętrznych mających wpływ na rozwój Grupy do najistotniejszych można zaliczyć:

- postęp w realizacji obecnych inwestycji oraz rozpoczęcie realizacji inwestycji planowanych,
- opóźnienie rozpoczęcia realizacji projektu Złota Wilga o co najmniej trzy miesiące z uwagi na bezumowne korzystanie z terenu przekazanego przez spółdzielnię mieszkaniową przez dotychczasowego najemcę,
- pozyskanie przez Spółkę Dominującą nowych inwestycji w modelu „Deweloper Plus”, czyli budowa obiektów na gruntach powierzonych,
- pozyskanie nieruchomości gruntowych w dogodnych lokalizacjach pozwalających na rozszerzenie działalności w segmencie deweloperskim,
- decyzje biznesowe dotyczące sprzedaży nieruchomości gruntowych posiadanych przez spółki zależne, które są uzależnione od pozyskania stabilnych źródeł finansowania kapitału obrotowego,
- pozyskanie finansowania na realizację nowych projektów.

Projekty budowlane realizowane przez Grupę są obarczone wieloma aspektami ryzyka, które obejmują w szczególności: (i) nieuzyskanie lub podważenie uzyskanych już pozwoleń, zezwoleń lub innych decyzji administracyjnych niezbędnych do wykorzystania gruntu oraz realizacji projektów budowlanych zgodnie z planami Grupy (również w zakresie ochrony środowiska), (ii) nieprzewidywalne działania sąsiadów w zakresie prób podważania prawomocnych decyzji budowlanych po uzyskaniu stosownych zezwoleń oraz w trakcie ich uzyskiwania, (iii) opóźnienie rozpoczęcia lub zakończenia budowy, (iv) zmiany w przepisach regulujących wykorzystanie gruntów i realizację projektów budowlanych. Pozostałe aspekty ryzyka to:



- brak popytu na drożące mieszkania, które są wynikiem rosnących cen wykonawstwa oraz rosnących cen gruntów, spowodowanych brakiem dostępności terenów inwestycyjnych w dobrze skomunikowanych częściach Warszawy;
- brak zaufania do oferty dla deweloperów przedstawianej przez fundusze inwestycyjne, a w konsekwencji problemy w dostępności środków finansowych na realizację projektów;
- brak dostępności kredytów na realizację ze względu na ograniczone zaufanie do branży deweloperskiej;
- brak popytu na mieszkania wynikający z zagrożenia rosnącego współczynnika inflacji.

Wystąpienie każdej z powyższych okoliczności może spowodować opóźnienia w realizacji zaplanowanych projektów, wzrost kosztów lub ewentualną utratę przychodów, a w niektórych przypadkach brak możliwości zakończenia projektu. Może to mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Grupy. Na wyniki finansowe Grupy w przyszłości będą miały istotny wpływ pozytywne wyniki pozyskania finansowania dla kolejnych ewentualnie możliwych do zakontraktowania terenów, tj. podpisania umów o wspólnym przedsięwzięciu oraz uregulowania stanu prawnego gruntów, które objęte są już umowami o wspólnym przedsięwzięciu.

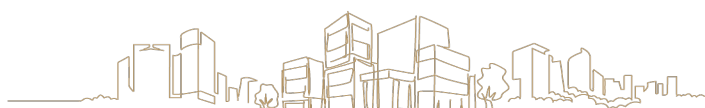
Szerokie plany inwestycyjne oraz długość procesu przygotowawczego związanego z formalnościami niezbędnymi przed rozpoczęciem realizacji projektów i ich sprzedażą oraz przedłużająca się procedura przetargowa dotycząca Projektu Złota Wilga mają istotny wpływ zarówno na wyniki bieżącego okresu, jak również na wyniki kolejnych kwartałów. Zarząd ocenia, że wyniki kolejnych kwartałów br. nie będą niższe od osiągniętych w analogicznym okresie roku ubiegłego. Zarząd konsekwentnie realizuje swoje plany polegające na budowie Grupy Kapitałowej posiadającej stabilną pozycję w segmencie „Deweloper PLUS”, czyli we współpracy ze spółdzielniami mieszkaniowymi oraz intensywnie rozwijającej się w segmencie deweloperskim działając w sektorze mieszkaniowym wielorodzinnym i jednorodzinym oraz w przyszłości budującej portfolio powierzchni komercyjnych na wynajem pod sklepy typu dyskont.

W sektorze mieszkaniowym Grupa zamierza nadal oferować przede wszystkim niewielkie, średnie i większe mieszkania w atrakcyjnych cenach i dogodnych lokalizacjach na terenie Warszawy i okolic – Pruszków oraz Piaseczno oraz Krakowa, ale również poszukiwać nieruchomości gruntowych w atrakcyjnych cenach i lokalizacjach w innych dużych miastach w Polsce.

13. SYTUACJA FINANSOWA ED INVEST S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST W I PÓŁ. 2025 ROKU

13.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy ED Invest S.A.

W niniejszym podrozdziale omówione zostaną podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 30 czerwca 2025 r., w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność Grupy Kapitałowej oraz skonsolidowane wyniki finansowe, w tym na osiągnięte zyski lub poniesione straty w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem.



Skrócone Śródroczne Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Tabela 73. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy ED Invest S.A. – aktywa

Wyszczególnienie	na 30.06.2025	na 31.12.2024	zmiana	zmiana %
<i>Aktywa</i>				
Aktywa trwałe	2 875	2 882	166	0%
Wartości niematerialne	111	133	-22	-17%
Rzeczowe aktywa trwałe	1 488	1 378	110	8%
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 154	1 232	-77	-6%
Należności	114	128	-14	-11%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7	11	-4	-34%
Aktywa obrotowe	112 447	94 933	17 562	18%
Zapasy	58 633	45 829	12 804	28%
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	28 168	19 051	9 117	48%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	17 248	22 812	-5 565	-24%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 827	3 920	906	23%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 572	3 321	251	8%
Aktywa razem	115 322	97 815	17 506	18%

Na 30 czerwca 2025 roku wartość aktywów Spółki Dominującej wzrosła o 17 506 tys. PLN w stosunku do stanu na 31 grudnia 2024 roku, głównie ze względu na wzrost aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) oraz wzrost zapasów.

Stan rzeczowych aktywów trwałych wynosił na 30 czerwca 2025 roku 1 488 tys. PLN, wzrósł w porównaniu do stanu na koniec 2024 roku o 110 tys. PLN tj. 8%. Zmiana była wynikiem odpisów umorzeniowych na kwotę 46 tys. PLN oraz nabyciem nowych środków trwałych o wartości 473 tys. PLN.

Stan aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku na 30 czerwca 2025 roku wyniósł 1 154 tys. PLN i w stosunku do roku 2024 wzrósł o 6%. Zmiana powstała w wyniku odpisów umorzeniowych na 305 tys. PLN oraz przyjęcia do majątku Spółki lokalu biura sprzedaży na kwotę 227 tys. PLN, opis poniżej.

27 marca 2025 roku Spółka Dominująca zawarła Umowę najmu lokalu usługowego nr U1 i nr U2 zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Umińskiego 2, okres obowiązywania najmu strony ustaliły na 24 miesiące licząc od daty rozpoczęcia okresu najmu. Zawarta umowa zgodnie z MSSF 16 zawiera leasing zdefiniowany w oparciu o trzy podstawowe aspekty oraz identyfikuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w oparciu o:

- najemca ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- najemca ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia umowy Spółka ujęła składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Zawarta umowa jest jedną z istotnych umów.

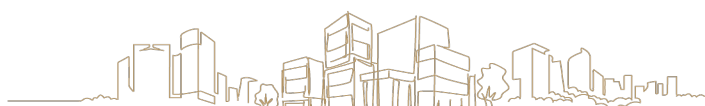


Tabela 74. Wartość bilansowa przyjętego aktywa z tytułu prawa do użytkowania – stan na 30.06.2025 r.

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2025	na dzień 31.12.2024
Wartość netto środka trwałego	227	-
Razem zobowiązania finansowe	-	227

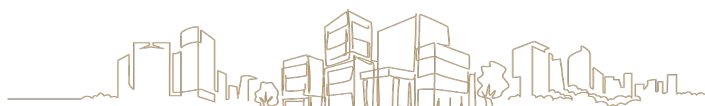
Wartość zapasów na 30 czerwca 2025 roku wzrosła o 12 804 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2024 roku, głównie z powodu działki w Krakowie przy ulicy Gromadzkiej o przyjęcia na wyroby gotowe mieszkań na projekcie Radzikowskiego w związku z zakończeniem budowy, a w mniejszym stopniu w związku z pracami budowlanymi Projektu w Pruszkowie przy ul. Stalowej 16.

Stan aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na 30 czerwca 2025 roku zwiększył się w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2024 roku o 9 117 tys. PLN o 48%, na co wpływ miała zmiana stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych, głównie projektów będących w realizacji – Goćławii oraz Złotej Wilgi.

