



Skonsolidowany śródroczny skrócony raport Grupy Kapitałowej za III kw. 2024 roku

zawierający kwartalną informację finansową
ED Invest S.A.

SPIS TREŚCI

1. WYBRANE DANE FINANSOWE	5
1.1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe.....	5
1.2. Wybrane jednostkowe dane finansowe.....	6
2. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE ORAZ GRUPIE KAPITAŁOWEJ	9
2.1. Informacje ogólne o Spółce Dominującej.....	9
2.2. Kapitał zakładowy Spółki Dominującej.....	9
2.3. Skład organów Spółki Dominującej.....	10
2.4. Organizacja Grupy Kapitałowej.....	11
2.5. Przedmiot działalności.....	17
2.6. Główne inwestycje.....	18
2.7. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	20
2.8. Akcje ED Invest S.A.	20
2.9. Dywidenda.....	22
2.10. Polityka dywidendowa.....	22
2.11. Zatrudnienie.....	22
2.12. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	22
3. SYTUACJA RYNKOWA W III KW. 2024 R.	29
3.1. Otoczenie makroekonomiczne w Polsce.....	29
3.2. Prognozowane zmiany makroekonomiczne.....	30
3.3. Rynek mieszkaniowy.....	31
4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ W III KW. 2024 ROKU	37
4.1. Działalność ED Invest S.A. w III kw. 2024 r.	37
4.2. Działalność spółek zależnych w III kw. 2024 roku.....	38
4.3. Plany inwestycyjne.....	42
4.4. Czynniki mające wpływ na realizację inwestycji.....	43
4.5. Omówienie perspektyw rozwoju działalności przynajmniej w najbliższych kwartałach.....	45
4.6. Informacje o rynkach zbytu oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi.....	47
5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W III KW. 2024 ROKU.....	51
5.1. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy, w tym znanych Spółce Dominującej umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	51
5.2. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki Dominującej z innymi podmiotami oraz określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania.....	53



5.3.	Informacje o transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązаныmi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji	54
5.4.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym kwartale umowach dotyczących kredytów i pożyczek	54
5.5.	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych podmiotom powiązanyм Emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności	55
5.6.	Informacje o udzielonych i otrzymanych poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych podmiotom powiązanyм Emitenta	57
6.	SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KW. 2024 ROKU	65
6.1.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ED Invest S.A. oraz jednostkowego sprawozdania finansowego ED Invest S.A.	65
6.2.	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ED Invest S.A.	65
6.3.	Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ED Invest S.A.	70
6.4.	Zatwierdzenie do publikacji.....	74
7.	NOTY OBJAŚNIAJĄCE	76
7.1.	Stosowane zasady rachunkowości	76
7.2.	Wybrane dodatkowe noty objaśniające	77
7.3.	Noty objaśniające do wybranych pozycji rachunku zysków i strat Grupy Kapitałowej	90
7.4.	Noty objaśniające do wybranych pozycji rachunku zysków i strat Jednostki Dominującej.....	91
8.	SYTUACJA FINANSOWA ED INVEST S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST S.A.	94
8.1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy ED Invest S.A.	94
8.2.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych ED Invest S.A.	98
8.3.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności i wywiązywania się z zaciąganych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Grupa podjęła lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom.....	102
8.4.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności	102
8.5.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności w III kw. 2024 roku	103
9.	INNE ISTOTNE INFORMACJE	105
9.1.	Informacje dodatkowe	105
9.2.	Zdarzenia mające wpływ na strukturę akcjonariatu w III kw. 2024 r.	106
9.3.	Zdarzenia po dacie bilansu	106
10.	OŚWIADCZENIA.....	110
10.1.	Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań	110
10.1.	Oświadczenie Zarządu w sprawie zatwierdzenia sporządzenia z działalności	110



WYBRANE DANE FINANSOWE

1. WYBRANE DANE FINANSOWE

Podstawowe pozycje sprawozdania finansowego przeliczono na EUR według kursów średnich, ustalonych przez Narodowy Bank Polski zgodnie z przedstawioną poniżej zasadą:

1. Bilans według kursu obowiązującego na ostatni dzień odpowiedniego okresu
 - Kurs na 30 września 2024 r. – 4,2791
 - Kurs na 31 grudnia 2023 r. – 4,3480
2. Rachunek zysków i strat oraz rachunek przepływów pieniężnych według kursów średnich w odpowiednim okresie, obliczonych jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie
 - Średni kurs za 3 kwartał 2024 r. – 4,3022
 - Średni kurs za 3 kwartał 2023 r. – 4,6899

Wszystkie dane finansowe zamieszczone w pkt. 1, 6, 7 i 8 prezentowane są w tys. PLN.

1.1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

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

Wyszczególnienie	za okres od	za okres	za okres	za okres
	01.01 do 30.09.2024	od 01.01. do 30.09.2023	od 01.01 do 30.09.2024	od 01.01. do 30.09.2023
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	47 335	98 223	11 002	20 944
Koszt własny sprzedaży	36 232	74 443	8 422	15 873
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 318	16 561	771	3 531
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 493	16 388	812	3 494
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 597	13 472	604	2 873
Zysk (strata) netto	2 597	13 472	604	2 873
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,26	1,36	0,06	0,29
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,26	1,36	0,06	0,29
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 408	10 974	327	2 340
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-290	-2 716	-68	-579
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	304	-7 895	71	-1 683
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 422	364	330	78
Średni kurs PLN / EUR*			4,3022	4,6899

Wyszczególnienie	na	na	na	na
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
	PLN		EUR	
Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	107 302	99 574	25 076	22 901
Zobowiązania długoterminowe	4 611	4 324	1 078	994
Zobowiązania krótkoterminowe	32 931	25 289	7 696	5 816
Kapitał własny	69 759	69 961	16 302	16 090
Kapitał podstawowy	619	619	145	142
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)	7,03	7,05	1,64	1,62
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	0	0	0	0
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**			4,2791	4,3480

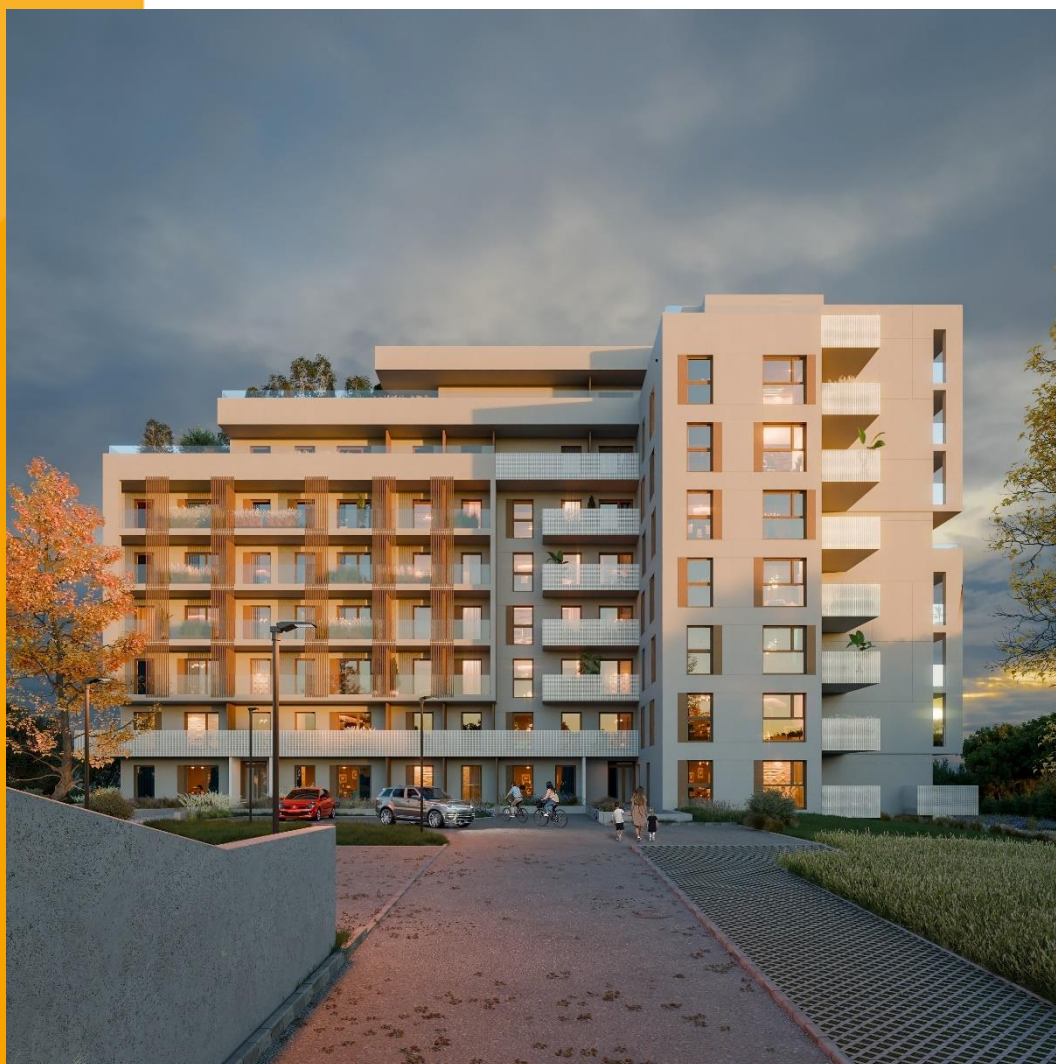
1.2. Wybrane jednostkowe dane finansowe

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

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od	za okres od	za okres
	01.01. do	01.01. do	01.01. do	od 01.01.
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	do
				30.09.2023
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	46 327	98 223	10 768	20 944
Koszt własny sprzedaży	35 183	74 443	8 178	15 873
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 771	16 561	876	3 531
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 410	16 388	1 258	3 494
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 437	13 472	1 031	2 873
Zysk (strata) netto	4 437	13 472	1 031	2 873
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,45	1,36	0,10	0,29
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,45	1,36	0,10	0,29
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	21 389	10 974	4 972	2 340
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-16 608	-2 716	-3 860	-579
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-2 900	-7 895	-674	-1 683
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 881	364	437	78
Średni kurs PLN / EUR*			4,3022	4,6899



Wyszczególnienie	na	na	na	na
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2023
	PLN		EUR	
Jednostkowe Śródroczne Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	96 532	93 209	22 438	21 437
Zobowiązania długoterminowe	1 550	4 434	360	1 020
Zobowiązania krótkoterminowe	25 943	21 493	6 030	4 943
Kapitał własny	69 040	67 283	16 048	15 474
Kapitał podstawowy	619	619	144	142
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)	6,96	6,78	1,62	1,56
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	0	0	0	0
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**			4,3022	4,3480



PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE ORAZ GRUPIE KAPITAŁOWEJ

2. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE ORAZ GRUPIE KAPITAŁOWEJ

2.1. Informacje ogólne o Spółce Dominującej

ED Invest Spółka Akcyjna („Spółka”, „Emitent”, „Jednostka Dominująca”, „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.

Siedziba Spółki na 30 września 2024 roku mieściła się przy ul. Grochowskiej 306/308 bud. C w Warszawie (03-840). 8 marca 2024 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o zmianie adresu Spółki na powyżej podany.

23 maja 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie ED Invest S.A. podjęło uchwałę, na mocy której nastąpiła zmiana pisowni nazwy Spółki z ED invest S.A. na ED Invest S.A. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy dokonał rejestracji tej zmiany 25 czerwca 2024 r.

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

2.2. Kapitał zakładowy Spółki Dominującej

Kapitał podstawowy Spółki na 30 września 2024 r. zgodnie z wpisem do KRS, wynosi 619 334,35 PLN i dzieli się na 12 386 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 PLN każda. Na każdą akcję przypada jeden głos.

2.3. Skład organów Spółki Dominującej

Zarząd Jednostki Dominującej

Skład Zarządu ED Invest S.A. uległ zmianie w III kw. 2024 r. Pani Zofia Egierska i Pana Jerzy Dyrzcz, dotychczasowi Członkowie Zarządu ED Invest S.A., złożyli rezygnację z pełnionych funkcji ze skutkiem na 30 września 2024 r. Złożone rezygnacje wynikały z wygaśnięcia kontraktów menadżerskich podpisanych 6 marca 2023 roku, które zostały zawarte na okres 18 miesięcy od dnia powołania w skład Zarządu Spółki.

Skład Zarządu ED Invest S.A. nie uległ zmianie w okresie od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 20 listopada 2024 r.

Tabela 4. Skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 30.09.2024 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.

Informacje o wartości wynagrodzeń i nagród z tytułu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu, Wiceprezesa Zarządu i Członków Zarządu w ED Invest S.A. zostały podane w Tabeli 50 i Tabeli 51.

Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej

W III kw. 2024 r. oraz w okresie od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 20 listopada 2024 r. skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Tabela 5. Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 30.09.2024 r.

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

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.

Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej zostało podane w Tabeli 50 i Tabeli 51.

Komitet Audytu Jednostki Dominującej

Rada Nadzorcza na posiedzeniu z 17 marca 2023 r. działając na podstawie Rozdziału IV ust. 1, 2 i 3 Regulaminu Rady Nadzorczej wybrała skład Komitetu Audytu.

Tabela 6. Skład Komitetu Audytu Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 30.09.2024 r.

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

2.4. Organizacja Grupy Kapitałowej

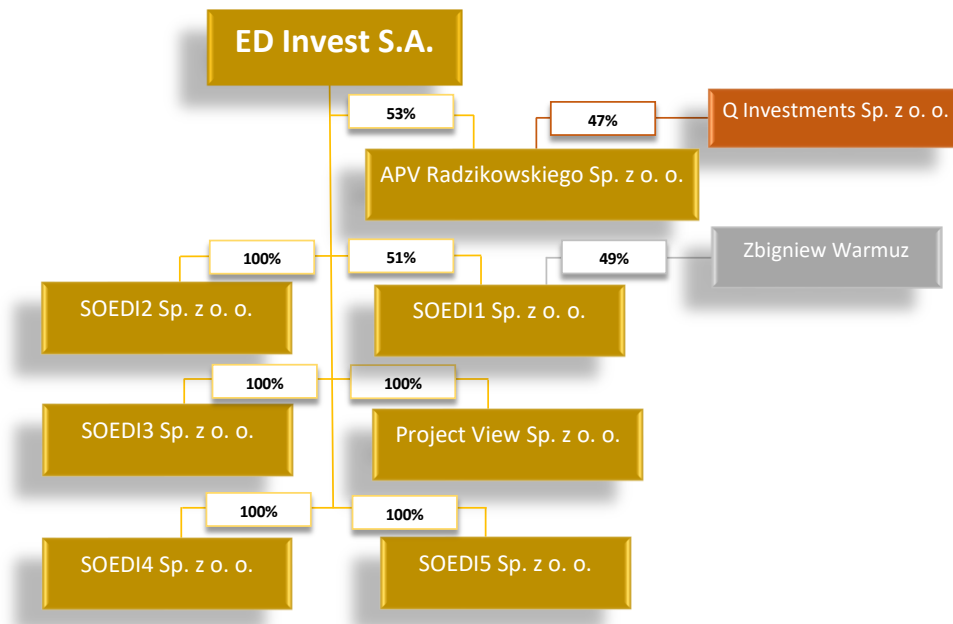
Grupa Kapitałowa ED Invest S.A. powstała w 2023 roku, a w jej skład wchodzi Emitent oraz siedem spółek zależnych: Radzikowskiego APV Sp. z o.o., Project View Sp. z o.o., SOEDI1 Sp. z o.o., SOEDI2 Sp. z o.o., SOEDI3 Sp. z o.o., SOEDI4 Sp. z o.o., SOEDI5 Sp. z o.o.

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 z finalnymi odbiorcami indywidualnymi umowy o wybudowanie lokalu oparte na prawie spółdzielczym. Ostatecznie to spółdzielnia mieszkaniowa podpisuje z klientami końcowymi umowy o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego po przekazaniu obiektów do użytkowania.

Spółki celowe należące do Grupy realizują inwestycje na gruntach własnych w oparciu o ustawę deweloperską.

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 września 2024 roku



Radzikowskiego APV Sp. z o.o.

26 maja 2023 roku ED Invest S.A. nabyła od Q Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (KRS: 0000544123) 53 udziały w spółce Radzikowskiego APV Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 2,65 tys. PLN, które stanowią 53% kapitału Spółki. Kapitał zakładowy spółki wynosi 5 tys. PLN i dzieli się na 100 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 0,05 tys. PLN (50,00 PLN) każdy.

Radzikowskiego APV Sp. z o.o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED Invest S.A. na 30 września 2024 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 20 listopada 2024 r., posiada 53% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów. Radzikowskiego APV Sp. z o.o. podlega konsolidacji metodą pełną.

Tabela 7. Podstawowe dane dotyczące jednostki zależnej - APV Radzikowskiego Sp. z o.o.

Nazwa (firma)	Radzikowskiego APV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba i kraj siedziby	Warszawa, Polska
Adres	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa
Telefon	+48 733 887 575; +48 570 346 969
E-mail	biuro@edInvest.pl
Strona internetowa	www.apartamentyradzikowskiego.pl
Identyfikator PKD (działalność przeważająca)	41.10.Z – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
Przedmiot działalności	budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych budynków
REGON	386327006
Kapitał zakładowy	5 000,00 PLN – w pełni opłacony
Numer KRS	0000845979
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

Project View Sp. z o.o.