Stan należności handlowych oraz pozostałych należności na 30 czerwca 2025 znacząco zmniejszył się w porównaniu do końca 2024 roku o 5 565 tys. PLN o 24%, w związku z aktywnością Grupy w zakresie sprzedaży na zakończonych inwestycjach.

Tabela 75. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy ED Invest S.A. – pasywa

Wyszczególnienie	na 30.06.2025	na 31.12.2024	zmiana	zmiana %
<i>Pasywa</i>				
Kapitał własny	51 946	62 952	-11 006	-17%
Kapitał podstawowy	619	619	0	0%
Akcje własne	-6 198	-6 198	0	0%
Kapitał zapasowy	59 626	66 433	-6 807	-10%
Niepodzielony wynik finansowy	-2 104	2 090	-4 194	-201%
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 337	-111	-1 263	1 142%
- zaliczka wypłacona na poczet przewidywanej dywidendy	-	-830	830	-100%
- zysk (strata) netto bieżącego roku	-730	3 031	-3 761	-124%
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	51 943	62 944	-11 000	-17%
Udziały niekontrolujące	3	8	-5	-63%
Zobowiązania	63 376	34 863	28 512	82%
Zobowiązania długoterminowe	17 290	6 395	10 894	170%
Długoterminowe kredyty i pożyczki	0	5 067	-5 067	-100%
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	16 000	-	16 000	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	669	748	-79	-11%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	499	478	21	4%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	122	102	20	19%



Zobowiązania krótkoterminowe	46 086	28 468	17 618	62%
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	10 330	101	10 229	10 106%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	639	562	78	14%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	14 395	15 877	-1 482	-9%
Zobowiązania z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	12 315	6 426	5 889	92%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	2 406	-2 406	-100%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	5 632	2 716	2 916	107%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	166	155	11	7%
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 609	225	2 384	1 059%
Pasywa razem	115 322	97 815	17 506	18%

Kapitały własne na 30 czerwca 2025 roku w porównaniu do końca 2024 roku zmniejszyły się o 11 006 tys. PLN w wyniku wypłaty dywidendy oraz wyniku finansowego za I półrocze 2025 roku.

Stan długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek zwiększył się o 5 161 tys. PLN głównie z powodu częściowego wykorzystania kredytu bankowego w mBank na realizację projektu Apartamenty Radzikowskiego w Krakowie.

Stan pozostałych długo i krótkookresowych zobowiązań finansowych na 30 czerwca 2025 roku zmalał w porównaniu do stanu na koniec 2024 roku o 2 tys. PLN. Zmiana wynika z faktu rozliczenia rat kapitałowych przypadających na pierwsze półrocze 2025 oraz ujęcia w księgach zg. z MSSF 16 zobowiązania z tytułu leasingu na kwotę 227 tys. PLN dotyczącego lokalu biurowego. Szczegółowy opis pod tabelą 79.

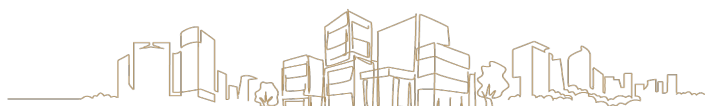
Wzrost zobowiązań długoterminowych z tytułu umów w kwocie 16 000 tys. PLN na 30 czerwca 2025 roku stanowi otrzymane zaliczki z tytułu podpisania przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości gruntowych.

Stan długo i krótkoterminowych zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych na 30 czerwca 2025 roku w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2025 roku wzrósł o 30 tys. PLN tj. 12%. Spółka tworzy rezerwy na świadczenia pracownicze na 30 czerwca oraz 31 grudnia każdego roku.

Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 30 czerwca 2025 roku zmniejszył się w porównaniu do końca roku 2024 o 1 482 tys. PLN, co wynika z bieżącej realizacji zobowiązań z tytułu ostatnich rozliczeń zakończonych projektów budowlanych, głównie rozliczeń ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław-Lotnisko”.

Stan zobowiązań z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na 30 czerwca 2025 roku wzrósł w porównaniu do stanu na koniec 2024 roku o 5 889 tys. PLN, tj. o 92%, co wynika ze zwiększenia salda wartości sprzedanych mieszkań i lokali usługowych na projekcie Apartamenty Radzikowskiego.

Stan pozostałych zobowiązań krótkoterminowych na 30 czerwca 2025 roku wzrósł w porównaniu do końca 2024 roku o 2 916 tys. PLN, tj. o 107%., głównie w wyniku zmiany zobowiązania podatkowego, zaliczek i pozostałych kwot zatrzymanych zobowiązań krótkoterminowych.



Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z wyniku

Tabela 76. Wybrane skonsolidowane dane finansowe ze sprawozdania z wyniku Grupy ED Invest S.A.

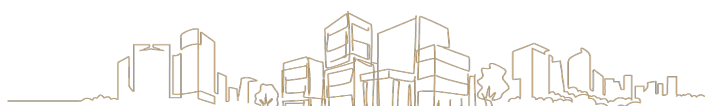
Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2024	zmiana	zmiana %
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	17 846	25 560	-7 714	-30%
Przychody netto ze sprzedaży usług	17 027	24 177	-7 150	-30%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	819	1 383	-564	-41%
Koszt własny sprzedaży	13 486	19 806	-6 320	-32%
Koszt sprzedanych usług	13 486	18 880	-5 394	-29%
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	927	-927	-100%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 360	5 754	-1 394	-24%
Koszty sprzedaży	1 096	586	510	87%
Koszty ogólnego zarządu	3 526	4 351	-825	-19%
Pozostałe przychody operacyjne	104	171	-67	-39%
Pozostałe koszty operacyjne	368	252	116	46%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-526	736	-1 262	-171%
Przychody finansowe	9	212	-203	-96%
Koszty finansowe	153	65	88	136%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-671	883	-1 554	-176%
Podatek dochodowy	60	447	-387	-87%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-730	436	-1 166	-267%
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	-730	436	-1 166	-267%

Na 30 czerwca 2025 roku Grupa osiągnęła stratę finansową 730 tys. PLN. Wynik ten był niższy niż wynik w analogicznym okresie roku 2024. Przychody ze sprzedaży w stosunku do analogicznego okresu roku 2024 zmalały ze względu na wolumen realizowanych projektów mieszkaniowych, tym samym wynik na działalności był również niższy w porównaniu do 2024 roku.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Tabela 77. Przepływy pieniężne Grupy ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2024
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 355	3 460
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-107	-213
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-7 341	-2 954
Przepływy pieniężne netto razem	907	293
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	4 827	11 435



Na 30 czerwca 2025 roku Grupa posiadała środki pieniężne w wysokości 4 827 tys. PLN.

13.2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych ED Invest S.A.

W niniejszym podrozdziale omówione zostaną podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym na 30 czerwca 2025 r., w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność Spółki Dominującej oraz jednostkowe wyniki finansowe, w tym na osiągnięte zyski lub poniesione straty w okresie sprawozdawczym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności ED Invest S.A. przynajmniej w najbliższym roku obrotowym (zaprezentowana w pkt 12.8 niniejszego raportu).

Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z sytuacji finansowej

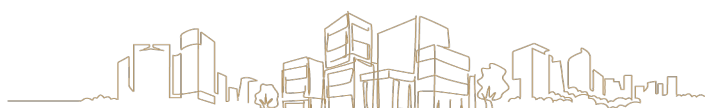
Tabela 78. Wybrane jednostkowe dane finansowe ED Invest S.A. - aktywa

Wyszczególnienie	na 30.06.2025	na 31.12.2024	zmiana	zmiana %
<i>Aktywa</i>				
Aktywa trwałe	20 022	20 016	6	0%
Wartości niematerialne	111	133	-22	-17%
Rzeczowe aktywa trwałe	1 488	1 378	110	8%
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 154	1 232	-77	-6%
Inwestycje w jednostkach zależnych	17 173	17 178	-5	0%
Należności	90	86	4	4%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5	9	-4	-42%
Aktywa obrotowe	57 232	62 350	-5 118	-8%
Zapasy	6 178	6 178	0	0%
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	28 168	19 051	9 117	48%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	8 697	14 192	-5 494	-39%
Pożyczki udzielone	9 326	19 048	-9 722	-51%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 342	561	782	139%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 521	3 321	200	6%
Aktywa razem	77 254	82 366	-5 113	-6%

Na 30 czerwca 2025 roku wartość wszystkich aktywów Jednostki Dominującej w porównaniu do końca roku 2024 zmniejszyła się o 6%.

Stan rzeczowych aktywów trwałych wynosił na 30 czerwca 2025 roku 1 488 tys. PLN, wzrost w porównaniu do stanu na koniec 2024 roku o 110 tys. PLN tj. 8%. Zmiana była wynikiem odpisów umorzeniowych na kwotę 46 tys. PLN oraz nabyciem nowych środków trwałych o wartości 254 tys. PLN.