16 października 2023 roku ED Invest S.A. zawarła Umowę sprzedaży udziałów, w wyniku której nabyła za cenę 83,5 tys. PLN 100% udziałów spółki pod firmą Project View Sp. z o.o. Kapitał zakładowy spółki wynosi 83,5 tys. PLN i dzieli się na 167 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 0,5 tys. PLN (500,00 PLN) każdy.

Project View Sp. z o.o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED Invest S.A. na 30 września 2024 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 20 listopada 2024 r., posiada 100% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów. Project View Sp. z o.o. podlega konsolidacji metodą pełną.

Tabela 8. Podstawowe dane dotyczące jednostki zależnej - Project View Sp. z o.o.

Nazwa (firma)	Project View Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
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	-----
Identyfikator PKD (działalność przeważająca)	68.10.Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Przedmiot działalności	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych budynków
REGON	141358956
Kapitał zakładowy	83 500,00 PLN – w pełni opłacony
Numer KRS	0000306785
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

SOEDI1 Sp. z o.o.

3 lutego 2023 roku ED Invest S.A. nabyła od Q Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie (KRS: 0000544123) 51 udziałów w spółce SOEDI1 Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 5,1 tys. PLN, które stanowią 51% kapitału Spółki. Kapitał zakładowy spółki wynosi 10 tys. PLN i dzieli się na 100 równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 0,1 tys. PLN (100,00 PLN) każdy.

SOEDI1 Sp. z o.o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED Invest S.A. na 30 września 2024 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 20 listopada 2024 r., posiada 51% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów. SOEDI1 Sp. z o.o. podlega konsolidacji metodą pełną.

Tabela 9. Podstawowe dane dotyczące jednostki zależnej - SOEDI1 Sp. z o.o.

Nazwa (firma)	SOEDI1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba i kraj siedziby	Warszawa, Polska
Adres	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa
Telefon	+48 22 255 15 55
E-mail	so@edInvest.pl
Strona internetowa	-----
Identyfikator PKD (działalność przeważająca)	41.10.Z – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
Przedmiot działalności	budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych budynków
REGON	524081903
Kapitał zakładowy	10 000,00 PLN – w pełni opłacony
Numer KRS	0001011220
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

SOEDI2 Sp. z o.o.

6 kwietnia 2023 roku ED Invest S.A. założyła spółkę pod firmą SOEDI2 Sp. z o.o., w której posiada 100% udziałów, tj. 100 udziałów o łącznej wartości 10 tys. PLN.

SOEDI2 Sp. z o.o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED Invest S.A. na 30 września 2024 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 20 listopada 2024 r., posiada 100% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów. SOEDI2 Sp. z o.o. podlega konsolidacji metodą pełną.

Tabela 10. Podstawowe dane dotyczące jednostki zależnej - SOEDI2 Sp. z o.o.

Nazwa (firma)	SOEDI2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba i kraj siedziby	Warszawa, Polska
Adres	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa
Telefon	+48 22 255 15 55
E-mail	soedi2@edInvest.pl
Strona internetowa	-----
Identyfikator PKD (działalność przeważająca)	41.10.Z – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
Przedmiot działalności	budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych budynków
REGON	525005590
Kapitał zakładowy	10 000,00 PLN – w pełni opłacony
Numer KRS	0001030203
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego



SOEDI3 Sp. z o.o.

4 października 2023 roku ED Invest S.A. założyła spółkę pod firmą SOEDI3 Sp. z o.o.

SOEDI3 Sp. z o.o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED Invest S.A. na 30 września 2024 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 20 listopada 2024 r., posiada 100% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów. SOEDI3 Sp. z o.o. podlega konsolidacji metodą pełną.

Tabela 11. Podstawowe dane dotyczące jednostki zależnej – SOEDI3 Sp. z o.o.

Nazwa (firma)	SOEDI3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba i kraj siedziby	Warszawa, Polska
Adres	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa
Telefon	+48 22 255 15 55
E-mail	soedi3@edinvest.pl
Strona internetowa	-----
Identyfikator PKD (działalność przeważająca)	41.10 – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
Przedmiot działalności	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych budynków
REGON	526614479
Kapitał zakładowy	10 000,00 PLN – w pełni opłacony
Numer KRS	0001062304
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

29 października br. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podwyższyło kapitał zakładowy Spółki SOEDI3 Sp. z o.o. do kwoty 110 000 PLN w drodze utworzenia 1 000 nowych udziałów o wartości nominalnej 100 PLN, które objęte zostały przez jedynego wspólnika – ED Invest S.A. Szczegóły związane z podwyższeniem kapitału zostały opisane w pkt. 9.3 (Zdarzenia po dacie bilansu).

SOEDI4 Sp. z o.o.

27 marca 2024 roku ED Invest S.A. założyła spółkę pod firmą SOEDI4 Sp. z o.o.

SOEDI4 Sp. z o.o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED Invest S.A. na 30 września 2024 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 20 listopada 2024 r., posiada 100% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów. SOEDI4 Sp. z o.o. podlega konsolidacji metodą pełną. Spółka została zarejestrowana 4 kwietnia 2024 roku.

Tabela 12. Podstawowe dane dotyczące jednostki zależnej – SOEDI4 Sp. z o.o.

Nazwa (firma)	SOEDI4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba i kraj siedziby	Warszawa, Polska
Adres	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa
Telefon	+48 22 255 15 55
E-mail	soedi4@edInvest.pl
Strona internetowa	-----
Identyfikator PKD (działalność przeważająca)	68.20.Z – wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
Przedmiot działalności	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
REGON	528262820
Kapitał zakładowy	10 000,00 PLN – w pełni opłacony
Numer KRS	0001098018
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

SOEDI5 Sp. z o.o.

2 kwietnia 2024 roku ED Invest S.A. założyła spółkę pod firmą SOEDI5 Sp. z o.o.

SOEDI5 Sp. z o.o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED Invest S.A. na 30 września 2024 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 20 listopada 2024 r., posiada 100% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów. SOEDI5 Sp. z o.o. podlega konsolidacji metodą pełną. Spółka została zarejestrowana 8 kwietnia 2024 roku.

Tabela 13. Podstawowe dane dotyczące jednostki zależnej – SOEDI5 Sp. z o.o.

Nazwa (firma)	SOEDI5 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba i kraj siedziby	Warszawa, Polska
Adres	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa
Telefon	+48 22 255 15 55
E-mail	soedi5@edInvest.pl
Strona internetowa	-----
Identyfikator PKD (działalność przeważająca)	41.10. Z - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
Przedmiot działalności	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
REGON	528309823
Kapitał zakładowy	10 000,00 PLN – w pełni opłacony
Numer KRS	0001098732
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego



2.5. Przedmiot działalności

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 SOED11 Sp. z o.o. prowadzi również 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. Istotnym obszarem działalności Grupy jest działalność mająca na celu pozyskania nieruchomości pod realizację przyszłych inwestycji.

Grupa prowadzi działalność w zakresie wykonywania robót budowlanych oraz działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości. Realizowane przez Grupę inwestycje to budownictwo wielorodzinne w Warszawie na terenie dzielnicy Praga Południe, w Pruszkowie oraz w Krakowie na terenie dzielnicy Prądnik Biały w wyselekcjonowanych lokalizacjach, które zapewniają warunki dogodnego dostępu do komunikacji miejskiej, zaplecza handlowo-usługowego, edukacyjnego, medycznego, a także kulturalnego. Grupa przykłada dużą wagę do zapewnienia przyszłym mieszkańcom produktu bardzo wysokiej jakości, posiadającego cechy funkcjonalności, wygody i komfortu już na etapie projektowania, co zapewnia duże zainteresowanie klientów, a co za tym idzie stabilny popyt na proponowane produkty. Ze względu na wyważone ceny oferta jest adresowana do szerokiego grona nabywców.

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 Spółka realizuje projekty poprzez spółki celowe należące do Grupy. We wrześniu 2023 roku spółka zależna Radzikowskiego APV Sp. z o.o. działająca zgodnie z przepisami Ustawy o działalności deweloperskiej, rozpoczęła realizację projektu deweloperskiego w Krakowie. Spółka zależna jest odpowiedzialna

za organizację i koordynację budowy obiektu mieszkalnego na gruncie własnym oraz sprzedaż wybudowanych lokali.

W maju br. spółka zależna Project View Sp. z o.o. rozpoczęła budowę kameralnej inwestycji przy ul. Stalowej 16 w Pruszkowie.

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 jednorodzinny oraz rozwijać obszar wynajmu powierzchni komercyjnych pod sklepy (typu dyskont), o czym Zarząd Spółki informował w Sprawozdaniu Zarządu za rok 2023 i w skonsolidowanym raporcie za I kw. 2024 r. Umowa podpisana 11 czerwca br. przez spółkę zależną SOEDI4 Sp. z o.o. ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw-Lotnisko” o budowę samodzielnego lokalu usługowego znajdującego się na parterze budynku zlokalizowanego w inwestycji realizowanej „WILGA” bud. AB jest pierwszą z serii umów nabycia powierzchni komercyjnych w celu ich wynajmu. Celem Grupy jest dywersyfikacja biznesowa poprzez zbudowanie portfolio powierzchni komercyjnych zapewniającego za kilka lat stały pasywny dochód, będący uzupełnieniem przychodów osiąganych z działalności deweloperskiej i budowlanej, przy czym nie można wykluczyć partykularnych transakcji sprzedaży takich aktywów.

2.6. Główne inwestycje

W III kw. 2024 roku Grupa ED Invest S.A. realizowała poniższe inwestycje:

- Inwestycje realizowane we współpracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw-Lotnisko”



Wilga bud. AB przy ul. Umińskiego 2 w dzielnicy Praga Południe (osiedle Goctaw), powstał budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową na parterze, garażem w podziemiu i części parteru, ze 172 mieszkaniami, którego realizację Spółka rozpoczęła w październiku 2022 roku. Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie 22 lipca br. Na dzień publikacji niniejszego raportu przekazywane są ostatnie lokale klientom.



Gočavia (nazwa projektowa Wilga VI bis) przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego w dzielnicy Praga Południe (osiedle Gočław). Wielorodzinny budynek mieszkalny składający się z 71 mieszkań o powierzchni od 29 m² do 120 m² z podziemną halą garażową. Planowane rozpoczęcie realizacji to IV kwartał 2024 roku. W czerwcu br. zostało wydane PnB dla przedsięwzięcia, a ostateczna decyzja 23 lipca br. Przekazanie terenu przez spółdzielnię miało miejsce we wrześniu br. Sprzedaży rozpoczęła się w listopadzie br.



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



Apartamenty Radzikowskiego przy ul. Eliasza Radzikowskiego w Krakowie w dzielnicy Prądnik Biały, powstaje wielorodzinny budynek mieszkalny z 46 mieszkaniami, częścią usługową w parterze oraz garażem w podziemiu. Realizację projektu rozpoczęto we wrześniu 2023 roku. Planowany termin ukończenia to II kw. 2025 roku. Na dzień publikacji niniejszego raportu stopień sprzedaży mieszkań wynosi 61% (w ujęciu ilościowym).

- 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 – wielorodzinny budynek mieszkalny 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 15 lokali mieszkalnych oraz 11 miejsc postojowych. Planowany termin realizacji: IV kw. 2025 roku.



2.7. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadzi prac w zakresie badań i rozwoju.

2.8. Akcje ED Invest S.A.

Na 30 września 2024 r. na Giełdzie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie jest notowanych 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 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 oznaczyć je 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, zdematerializowanych i oznaczonych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. kodem papierów wartościowych PLEDINV00014.

Tabela 14. 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 15. Dane statystyczne dotyczące notowań akcji ED Invest S.A. w III kw. 2024 i III kw. 2023

	III kw. 2024	III kw. 2023
Liczba akcji w obrocie na koniec okresu	12 386 687	12 386 687
Cena akcji na koniec okresu (PLN)	6,40	4,50
Cena maksymalna (PLN)	7,00	5,30
Cena minimalna (PLN)	6,12	3,86
Średnia cena akcji w trakcie okresie (PLN)	6,53	4,32
Średni dzienny obrotów (PLN)	6 074	24 943
Średni dzienny wolumen obrotów (sztuk)	936	5 329
Średnia cena w okresie – ważona wolumenem (PLN)	6,49	4,68
Kapitalizacja na koniec okresu (mln PLN)	79,3	55,74



Akcje własne

Na 30 września 2024 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, 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

Struktura akcjonariatu ED Invest S.A. nie uległa zmianie w III kwartale 2024 r. oraz w okresie od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego raportu, tj. 20 listopada 2024 r.

Tabela 16. Struktura akcjonariatu ED Invest S.A.

Akcjonariusz	Stan na 30.09.2023	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 30.09.2024	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 20.11.2024	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 23 maja 2024 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 17. Akcje będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących ED Invest S.A.

Imię i nazwisko /stanowisko	Stan na 30.09.2024	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 20.11.2024	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 zawiadomienia akcjonariusza o liczbie posiadanych akcji z 1 grudnia 2023 roku

2.9. Dywidenda

W III kw. 2024 r. Spółka nie wypłacała dywidendy.

2.10. Polityka dywidendowa

Dywidenda wypłacana jest corocznie i nieprzerwalnie od 2010 roku po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Łączna wartość wypłaconych dywidend na przestrzeni lat 2010-2024 wynosi ponad 46,4 mln PLN.

2.11. Zatrudnienie

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

Tabela 18. Zasoby ludzkie w ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 1.01. do 30.09.2024	za okres od 1.01. do 30.09.2023
Pracownicy umysłowi	12	13
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	12	13

Tabela 19. Rotacja kadr w ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 1.01. do 30.09.2024	za okres od 1.01. do 30.09.2023
Liczba pracowników przyjętych	1	3
Liczba pracowników zwolnionych	1	5

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

Wniesienie do sądu pozwu o zapłatę wierzytelności, sprawa z powództwa Spółki przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 5 806 743,00 PLN, który toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie Wydział XXVI Gospodarczy pod sygnaturą akt: XXVI GC 245/17.

3 marca 2017 roku ED Invest S.A. złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o zapłatę przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 z siedzibą w Warszawie. Pozwem tym Spółka wnosi o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 5 806 742,21 PLN powiększonej o odsetki

ustawowe. Powyższa 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 Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” oraz wierzytelności przysługującej Spółce od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” za wykonane prace skablowania linii wysokiego napięcia na jej działce 12/29, na której miała być zrealizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa z halą garażową. Wskutek zaniechań Pozwanego do realizacji ww. przedsięwzięcia inwestycyjnego nie doszło, mimo prowadzonych przez Spółkę i Pozwanego negocjacji i rozmów. W wyniku braku porozumienia Spółka wystąpiła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z wnioskiem o zawiązanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło. Z tego względu Spółka podjęła decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w ramach powództwa o zapłatę (RB nr 10/2017). Postanowieniem Sądu z 3 stycznia 2018 roku 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.

Sprawa z powództwa Spółki przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowa „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 52 155,61 PLN wraz z ustawowymi odsetkami, która toczy się przed Sądem Rejonowym 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).

Pozwem z 30 września 2014 roku (złożonym na biuro podawcze Sądu 7 października 2014) Spółka wniosła o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 52 155,61 PLN (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące sto pięćdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt jeden grosz) wraz z odsetkami ustawowymi.

Stan sprawy: Sprawa w toku.

28 października 2014 roku 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. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie wniosła od ww. nakazu sprzeciw, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości. Spółka w odpowiedzi na sprzeciw pozwanego wystosowała pismo procesowe, w którym podtrzymała wszelkie swoje twierdzenia wyrażone w pozwie.

15 marca 2017 roku odbyła się rozprawa przed Sadem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16 (następnie przez SO Warszawa-Praga pod sygn. akt: II C 1505/17). Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które 20 września 2017 roku 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).

Zgłoszenie Wierzytelności w postępowaniu upadłościowym dotyczącym spółki EDBUD S.A. z siedzibą w Warszawie w upadłości likwidacyjnej. Postępowanie upadłościowe toczy się przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy, Wydział 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).

12 stycznia 2011 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział X Gospodarczy ds. upadłościowych i naprawczych ogłosił upadłość spółki EDBUD S.A. z siedzibą w Warszawie oraz wezwał wierzycieli do zgłaszania wierzytelności. Pismem z 31 marca 2011 roku, z zachowaniem dwumiesięcznego terminu na zgłoszenie wierzytelności od dnia opublikowania postanowienia o ogłoszenie upadłości w MSiG, które miało miejsce 7 lutego 2011 roku, ED Invest S.A. zgłosiła wierzytelność w łącznej kwocie 2 579 213,68 PLN (słownie: dwa miliony pięćset siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście trzydzieści złotych sześćdziesiąt osiem groszy). Na przedmiotową wierzytelność składają się poniższe należności:

- wierzytelność w kwocie 2 555 369,74 PLN (słownie: dwa miliony pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi o zaliczenie do kategorii IV, na którą składa się należność główna w kwocie 2 317 282,84 (słownie: dwa miliony trzysta siedemnaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt cztery grosze) i odsetki ustawowe w łącznej wysokości 238 086,90 (słownie: dwieście trzydzieści osiem tysięcy osiemdziesiąt sześć złotych dziewięćdziesiąt groszy),
- wierzytelność w kwocie 23 843,94 (słownie: dwadzieścia trzy tysiące osiemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi o zaliczenie do kategorii V z tytułu odsetek, które nie należą do wyższej kategorii.

Stan sprawy: Zgodnie z doręczonymi Kancelarii kopiami kart z listy wierzytelności w 2012 roku uznano wierzytelność Spółki w kwocie 715 649,64 PLN (słownie: siedemset piętnaście tysięcy sześćset czterdzieści dziewięć złotych sześćdziesiąt cztery grosze) wraz z odsetkami w kwocie 49 379,35 PLN (słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści pięć groszy). Uznana wierzytelność została zaliczona do kategorii IV.

Z uwagi na fakt, iż odmówiono uznania wierzytelności Spółce w pozostałej kwocie, 16 listopada 2012 roku Spółka złożyła w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy sprzeciw od listy wierzytelności. W przedmiotowym sprzeciwie Spółka wносиła o uznanie wierzytelności w kwocie 1 814 184,69 PLN (słownie: jeden milion osiemset czternaście tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy).

19 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych wydał postanowienie, w którym uwzględnił sprzeciw w ten sposób, iż uznał wierzytelność Spółki dodatkowo w kwocie 1 814 184,69 PLN (słownie: jeden milion osiemset czternaście tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy). Kwota 1 790 340,75 PLN (słownie: jeden milion siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy trzysta czterdzieści złotych siedemdziesiąt pięć groszy) została zaliczona do IV kategorii,

kwota 23 843,94 PLN (słownie: dwadzieścia trzy tysiące złotych osiemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt cztery grosze) została zaliczona do V kategorii.

27 lipca 2023 roku 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 roku 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 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy ds. upadłości i restrukturyzacji wydał Zarządzenie, na mocy którego postanowił o ogłoszeniu przez obwieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, iż złożony został kolejny częściowy plan podziału masy upadłości. Ogłoszenie zostało opublikowane w Monitorze Sądowym i Gospodarczym 29 sierpnia 2023 roku. ED Invest S.A. przysługiwało prawo do wniesienia zarzutów przeciwko planowi podziału. Decyzją Spółki zarzuty nie zostały wniesione. 27 lutego 2024 roku plan podziału nie został zatwierdzony. 15 stycznia 2024 roku do ED Invest S.A. wpłynęła kwota 102 214,79 PLN z 27 lipca 2023 roku.

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.

Zgłoszenie wierzytelności PP-U REDOX SP. Z O.O. w upadłości, postępowanie upadłościowe toczy się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygnaturą akt: XVIII GUp 85/21.

Postanowieniem z 26 maja 2021 roku którym Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych (XVIII GU 125/21) ogłosił upadłość Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX Sp. z o.o. (KRS 109724), wyznaczył syndyka w osobie Tycjana Saltarskiego oraz wezwał wierzycieli upadłego do zgłoszenia Syndykowi wierzytelności w terminie 30 dni od daty 15 czerwca 2021 roku tj. daty ukazania się obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr 113/2021 (6258) poz. 38174.

ED Invest S.A. 14 lipca 2021 roku złożyła do Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie Zgłoszenie wierzytelności Sygnatura sprawy XVIII GUp 85/21 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych. Zgłoszone 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 Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego Redox Sp. z o.o. 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 roku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym ukazało się obwieszczenie Sędziego Komisarza, że w postępowaniu upadłościowym REDOX Sp. z o.o. w upadłości, prowadzonym w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, pod sygn. akt: XVIII GUp 85/21, syndyk sporządził i przekazał Sędziemu Komisarzowi listę wierzytelności, którą każdy zainteresowany może przeglądać w Biurze Obsługi Interesanta.

16 marca 2022 roku Kancelaria zapoznała się w imieniu ED Invest S.A. z listą wierzytelności w postępowaniu upadłościowym REDOX Sp. z o.o. w upadłości, KRS: 0000109724, prowadzonym w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, pod sygn. akt: XVIII GUp 85/21.

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. Jugosławińskiej 17C i 17B na podstawie umów o roboty budowlane zawartych z upadłym 25.02.2016 roku. W tym zakresie 18.03.2022 roku 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 roku (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 1364 tys. PLN jest mało prawdopodobne, jeżeli lista wierzytelności zostanie utrzymana w obecnym kształcie.

W III kwartale 2024 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.



SYTUACJA RYNKOWA W III KW. 2024 ROKU

3. SYTUACJA RYNKOWA W III KW. 2024 R.

3.1. Otoczenie makroekonomiczne w Polsce

Grupa ED Invest S.A. prowadzi działalność w Polsce, a więc na rynku nieruchomości uznawanym za rozwijający się, a jednocześnie mocno powiązany z sytuacją ekonomiczną kraju. Rozwój sektora deweloperskiego i budowlanego jest ściśle uzależniony od czynników takich jak inflacja, stopy procentowe czy kursy walutowe. Duże znaczenie ma również polityka państwa w zakresie rynku budowlanego. Wpływa ona na inwestycje oraz projekty, które mogą być realizowane w danym czasie.

Bieżący rok przynosi wyraźne przyspieszenie wzrostu PKB, obecnie napędzanego głównie konsumpcją prywatną. Dynamikę rozwoju spowalniają inwestycje, które wyraźnie przyspieszą w 2025. Inflacja osiągnęła swój dołek w marcu na poziomie 2%, do końca roku sięgnie 5%.

Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kw. 2024 r. w stosunku do II kw. 2024 r. wyniósł 101,6 (wzrost cen o 1,6%). W okresie styczeń–wrzesień br. wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych w skali roku był dużo mniejszy niż przed rokiem (3,3% wobec 13,2%). Od kwietnia br. dynamika cen stopniowo rosła, natomiast od lipca br. wyraźnie przyspieszyła. We wrześniu br. ceny były o 4,9% wyższe niż rok wcześniej, w sierpniu natomiast o 4,3% wyższe niż rok wcześniej. Większy niż w poprzednich miesiącach był m.in. wzrost cen żywności oraz cen związanych z mieszkaniem (w tym znacznie wzrosły w skali roku opłaty za nośniki energii, m.in. za energię elektryczną i gaz). Podobnie jak miesiąc wcześniej notowano spadek cen związanych z transportem.¹

Najważniejsze czynniki kształtujące sytuację na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz na rynku kredytów hipotecznych w III kw. 2024 roku to:

- utrzymanie stóp procentowych NBP na dotychczasowym poziomie (stopa referencyjna 5,75%);
- poziom inflacji – w III kw. 2024 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS wyniósł 101,6 (poziom inflacji: 1,6%) w odniesieniu do II kwartału bieżącego roku;
- prognozy wzrostu PKB pozostają bez zmian: 2,6% w 2024 oraz 4,4% w 2025;
- brak informacji dot. nowego programu kredytów „na Start/za zero”;
- wzrost cen produkcji budowlano-montażowej oraz robót budowlanych – zanotowano wzrost cen we wszystkich rodzajach działalności;
- powódź w połowie września, która przyniosła ogromne zniszczenia w kilkunastu miejscowościach Dolnego Śląska – w konsekwencji inne działania polityczne, w tym związane z ogłoszeniem nowej polityki

¹ <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/inne-opracowania/informacje-o-sytuacji-spoleczno-gospodarczej/sytuacja-spoleczno-gospodarcza-kraju-1-3-kwartal-2024-r-,1,149.html>

mieszaniowej, zostały odłożone na później, a szanse uruchomienia programu kredytów „na Start/za zero” w I kwartale 2025 roku jeszcze bardziej zmaleły.²

3.2. Prognozowane zmiany makroekonomiczne

Większość analityków instytucjonalnych prognozuje w scenariuszu bazowym niewielki wzrost (na poziomie inflacji) średnich cen transakcyjnych mieszkań w najbliższych miesiącach (co uwzględniając inflację oznaczać będzie realnie stabilizację cen realnych). Nieodosobnione są jednak bardziej ostrożne prognozy analityków i ekspertów niezależnych oczekujące stabilizacji cen nominalnych, a nawet ryzyko zapoczątkowania korekty, szczególnie w przypadku braku wdrożenia Kredytu na Start i realizacji negatywnego scenariusza gospodarczego względem prognozowanego.

Oprocentowanie kredytów bez dopłat jest nadal wysokie, a bufory ostrożnościowe dodatkowo obniżają zdolność kredytową. W dodatku ostatnie prognozy NBP dotyczące przyszłości stóp procentowych nie zapowiadają szybkich i znaczących zmian na lepsze. Zdaniem NBP perspektywa stabilnie wysokich stóp jest jeszcze dłuższa i od początku roku spodziewamy się, że stopa referencyjna zostanie utrzymana na bieżącym poziomie (5,75%) do końca 2025 r. Warto jednak nadmienić, że według danych NBP ponad 70% zakupów mieszkań finansowanych jest ze środków własnych, a nie kredytów.

Obecnie odbudowa dochodów konsumenta przebiega w niemal bezprecedensowym tempie. Po spadku siły nabywczej gospodarstw domowych wskutek podwyższonej inflacji, od 2023 wynagrodzenia zaczęły się odbudowywać. Obecnie kształtują się lekko powyżej poziomu sprzed szoku inflacyjnego w ujęciu realnym. Realne płace będą w najbliższych latach rosnąć. Tempo wzrostu będzie nieco niższe niż to przedpandemiczne.

Odbicie płac realnych to silny bodziec konsumpcyjny, a poprawę nastrojów konsumenta obserwujemy od początku 2023 r. Choć wskaźnikom sentymentu daleko jeszcze do poziomów sprzed pandemii, to sięgnęły wartości z 2021 r. (czas odbudowy po pandemii) i nadal rosną. Co ciekawe, wśród tych wskaźników wyróżniają się plany zakupu nieruchomości i innych istotnych zakupów. Konsumenci są niemal tak optymistyczni w tym zakresie jak w rekordowych latach 2018-2019, a przestrzeń do poprawy nastrojów jest zauważalna.

W 2060 r. liczba ludności rezydującej dla Polski wyniesie 32,9 mln osób, wynika z szacunków GUS przedstawionych w raporcie „Prognoza ludności rezydującej dla Polski na lata 2023-2060”. W porównaniu do stanu w 2022 r. oznacza to zmniejszenie liczby ludności o 4,8 mln, tj. o 12,7%. Dla większości województw przewidywane jest zmniejszenie się liczby ludności w perspektywie do 2060 r. Największy spadek dotknie województw świętokrzyskiego oraz opolskiego. Jedynie województwo mazowieckie, czyli główny rynek, na którym działa ED Invest S.A., odnotuje wzrost liczby ludności. Aglomeracja warszawska, oferująca największe

² <https://www.jll.pl/pl/trendy-i-analazy/badanie/rynek-mieszkaniowy-w-polsce>

możliwości na rynku pracy, będzie zatem najsilniejszym magnesem przyciągającym osoby z mniejszych miejscowości.

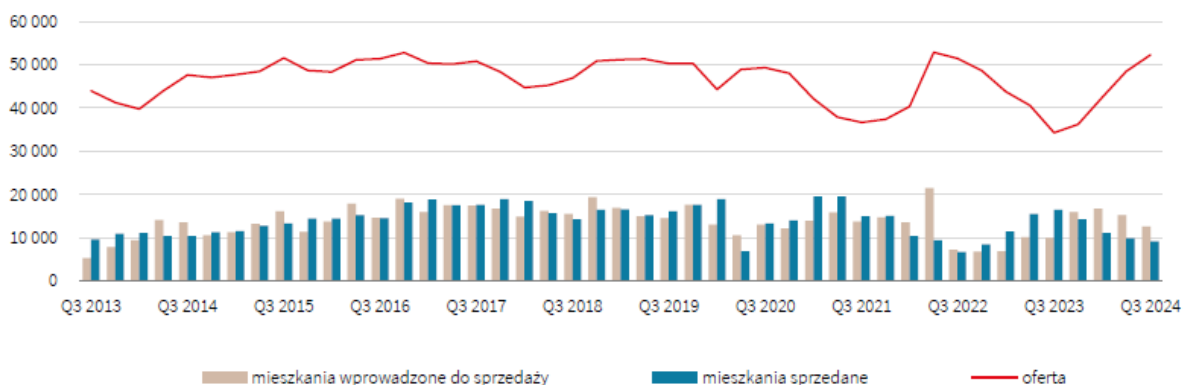
3.3. Rynek mieszkaniowy

W III kw. 2024 roku zauważalne było spowolnienie na rynku mieszkaniowym w Polsce przede wszystkim z powodu: braku decyzji w sprawie nowego programu rządowego oraz wysokich stóp procentowych, co wpłynęło na niepewność wśród potencjalnych nabywców oraz spowodowało wstrzymanie się wielu osób z podjęciem decyzji zakupowych. Jednocześnie, okres wakacyjny, tradycyjnie charakteryzujący się niższą aktywnością na rynku, dodatkowo przyczynił się do ograniczenia liczby transakcji. Mimo to, na przełomie sierpnia i września zauważono pewne ożywienie, szczególnie w największych miastach jak Warszawa, Poznań i Wrocław.

Od 1 sierpnia w życie weszły nowe przepisy prawa budowlanego, które w znaczący sposób zmieniają formę i zakres projektu budowlanego. Te zmiany mają na celu uproszczenie procedur administracyjnych oraz zwiększenie przejrzystości i efektywności procesu budowlanego. Nowe wytyczne jednoznacznie określają, jakie elementy muszą być zawarte w projekcie budowlanym, co zmniejsza liczbę dokumentów wymaganych do uzyskania pozwolenia na budowę. Dzięki lepszej koordynacji między urzędami, procedury administracyjne mają stać się bardziej przyjazne dla inwestorów i deweloperów.³

W okresie 3 kwartałów br. oddano do użytkowania mniej mieszkań niż przed rokiem. Dużo więcej było natomiast mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym oraz mieszkań, których budowę rozpoczęto. We wrześniu br. liczba mieszkań oddanych do użytkowania była większa niż rok wcześniej. Po raz pierwszy od roku nieznacznie spadła natomiast liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowlanym. Nieco więcej niż we wrześniu ub. roku było natomiast mieszkań, których budowę rozpoczęto.⁴

Wykres 1. Kwartalna relacja popytu i podaży (agregacja dla 6 rynków: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź)



Źródło: Raport JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce | III kw. 2024 roku

³ <https://morizon-gratka.pl/wp-content/uploads/2024/09/Rynek-Nieruchomosci.pdf>

⁴ <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/inne-opracowania/informacje-o-sytuacji-spoleszno-gospodarczej/sytuacja-spoleszno-gospodarcza-kraju-1-3-kwartal-2024-r-1,149.html>

Stabilność cen mieszkań, której oczekiwano po gwałtownych wzrostach związanych z programem „Bezpieczny Kredyt 2%”, skłoniła część klientów do szybszych decyzji o zakupie. Wydłużony proces decyzyjny, wynikający z niepewności co do przyszłych działań rządowych, sprawił jednak, że wiele osób nadal czeka na korzystniejsze warunki finansowe.

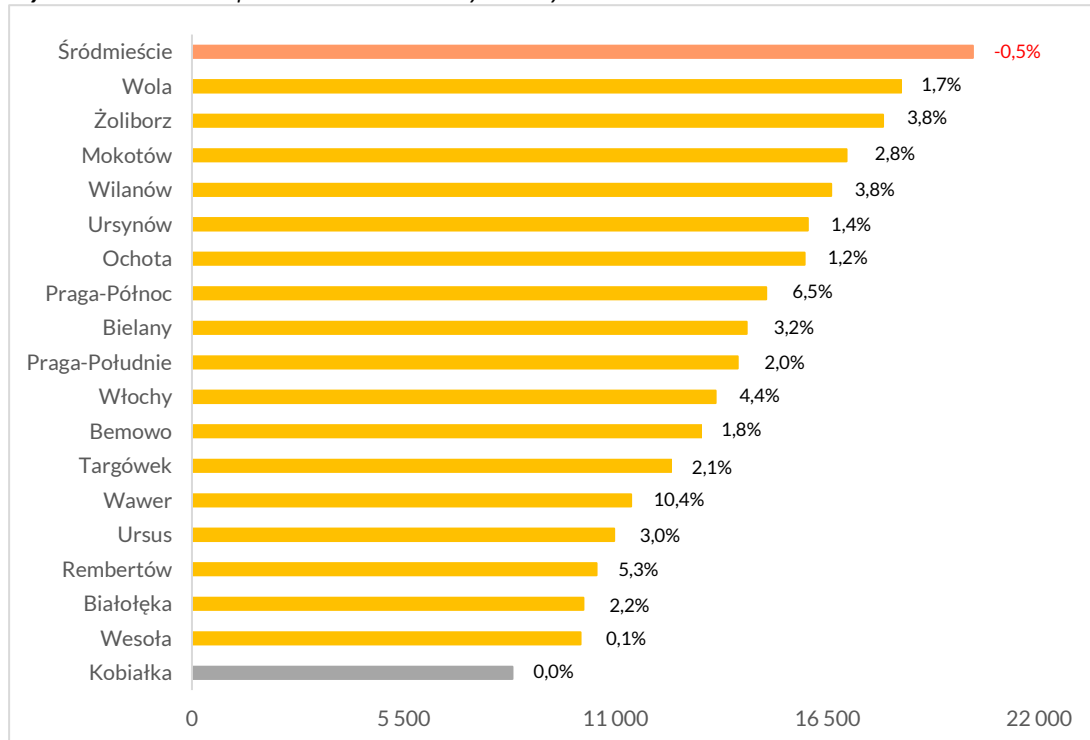
Prognozy na 2024 rok wskazują na dalszy wzrost cen nieruchomości, chociaż tempo tego wzrostu może być wolniejsze niż w poprzednich latach. Eksperci oceniają, że rynek mieszkaniowy w Polsce będzie się stabilizować, a ceny mieszkań będą rosły w umiarkowanym tempie. Popyt na mieszkania nadal pozostaje wysoki, zwłaszcza w dużych miastach, co wpływa na poziom cen.