Stan aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku na 30 czerwca 2025 roku wyniósł 227 tys. PLN i w stosunku do roku 2024 wzrósł o 6%. Zmiana powstała w wyniku odpisów umorzeniowych na 305 tys. PLN oraz przyjęcia do majątku Spółki lokalu biura sprzedaży na kwotę 227 tys. PLN, opis poniżej.



27 marca 2025 roku Spółka Dominująca zawarła Umowę najmu lokalu usługowego nr U1 i nr U2 zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Umińskiego 2, okres obowiązywania najmu strony ustaliły na 24 miesiące licząc od daty rozpoczęcia okresu najmu. Zawarta umowa zgodnie z MSSF 16 zawiera leasing zdefiniowany w oparciu o trzy podstawowe aspekty oraz identyfikuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w oparciu o:

- najemca ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- najemca ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia umowy Spółka ujęła składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Zawarta umowa jest jedną z istotnych umów.

Tabela 79. Wartość bilansowa przyjętego aktywa z tytułu prawa do użytkowania – stan na 30.06.2025 r.

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2025	na dzień 31.12.2024
Wartość netto środka trwałego	227	-
Razem zobowiązanie finansowe	-	227

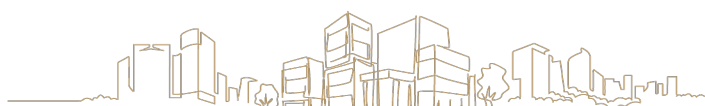
Na przestrzeni I pół. 2025 roku nie zaszły zmiany w obszarze inwestycje w jednostki zależne. Nie zostały poniesione nakłady inwestycyjne na nabycie, rejestrację lub dokapitalizowanie spółek zależnych.

Tabela 80. Nakłady na budowę Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.

Nazwa Spółki Zależnej	data			udziały	wartość inwestycji	
	nabycia	założenia	zbycia		kapitał podstawowy	dopłaty do kapitału
na dzień 30.06.2025						
SOEDI1 Sp. z o. o.	02.02.2023		22.05.2025	0%	-	-
Radzikowskiego APV Sp. z o. o.	25.05.2023			53%	2,7	3 947
SOEDI2 Sp. z o. o.		07.04.2023		100%	10	6 900
SOEDI3 Sp. z o. o.		05.10.2023		100%	110	-
Project View Sp. z o. o.	16.10.2023			100%	83,5	-
SOEDI4 Sp. z o. o.		27.03.2024		100%	10	-
SOEDI5 Sp. z o. o.		02.05.2024		100%	10	6 100
Wartość inwestycji w spółki zależne					226	16 947

Na dzień 30 czerwca 2025 stan aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) zwiększył się w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2024 roku o 9 117 tys. PLN, na co wpływ miała zmiana stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych, głównie projektów będących w realizacji - Gočlavia oraz Złota Wilga.

Na dzień 30 czerwca 2025 stan udzielonych pożyczek zmniejszył się w wyniku spłaty o kwotę 9 722 tys. PLN. Spółki zależne dokonały spłaty pożyczek po otrzymaniu zaliczek z tytułu zawarcia przedwstępnych umów



sprzedaży nieruchomości gruntowych na nabycie których zostały udzielone pożyczki. Wszystkie pożyczki krótkoterminowe oraz długoterminowe zostały udzielone spółkom zależnym.

Stan należności handlowych oraz pozostałych należności na 30 czerwca 2025 roku zmniejszył się znacząco w porównaniu do końca 2024 roku w związku z aktywnością Spółki w zakresie sprzedaży na zakończonych inwestycjach.

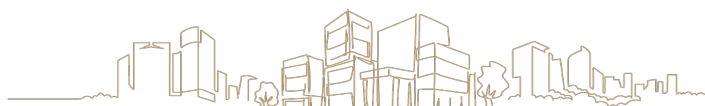
Tabela 81. Wybrane jednostkowe dane finansowe ED Invest S.A. – pasywa

Wyszczególnienie	na 30.06.2025	na 31.12.2024	zmiana	zmiana %
<i>Pasywa</i>				
Kapitał własny	52 327	60 756	-8 429	-14%
Kapitał podstawowy	619	619	-	0%
Akcje własne	-6 198	-6 198	-	0%
Kapitał zapasowy	56 108	62 933	-6 825	-11%
Niepodzielony wynik finansowy	1 797	3 401	-1 604	-47%
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-	-
- zysk (strata) netto bieżącego roku	1 797	3 401	-1 604	-47%
Zobowiązania	24 927	21 611	3 316	15%
Zobowiązania długoterminowe	7 906	1 612	6 293	390%
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	669	748	-79	-11%
Zobowiązania długoterminowe z tytułu umów	6 000	-	-	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 115	762	353	46%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	122	102	20	19%
Zobowiązania krótkoterminowe	17 022	19 998	-2 977	-15%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	639	562	78	14%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	13 452	14 494	-1 041	-7%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	1 908	-1 908	-100%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 037	2 655	-618	-23%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	166	155	11	7%
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	728	225	502	223%
Pasywa razem	77 254	82 366	-5 113	-6%

Kapitały własne na 30 czerwca 2025 roku zmniejszyły się o 14% w stosunku do końca 2024 roku w wyniku wypłaty dywidendy oraz wyniku finansowego za I półrocze 2025 roku.

Stan pozostałych długo i krótkookresowych zobowiązań finansowych na 30 czerwca 2025 roku zmalał w porównaniu do stanu na koniec 2024 roku o 2 tys. PLN. Zmiana wynika z faktu rozliczenia rat kapitałowych przypadających na pierwsze półrocze 2025 oraz ujęcia w księgach zg. z MSSF 16 zobowiązania z tytułu leasingu na kwotę 227 tys. PLN dotyczącego lokalu biurowego, opis powyżej w pozycji „Stan aktywa z tytułu prawa do użytkowania”. Leasing zg. z MSSF 16 został zdefiniowany z uwagi na:

- umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów,



- najemca ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- najemca ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

Wzrost zobowiązań długoterminowych z tytułu umów w kwocie 6 000 tys. PLN na 30 czerwca 2025 roku stanowi otrzymana zaliczka z tytułu podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej.

Stan długo i krótkoterminowych zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych na 30 czerwca 2025 roku w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2025 roku wzrósł o 30 tys. PLN tj. 12%. Spółka tworzy rezerwy na świadczenia pracownicze na 30 czerwca oraz 31 grudnia każdego roku.

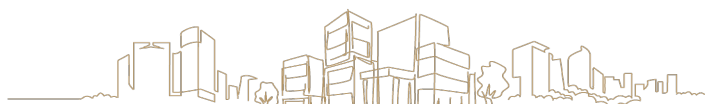
Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 30 czerwca 2025 roku zmalał w porównaniu do końca 2024 roku o 1 041 tys. PLN, tj. 7%. i wynika z bieżącej realizacji zobowiązań z tytułu wykonanych robót budowlanych, których terminy zapłaty wypadają w pierwszym półroczu 2025 roku.

Stan pozostałych zobowiązań długo i krótkoterminowych na 30 czerwca 2025 roku zmalał w porównaniu do końca 2024 roku o 618 tys. PLN, głównie w wyniku zmiany zobowiązania podatkowego, zaliczek i pozostałych kwot zobowiązań krótkoterminowych.

Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z wyniku

Tabela 82. Wybrane jednostkowe dane finansowe ze sprawozdania z wyniku ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2024	zmiana stanu	zmiana %
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Przychody ze sprzedaży	17 271	25 325	-8 054	-32%
- od jednostek powiązanych	247	-	247	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	-	-
Przychody netto ze sprzedaży usług	17 271	23 942	-6 671	-28%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	1 383	-1 383	-100%
Koszt własny sprzedaży	13 486	19 381	-5 895	-30%
Koszt sprzedanych produktów	-	-	-	-
Koszt sprzedanych usług	13 486	18 454	-4 968	-27%
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	927	-927	-100%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 785	5 944	-2 159	-36%
Koszty sprzedaży	943	549	394	72%
Koszty ogólnego zarządu	3 402	4 195	-793	-19%
Pozostałe przychody operacyjne	101	171	-70	-41%
Pozostałe koszty operacyjne	81	118	-37	-31%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-539	1 254	-1 793	-143%
Przychody finansowe	2 910	1 182	1 728	146%
Koszty finansowe	220	55	165	300%
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 150	2 380	-230	-10%
Podatek dochodowy	353	459	-106	-23%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 797	1 921	-124	-6%



Działalność zaniechana	-	-	-	0%
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	0%
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	1 797	1 921	-124	-6%

Na 30 czerwca 2025 roku ED Invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 1 797 tys. PLN. Wynik ten był niższy niż wynik w analogicznym okresie roku 2024. Przychody ze sprzedaży w stosunku do analogicznego okresu w 2024 roku zmalały ze względu na wolumen realizowanych projektów mieszkaniowych, tym samym wynik na działalności był również niższy w porównaniu do 2024 roku.

Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Tabela 83. Przepływy pieniężne ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2024
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	921	10 848
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	10 352	-7 608
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-10 491	-2 799
Przepływy pieniężne netto razem	782	442
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 342	10 265

Na 30 czerwca 2025 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 1 342 tys. PLN.

13.3. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

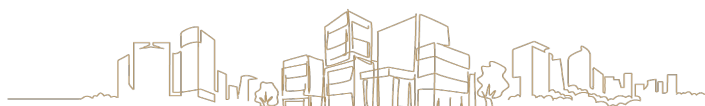
Prowadzona polityka finansowa w Grupie ma na celu utrzymywanie bieżącej płynności finansowej poprzez stałą kontrolę przepływu gotówki. W Spółce nie występują problemy z regulowaniem bieżących zobowiązań.

13.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Od rozpoczęcia działalności przez ED Invest S.A. struktura finansowania Emitenta uwzględniała w dominującym stopniu wykorzystanie kapitału własnego jako formy finansowania działalności. Obecna kondycja finansowa Grupy oraz zdolność do regulowania bieżących zobowiązań w ocenie Zarządu jest stabilna, choć wymaga działań w zakresie zmiany struktury aktywów. Dla zapewnienia płynności konieczna może okazać się sprzedaż części aktywów pozyskiwanych wcześniej z zamiarem inwestycyjnym, jak stało się w przypadku nieruchomości gruntowej przez spółkę zależną SOEDI2.

Zarząd Emitenta zakłada finansowanie dłużne projektów realizowanych w formule deweloperskiej – czyli na gruntach własnych oraz prowadzi działania mające doprowadzić do możliwości pozyskania finansowania dłużnego projektów realizowanych na gruntach powierzonych.

W 2024 r. spółka zależna Radzikowskiego APV Sp. z o.o. podpisała z mBank S.A. dwie umowy kredytu odnawialnego na łączną kwotę 19 705 968 PLN (dalej Umowy Kredytu), z których środki zostaną przeznaczone na finansowanie realizacji projektu deweloperskiego - budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowana przy ul. Radzikowskiego w Krakowie oraz na finansowanie podatku VAT ww. Projektu, realizowanego przez spółkę zależną Radzikowskiego APV.



W sierpniu br. ED Invest S.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym na kwotę 5.000.000 PLN, z którego środki zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności.

14. AKCJE ED INVEST S.A.

Na 30 czerwca 2025 r. na Giełdzie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie notowanych jest 12 386 687 szt. akcji ED Invest serii A.

27 października 2010 r. w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym zostały wprowadzone 2 548 201 prawa do akcji zwykłych na okaziciela serii B, natomiast 20 grudnia 2010 r. w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym zostały wprowadzone akcje zwykłe na okaziciela:

- 10 000 000 (dziesięć milionów) akcji serii A,
- 2 548 201 (dwa miliony pięćset czterdzieści osiem tysięcy dwieście jeden) akcji serii B.
- 3 lutego 2011 r. w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym zostały wprowadzone 156 853 (sto pięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset pięćdziesiąt trzy) akcje zwykłe na okaziciela serii C.

7 czerwca 2018 r. ZWZ Spółki podjęło uchwałę o scaleniu wszystkich istniejących akcji Spółki na okaziciela serii A, B i C zapisanych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem PLEDINV00014 i oznaczeniu ich jako akcje serii A. Jednocześnie ZWZ Spółki podjęło uchwałę o umorzeniu w drodze umorzenia dobrowolnego 318 367 (słownie: trzysta osiemnaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt siedem) akcji zwykłych na okaziciela Spółki o wartości nominalnej 0,05 PLN (słownie: pięć groszy) każda.

Tabela 84. Podstawowe informacje dotyczące akcji ED Invest S.A. notowanych na rynku regulowanym

Segment/rynek	Rynek główny
Sektor	Sprzedaż nieruchomości
ISIN	PLEDINV00014
Ticker	EDI
Liczba akcji łącznie	12 386 687
Liczba akcji w obrocie	12 386 687
Data pierwszego notowania	PDA 27.10.2010 r. Akcje 20.12.2010 r.

Tabela 85. Dane statystyczne dotyczące notowań akcji ED Invest S.A. w I pół. 2025 i I pół. 2024

	I pół. 2024 r.	I pół. 2025 r.
Liczba akcji w obrocie na koniec okresu	12 386 687	12 386 687
Cena akcji na koniec okresu (PLN)	6,58	5,62
Cena maksymalna (PLN)	8,70	6,60
Cena minimalna (PLN)	6,42	5,60
Średnia cena akcji w trakcie okresu (PLN)	7,79	6,21
Średni dzienny obrotów (PLN)	26 411	9 799
Średni dzienny wolumen obrotów (sztuk)	3 356	1 597
Średnia cena w okresie – ważona wolumenem (PLN)	7,87	6,14



Kapitalizacja na koniec okresu (mln PLN)	81,6	69,61
--	------	-------

Akcje własne

Na 30 czerwca 2025 r. Spółka posiadała 2 458 395 akcji własnych (po cenie nabycia 2,50 PLN/akcję), tj. 19,85% kapitału zakładowego spółki, na które przypada 2 458 395 głosów, tj. 19,85% udziału w ogólnej liczbie głosów. Posiadane przez Spółkę akcje własne nie uprawniają do wykonania m.in. prawa głosu, prawa poboru, prawa do dywidendy.

Akcjonariat

Według wiedzy Emitenta struktura akcjonariatu ED Invest S.A. nie uległa zmianie w I pół. 2025 r., ani w okresie od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego raportu, tj. 25 września 2025 r.

Tabela 86. Struktura akcjonariatu ED Invest S.A.

Akcjonariusz	Stan na 30.06.2024	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 30.06.2025	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 25.09.2025	Udział w kapitale/ udział w głosach
Vesper Capital Sp. z o.o.	8 955 839	72,30%	8 955 839	72,30%	8 955 839	72,30%
ED Invest S.A.	2 458 395	19,85%	2 458 395	19,85%	2 458 395	19,85%
Akcjonariusze drobni	972 453	7,85%	972 453	7,85%	972 453	7,85%
Razem	12 386 687	100,00%	12 386 687	100,00%	12 386 687	100,00%

na podstawie listy akcjonariuszy otrzymanej z KDPW przed ZWZ z 27 maja 2025 r.

Stan posiadania akcji Spółki przez Członków Zarządu i RN

Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej pośrednio posiadają akcje ED Invest S.A. poprzez spółkę Vesper Capital Sp. z o.o., której są udziałowcami.

Tabela 87. Akcje będące w posiadaniu osób zarządzających ED Invest S.A.

Imię i nazwisko /stanowisko	Stan na 30.06.2025*	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 25.09.2025	Udział w kapitale/ udział w głosach
Łukasz Deńca – Prezes Zarządu	1 791 168	14,46%	1 791 168	14,46%
Alan Dunikowski – Wiceprezes Zarządu	1 074 701	8,68%	1 074 701	8,68%
Adrian Heymans – Przewodniczący RN	2 015 064	16,27%	2 015 064	16,27%
Artur Neuman – Sekretarz RN	895 584	7,23%	895 584	7,23%
Maciej Krzewiński – Członek RN	1 567 272	12,65%	1 567 272	12,65%
Razem	7 343 789	59,29%	7 343 789	59,29%

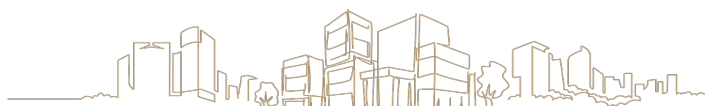
*Na podstawie Oświadczeń Członków Zarządu oraz Członków Rady Nadzorczej o liczbie posiadanych akcji z 26 marca 2025.



15. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

15.1. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Określenie stron	Przedmiot sporu i opis sprawy
ED Invest (powód) SM „Wilga 2000” (pozwany)	<p>Pozew o zapłatę odszkodowania oraz wierzytelności Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XXVI Gospodarczy pod sygnaturą akt: XXVI GC 245/17 Wartość przedmiotu sporu 5 806 742,21 PLN powiększonej o odsetki ustawowe</p> <p>Powyzsza kwota jest sumą odszkodowania z tytułu nie przystąpienia przez ww. Spółdzielnię do realizacji inwestycji objętej umową o wspólnym przedsięwzięciu zawartą pomiędzy Spółką a poprzednikiem prawnym SM „Wilga 2000” oraz wierzytelności przysługującej Spółce od SM „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 ww. przedsięwzięcia inwestycyjnego nie doszło, mimo prowadzonych przez Spółkę i Pozwanego negocjacji i rozmów. W wyniku braku porozumienia Spółka wystąpiła przeciwko SM „Wilga 2000” z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło. Z tego względu Spółka podjęła decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w ramach powództwa o zapłatę (RB nr 10/2017). Postanowieniem Sądu z 3 stycznia 2018 r. postępowanie zostało zawieszono do czasu prawomocnego rozpoznania sprawy toczącej się pod sygn. akt II C 1505/17 przed Sądem Okręgowym dla Warszawy-Pragi. Postanowienie jest prawomocne.</p>
ED Invest (powód) SM „Wilga 2000” (pozwany)	<p>Pozew o zapłatę wierzytelności Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy Wydział XVI Gospodarczy pod sygnaturą akt: XVI GC 4026/19 (wcześniej sygn. akt: VIII GC 4725/14 oraz IX GC 4567/18) Wartość przedmiotu sporu 52 155,61 PLN powiększonej o odsetki ustawowe</p> <p>28 października 2014 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Sąd Gospodarczy VIII Wydział Gospodarczy w sprawie o sygn. akt: VIII GNC 7953/14 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. SM „Wilga 2000” wniosła od ww. nakazu sprzeciw o oddalenie powództwa w całości. Spółka w odpowiedzi na sprzeciw wystosowała pismo procesowe, w którym podtrzymała swoje twierdzenia wyrażone w pozwie. 15 marca 2017 r. 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 (następnie przez SO Warszawa-Praga pod sygn. akt: II C 1505/17). Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które 20 września 2017 r. postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie zostało oddalone (sygn. akt.: XXIII Gz907/17) wobec czego postępowanie w tej sprawie zostało prawomocnie zawieszono do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. Akt I ACa 2083/16 (a obecnie przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie pod sygn. II C 1505/17, której wynik ma kluczowy wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy). Sprawa w toku.</p>
ED Invest EDBUD S.A. w upadłości likwidacyjnej	<p>Zgłoszenie Wierzytelności w postępowaniu upadłościowym Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygnaturą akt: XVIII GUp 98/20 (wcześniej sygn. akt: X GUp 4/11 oraz XIX GUp 2/19) Zgłoszona wierzytelność 2 579 213,68 PLN</p>



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. oraz wezwał wierzycieli do zgłaszania wierzytelności. ED Invest S.A. zgłosiła wierzytelność. Zgodnie z doręczonymi Kancelarii kopiami kart z listy wierzytelności w 2012 r. uznano wierzytelność Spółki w kwocie 715 649,64 PLN wraz z odsetkami w kwocie 49 379,35 PLN. Uznana wierzytelność została zaliczona do kategorii IV. Z uwagi na fakt, iż odmówiono uznania wierzytelności Spółce w pozostałej kwocie, 16 listopada 2012 r. Spółka złożyła w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy sprzeciw od listy wierzytelności. W przedmiotowym sprzeciwie Spółka wniosła o uznanie wierzytelności w kwocie 1 814 184,69 PLN. 19 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych wydał postanowienie, w którym uwzględnił sprzeciw i uznał wierzytelność Spółki dodatkowo w kwocie 1 814 184,69 PLN. Kwota 1 790 340,75 PLN została zaliczona do IV kategorii, kwota 23 843,94 PLN została zaliczona do V kategorii.

27 lipca 2023 r. Syndyk masy upadłości EDBUS S.A. złożył do Sadu Rejonowego m.st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy ds. upadłości i restrukturyzacji częściowy plan podziału funduszu masy upadłości z 20 lipca 2023 r. dla kategorii IV. Zgodnie z planem podziału, suma podlegająca podziałowi z kategorii IV wynosi 3 076 966,69 PLN, tym suma wierzytelności to kwota 76 924 167,33 PLN. Suma przypadająca ED Invest S.A. wynosi 102 214,79 PLN. 11 sierpnia 2023 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy ds. upadłości i restrukturyzacji wydał Zarządzenie, na mocy którego postanowił o ogłoszeniu przez obwieszczenie w MSiG, iż złożony został kolejny częściowy plan podziału masy upadłości. ED Invest S.A. przysługiwało prawo do wniesienia zarzutów przeciwko planowi podziału. Decyzją Spółki zarzuty nie zostały wniesione. 27 lutego 2024 r. plan podziału nie został zatwierdzony. 15 stycznia 2024 r. do ED Invest S.A. wpłynęła kwota 102 214,79 PLN z 27 lipca 2023 r. Z uwagi na zmianę sędziego referenta i wydział, w którym sprawa jest rozpoznawana zgodnie z art. 54 Regulaminu urzędowania sądów powszechnych, aktualnie sprawa dotyczy się pod sygn. akt: XVIII GUp 98/20.

ED Invest

**PP-U REDOX SP. z
o.o. w upadłości**

Zgłoszenie Wierzytelności w postępowaniu upadłościowym

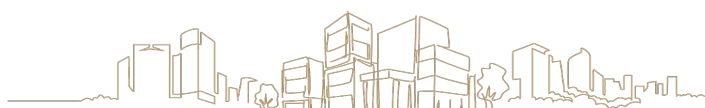
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygnaturą akt: XVIII GUP 85/21.

Zgłoszona wierzytelność 1 688 000 PLN

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych (XVIII GU 125/21) 26 maja 2021 r. ogłosił upadłość Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX Sp. z o.o. (KRS 109724), wyznaczył syndyka oraz wezwał wierzycieli do zgłaszania wierzytelności w terminie 30 dni od daty 15 czerwca 2021 roku, tj. daty ukazania się obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości w MSiG nr 113/2021 (6258) poz. 38174. ED Invest S.A. 14 lipca 2021 r. złożyła wierzytelności ogółem na kwotę 1 688 tys. PLN dot. kategorii zaspokojenia II – III (kategoria II kwota 1 686 tys. PLN, kategoria III kwota 2 tys. PLN).

Mając na uwadze opinię Kancelarii prawnej Zarząd Spółki przewiduje możliwość potencjalnych roszczeń względem Spółki dotyczących:

- roszczeń podwykonawców PP-U Redox Sp. z o.o. o zapłatę wynagrodzenia za roboty objęte Umową, z którymi nie zostały zawarte ugody (na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka szacuje wysokość tych roszczeń na kwotę 97 tys. PLN w całości objętą odpisem),
- roszczeń części podwykonawców z innych starszych realizowanych przy udziale PP-U Redox Sp. z o.o. i ED Invest S.A. inwestycji, którym PP-U Redox Sp. z o.o. nie zwrócił kaucji gwarancyjnej, a których wymagalność zaktualizuje się po upływach okresu rękojmi tych inwestycji. W zakresie solidarnej odpowiedzialności Spółki za te roszczenia na podstawie przepisu art. 6471 k.c. istnieje spór w orzecznictwie, czy podwykonawcom przysługują ww. roszczenia względem Zamawiającego w zależności od tego czy kaucja jest traktowana przez sądy jako element wynagrodzenia podwykonawcy, czy też traci taki przymiot z chwilą jej ustanowienia (na dzień



sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie dysponuje wiedzą o tego typu roszczeniach i ich wysokości),

- potencjalne późniejsze roszczenia z tytułu rękojmi i gwarancji wynikające z inwestycji zrealizowanych z PP-U Redox Sp. z o.o., które w związku z upadłością pozostają w części inwestycji niezabezpieczone, co oznacza, że Spółka będzie musiała usuwać wady na swój koszt (na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie dysponuje wiedzą o tego typu roszczeniach i ich wysokości).

4 marca 2022 r. w MSiG ukazało się obwieszczenie Sędziego Komisarza, że w postępowaniu upadłościowym REDOX Sp. z o.o. w upadłości syndyk sporządził i przekazał Sędziemu Komisarzowi listę wierzytelności, którą każdy zainteresowany może przeglądać w Biurze Obsługi Interesanta.

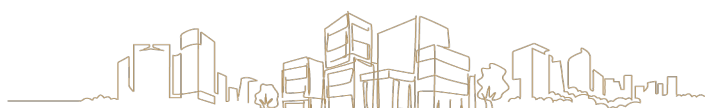
16 marca 2022 r. Kancelaria zapoznała się w imieniu ED Invest S.A. z listą wierzytelności REDOX Sp. z o.o. w upadłości. Z listy wierzytelności wynika, że ze zgłoszonych przez ED Invest S.A. roszczeń w kwocie 1 688 tys. PLN – uznana została wierzytelność w kwocie 83 tys. PLN (82,4 tys. PLN w kat. II, 0,4 tys. PLN w kat. III). Spółka kwestionuje wyłącznie nieuznanie na liście wierzytelności w kwocie 235 tys. PLN z tytułu poniesionych kosztów wykonania zastępczego – usuwania usterek w ramach rękojmi i gwarancji w budynkach przy ul. Jugosłowiańskiej 17C i 17B na podstawie umów o roboty budowlane zawartych z upadłym 25 lutego 2016 r. W tym zakresie 18 marca 2022 r. Kancelaria w imieniu Spółki złożyła do Sędziego Komisarza sprzeciw co do odmowy uznania kwoty 235 tys. PLN na liście wierzytelności. Spółka wycofa się z powyższego w związku z odzyskaniem kwestionowanej kwoty z gwarancji bankowej. W pozostałym zakresie, w szczególności w zakresie zgłoszonej kwoty wierzytelności 1 364 tys. PLN z tytułu roszczeń regresowych związanych z zaspokojeniem podwykonawców, Spółka nie kwestionuje jej nieuznania przez Syndyka, albowiem powodem nieuznania było uznanie przez Syndyka skuteczności potrącenia przez Spółkę ww. kwot w czerwcu 2021 r. (z kaucją wykonawcy i jego wynagrodzeniem) w drodze oświadczeń złożonych Syndykowi Wykonawcy, na skutek czego wzajemne zobowiązania uległy umorzeniu. Powyższe wskazuje, że na ten moment ryzyko sporu z Syndykiem o zwrot kaucji i zapłatę wynagrodzenia w kwocie 1 364 tys. PLN jest mało prawdopodobne, jeżeli lista wierzytelności zostanie utrzymana w obecnym kształcie.