Stabilizacja w obszarze cen mieszkań

W III kw. 2024 roku ceny mieszkań na większości rynków w Polsce utrzymywały się na stabilnym poziomie, choć lokalnie pojawiały się niewielkie wzrosty. W Warszawie, Trójmieście i Poznaniu zanotowano zmiany cen na poziomie od 0,8% do 2%. W stolicy, będącej liderem cenowym, cena mieszkań wzrosła średnio o 2% w porównaniu z poprzednim kwartałem. W Trójmieście zwiększyła się o 1,5%, a z kolei w Poznaniu o 1%. W ujęciu rocznym w trzech wspomnianych miastach zanotowano wzrosty cen na poziomie od 9% do 15%.

W Trójmieście ceny w ujęciu rocznym wzrosły o 14%, a w Poznaniu o 9,2%. Dla Warszawy ten wzrost średnich cen mieszkań, w ujęciu ostatnich dwunastu miesięcy, wyniósł z kolei 11,5%. Na rynku pierwotnym w największym stopniu, w ujęciu całego roku, zmieniły się ceny lokali w takich dzielnicach, jak Wawer (+10,4%), Praga-Północ (+6,5%), Rembertów (+5,3%), Włochy (+4,4%), Żoliborz (+3,8%) i Wilanów (+3,8%).

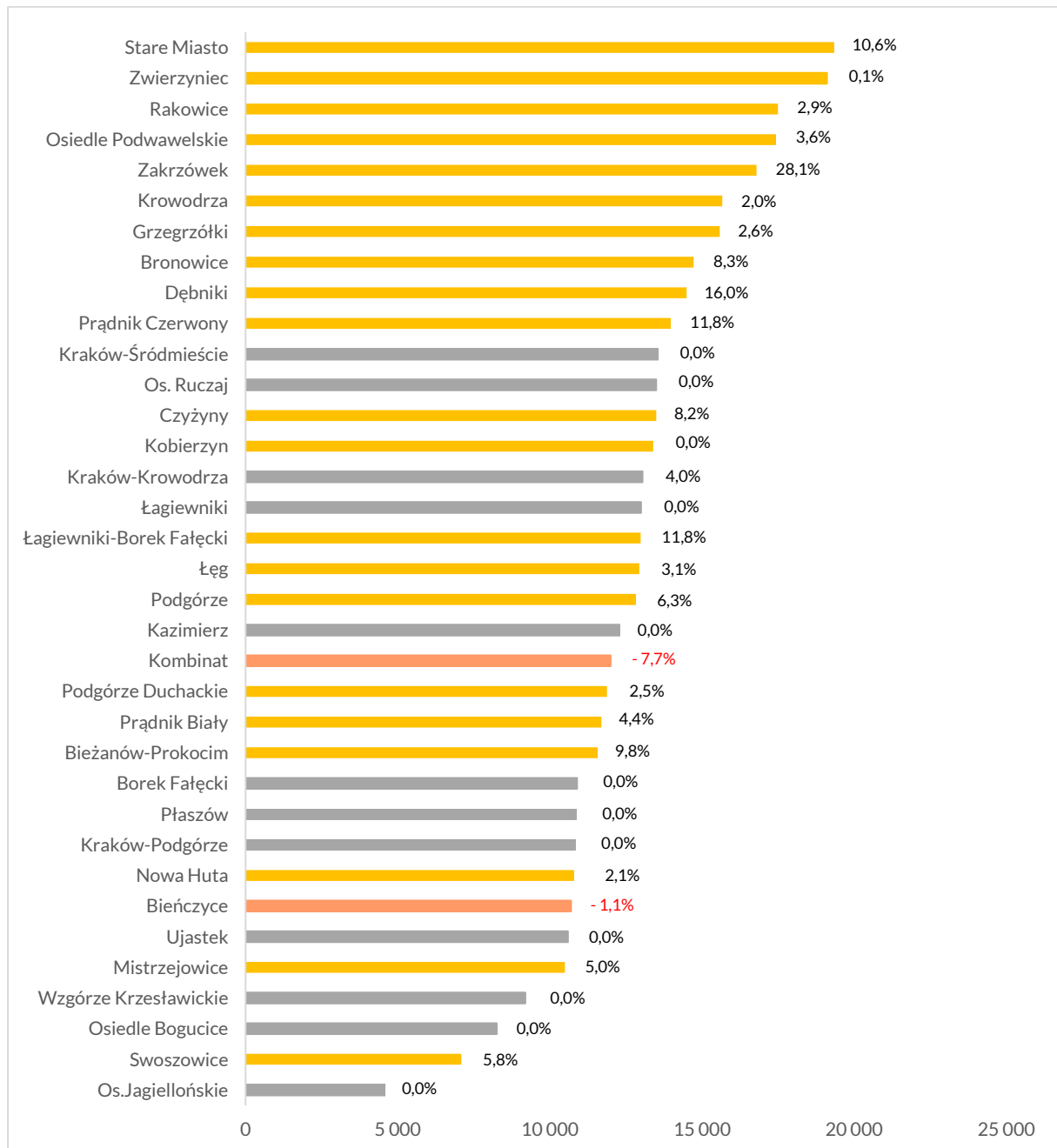
Wykres 2. Cena za m² i procentowa zmiana ceny od 1 stycznia 2024 r. w Warszawie



Źródło: <https://zametr.pl/ceny-mieszkan/warszawa>

Na tle ogólnego trendu wyróżnia się w niewielkim stopniu Kraków, w którym roczna zmiana cen była niższa i wyniosła 7,3%. W stolicy Małopolski można dotrzeć duże różnice w zmianach cen w poszczególnych dzielnicach. W niektórych ceny nie uległy zmianom, w innych zaliczyły drobny, mniejszy niż pięcioprocentowy wzrost. Nie brakuje też jednak tych, w których zanotowano dwucyfrowe zmiany. Na tej liście znajdują się Zakrzówek (+28,1%), Dębniki (+16%), Prądnik Czerwony (+11,8%), Łagiewniki-Borek Fałęcki (+11,8%) i Stare Miasto (+10,6%). W Prądniku Białym, gdzie Grupa ED Invest S.A. realizuje swoje inwestycje, wzrost cen wyniósł 4,4% od początku 2024 roku.

Wykres 3. Cena za m² i procentowa zmiana ceny od 1 stycznia 2024 r. w Krakowie



Źródło: <https://zametr.pl/ceny-mieszkan/krak%C3%B3w>

Stabilizacja cenowa widoczna była nie tylko na rynku pierwotnym, ale również wtórnym. W osiemnastu miastach wojewódzkich średnie ceny ofertowe mieszkań spadały dla kawalerek w 8 stolicach województw, dla mieszkań dwupokojowych – w 6, a dla lokali trzypokojowych – w 8.

Oznaki stabilizacji, z niewielkimi zmianami cen, wykazywał w III kwartale także rynek mieszkaniowy w Pruszkowie. Średnia cena mieszkań wyniosła ok. 12 515 zł/m², co oznaczało niewielki spadek w stosunku do poprzedniego kwartału. Rynek ten niezmiennie przyciąga osoby szukające tańszych alternatyw w stosunku inwestycji mieszkaniowych zlokalizowanych w stolicy.

W Piasecznie sytuacja na rynku mieszkaniowym była podobna, choć ceny utrzymywały się na nieco niższym poziomie niż w Pruszkowie. Średnia cena za metr kwadratowy wyniosła 11 203 zł, co oznaczało wzrost o 1,5% w porównaniu z poprzednim kwartałem. Piaseczno, z jego bliskością do Warszawy i rozwiniętą infrastrukturą, pozostaje atrakcyjnym miejscem do zamieszkania, zwłaszcza dla osób poszukujących spokojniejszych, podmiejskich lokalizacji.

Mniejsza aktywność deweloperów

Pod względem sprzedaży, III kw. 2024 roku przyniósł spadek liczby sprzedanych mieszkań o 6,9% w porównaniu z II kwartałem tego samego roku. Na sześciu największych rynkach deweloperzy sprzedali około 9,2 tys. mieszkań. Było to wyraźnie mniej niż w poprzednich miesiącach, co wynikało m.in. z wysokich kosztów kredytów oraz niepewności nabywców co do przyszłej sytuacji na rynku kredytów. Największe spadki odnotowano w Łodzi i Poznaniu, gdzie liczba sprzedanych mieszkań spadła o 22%-25%. W miastach takich jak Wrocław i Trójmiasto spadki były niższe i wyniosły odpowiednio 6% i 10%.

Warszawa oraz Kraków wyróżniały się na tle innych miast stabilnością sprzedaży. W Warszawie sprzedano ok. 3 tys. mieszkań, co było wynikiem niemal identycznym jak w II kwartale. Z kolei w Krakowie odnotowano niewielki wzrost liczby transakcji, co sugeruje, że popyt na mieszkania utrzymuje się na stabilnym poziomie.

W III kwartale ograniczono również liczbę nowych inwestycji. Łączna liczba mieszkań wprowadzonych do sprzedaży na sześciu największych rynkach wyniosła 12,6 tys., co było wynikiem wyraźnie niższym niż w poprzednich miesiącach. Wyjątkiem był Wrocław, gdzie liczba wprowadzonych mieszkań była prawie dwukrotnie wyższa od liczby sprzedanych lokali. Tym samym oferta wzrosła z 4,5 tys. do 8,7 tys. mieszkań.

Ograniczenie nowych inwestycji deweloperskich było naturalną odpowiedzią na zmniejszony popyt oraz niepewną sytuacją na rynku. Największe spadki liczby mieszkań wprowadzonych na rynek odnotowano w Łodzi, Poznaniu i Trójmieście, gdzie deweloperzy ograniczyli nowe projekty o 36%-39% w porównaniu do poprzedniego kwartału. W Łodzi, mimo zmniejszenia liczby nowych mieszkań, oferta przekraczała 8 tys. jednostek, co wskazuje na pewne nasycenie rynku i brak pilnej potrzeby wprowadzania kolejnych nowych inwestycji na rynek.

Na większości rynków, mimo stosunkowo szerokiej oferty, deweloperzy nie mają powodów do znaczącego zwiększania podaży. W wielu lokalizacjach, takich jak Warszawa czy Trójmiasto, oferta jest duża, a jednocześnie popyt jest ograniczony z uwagi na wysokie ceny i trudną dostępność kredytów. Na rynkach takich jak Poznań czy Łódź, nadwyżka podaży jest jeszcze bardziej widoczna, co dodatkowo hamuje aktywność deweloperów.

Spadek liczby aktywnych wniosków kredytowych

Jednym z kluczowych problemów, z jakimi boryka się obecnie rynek mieszkaniowy, jest dostępność kredytów hipotecznych. Mimo że średnia kwota wnioskowanego kredytu hipotecznego we wrześniu 2024 roku osiągnęła rekordowy poziom 444,74 tys. zł, liczba wnioskujących o kredyt spadła o 22% w stosunku do tego samego miesiąca w roku poprzednim. Obecny poziom stóp procentowych, który jest jednym z najwyższych w Unii Europejskiej, znacząco wpływa na dostępność kredytów i tym samym na możliwość zakupu nieruchomości.

Spadek liczby wniosków o kredyty był także efektem zakończenia programu "Bezpieczny Kredyt 2%", który w przeszłości znacznie stymulował rynek mieszkaniowy. W obliczu braku nowego, podobnego programu wsparcia oraz wysokich kosztów kredytów, coraz mniej osób decyduje się na zakup nieruchomości. Szansą na ich powrót mogłyby być konkretne działania rządu lub zmiany warunków kredytowych, takie jak obniżenie stóp procentowych.

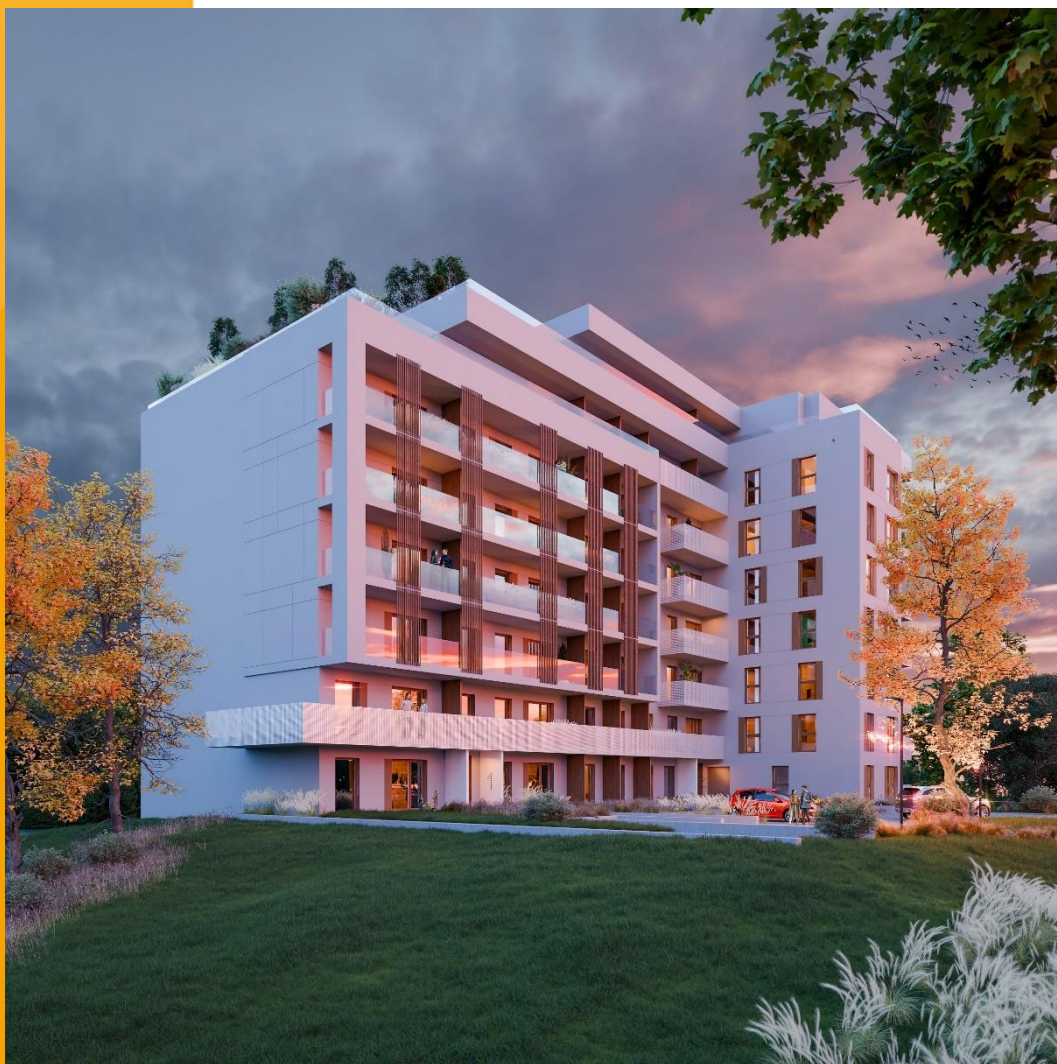
W III kwartale 2024 r. złagodzone zostały nieznacznie kryteria udzielania kredytów mieszkaniowych oraz obniżone zostały marże kredytowe przy niezmiennych innych warunków udzielania kredytów. Spadek popytu, banki ponownie uzasadniały głównie wygaszeniem programu „Bezpieczny kredyt 2%”. Na IV kwartał 2024 r. banki nie zapowiadają wprowadzenia istotnych zmian kryteriów udzielania kredytów.⁵

Perspektywy na IV kwartał 2024 roku

Prognozy na IV kwartał 2024 roku wskazują, że rynek mieszkaniowy w Polsce będzie nadal w fazie stabilizacji, choć nie można wykluczyć dalszych korekt cenowych. W miastach, gdzie oferta jest szeroka, a popyt ograniczony, jak w Poznaniu czy Łodzi, możliwe są dalsze spadki cen. Z drugiej strony, w takich lokalizacjach jak Warszawa czy Trójmiasto, gdzie popyt utrzymuje się na relatywnie wysokim poziomie, ceny mogą pozostać stabilne.

Prognozy zakładają, że coraz mniej osób będzie liczyć na rządowe programy wsparcia, a stabilność cen oraz możliwe obniżki stóp procentowych mogą pobudzić popyt. Część kupujących, zmęczona czekaniem na korzystniejsze warunki kredytowe lub nowe programy wsparcia, zdecyduje się na zakup nieruchomości. W rezultacie deweloperzy mogą dążyć do zwiększenia sprzedaży, zwłaszcza w miastach, gdzie oferta mieszkań jest szeroka, a ceny pozostają konkurencyjne. Ostatecznie, wszystko będzie zależeć od sytuacji makroekonomicznej, w tym ewentualnych obniżek stóp procentowych, które mogłyby poprawić dostępność kredytów hipotecznych.

⁵ <https://nbp.pl/wyniki-kwartalnej-ankiety-nbp-nt-sytuacji-na-rynku-kredytowym-15/>



DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ W III KW. 2024 ROKU

4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ W III KW. 2024 ROKU

Niniejszy rozdział zawiera informacje o podstawowych produktach, towarach lub usługach wraz z ich określeniem wartościowym i ilościowym oraz udziałem poszczególnych produktów, towarów i usług (jeżeli są istotne) albo ich grup w sprzedaży Grupy lub Spółki ogółem, a także zmianach w tym zakresie w III kw. 2024 roku.

4.1. Działalność ED Invest S.A. w III kw. 2024 r.

Źródłem przychodów Spółki Dominującej w III kwartale 2024 roku była sprzedaż do spółdzielni mieszkaniowych zgodnie z zawartymi umowami jako konsekwencja sprzedaży przez spółdzielnie finalnym nabywcom lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi. Szczególnie dotyczyło to inwestycji zakończonych w latach poprzednich oraz przychodów realizowanych na inwestycji będącej w trakcie realizacji.

- ORLIK ul. Rogalskiego 3



- „GOŁAW - WILGA” Pasaż Aniński bud. C przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego



- „WILGA” AB przy ul. Umińskiego 2



- „WILGA” C przy ul. Znanińskiego 2a



4.2. Działalność spółek zależnych w III kw. 2024 roku

Radzikowskiego APV Sp. z o.o.

„Apartamenty Radzikowskiego” przy ul. Eljasza Radzikowskiego w Krakowie



Projekt realizowany przez spółkę zależną ED Invest S.A. – Radzikowskiego APV Sp. z o.o. (Emitent posiada 53% udziałów, a pozostałe 47% udziałów należy do Q Investments Sp. z o.o.) w Krakowie przy ul. Eljasza Radzikowskiego to inwestycja deweloperska. Zakłada wykonanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o siedmiu kondygnacjach naziemnych z jednym poziomem garażu podziemnego. Łącznie budowane jest 46 mieszkań o średniej powierzchni 57,04 m² oraz jeden lokal usługowy.

Budynek wyróżnia dobrze skomunikowana lokalizacja z bogatą infrastrukturą handlowo-usługową i bliskością terenów zielonych – średnia cena sprzedaży to ok. 12 930 PLN/m² netto.

Teren Inwestycji wraz z pozwoleniem na budowę i dokumentacją projektową został zakupiony od spółki Q Investments Sp. z o.o., inwestycja rozpoczęła się we wrześniu 2023 r., planowany termin zakończenia budowy to II kwartał 2025 r.

Budowa realizowana w systemie GW przez Expres-Konkurent Sp. z o.o. Sp.k. jest na dzień publikacji na etapie wykonania stanu surowego zamkniętego, zaawansowanie finansowe realizacji inwestycji to ok. 48%.

Trwa sprzedaż mieszkań. Stopień sprzedaży mieszkań na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosi 61% (w ujęciu ilościowym). Zyski z przedsięwzięcia będą dzielone odpowiednio do stanu posiadania obu udziałowców.

Project View Sp. z o.o.**„Stalowa 16” inwestycja w Pruszkowie przy ul. Stalowej 16**

Projekt realizowany przez spółkę zależną ED Invest S.A. Project View Sp. z o.o. (Emitent posiada 100% udziałów) w Pruszkowie przy ul. Stalowej to inwestycja deweloperska. Zakłada wykonanie kameralnego budynku mieszkalnego o czterech kondygnacjach naziemnych z jednym poziomem garażu podziemnego. Łącznie budowane jest 15 mieszkań o średniej powierzchni 52 m².

Budynek znajduje się w niedalekiej odległości od stacji kolejowej w Pruszkowie oraz galerii handlowej Nowa Stacja. Średnia cena sprzedaży to ok. 13 350 PLN/m² netto.

Budowa będzie realizowana w modelu pakietowania, czyli we współpracy z Generalnym Wykonawcą.

Realizacja projektu budowlanego rozpoczęła się w II kw. 2024 r. Obecnie trwają przygotowania do rozpoczęcia sprzedaży mieszkań.

SOED12 Sp. z o.o.

SOED12 Sp. z o.o. nabyła ponadhektarową nieruchomość w Krakowie przy ul. Gromadzkiej. 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. SOED12 Sp. z o.o. zawarła umowę drogową z Miastem Kraków, co stanowi istotny krok zmierzający w kierunku pozyskania PNB. Budowa nie rozpocznie się wcześniej niż w 2025 r. Szczegóły dotyczące nabycia ww. nieruchomości zawiera poniższy opis.

ED Invest S.A. 22 września 2023 r. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży zobowiązującą do zawarcia umów sprzedaży prawa wieczystego użytkowania dwóch nieruchomości w Krakowie, w dzielnicy Podgórze. Zgodnie z § 20 ust.1 umowy przedwstępnej, Spółka została uprawniona do wskazania sprzedającemu przed zawarciem umowy przyrzeczenia i umowy warunkowej – jakiegokolwiek spółki, która w momencie wskazywania będzie spółką w 100% zależną od ED Invest S.A. Zgodnie z powyższym 13 października 2023 roku ED Invest S.A. wskazała jako kupującego spółkę SOED12 Sp. z o.o., która jest spółką w 100% zależną od niej.

Wobec powyższego, ED Invest S.A., sprzedający oraz SOED12 Sp. z o.o. zgodnie uznali, że ogół praw i obowiązków ED Invest S.A. wynikających z umowy przedwstępnej zostaje przeniesiony na kupującego, tj. SOED12 Sp. z o.o., tym samym doszło do cesji ogółu praw i obowiązków ED Invest S.A. wynikających z umowy przedwstępnej na kupującego – spółkę SOED12 Sp. z o.o. za zgodą sprzedającego. W konsekwencji SOED12 Sp. z o.o. stała się

w miejsce ED Invest S.A. podmiotem praw i obowiązków wynikających z podpisanej 22 września 2023 roku umowy przedwstępnej, o której mowa w raporcie bieżącym nr 30/2023, na warunkach tam wskazanych, w odniesieniu do pierwszej z nieruchomości zawarta została przez SOEDI2 Sp. z o.o. umowa nabycia nieruchomości, a w odniesieniu do drugiej nieruchomości umowa warunkowa nabycia (warunek pierwokupu miasta).

Pierwsza nieruchomość to nieruchomość zabudowana o powierzchni 1,1149 ha, składająca się z działek nr 29/36 i 29/37, oraz związana z nimi własność budynków i innych urządzeń stanowiących odrębne nieruchomości, dla których Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00223820/8.

Cena tej nieruchomości to 11 000 tys. PLN, przy czym umowa zawiera mechanizm jej zmiany: podwyższenia do 14 000 tys. PLN po uzyskaniu ostatecznych Warunków Zabudowy (WZ), lub obniżenia o 2 000 tys. PLN, jeśli decyzja o WZ z wniosku Sprzedającego nie stanie się ostateczną do 20 września 2024 r. albo nie stanie się Decyzją WZ w rozumieniu umowy do 31 grudnia 2025 r. SOEDI2 Sp. z o.o. zawarła 11 października br. aneks do umowy sprzedaży, na mocy którego nastąpiło kolejne podwyższenie ceny o 2.000 tys. PLN. Szerszy opis została zamieszczony w pkt. 9.3 (Zdarzenia po dacie bilansu).

Natomiast po rozpoczęciu budowy na podstawie decyzji Pozwolenie na Budowę (PNB), dokonana zostanie ponowna podwyżka ceny do równowartości nie wyższej niż 3,5 tys. za m² PUM/PUU i częściowe rozliczenie ceny. Ostateczne rozliczenie nastąpi po zakończeniu planowanej inwestycji w oparciu o transakcję opisaną w kolejnym akapicie.

Jednocześnie ze wspomnianą powyżej umową przedwstępną zakupu nieruchomości SOEDI2 Sp. z o.o. zawarła ze Sprzedającym umowę przedwstępną sprzedaży 17% lokali, które zostaną wybudowane na nabywanej nieruchomości za cenę 10.000 PLN za 1 m² PUM/PUU.

Druga nieruchomość, niezabudowana, o powierzchni 0,1100 ha, składa się z działek nr 29/18, 29/41 i 29/42, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00234396/6. W tym wypadku cena jest stała, wynosi 1 000 tys. PLN. W związku z niewykorzystaniem prawa pierwokupu wieczystego użytkownika nieruchomości przez Gminę Miasta Kraków, w dniu 16 listopada 2023 r. nastąpiło przeniesienie prawa użytkownika wieczystego na SOEDI2 Sp. z o.o.

Zawarta cesja reguluje również kwestię zadatku w kwocie 4 000 tys. PLN z 22 lipca 2023 roku wpłaconego przez ED Invest S.A. na rzecz Sprzedającego na poczet ceny pierwszej nieruchomości Sprzedający i SOEDI2 Sp. z o.o. uznają za zapłacone przez Kupującego. Rozliczenie pomiędzy ED Invest S.A. a SOEDI2 Sp. z o.o. zostanie zawarte w odrębnym dokumencie.

SOEDI5 Sp. z o.o.

11 czerwca br. SOEDI5 Sp. z o.o. podpisała Przedwstępną Umowę Sprzedaży niezabudowanej nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 4/1 i 4/2 o łącznym obszarze 3 180 m², położonej przy ul. Nowohuckiej w dzielnicy Podgórze w Krakowie (dalej Nieruchomość), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr KR1P/00685082/8 (dalej Umowa) za cenę netto 7 500 000 zł powiększoną o podatek od towarów i usług wg stawki 23% (dalej Cena). Zgodnie z treścią Umowy Przyrzeczona Umowa Sprzedaży przenosząca własność na Nabywcę zostanie zawarta nie później niż 31 marca 2026 r. o ile uprzednio, najpóźniej w dniu zawarcia Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży, ale przed jej zawarciem Sprzedający przedstawi m.in.:

- a. Umowę Nabycia – w wypisie,
- b. aktualny na dzień zawarcia Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży, przeznaczony do dokonywania wpisów w księdze wieczystej wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej dla Nieruchomości,
- c. aktualny na dzień zawarcia Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości albo zaświadczenie potwierdzające, że Nieruchomość nie jest objęta obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- d. aktualne na dzień zawarcia Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży zaświadczenie wydane przez właściwy organ, określające, czy Nieruchomość znajduje się na obszarze rewitalizacji lub na terenie specjalnej strefy rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (tekst jedn. Dz.U. z 2024 roku, poz. 278), a jeśli tak, to czy podlega prawu pierwokupu, o którym mowa w art. 109 ust. 1 pkt. 4a) i 4b) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2023 roku poz. 344, ze zm.),
- e. aktualne na dzień zawarcia Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży zaświadczenie wydane przez właściwy organ, określające, czy Nieruchomość jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tekst jedn. Dz.U. z 2024 roku poz. 530).

Wskazana powyżej Cena powiększona o podatek od towarów i usług w kwocie 9 225 000 zł zostanie zapłacona Sprzedającemu przez Kupującego, jak poniżej:

1. kwota 7 995 000 zł zostanie zapłacona Sprzedającemu przez Kupującego – tytułem zaliczki, w tym:
 - a) kwota 7 380 000 zł najpóźniej w dniu 18 czerwca 2024 roku,
 - b) kwota 615 000 zł najpóźniej w dniu 31 grudnia 2025 roku,z chwilą zawarcia Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży ww. zaliczka, wpłacona Sprzedającemu przez Kupującego, zostanie zaliczona na poczet Ceny.
2. reszta Ceny w kwocie 1 230 000 zł zostanie zapłacona Sprzedającemu przez Kupującego w terminie 2 dni roboczych od dnia zawarcia Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży.

Nieruchomości 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.

SOEDI4 Sp. z o.o.

11 czerwca br. SOEDI4 Sp. z o.o. podpisała ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goctaw-Lotnisko” z siedzibą w Warszawie Umowę o budowę samodzielnego lokalu usługowego znajdującego się na parterze budynku zlokalizowanego w inwestycji realizowanej przez Spółkę „WILGA” bud. AB (dalej Budynek) przy ul. Umińskiego 2 w Warszawie o powierzchni ok. 812,96 m² (dalej Lokal) za łączną kwotę 7 723 120,00 zł netto plus VAT. Płatność została realizowana w dwóch transzach 50 000,00 zł w terminie 30 dni od podpisania ww. umowy tj. 01.08.2024r, zaś pozostała część ceny 10.09.2024r tj. przed wyznaczonym terminem odbioru Lokalu, co nastąpiło w IV kwartale 2024 r., a przed publikacją niniejszego raportu.

12 listopada br. SOEDI4 Sp. z o.o. zawarła 10-letnią umowę najmu wspomnianego lokalu z Auchan Polska Sp. z o.o. Szerszy opis umowy został zamieszczony w pkt. 9.3 (Zdarzenia po dacie bilansu).

Zgodnie z treścią Umowy Spółdzielnia przeniesie na rzecz Nabywcy, w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, prawo odrębnej własności Lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Zawarcie umowy nastąpi w ciągu dwóch miesięcy od dnia, w którym spełni się ostatnia z okoliczności: (i) uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, (ii) odbiór przedmiotu Umowy zgodnie z postanowieniami Umowy przez Nabywcę oraz (iii) wpłata na rachunek bankowy przez Nabywcę łącznej kwoty brutto wskazanej w Umowie. Przewidywany termin zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu przypada na koniec III kwartału br.

4.3. Plany inwestycyjne



Projekt Orężna

ED Invest S.A. nabyła 27 grudnia 2022 roku (Rep.A nr 10036/2022) nieruchomość niezabudowaną, tj. działkę ewidencyjną nr 15, położoną w Piasecznie przy ul. Orężnej 31, 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 przygotowywania dokumentacji w celu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę. Jest 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 Gocławiu, przy ul. Rogalskiego. Projekt na ok. 84 mieszkania. 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 sprawozdania możliwy do określenia.



Złota Wilga (wcześniej Projekt Gocław – Wilga III)

Projekt planowany do realizacji w ramach współpracy ze SM Gocław-Lotnisko zlokalizowany na Gocławiu przy ul. Złotej Wilgi 2, składający się z ok. 110 mieszkań z halą garażową, komórkami lokatorskimi i lokalami usługowymi o łącznej powierzchni użytkowej szacowanej na 5 600 m². Rozpoczęcie realizacji projektu, po uzyskaniu wymaganych pozwoleń, przewidywane jest na I kwartał 2025 roku, przy czym 6 listopada nastąpiło przekazanie Spółce terenu inwestycji przez SMGL.



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.

4.4. 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 III kwartale 2024 r., a także omówienie perspektyw rozwoju działalności przynajmniej w najbliższych kwartałach.

W III kwartale 2024 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 III kwartale 2024 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.

Wojna na Ukrainie spowodowała utrudnienia w branży budowlanej. Sytuacja nadal jest zmienna i wymaga ciągłej kontroli. Ogólnie w III kwartale 2024 roku, podobnie jak w roku 2023, 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 opiera się na kierowcach pochodzenia ukraińskiego.

Realizowane w III kwartale 2024 roku przez ED Invest S.A. i spółki zależne inwestycje w większości miały zabezpieczone materiały dzięki stabilnemu wykonawcy, realizującemu dostawy w oparciu o sprawdzone wieloletnie relacje ze swoimi dostawcami, wcześniejsze przemyślane planowanie i zamawianie materiałów oraz realizację procesów dostaw. W przypadku inwestycji realizowanych przez spółki zależne – Radzikowskiego APV Sp. z o.o. (Apartamenty Radzikowskiego) czy Project View Sp. z o.o. (Stalowa 16) umowa z wykonawcami uwzględniała możliwe do oszacowania na dzień jej zawarcia wzrosty cen robocizny oraz materiałów i wyrobów budowlanych. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie wystąpiły informacje, które ujawniłyby niekorzystne uwarunkowania wymagające wzrostu ceny wykonania.

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 sprawozdania nie występuje zagrożenie dla harmonogramów robót i terminów wykonania realizowanych inwestycji.

Zarząd Spółki Dominującej obserwuje sytuację na bieżąco, aby reagować niezwłocznie i minimalizować powstałe ryzyko. Na razie 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 korekty cen i spowolnienie tempa rozpoczętych realizacji.

Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w III kwartale 2024 r. w stosunku do II kwartału 2024 r. wyniósł 101,6 (wzrost cen o 1,6%). Inflacja konsumencka w Polsce we wrześniu wyniosła 4,9% rok do roku, wobec 4,3% w sierpniu. Przewidywania na dzień sporządzenia niniejszego raportu są niemożliwe do określenia.

W dalszej perspektywie kurs złotego i rosnące stopy procentowe wpływają bezpośrednio na zdolności kredytowe kupujących i ich możliwości nabywcze. Istotnym czynnikiem mającym wpływ na realizację kolejnych inwestycji przez Spółkę Dominującą jest polityka banków w zakresie dostępności kredytów dla osób fizycznych.