W I pół. 2025 roku nie zaszły zmiany dot. sprawy pod sygn. akt. XVIII GUp 85/21. Obecnie Zarząd Spółki ocenia zaistniałe zdarzenie jako mające mało istotny wpływ na sytuację gospodarczą i wynik finansowy ED Invest S.A.

15.2. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Grupa identyfikuje poniższe podmioty jako podmioty powiązane: Vesper Capital Sp. z o.o., Q Investments Sp. z o.o., Moduł Sp. z o.o. (spółka wykazywana jako podmiot powiązany do dnia 27 maja 2025 r. z uwagi na odwołanie ze składu Rady Nadzorczej Pana Krzysztofa Mikołajczyka, będącego jednocześnie Prezesem spółki Moduł Sp. z o.o.), Kancelaria Adwokacja Neuman i Partnerzy Sp. P., ECC Real Estate Sp. z o.o., Project Pruszków Sp. z o.o., Sancus Capital Sp. z o.o. oraz Sebastian Chwedeczek CONSULTING & DESIGN.

W I pół. 2025 roku Grupa nie zawarła transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Zestawienie transakcji z podmiotami powiązаныmi na 30 czerwca 2025 roku zaprezentowane zostały w Tabeli nr 39 i 40.



15.3. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym półroczu umowach dotyczących kredytów i pożyczek

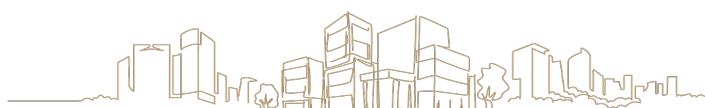
W sierpniu br. Spółka Dominująca zawarła Umowę kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym (szczegółowy opis w pkt. Najważniejsze wydarzenia po dniu bilansowym). Pożyczki udzielane w ramach Grupy zostały opisane w pkt. 12.4. niniejszego raportu.

15.4. Pożyczki w ramach Grupy ED Invest

Pożyczki udzielone i spłacone w okresie sprawozdawczym

Tabela 88. Zestawienie pożyczek udzielonych spółkom zależnym przez ED Invest S.A. w I pół. 2025 r.

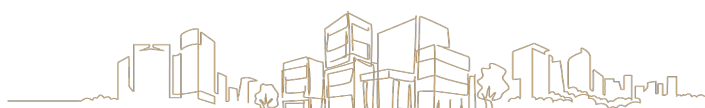
Podmiot	Data	Kwota	Opis
SOEDI2 Sp. z o.o.	14.02.2025	55 tys. PLN	<p>Warunki:</p> <ul style="list-style-type: none"> wypłata nastąpi jednorazowo do 14 lutego 2025 roku, oprocentowanie w wysokości 10% rocznie, z terminem wymagalności 31 grudnia 2025 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty), prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.
	25.03.2025	100 tys. PLN	<p>Warunki:</p> <ul style="list-style-type: none"> wypłata nastąpi jednorazowo do 31 marca 2025 roku, oprocentowanie w wysokości 10% rocznie, z terminem wymagalności 31 marca 2026 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty), prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.
	25.04.2025	10 tys. PLN	<p>Warunki:</p> <ul style="list-style-type: none"> wypłata nastąpi jednorazowo do 25 kwietnia 2025 roku, oprocentowanie w wysokości 10% rocznie, z terminem wymagalności 31 marca 2026 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty), prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.
	02.06.2025	1.000 tys. PLN	<p>Warunki:</p> <ul style="list-style-type: none"> wypłata nastąpi jednorazowo do 25 kwietnia 2025 roku, oprocentowanie w wysokości 10% rocznie, z terminem wymagalności 30 września 2025 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty), prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.
SOEDI3 Sp. z o.o.	06.03.2025	10 tys. PLN	<p>Warunki:</p> <ul style="list-style-type: none"> wypłata nastąpi jednorazowo do 6 marca 2025 roku, oprocentowanie w wysokości 10% rocznie, z terminem wymagalności 31 grudnia 2025 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty), prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.
SOEDI4 Sp. z o.o.	06.03.2025	7 tys. PLN	<p>Warunki:</p> <ul style="list-style-type: none"> wypłata nastąpi jednorazowo do 6 marca 2025 roku, oprocentowanie w wysokości 10% rocznie, z terminem wymagalności 31 grudnia 2025 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty), prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.



SOEDIS Sp. z o.o.	14.02.2025	7 tys. PLN	<p>Warunki:</p> <ul style="list-style-type: none"> wypłata nastąpi jednorazowo do 14 lutego 2025 roku, oprocentowanie w wysokości 10% rocznie, z terminem wymagalności 31 grudnia 2025 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty), prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.
	06.03.2025	7 tys. PLN	<p>Warunki:</p> <ul style="list-style-type: none"> wypłata nastąpi jednorazowo do 6 marca 2025 roku, oprocentowanie w wysokości 10% rocznie, z terminem wymagalności 31 grudnia 2025 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty), prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.
	09.05.2025	20 tys. PLN	<p>Warunki:</p> <ul style="list-style-type: none"> wypłata nastąpi w transzach zgodnie z informacją wskazaną przez Pożyczkobiorcę, pierwsza transza została wypłacona w kwocie 4 tys. PLN w dniu 9 maja 2025 roku, oprocentowanie w wysokości 10% rocznie, z terminem wymagalności 31 grudnia 2025 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty), prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.
Project View Sp. z o.o.	kolejne transze pożyczki z 30.10.2024	2.800 tys. PLN	<p>Kolejne transze:</p> <ul style="list-style-type: none"> 2 lutego 2025 roku transza w kwocie 290 tys. PLN, 14 lutego 2025 roku w kwocie 317 tys. PLN, 6 marca 2025 roku w kwocie 50 tys. PLN, 21 marca 2025 roku w kwocie 200 tys. PLN.

Tabela 89. Zestawienie pożyczek spłaconych przez spółki zależne do ED Invest S.A. w I pół. 2025 r.

Podmiot	Data	Kwota	Opis
SOEDI1 Sp. z o.o.	28.03.2025	105 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 2 listopada 2023 r. (kwota kapitału).
	02.04.2025	5 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 2 listopada 2023 r. (kwota kapitału).
	02.04.2025	15 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 6 lutego 2023 r. (kwota odsetek).
	02.04.2025	25 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 29 marca 2023 r. (kwota odsetek).
	08.04.2025	27 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 29 marca 2023 r. (kwota odsetek).
	08.04.2025	19 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 2 listopada 2023 r. (kwota odsetek).
SOEDI2 Sp. z o.o.	14.01.2025	290 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 22 września 2023 r. (kwota kapitału).
	24.01.2025	475 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 22 września 2023 r. (kwota kapitału).
	03.06.2025	9.950 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 22 września 2023 r. (kwota kapitału).
SOEDI3 Sp. z o.o.	17.06.2025	795 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 22 września 2023 r. (kwota kapitału).
	27.06.2025	7 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 6 czerwca 2025 r. (kwota kapitału).
SOEDIS Sp. z o.o.	08.01.2025	40 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 13 czerwca 2024 r. (kwota kapitału).
	23.05.2025	1.365 tys. PLN	Zwrot pożyczki z 13 czerwca 2024 r. (1.340 tys. PLN kwota kapitału i 25 tys. PLN kwota odsetek).
	23.05.2025	7,2 tys. PLN	Zwrot pożyczki z 14 lutego 2025 r. (kwota kapitału i odsetek).
	23.05.2025	7,1 tys. PLN	Zwrot pożyczki z 6 marca 2025 r. (kwota kapitału i odsetek).
	23.05.2025	4 tys. PLN	Zwrot pożyczki z 9 maja 2025 r. (kwota kapitału i odsetek).



Zestawienie pożyczek udzielonych spółkom zależnym przez ED Invest S.A. – stan na 30 czerwca 2025 r. zostało zaprezentowane w Śródrocznym skróconym sprawozdaniu jednostkowym za I pół. 2025 r. w Tabeli nr 59.