Prognozy zakładają, że coraz mniej osób będzie liczyć na rządowe programy wsparcia, a stabilność cen oraz możliwe obniżki stóp procentowych mogą pobudzić popyt. Część kupujących, zmęczona czekaniem na korzystniejsze warunki kredytowe lub nowe programy wsparcia, zdecyduje się na zakup nieruchomości. W rezultacie deweloperzy mogą dążyć do zwiększenia sprzedaży, zwłaszcza w miastach, gdzie oferta mieszkań jest szeroka, a ceny pozostają konkurencyjne. Ostatecznie, wszystko będzie zależeć od sytuacji makroekonomicznej, w tym ewentualnych obniżek stóp procentowych, które mogłyby poprawić dostępność kredytów hipotecznych.

Niższy popyt na mieszkania w Warszawie widoczny był już w I kw. i II kw. 2024 roku, a w III kwartale obserwowaliśmy kontynuację tego trendu. To głównie konsekwencja zakończenia rządowego programu „Bezpieczny Kredyt 2%”, oferującego subsydiowane kredyty mieszkaniowe oraz brak jasnej sytuacji w zakresie deklaracji rządu dotyczącej nowego programu.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania 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.

4.5. Omówienie perspektyw rozwoju działalności przynajmniej w najbliższych kwartałach

Przyszłe wyniki finansowe Grupy w dużym stopniu zależeć będą 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,
- brak jasnej sytuacji związanej z programem rządowym, którego data uruchomienia była długo nieznaną, a obecnie nadal nie ma jasnej deklaracji rządu w tym zakresie.

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

- postęp w realizacji obecnych inwestycji oraz rozpoczęcie realizacji inwestycji planowanych,

- 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,
- pozyskanie finansowania na realizację nowych projektów.

Projekty budowlane realizowane przez Grupę są obarczone wieloma aspektami ryzyka, które obejmują w szczególności: (i) niezyskanie 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 kolejnego kwartału. Zarząd ocenia, że Wyniki IV kwartału br., a także całego roku 2024 r. będą istotnie niższe niż osiągnięte 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 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.

4.6. Informacje o rynkach zbytu oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi

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. W 2023 roku jedna ze spółek zależnych rozpoczęła realizację projektu budowlanego w Krakowie, a w II kw. 2024 r. rozpoczęto realizację inwestycji w Pruszkowie. Grupa nabywa kolejne działki zlokalizowane w atrakcyjnych lokalizacjach w Krakowie i przygotowuje się do realizacji nowych projektów.

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 Goławia. 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. realizuje rozpoczęty w III kwartale 2023 roku projekt budowlany w Krakowie w dzielnicy Prądnik Biały. Jest to jedna z najbardziej dynamicznie rozwijających się części Krakowa. Na najbliższe lata przewidziany jest szereg inwestycji mających na celu uatrakcyjnienie i unowocześnienie życia mieszkańców dzielnicy. 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 raporcie za III kw. 2024 roku, jak i za okres analogiczny roku 2023 dotyczą wyłącznie działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów.

Główni odbiorcy Grupy w III kw. 2024 roku

Spółka Dominująca podpisuje z finalnym odbiorcą 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 Spółdzielniami Mieszkaniowymi w III kw. 2024 roku wyniosły 93,48% (w tym: Spółdzielnia Mieszkaniowa Goćław-Lotnisko 90,96%, Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik-Jantar 2,51%) i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowych Goćław-Lotnisko i Orlik-Jantar.

Główni odbiorcy Spółki Dominującej w III kw. 2023 roku

Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi w III kw. 2023 roku wyniosły 99,44% (w tym: Spółdzielnia Mieszkaniowa Goćław-Lotnisko 84,87%, Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik-Jantar 14,62%) i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowych Goćław-Lotnisko i Orlik-Jantar.

Główni dostawcy Grupy w III kw. 2024 roku

Głównymi dostawcami Grupy, których udział w kosztach w III kw. 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 42,34%,

- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Goćław-Lotnisko” w Warszawie - udostępnienie terenu pod budowę osiedla mieszkaniowego: „Wilga” przy ul. Umińskiego etap I i II bud. AB – udział w kosztach 31,12%.

Główni dostawcy Spółki Dominującej w III kw. 2023 roku

Głównymi dostawcami Spółki dominującej, których udział w kosztach w III kw. 2023 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Hochtief Polska S.A. – Wykonawca zadań inwestycyjnych o nazwie: „Orlik Jantar” przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, Pasaż Aniński etap. II bud. D, „Goćław-Wilga” przy Jana Nowaka-Jeziorańskiego, Pasaż Aniński bud. C i „Orlik Jantar” oraz „Wilga” przy ul. Umińskiego etap I i II bud. AB – udział w kosztach 84,23%,
- Spółdzielnie Mieszkaniowe – ogółem udział w kosztach 11,94% w tym:
 - Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik-Jantar w Warszawie – udostępnienie terenu pod budowę osiedla mieszkaniowego „Orlik Jantar” ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, Pasaż Aniński etap II bud. D – udział w kosztach 5,17%,
 - Spółdzielnia Mieszkaniowa Goćław-Lotnisko w Warszawie udostępnienie terenu pod budowę osiedli mieszkaniowych: „Goćław – Wilga” przy Jana Nowaka-Jeziorańskiego, Pasaż Aniński bud. C i „Orlik Jantar” oraz „Wilga” przy ul. Umińskiego etap I i II bud. AB – udział w kosztach 6,77%.

Sezonowość działalności Grupy

Przychody ze sprzedaży osiągnane 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.



ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W III KW. 2024 ROKU

5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W III KW. 2024 ROKU

5.1. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy, w tym znanych Spółce Dominującej umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji

Dokapitalizowanie spółek zależnych

1 lipca 2024 roku ED Invest S.A., jako jedyny wspólnik spółki SOEDI5 Sp. z o.o., działając na podstawie § 8 ust. 1 aktu założycielskiego spółki dokonała dopłaty do kapitału w ten sposób, że na każdy 1 (jeden) udział przypadała dopłata w wysokości 500 PLN, co w łącznej wysokości wyniosło 50 000 PLN.

28 sierpnia 2024 roku ED Invest S.A., jako jedyny wspólnik spółki SOEDI2 Sp. z o.o., działając na podstawie § 7¹ ust. 1 aktu założycielskiego spółki dokonała dopłaty do kapitału w ten sposób, że na każdy 1 (jeden) udział przypadała dopłata w wysokości 1 500 PLN, co w łącznej wysokości wyniosło 150 000 PLN.

12 września 2024 roku ED Invest S.A., jako jedyny wspólnik spółki SOEDI5 Sp. z o.o., działając na podstawie § 8 ust. 1 aktu założycielskiego spółki dokonała dopłaty do kapitału w ten sposób, że na każdy 1 (jeden) udział przypadała dopłata w wysokości 500 PLN, co w łącznej wysokości wyniosło 50 000 PLN.

19 września 2024 roku ED Invest S.A., jako jedyny wspólnik spółki SOEDI2 Sp. z o.o., działając na podstawie § 7¹ ust. 1 aktu założycielskiego spółki dokonała dopłaty do kapitału w ten sposób, że na każdy 1 (jeden) udział przypadała dopłata w wysokości 4 500 PLN, co w łącznej wysokości wyniosło 450 000 PLN.

Pozwolenie na budowę

23 lipca 2024 roku Decyzją nr 96/PPD/PB/2024 Prezydent m.st. Warszawy udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego „Wilga VI-bis” (nazwa marketingowa Gočlavia) z garażami w przyziemiu oraz miejscami postojowymi naziemnymi, na terenie nieruchomości przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego w Warszawie w dzielnicy Praga Południe (dz. ew. nr 8/12 i 10/3 z obrębu 3-06-08) według zatwierdzonego projektu budowlanego z 24 listopada 2023 roku (zaktualizowanego 21 kwietnia 2024 roku).

Umowy pożyczek w Grupie

Spółka Dominująca udzielała pożyczek spółkom należącym do Grupy Kapitałowej, które zostały szczegółowo opisane w niniejszym raporcie w pkt. 5.5 (Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym Emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności).

Umowy leasingu

1 lipca 2024 roku Spółka przejęła od PKO Leasing S.A. cesję umowy leasingu nr 23/032814 samochodu osobowego Toyota Corolla 1.8 Hybrid Comfort o wartości umowy 93 993,00 netto. Data zakończenia umowy to 1 października 2026 roku.

1 września 2024 roku Spółka przejęła od PKO Leasing S.A. cesję umowy leasingu nr 23/032797 samochodu osobowego Toyota Corolla TS Kombi o wartości umowy 93 993,00 netto. Data zakończenia umowy to 1 października 2026 roku.

1 września 2024 roku Spółka przejęła od PKO Leasing S.A. cesję umowy leasingu nr 23/032803 samochodu osobowego Toyota Corolla TS Kombi o wartości umowy 93 993,00 netto. Data zakończenia umowy to 1 października 2026 roku.

Zakończenie inwestycji

Zgodnie z Decyzją nr IWT/187/U/2024 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy z 22 lipca 2024 roku (prawomocna 23 lipca 2024 roku) udzielono pozwolenia na użytkowanie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych AB z częścią usługową w parterze, garażem w podziemiu i w części parteru, położonego na dz. ew. nr 47/12, 47/13 z obrębem 3-06-06 przy ul. Umińskiego 2 w dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy.

4 września 2024 roku na podstawie protokołu odbioru i przekazana obiektu Spółka Dominująca przekazała do użytkowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Goćław-Lotnisko” zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z częścią usługową w parterze, garażem w podziemiu i w części parteru, przy ul. Umińskiego 2 w Warszawie, zrealizowany na podstawie Decyzji o pozwoleniu na budowę nr 79/PRD/2022 z 22 kwietnia 2022 roku wydanej przez Prezydenta m.st. Warszawy.

Umowa inwestycyjna ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław-Lotnisko”

9 września 2024 r. ED Invest S.A. zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław-Lotnisko”, z siedzibą w Warszawie umowę o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym o nazwie projektowej GOĆŁAW – WILGA III, tj. realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Przedsięwzięcie dotyczy zagospodarowania nieruchomości zlokalizowanej w rejonie ulicy Żłotej Wilgi 2 w Warszawie w dzielnicy Praga Południe. Będzie to budynek wielorodzinny z lokalami mieszkalnymi i usługowymi, komórkami lokatorskimi oraz halą garażową, z przeznaczeniem do użytkowania przez osoby fizyczne o łącznej powierzchni użytkowej szacowanej na 5600 m² z ewentualną możliwością powiększenia.

Przekazanie terenu przez Spółdzielnię nastąpiło 6 listopada br. Umowa przewiduje, że realizacja inwestycji zostanie ukończona w ciągu 20 miesięcy od daty uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wynagrodzenie Spółki zostało określone jako suma wszystkich wkładów budowlanych wpłacanych w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w Budynku wraz z przynależnymi miejscami postojowymi. Szacowana wartość Umowy, czyli przychód Spółki z realizacji tego przedsięwzięcia inwestycyjnego wynosi 77 mln zł netto.

Spółka ponosi wszystkie koszty realizacji Inwestycji, w tym opłatę za udostępnienie terenu pod realizację Inwestycji, płatną przez Spółkę na rzecz Spółdzielni w wysokości 15,1% wynagrodzenia Spółki.

W czasie realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego Spółka działać będzie jako pełnomocnik Spółdzielni, generalny realizator i generalny wykonawca. Od daty przekazania terenu Spółka ponosi odpowiedzialność za wszelkie podejmowane działania na tym terenie.

Warunki na jakich Umowa została zawarta nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w umowach tego typu. Przewidziane kary umowne nie przekraczają 10% wartości Umowy oraz nie pozbawiają Stron umowy prawa do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 1/08/2024 z 29 sierpnia 2024 roku wyraziła zgodę na zawarcie przez Zarząd Spółki ww. umowy.

Otrzymana gwarancja

Gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót Santander Bank Polska S.A. nr DOK3982GWB24SD z 9 września 2024 roku na kwotę 3 451 tys. PLN od Hochtief Polska S.A., która została szczegółowo opisana w pkt. 0 niniejszego raportu.

5.2. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki Dominującej z innymi podmiotami oraz określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych, w tym inwestycji kapitałowych dokonanych poza jego grupą jednostek powiązanych oraz opis metod ich finansowania.

Powiązania organizacyjne i kapitałowe Spółki Dominującej z innymi podmiotami przedstawione zostały w niniejszym raporcie w pkt 2.4 (Organizacja Grupy Kapitałowej).

Opis głównych inwestycji dokonanych przez Grupę został przedstawiony w pkt. 5.1 (Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy, w tym znanych Spółce Dominującej umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji).



5.3. Informacje o transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji

W związku ze zmianami właścicielskimi od dnia 14 grudnia 2022 roku, tj. daty zmiany głównego akcjonariusza, Grupa identyfikuje poniższe podmioty powiązane: Vesper Capital Sp. z o.o., Q Investments Sp. z o.o., 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., Łukasz Deńca, Alan Dunikowski, Maciej Krzewiński, Marcin Fryda, Heymans Adrianus, Artur Neuman, Sebastian Chwedeczko.

W III kw. 2024 roku Grupa nie zawarła transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Na 30 września 2024 roku zestawienie transakcji z podmiotami powiązanymi prezentuje Tabela 48.

5.4. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym kwartale umowach dotyczących kredytów i pożyczek

W okresie III kw. 2024 r. ani Spółka ani spółki należące do Grupy Kapitałowej nie zawierały umów dotyczących kredytów i pożyczek od podmiotów spoza Grupy. Pożyczki udzielane w ramach Grupy zostały opisane w pkt. 5.5 niniejszego raportu.

W III kwartale 2024 r. spółka zależna RADZIKOWSKIEGO APV Sp. z o.o. (dalej RADZIKOWSKIEGO APV) skorzystała z kredytu odnawialnego udzielonego spółce 9 maja 2024 r. na podstawie dwóch umów: nr 38/029/24/Z/LI na kwotę 19 705 968 PLN oraz nr 38/029/24/Z/LI na kwotę 350 000 PLN.

Data uruchomienia pierwszej transzy kredytu nr 38/028/24/Z/OB miała miejsce 15 lipca 2024 r., natomiast kredytu nr 38/029/24/Z/LI miała miejsce 30 lipca 2024 r.

Łącznie w trzecim kwartale kwota wykorzystanego przez spółkę zależną kredytu to 3 791 357,16 PLN w tym: do umowy nr 38/028/24/Z/OB. kwota 3 560 141,46, a do umowy nr 38/029/24/Z/LI kwota 231 215,70 PLN.

Szczegółowe informacje o zawartych umowach kredytowych i ich zabezpieczeniach zostały opisane w pkt. 0 niniejszego raportu.

5.5. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych podmiotom powiązanych Emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności

Pożyczki udzielone

19 lipca 2024 roku Spółka udzieliła pożyczki spółce zależnej Project View Sp. z o.o. w kwocie 450 tys. PLN na poniższych warunkach:

- wypłata nastąpi jednorazowo do 22 lipca 2024 roku,
- oprocentowanie w wysokości 10% rocznie,
- z terminem wymagalności 30 czerwca 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.

26 lipca 2024 roku Spółka udzieliła pożyczki spółce zależnej SOEDI4 Sp. z o.o. w kwocie 50 tys. PLN na poniższych warunkach:

- wypłata nastąpi jednorazowo do 31 lipca 2024 roku,
- oprocentowanie w wysokości 10% rocznie,
- z terminem wymagalności 31 grudnia 2024 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.

2 września 2024 roku Spółka udzieliła pożyczki spółce zależnej SOEDI4 Sp. z o.o. w kwocie 9 449 437,60 PLN na poniższych warunkach:

- wypłata nastąpi jednorazowo do 6 września 2024 roku,
- oprocentowanie w wysokości 10% rocznie,
- z terminem wymagalności 31 grudnia 2024 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.

Pożyczki spłacone

27 sierpnia 2024 roku spółka zależna SOEDI1 Sp. z o.o. dokonała zwrotu pożyczek na kwotę 140 tys. PLN, w tym:

- 70 tys. PLN spłata kapitału pożyczki z dnia 6 lutego 2023 roku,
- 70 tys. PLN spłata kapitału pożyczki z dnia 29 marca 2023 roku.

15 lipca 2024 roku spółka zależna Spółka Radzikowskiego APV Sp. z o.o. dokonała spłaty pozostałej części pożyczki z 9 sierpnia 2023 roku na kwotę 643 tys. PLN tj.:

- 500 tys. PLN kwota kapitału,
- 143 tys. PLN kwota odsetek liczona na dzień spłaty.

Tym samym pożyczka wraz z odsetkami została zwrócona w całości.

23 września 2024 roku spółka zależna SOEDI3 Sp. z o.o. dokonała zwrotu pożyczki na kwotę 986 tys. PLN, w tym:

- 900 tys. PLN kwota kapitału,
- 86 tys. PLN kwota odsetek liczona na dzień spłaty.

Spółka Dominująca udzielała pożyczek spółkom należącym do Grupy Kapitałowej na warunkach wskazanych w poniższej tabeli.

Tabela 20. Zestawienie pożyczek udzielonych spółkom zależnym przez ED Invest S.A. – stan na 30 września 2024 r.