Porozumienia do udzielonych pożyczek

17 marca 2025 roku Spółka zawarła porozumienie ze spółką zależną **Project View Sp. z o.o.** zmieniające termin spłaty udzielonych pożyczek na 30 czerwca 2026 roku. Porozumieniem zostały objęte pożyczki zawarte 26 października 2023 roku na kwotę 1.300 tys. PLN, 19 marca 2024 roku na kwotę 100 tys. PLN, 20 maja 2024 roku na kwotę 50 tys. PLN, 17 czerwca 2024 roku na kwotę 100 tys. PLN, 19 lipca 2024 roku na kwotę 450 tys. PLN, 2 października 2024 roku na kwotę 50 tys. PLN, 16 października 2024 roku na kwotę 50 tys. PLN oraz 30 października 2024 roku na kwotę 1.800 tys. PLN.

17 marca 2025 roku Spółka zawarła porozumienie ze spółką zależną **SOEDI2 Sp. z o.o.** zmieniające termin spłaty udzielonych pożyczek na 31 marca 2026 roku. Porozumieniem zostały objęte pożyczki zawarte 22 września 2023 roku na kwotę 13.530 tys. PLN, 12 grudnia 2024 roku na kwotę 900 tys. PLN oraz 14 lutego 2025 roku na kwotę 55 tys. PLN.

28 maja 2025 roku Spółka zawarła ze spółką zależną **Project View sp. z o.o.** Aneks nr 1 do umowy pożyczki z dnia 30 października 2024 roku na mocy którego ulega zmianie kwota główna pożyczki z 1 800 tys. PLN na 2 800 tys. PLN.

Pożyczki udzielone i spłacone po dniu bilansowym, tj. 30.06.2025 r.

Po dniu bilansowym, tj. po 30.06.2025 r. spółki zależne nie dokonały spłaty pożyczek na rzecz ED Invest S.A.

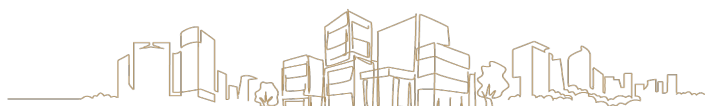
Tabela 90. Zestawienie pożyczek udzielonych spółkom zależnym przez ED Invest S.A. po dniu 30.06.2025 r.

Podmiot	Data	Kwota	Opis
Project View Sp. z o.o.	kolejne transze pożyczki z 30.10.2024	2.800 tys. PLN	Kolejne transze: <ul style="list-style-type: none"> wypłata kwoty 330 tys. PLN w ramach kolejnej transzy pożyczki z dnia 30.10.2024 r.

15.5. Poręczenia i gwarancje

Tabela 91. Zestawienie gwarancji udzielonych – stan na 30.06.2025 r.

Data udzielenia	Data wygaśnięcia	Kwota	Opis
28.01.2021 04.02.2021	09.04.2026	2 060 tys. PLN	Gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank S.A. Oddział Polska nr 9340.80.0003861-00 wraz z Aneksem nr 1 złożona przez Hochtief Polska S.A., przeniesiona na SM „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 31 marca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego etap 1.



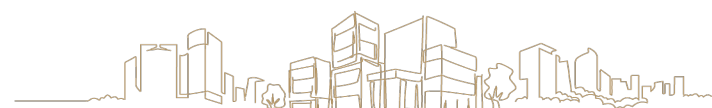
16.06.2021	15.06.2026	741 tys. PLN	Gwarancja należytego usunięcia wad i usterek nr 280000183478 dla SM „Goćław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 10 kwietnia 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „WILGA” budynek C.
06.10.2021	04.12.2026	1 148 tys. PLN	Gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank S.A. Oddział Polska nr 9340.80.0004026-00 złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na SM „Orlik-Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 7 czerwca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Orlik Jantar” – etap 1 (Pasaż Aniński bud. E).
11.10.2022	13.11.2027	1 250 tys. PLN	Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska S.A. Oddział Polska nr DOK4187GWB22SD złożona przez Hochtief Polska S.A., przeniesiona na SM „Goćław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 19 września 2006 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goćław - Wilga VII i VI” Wilga VI.
04.05.2023	11.06.2028	1 897 tys. PLN	Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska S.A. Oddział Polska nr DOK1641GWB23SD złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na SM „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 7 czerwca 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Orlik Jantar” – etap 2 (Pasaż Aniński bud. D).
02.01.2024	10.02.2029	2 311 tys. PLN	Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska S.A. Oddział Polska nr DOK5526GWB23SS złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na SM „Orlik-Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 7 czerwca 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goćław - Wilga” (Pasaż Aniński bud. C).
28.09.2024	31.10.2029	3 451 tys. PLN	Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska S.A. Oddział Polska nr DOK3982GWB24SD złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na SM „Goćław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 10 kwietnia 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „WILGA” budynek AB.

Poręczenia i gwarancje udzielone w okresie I pół. 2024 r. zostały szczegółowo zaprezentowane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. za rok 2024 r.

Pozostałe zobowiązania pozabilansowe i zabezpieczenia

Tabela 92. Zestawienie zabezpieczeń roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu – stan na 30.06.2025 r.

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2025	na dzień 31.12.2024
Gwarancje jakości i rękojmi wykonania umowy	11 575	11 575
Zobowiązania warunkowe ogółem	11 575	11 575

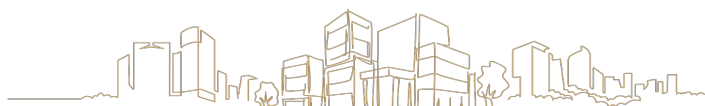


Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu

Data udzielenia	Data wygaśnięcia	Kwota	Opis
08.02.2024	09.02.2026	519 tys. PLN	W związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 31 marca 2017 na realizację inwestycji o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego etap 1, nastąpiło przeniesienie na SM „Orlik-Jantar” Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez CaixaBank S.A. Oddział w Polsce nr 9340.80.0003861-00 wraz z Aneksem nr 1 złożonej przez Hochtief Polska S.A. ED Invest wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco stanowiącą zabezpieczenie równowartości różnicy do 3% kwoty wskazanej w §4 ust.1 umowy o wspólnym przedsięwzięciu do ww. Gwarancji Bankowej na kwotę 519 tys. PLN. Weksel może być wypełniony w okresie od 8 lutego 2024 roku do 9 lutego 2026 roku.
06.10.2024	04.10.2026	259 tys. PLN	W związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 7 czerwca 2017 roku na realizację inwestycji o nazwie „Orlik Jantar” – Jana Nowaka-Jeziorańskiego etap 1 (bud. E), nastąpiło przeniesienie na SM „Orlik-Jantar” Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez CaixaBank S.A. Oddział w Polsce nr 9340.80.0004026-00 złożonej przez Hochtief Polska S.A. ED Invest wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco stanowiącą zabezpieczenie równowartości różnicy do 3% kwoty wskazanej w §4 ust.1 umowy o wspólnym przedsięwzięciu do ww. Gwarancji Bankowej na kwotę 259 tys. PLN. Weksel może być wypełniony w okresie od 6 października 2024 roku do 4 października 2026 roku.
14.09.2025	13.09.2027	284 tys. PLN	W związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 19 września 2006 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedla Wilga VI” – Jana Nowaka-Jeziorańskiego, nastąpiło przeniesienie na SM „Goctaw-Lotnisko” Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez Santander Bank Polska S.A. w Polsce nr DOK4187GWB22SD złożonej przez Hochtief Polska S.A. ED Invest wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco stanowiącą zabezpieczenie równowartości różnicy do 3% kwoty wskazanej w §4 ust. 1 umowy o wspólnym przedsięwzięciu do ww. Gwarancji Bankowej na kwotę 284 tys. PLN. Weksel może być wypełniony w okresie od 14 września 2025 roku do 13 września 2027 roku.

Zabezpieczenie kredytu odnawialnego

9 maja 2024 r. spółka zależna Radzikowskiego APV Sp. z o.o. (dalej Radzikowskiego APV) podpisała z mBank S.A. (dalej mBank, Bank) dwie umowy kredytu odnawialnego na kwotę 19 355 968 PLN oraz na kwotę 350 000 PLN (dalej Umowy Kredytu), z których środki będą przeznaczone na finansowanie realizacji projektu deweloperskiego – budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowana przy ul. Radzikowskiego w Krakowie (umowa kredytowa nr 38/028/24/Z/OB.) oraz na finansowanie podatku VAT (umowa kredytowa nr 38/029/24/Z/LI) ww. Projektu, realizowanego przez spółkę zależną Radzikowskiego APV.



Wysokość oprocentowania jest równa stopie bazowej WIBOR 1-miesięczny w PLN, z notowania na dwa dni robocze przed datą ciągnięcia i przed dniem aktualizacji stopy bazowej, powiększonej o marżę Banku, której wysokość wynosi 2,5 p.p. Całkowita spłata kredytów nastąpi do dnia 31 marca 2026 r., przy czym kredyt odnawialny w wysokości 350 tys. PLN na finansowanie podatku VAT ww. projektu zostanie spłacony do dnia 30 września 2025 r.