Nazwa oraz siedziba jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		
	tys. PLN	Waluta			część długoterminowa	część krótkoterminowa	waluta
SOEDI 1 Sp. z o.o.	800	PLN	31.12.2024	20%	-	15	PLN
	300	PLN	31.12.2024	20%	-	279	PLN
	200	PLN	29.02.2024	20%	-	233	PLN
	150	PLN	30.06.2024	20%	-	174	PLN
SOEDI2 Sp. z o.o.	13 530	PLN	30.09.2024	10%	-	13 124	PLN
SOEDI5 Sp. z o.o.	1 380	PLN	13.06.2024	10%	-	1 420	PLN
SOEDI3 Sp. z o.o.	1 000	PLN	31.12.2024	10%	-	100	PLN
Project View Sp. z o.o.	1 300	PLN	31.12.2024	10%	-	1 421	PLN
	100	PLN	31.12.2024	10%	-	105	PLN
	50	PLN	31.12.2024	10%	-	52	PLN
	100	PLN	31.12.2024	10%	-	103	PLN
	450	PLN	30.06.2025	10%	-	459	PLN
SOEDI4 Sp. z o.o.	50	PLN	31.12.2024	10%	-	51	PLN
	9 449	PLN	31.12.2024	10%	-	9 514	PLN
Razem	-				-	27 051	
w tym: pożyczki udzielone spółkom zależnym:	-				-	27 051	

5.6. Informacje o udzielonych i otrzymanych poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych podmiotom powiązanim Emitenta

Udzielone gwarancje na 30 września 2024 roku

- a) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank S.A. Oddział Polska nr 9340.80.0003861-00 z 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z 4 lutego 2021 roku na kwotę 2 060 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A., przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 31 marca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego etap 1. Gwarancja wygasa 9 kwietnia 2026 roku.
- b) Gwarancja należytego usunięcia wad i usterek nr 280000183478 z 14 czerwca 2021 roku, na kwotę 741 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 10 kwietnia 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „WILGA” budynek C, ważna w okresie od 16 czerwca 2021 roku do 15 czerwca 2026 roku.
- c) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank S.A. Oddział Polska nr 9340.80.0004026-00 z 6 października 2021 roku na kwotę 1 148 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „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) Gwarancja wygasa 4 grudnia 2026 roku.
- d) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska S.A. Oddział Polska nr DOK4187GWB22SD z 11 października 2022 roku na kwotę 1 250 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A., przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Goław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 19 września 2006 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goław - Wilga VII i VI” Wilga VI. Gwarancja wygasa 13 listopada 2027 roku.
- e) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska S.A. Oddział Polska nr DOK1641GWB23SD z 4 maja 2023 roku na kwotę 1 897 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „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). Gwarancja wygasa 11 czerwca 2028 roku.
- f) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska S.A. Oddział Polska nr DOK5526GWB23SS z 2 stycznia 2024 roku na kwotę 2 311 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik-Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 7 czerwca 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goław - Wilga” (Pasaż Aniński bud. C). Gwarancja wygasa 10 lutego 2029 roku.
- g) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska S.A. Oddział Polska nr DOK3982GWB24SD z 28 września 2024 roku na kwotę 3 451 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na



Spółdzielnię Mieszkaniową „Goćław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 10 kwietnia 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „WILGA” budynek AB. Gwarancja wygasa 31 października 2029 roku.

Udzielone gwarancje na 30 września 2023 roku:

- a) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank SA Oddział Polska nr 9340.80.0003861-00 z 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z 4 lutego 2021 roku na kwotę 2.060 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik-Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 31 marca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego etap 1 Gwarancja wygasa 9 kwietnia 2026 roku.
- b) Gwarancja należytego usunięcia wad i usterek nr 280000183478 z 14 czerwca 2021 roku, na kwotę 741 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 10 kwietnia 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Wilga” budynek C, ważna w okresie od 16 czerwca 2021 roku do 15 czerwca 2026 roku.
- c) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank SA Oddział Polska nr 9340.80.0004026-00 z 6 października 2021 roku na kwotę 1.148 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik -Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 7 czerwca 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Orlik-Jantar” – etap 1 (Pasaż Aniński bud. E). Gwarancja wygasa 4 grudnia 2026 roku.
- d) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska SA Oddział Polska nr DOK4187GWB22SD z 11 października 2022 roku na kwotę 1.250 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „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”. Gwarancja wygasa 13 listopada 2027 roku.
- e) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska SA Oddział Polska nr DOK1641GWB23SD z 4 maja 2023 roku na kwotę 1.897 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „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). Gwarancja wygasa 11 czerwca 2028 roku.

Pozostałe zobowiązania pozabilansowe i zabezpieczenia

Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostały udzielone przez Spółkę Dominującą. W pozostałych spółkach zależnych należących do Grupy nie wystąpiły tego rodzaju zabezpieczenia roszczeń.

Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu

- a) W związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 31 marca 2017 na realizację inwestycji o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego etap 1, nastąpiło przeniesienie na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik-Jantar” Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez CaixaBank S.A. Oddział w Polsce nr 9340.80.0003861-00 z 28 stycznia 2021 roku wraz z Aneksem nr 1 z 4 lutego 2021 roku na kwotę 2 060 tys. PLN, złożonej przez Hochtief Polska S.A. z terminem obowiązywania do 2 kwietnia 2026 roku. 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 przedłożonej Gwarancji Bankowej nr 9340.80.0003861-00 waz z Aneksem nr 1 na kwotę 519 tys. PLN. Weksel może być wypełniony w okresie od 8 lutego 2024 roku do 9 lutego 2026 roku.
- b) W związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 7 czerwca 2017 roku na realizację inwestycji nazwie „Orlik Jantar” – Jana Nowaka-Jeziorańskiego etap 1 (bud. E), nastąpiło przeniesienie na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik-Jantar” Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez CaixaBank S.A. Oddział w Polsce nr 9340.80.0004026-00 z 6 października 2021 roku na kwotę 1 148 tys. PLN złożonej przez Hochtief Polska S.A. z terminem obowiązywania do 4 grudnia 2026 roku. 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 przedłożonej Gwarancji Bankowej nr 9340.80.0004026-00 na kwotę 259 tys. PLN. Weksel może być wypełniony w okresie od 6 października 2024 roku do 4 października 2026 roku.
- c) 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 Spółdzielnię Mieszkaniową „Gołław-Lotnisko” Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez Santander Bank Polska S.A. w Polsce nr DOK4187GWB22SD z 11 października 2022 roku na kwotę 1 864 tys. PLN złożonej przez Hochtief Polska S.A. z terminem obowiązywania do 13 listopada 2027 roku. 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 przedłożonej Gwarancji Bankowej nr DOK4187GWB22SD 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 19 705 968 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

Należności warunkowe z tytułu otrzymanych gwarancji prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dotyczą zabezpieczeń jakości i rękojmi udzielonych Spółce Dominującej. W Spółkach zależnych w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły należności warunkowe.

Otrzymane gwarancje na 30 września 2024 roku

- a) Gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska S.A. nr 9340.80.0003861-00 z 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z 4 lutego 2021 roku 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 całkowitej redukcji do kwoty 1 236 tys. PLN. Gwarancja wygasa 9 kwietnia 2026 roku.
- b) Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska S.A. nr 9340.80.0004026-00 z 6 października 2021 roku 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 całkowitej redukcji do kwoty 689 tys. PLN. Gwarancja wygasa 4 grudnia 2026 roku.



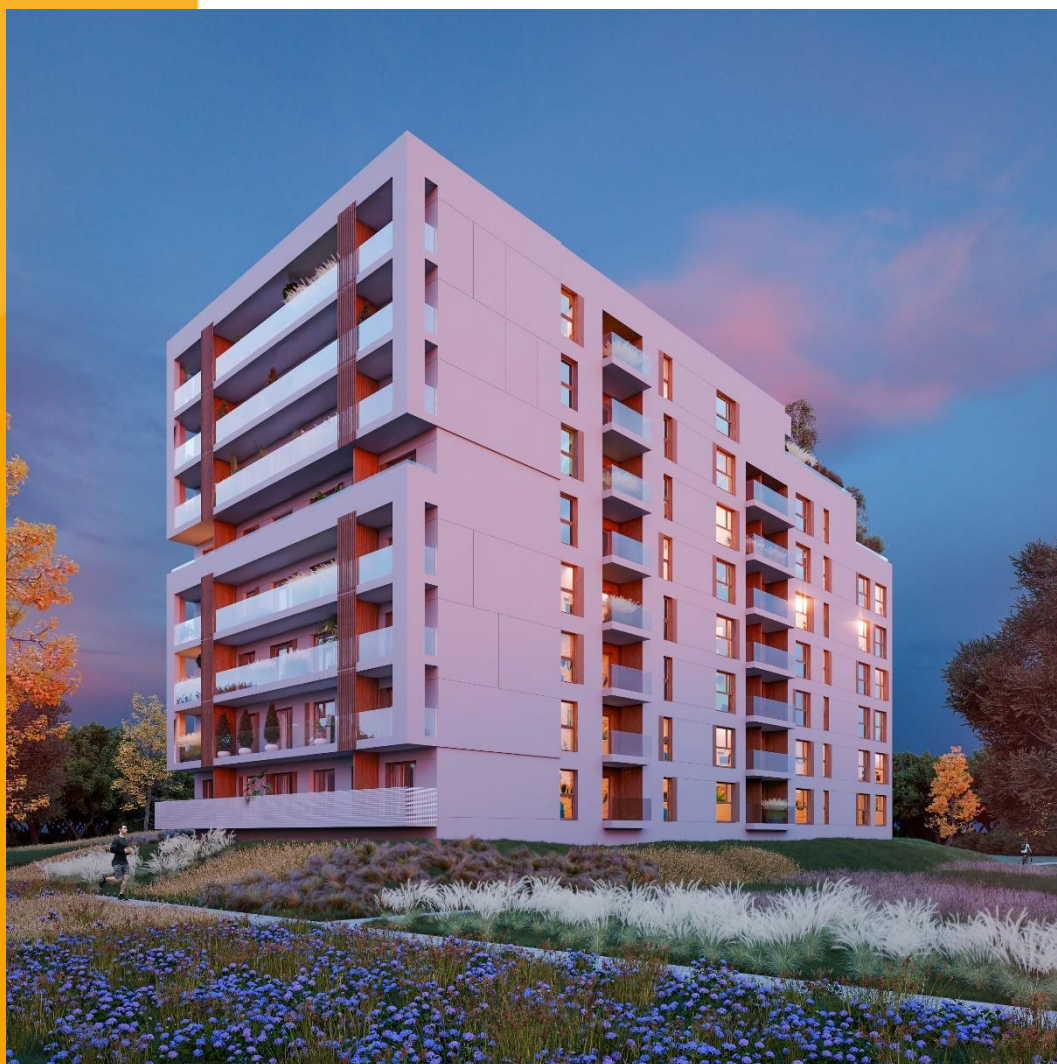
- c) Gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót Santander Bank Polska S.A. nr DOK4187GWB22SD z 11 października 2022 roku na kwotę 1 250 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 21 stycznia 2021 roku wraz z Aneks nr 1 z 14 stycznia 2022 roku na wykonanie zadania pod 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 całkowitej redukcji do kwoty 750 tys. PLN. Gwarancja wygasa 13 listopada 2027 roku.
- d) Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót Santander Bank Oddział Polska S.A. nr DOK1641GWB23SD z 4 maja 2023 roku na kwotę 1.897 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 16 września 2021 roku wraz z Aneks 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. Gwarancja wygasa 30 kwietnia 2023 roku. Udzielona Gwarancja 12 kwietnia 2026 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 1 138 tys. PLN. Gwarancja wygasa 11 czerwca 2028 roku.
- e) Gwarancja bankowa należytego wykonania robót wydana przez Santander Bank Polska S.A. nr DOK4138GWB22SD 7 października 2022 roku na kwotę 3 409 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 28 października 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą "Umińskiego bud. AB" – Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych AB z częścią usługową na parterze, garażami w podziemnym i części parteru zlokalizowany przy ul. Umińskiego/Bora Komorowskiego/Znanińskiego w Warszawie. Gwarancja wygasa 30 września 2024 roku.
- f) Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót Santander Bank Oddział Polska SA nr DOK5526GWB23SS z 4 stycznia 2024 roku na kwotę 2.311 tys. PLN 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. Gwarancja od 2 stycznia 2024 roku. Udzielona Gwarancja od 13 grudnia 2026 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 1 387 tys. PLN. Gwarancja wygasa 10 lutego 2029 roku.
- g) Gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót Santander Bank Polska S.A. nr DOK3982GWB24SD z 9 września 2024 roku na kwotę 3 451 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 28 września 2022 roku wraz z Aneks 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/Znanińskiego w Warszawie. Udzielona Gwarancja 1 września 2027 roku podlega automatycznej redukcji do kwoty 2 070 tys. PLN. Gwarancja wygasa 31 października 2029 roku.

Otrzymane gwarancje na 30 września 2023 roku

- a) Gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych nr MT87067KMB19 z 23 października 2019 roku. na kwotę 624 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/06/2017 zawartą 22 czerwca 2017 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego E na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosłowiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2024 roku.
- b) Gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska S.A. nr 9340.80.0003861-00 z 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z 4 lutego 2021 roku 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 całkowitej redukcji do kwoty 1 236 tys. PLN. Gwarancja wygasa 9 kwietnia 2026 roku.
- c) Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska S.A. nr 9340.80.0004026-00 z 6 października 2021 roku 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 całkowitej redukcji do kwoty 689 tys. PLN. Gwarancja wygasa 4 grudnia 2026 roku.
- d) Gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót Santander Bank Polska S.A. nr DOK4187GWB22SD z 11 października 2022 roku na kwotę 1 250 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 21 stycznia 2021 roku wraz z Aneksem 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 całkowitej redukcji do kwoty 750 tys. PLN. Gwarancja wygasa 13 listopada 2027 roku.
- e) Gwarancja bankowa należytego wykonania robót wydana przez CaixaBank Oddział Polska S.A. nr 9340.80.0004218-00 z 27 kwietnia 2022 roku na kwotę 2 302 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 12 kwietnia 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Pasaż Aniński budynek C” – budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową na parterze i garażami podziemnym oraz w przyziemiu zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego w Warszawie. Gwarancja wygasa 29 stycznia 2024 roku.
- f) Gwarancja bankowa należytego wykonania robót wydana przez Santander Bank Polska S.A. nr DOK4138GWB22SD z 7 października 2022 roku na kwotę 3 409 tys. PLN od Hochtief Polska S.A.

w związku z zawartą Umową z 28 października 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą "Umińskiego bud. AB" – Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych AB z częścią usługową na parterze, garażami w podziemnym i części parteru zlokalizowany przy ul. Umińskiego/Bora-Komorowskiego/Znanińskiego w Warszawie. Gwarancja wygasa 30 września 2024 roku.

- g) Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót Santander Bank Oddział Polska SA nr DOK1641GWB23SD z dnia 4 maja 2023 roku na kwotę 1.897 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 16 września 2021 roku wraz z Aneksem nr 1 z dnia 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 z 12 kwietnia 2026 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 1 138 tys. PLN. Gwarancja wygasa 11 czerwca 2028 roku.



**SKRÓCONE KWARTALNE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA III KW. 2024 ROKU**

6. SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KW. 2024 ROKU

6.1. Podstawa sporządzenia skróconego sprawozdania finansowego Grupy ED Invest S.A. oraz jednostkowego sprawozdania finansowego ED Invest S.A.