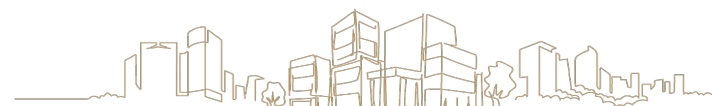
Zabezpieczenie kredytu jest standardowe dla tego rodzaju transakcji, obejmując w szczególności hipotekę umową do kwoty 29 034 tys. PLN na niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ul. Walerego Eliasza Radzikowskiego i sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce celowej należącej do ED Invest S.A. ED Invest zawarła w ramach transakcji umowę wsparcia do wysokości 5% budżetu inwestycji. Zawarcie Umów Kredytu uniezależnia realizację projektu deweloperskiego realizowanego przez spółkę zależną od Emitenta oraz od finansowania własnego, a także tempa sprzedaży, umożliwiając koncentrację na maksymalizacji marży. Kredyt został uruchomiony po spełnieniu standardowych dla tego typu finansowania warunków zawieszających.

Należności warunkowe z tytułu otrzymanych gwarancji

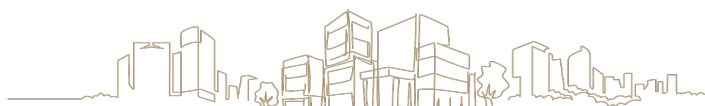
Tabela 93. Zestawienie gwarancji otrzymanych - stan na 30.06.2025 r.

Rodzaj należności	na dzień 30.06.2025	na dzień 31.12.2024
Otrzymanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	17 186	10 834
Należności warunkowe ogółem	17 186	10 834

Data udzielenia	Data wygaśnięcia	Kwota	Opis
28.01.2021 Aneks_1 04.02.2021	09.04.2026	1 236 tys. PLN	Gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska S.A. nr 9340.80.0003861-00 wraz z Aneksem nr 1 na kwotę 2 060 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 10 kwietnia 2019 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Orlik” – wielorodzinny zespół mieszkalno-usługowy z garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Rogalskiego. Udzielona Gwarancja 8 lutego 2024 roku podlega redukcji do kwoty 1 236 tys. PLN. Gwarancja wygasa 9 kwietnia 2026 roku.
06.10.2021	04.12.2026	689 tys. PLN	Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska S.A. nr 9340.80.0004026-00 na kwotę 1 148 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 4 lutego 2020 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Orlik Jantar” – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „E” z częścią usługową na parterze i garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego wraz z Aneksem nr 1 z 4 lutego 2020 roku, Aneksem nr 2 z 27 maja 2021 roku, Aneksem nr 3 z 11 sierpnia 2021 roku. Udzielona Gwarancja 6 października 2024 roku podlega redukcji do kwoty 689 tys. PLN.



11.10.2022	13.11.2027	1 250 tys. PLN	Gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót Santander Bank Polska S.A. nr DOK4187GWB22SD od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 21 stycznia 2021 roku wraz z Aneksm nr 1 z 14 stycznia 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą "Osiedle Wilga VI" – budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową na parterze i garażami w podziemiu, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego. Udzielona Gwarancja 13 września 2025 roku podlega redukcji do kwoty 750 tys. PLN.
04.05.2023	11.06.2028	1 897 tys. PLN	Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót Santander Bank Oddział Polska S.A. nr DOK1641GWB23SD od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 16 września 2021 roku wraz z Aneksm nr 1 z 19 maja 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Pasaż Aniński budynek D” - budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażami – podziemnym oraz w przyziemiu zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie. Udzielona Gwarancja 12 kwietnia 2026 roku podlega redukcji do kwoty 1 138 tys. PLN.
02.01.2024	10.02.2029	2 311 tys. PLN	Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót Santander Bank Oddział Polska SA nr DOK5526GWB23SS od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 14 kwietnia 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Pasaż Aniński budynek C” – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową w parterze i garażami podziemnymi oraz w przyziemiu zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie. Udzielona Gwarancja od 13 grudnia 2026 roku podlega redukcji do kwoty 1 387 tys. PLN.
09.09.2024	31.10.2029	3 451 tys. PLN	Gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót Santander Bank Polska S.A. nr DOK3982GWB24SD od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 28 września 2022 roku wraz z Aneksm nr 1 z 17 października 2023 roku i nr 2 z 10 czerwca 2024 roku na wykonanie zadania pod nazwą "Umińskiego bud. AB" – Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych AB z częścią usługową na parterze, garażami podziemnymi i w części parteru zlokalizowany przy ul. Umińskiego/Bora Komorowskiego/Znanieckiego w Warszawie. Udzielona Gwarancja 1 września 2027 roku podlega automatycznej redukcji do kwoty 2 070 tys. PLN.
13.01.2025	02.11.2026	2 152 tys. PLN	Gwarancja bankowa wykonania Umowy wydana przez BNP Paribas Bank Polska S.A. NR GW/007584/24 od CONSTEEL Sp.z o.o. w związku z zawartą Umową nr 1/11/2024 z 27 listopada 2024 roku, której przedmiotem jest: „wykonanie robót budowlanych obejmujące budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscami postojowymi w przyziemiu oraz miejscami postojowymi naziemnymi, oraz infrastrukturą techniczną” zlokalizowanego przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie.
26.05.2025	24.06.2027	4 200 tys. PLN	Gwarancja bankowa należytego wykonania Umowy wydana przez PKO Bank Polska S.A. NR ILG-PL72-0005069 od FineTech Construction Sp.z o.o. w związku z zawartą Umową nr



EDI/DT/ZW/01/05/2025 z 13 maja 2025 roku, której przedmiotem jest: „wykonanie robót budowlanych na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym „Złota Wilga” przy ul. Złotej Wilgi w Warszawie.

Poręczenia i gwarancje otrzymane w okresie I pół. 2024 r. zostały szczegółowo zaprezentowane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. za rok 2024 r.

15.6. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności w I pół. 2025 roku

Ocena czynników mających wpływ na wynik z działalności za I pół. 2025 roku została opisana w punkcie 5.4. niniejszego raportu.

Rozpoczęcie realizacji projektu Złota Wilga zostało opóźnione o co najmniej trzy miesiące w związku z bezumownym korzystaniem z terenu przekazanego przez SMGL przez dotychczasowego najemcę. Prace rozbiórkowe, będące pierwszym elementem etapu realizacyjnego budowy, rozpoczęły się w styczniu 2025 r.

Poza powyższym w okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki o nietypowym charakterze, które miały wpływ na wyniki Grupy.

15.7. Informacje dodatkowe

Opis wykorzystania przez spółkę wpływów z emisji do czasu sporządzenia sprawozdania z działalności

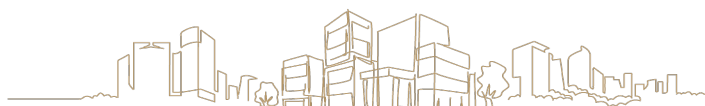
W I pół. 2025 roku Spółka Dominująca nie emitowała papierów wartościowych.

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz finansowych na rok 2025.

Zdarzenia mające wpływ na strukturę akcjonariatu w I pół. 2025 r.

W I pół. 2025 r. roku nie wystąpiły zdarzenia mające wpływ na strukturę akcjonariatu.





VI. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU



VI. OŚWIADCZENIA

16. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDAŃ

Zarząd ED Invest S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, Skrócone śródroczne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe oraz dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową ED Invest S.A., a także Grupy Kapitałowej ED Invest oraz wynik finansowy ED Invest S.A. i Grupy Kapitałowej ED Invest. Półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej ED Invest zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

17. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE WYBORU PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO PRZEGLĄDU SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Podmiot uprawniony do przeglądu sprawozdań finansowych, dokonujący przeglądu Skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ED Invest i Skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego ED Invest S.A. za I pół. 2025 roku został wybrany zgodnie ze znajdującymi zastosowanie przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący przeglądu ww. sprawozdań spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

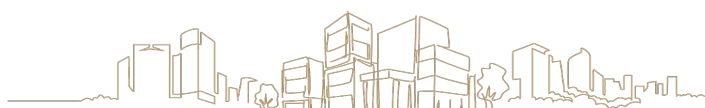
Niniejszy Skonsolidowany Śródroczny Raport Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. za I pół. 2025 roku zawierający skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ED Invest S.A. został sporządzony oraz zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej ED Invest S.A. **25 września 2025 roku.**

Łukasz Deńca – Prezes Zarządu

Alan Dunikowski – Wiceprezes Zarządu

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Małgorzata Jankowska – Główna Księgowa





EDENVEST S.A.

TWOJE MIEJSCE