Skrócone śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2024 roku zostało sporządzone:

- zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi 30 września 2024 roku,
- skrócone śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe zostały sporządzone w języku polskim i walucie polskiej w tysiącach złotych,
- zgodnie z koncepcją kosztu historycznego z uwzględnieniem pozycji dotyczących umów o usługę budowlaną wykazanych w wartości oszacowanej na koniec każdego okresu sprawozdawczego zgodnie z określoną poniżej polityką rachunkowości,
- w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych dla analogicznych okresów roku poprzedniego z zastosowaniem tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych,
- przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia zakończenia okresu sprawozdawczego. Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

6.2. Skrócone skrócone sprawozdanie finansowe Grupy ED Invest S.A.

Tabela 21. Skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	na 30.09.2024	na 31.12.2023	Nr tabeli
<i>Aktywa</i>			
Aktywa trwałe	3 113	1 690	
Wartości niematerialne	6	-	
Rzeczowe aktywa trwałe	1 594	1 408	35,36
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 370	256	31, 37, 38, 39
Należności	129	-	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14	27	
Aktywa obrotowe	104 188	97 884	
Zapasy	40 215	30 611	
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	12 527	20 976	31



Należności handlowe oraz pozostałe należności	36 155	30 889	31, 40, 41
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 564	11 142	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 728	4 266	
Aktywa razem	107 302	99 574	

Wyszczególnienie	na 30.09.2024	na 31.12.2023	Nr tabeli
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	69 759	69 961	
Kapitał podstawowy	619	619	42, 43
Akcje własne	-6 198	-6 198	
Kapitał zapasowy	73 681	68 117	
Niepodzielony wynik finansowy	1 649	7 415	
- zaliczki (strata) z lat ubiegłych	-948	-236	
- zaliczki wypłacone na poczet przewidywanej dywidendy	-	-12 013	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	2 597	19 664	
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	69 751	69 953	
Udziały niekontrolujące	8	8	44
Zobowiązania	37 543	29 613	
Zobowiązania długoterminowe	4 611	4 324	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	3 258	0	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	996	196	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	20	-	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	246	4 061	31
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	93	67	31, 45, 46
Zobowiązania krótkoterminowe	32 931	25 289	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	229	133	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	407	42	
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	24 377	16 482	
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	1 098	2 843	31
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	4 682	1 728	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 719	2 713	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	90	89	31, 45, 46, 8.9
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	330	1 259	45, 46
Pasywa razem	107 302	99 574	

Tabela 22. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2024	za okres od 01.01. do 30.09.2023	Nr tabeli
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	47 335	98 223	1
- od jednostek powiązanych	-	1	



Przychody netto ze sprzedaży usług	45 137	98 223	32
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 197	0	
Koszt własny sprzedaży	36 232	74 443	1
- od jednostek powiązanych	-	-	
Koszt sprzedanych usług	34 749	74 443	32
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 483	0	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 103	23 780	
Koszty sprzedaży	833	1 174	
Koszty ogólnego zarządu	6 866	6 483	
Pozostałe przychody operacyjne	171	469	52
Pozostałe koszty operacyjne	257	31	53
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 318	16 561	
Przychody finansowe	266	196	54
Koszty finansowe	90	369	55
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 493	16 388	34
Podatek dochodowy	896	2 916	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 597	13 472	
Działalność zaniechana	-	-	
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	2 597	13 472	
Przypadający na akcjonariuszy jednostki Dominującej	2 597	13 472	34
Przypadający na udziałowców niekontrolujących	-	-	

Tabela 23. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2024	za okres od 01.01. do 30.09.2023
Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	2 597	13 472
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Nie podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów nie podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Całkowite dochody	2 597	13 472



Tabela 24. 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 1.01.2024	619	68 117	-6 198	7 415	69 953	8,00	69 961
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	619	68 117	-6 198	7 415	69 953	8,00	69 961
Zmiany w kapitale własnym w okresie 1.01. - 30.09.2024	-	5 564	-	-5 766	-202	-	-202
Dywidendy	-	-	-	-2 681	-2 681	-	-2 681
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	5 564	-	-5 564	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	2 597	2 597	-	2 597
Pozostałe zmiany	-	-	-	-119	-119	-	-119
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na 30.09.2024	619	73 681	-6 198	1 649	69 751	8,00	69 759

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na 1.01.2023	619	59 504	-6 273	8 985	-	-	62 835
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	0
Saldo po zmianach	619	59 504	-6 273	8 985	-	-	62 835
Zmiany w kapitale własnym w okresie 1.01. - 30.09.2023	-	5 113	75	4 487	-	-	9 675
Dywidendy	-	-	75	-3 872	-	-	-3 797
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	5 113	-	-5 113	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	13 472	-	-	13 472
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na 30.09.2023	619	64 617	-6 198	13 472	-	-	72 510



Tabela 25. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2024	za okres od 01.01. do 30.09.2023
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 493	16 388
Korekty:	390	216
Amortyzacja wartości niematerialnych	1	4
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	457	265
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-9	-54
Odsetki, prowizje	-72	-13
Inne korekty	12	14
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	3 883	16 604
Zmiana stanu zapasów	-9 604	-1 421
Zmiana stanu należności	-5 395	11 546
Zmiana stanu tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-10
Zmiana stanu zobowiązań	6 921	-1 713
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	649	-1 606
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	6 703	-10 176
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	3 156	13 224
Zapłacony/zwrócony podatek dochodowy	-1 749	-2 251
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 408	10 974
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-299	-200
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	9	137
Wydatki na aktywa finansowe - udzielone pożyczki	-	-3 153
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	-	500
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-290	-2 716
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	76
Wydatki na nabycie akcji własnych	-	-3 955
Spłaty obligacji	-	-
Spłaty odsetek, prowizji od obligacji	-	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	8 874	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-5 463	-
Spłaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-227	-15
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-214	-21
Odsetki zapłacone od leasingu	-57	-147
Dywidendy wypłacone	-2 681	-3 872
Odsetki otrzymane	71	39
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	304	-7 895
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 422	364
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	11 142	20 159

Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	12 564	20 522

30 września 2024 roku Grupa posiadała środki pieniężne w wysokości 12 564 tys. PLN, w tym środki na rachunkach o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosły 80 tys. PLN.

30 września 2023 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 20 522 tys. PLN, nie wystąpiły na ten dzień środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

6.3. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ED Invest S.A.

Tabela 26. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	na 30.09.2024	na 31.12.2023	Nr tabeli
<i>Aktywa</i>			
Aktywa trwałe	18 146	7 550	
Wartości niematerialne	6	-	35
Rzeczowe aktywa trwałe	1 594	1 408	36
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 370	256	33, 37, 38
Inwestycje w jednostkach zależnych	15 078	5 358	
Należności	84	-	
Pożyczki udzielone	-	502	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14	27	
Aktywa obrotowe	78 386	85 658	
Zapasy	6 565	7 814	
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	12 527	20 976	33
Należności handlowe oraz pozostałe należności	17 739	24 681	33, 40, 41
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	
Pożyczki udzielone	27 051	18 382	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 704	9 823	30
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 799	3 982	
Aktywa razem	96 532	93 209	2
Wyszczególnienie	na 30.09.2024	na 31.12.2023	Nr noty
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	69 040	67 283	2
Kapitał podstawowy	619	619	2, 42
Akcje własne	-6 198	-6 198	
Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	-	-	
Kapitał zapasowy	70 181	64 617	
Pozostałe kapitały	0	-	
Niepodzielony wynik finansowy	4 437	8 245	



- zaliczki wypłacone na poczet przewidywanej dywidendy	-	-12 013	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	4 437	20 258	34
Zobowiązania	27 493	25 926	
Zobowiązania długoterminowe	1 550	4 434	2
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	
Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	-	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	996	196	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	20	-	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	442	4 170	33, 46, 47
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	93	67	33, 46, 47
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	
Zobowiązania krótkoterminowe	25 943	21 493	2
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	-	
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji	-	-	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	407	42	
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	18 723	15 772	
Zobowiązania z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	-	37	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 682	1 728	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 711	2 653	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	90	89	33, 46, 47
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	330	1 171	33, 46, 47
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	
Pasywa razem	96 532	93 209	

Tabela 27. Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2024	za okres od 01.01. do 30.09.2023	Nr noty
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	46 327	98 223	2
- od jednostek powiązanych	-	1	
Przychody netto ze sprzedaży usług	44 139	98 223	33
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 188	-	
Koszt własny sprzedaży	35 183	74 443	2
- od jednostek powiązanych	-	-	
Koszt sprzedanych usług	33 699	74 443	33
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 483	-	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 145	23 780	
Koszty sprzedaży	796	1 174	
Koszty ogólnego zarządu	6 628	6 483	
Pozostałe przychody operacyjne	171	469	56
Pozostałe koszty operacyjne	122	31	57

Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 771	16 561	
Przychody finansowe	1 720	196	58
Koszty finansowe	80	369	59
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 410	16 388	2
Podatek dochodowy	973	2 916	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 437	13 472	
<i>Działalność zaniechana</i>	-	-	
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	4 437	13 472	34

Tabela 28. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2024	za okres od 01.01. do 30.09.2023
Zysk (strata) netto	4 437	13 472
Inne całkowite dochody	-	-
Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Nie podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów nie podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Całkowite dochody	4 437	13 472

Tabela 29. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Saldo na 1.01.2024	619	64 617	-6 198	-	-	8 245	67 283
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	619	64 617	-6 198	-	-	8 245	67 283
Zmiany w kapitale własnym w okresie 1.01. - 30.09.2024	-	5 564	-	-	-	-3 807	1 757
Umorzenie akcji	-	-	-	-	-	-	-
Skup akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-2 681	-2 681
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	5 563,95	-	-	-	-5 564	-
Zysk (strata) netto	-	-	-	-	-	4 437	4 437



za okres sprawozdawczy							
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na 30.09.2024	619	70 181	-6 198	-	-	4 437	69 039
Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Saldo na 1.01.2023	619	59 504	-6 273	-	-	8 985	62 835
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	619	59 504	-6 273	-	-	8 985	62 835
Zmiany w kapitale własnym w okresie 1.01. - 30.09.2023	-	5 113	75	-	-	4 487	9 675
Umorzenie akcji	-	-	-	-	-	-	-
Skup akcji własnych	-	-	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-	-3 872	-3 872
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	5 113	-	-	-	-5 113	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	13 472	13 472
Pozostałe zmiany	-	-	75,00	-	-	-	75
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na 30.09.2023	619	64 617	-6 198	-	-	13 472	72 510

Tabela 30. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2024	za okres od 01.01. do 30.09.2023
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 410	16 388
Korekty:	-1 202	216
Amortyzacja wartości niematerialnych	1	4
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	457	265
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-9	-54
Odsetki, prowizje	-1 644	-13
Inne korekty	-8	14
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	4 208	16 604
Zmiana stanu zapasów	1 249	-1 421
Zmiana stanu należności	6 858	11 546
Zmiana stanu z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-10
Zmiana stanu zobowiązań	2 029	-1 713
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	381	-1 606
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	8 412	-10 176



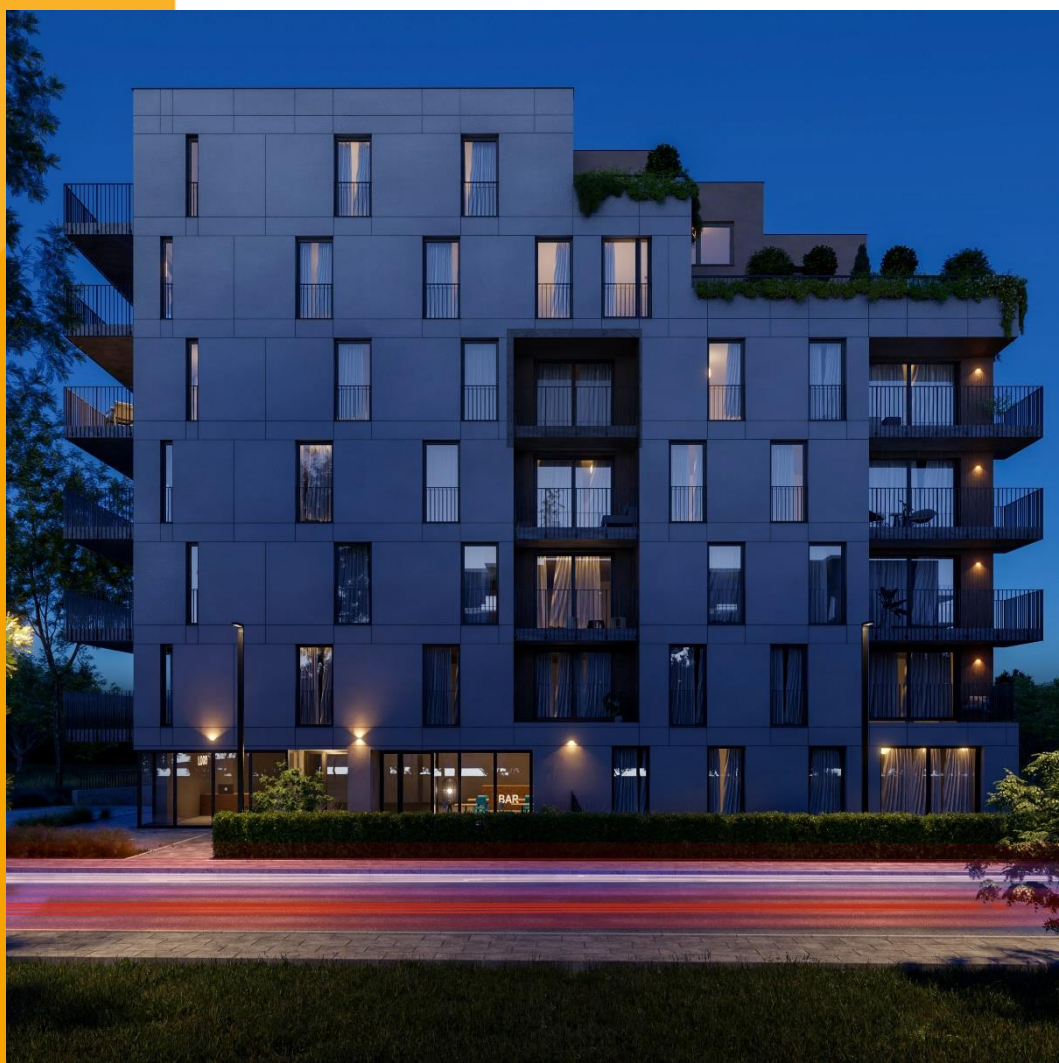
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	23 136	13 224
Zapłacony/zwrócony podatek dochodowy	-1 747	-2 251
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	21 389	10 974
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-299	-200
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	9	137
Wydatki na aktywa finansowe - udzielone pożyczki	-17 717	-3 153
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	11 140	500
Wydatki na aktywa finansowe - inwestycje w jednostki zależne	-9 740	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-16 608	-2 716
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	76
Wydatki na nabycie akcji własnych	-	-3 955
Spłaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-	-15
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-214	-21
Odsetki zapłacone od leasingu	-57	-147
Dywidendy wypłacone	-2 681	-3 872
Odsetki otrzymane	52	39
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-2 900	-7 895
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 881	364
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	9 823	20 159
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	11 704	20 522

30 września 2024 roku Spółka Dominująca posiadała środki pieniężne w wysokości 11 704 tys. PLN, nie wystąpiły na ten dzień środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

30 września 2023 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 20 522 tys. PLN, nie wystąpiły na ten dzień środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

6.4. Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji 20 listopada 2024 roku.



NOTY OBJAŚNIAJĄCE

7. NOTY OBJAŚNIAJĄCE

7.1. Stosowane zasady rachunkowości

W niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za III kwartał 2024 zastosowane przez Jednostkę Dominującą istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na osądach i szacunkach były takie same jak opisane w poszczególnych notach objaśniających do Sprawozdania Finansowego za rok 2023.

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, rozpoczynający się 1 stycznia, a kończący się 31 grudnia. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Grupy 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 tych, że użytkowników.

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

Pozycja sprawozdania finansowego	na 30.09.2024	na 31.12.2023
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	12 527	20 976
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	1 098	2 843
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące należności)	2 998	2 998
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	246	4 061
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 370	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	183	156
Pozostałe rezerwy	330	1 259



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

Tabela 32. Rodzaj i wartość bilansowa przychodów i kosztów Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres od 01.01. do 30.09.2024	za okres od 01.01. do 30.09.2023
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	45 137	98 223
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	34 749	74 443
Amortyzacja za okres	458	269

Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań Jednostki Dominującej

Tabela 33. Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań Jednostki Dominującej

Pozycja sprawozdania finansowego	na 30.09.2024	na 31.12.2023
Inwestycje w jednostki zależne	15 078	5 358
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	12 527	20 976
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	-	37
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące należności)	2 998	3 100
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	442	4 170
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 370	256
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	183	156
Pozostałe rezerwy	330	1 171

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres od 01.01. do 30.09.2024	za okres od 01.01. do 31.12.2023
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	44 139	98 223
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	33 699	74 443
Amortyzacja za okres	458	269

Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W roku III kw. 2024 nie dokonywano korekt błędów.

7.2. Wybrane dodatkowe noty objaśniające

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 34. Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą
Grupy kapitałowej

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do	za okres od 01.01. do
	30.09.2024	30.09.2023
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:		
- podstawowy	0,26	1,36
- rozwodniony	0,26	1,36

Jednostki dominującej

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do	za okres od 01.01. do
	30.09.2024	30.09.2023
	PLN / akcję	PLN / akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	0,45	1,36
- rozwodniony	0,45	1,36

Segmenty operacyjne

Grupa prowadzi działalność w zakresie wykonywania robót budowlanych oraz działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości. Realizowane przez Grupę inwestycje to budownictwo wielorodzinne w Warszawie na terenie dzielnicy Praga Południe, w Pruszkowie oraz w Krakowie na terenie dzielnicy Prądnik Biały.

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.

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 z finalnym odbiorcą indywidualnym umowę o wybudowanie lokalu opartą na prawie spółdzielczym. Ostatecznie to spółdzielnia mieszkaniowa podpisuje z klientem końcowym umowy o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego po przekazaniu obiektów do użytkowania.

Na gruntach własnych Spółka dominująca realizuje projekty poprzez spółki celowe należące do Grupy.

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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za pierwsze półrocze 2024 jak i za pierwsze półrocze roku 2023 dotyczą działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów. Całość sprzedaży realizowana jest na terenie kraju.

W III kwartale 2024 roku Grupa nie zrealizowała przychodów ze sprzedaży w ramach działalności deweloperskiej.

Wartości niematerialne

W III kwartale 2024 roku Grupa nie dokonała zakupów wartości niematerialnych, nie poniosła też kosztów amortyzacji.

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

Na dzień sporządzenia Skróconego Śródrocznego sprawozdania finansowego za III kwartał 2024 roku wartości niematerialne Grupy nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

Tabela 35. Wartość bilansowa wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
<i>Stan na dzień 30.09.2024 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	57	-	-	-	57
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-50	-	-	-	-50
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2024 roku	0	0	7	0	0	0	7
<i>Stan na dzień 31.12.2023 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	47	-	-	-	47
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-47	-	-	-	-47
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023 roku	0	0	0	0	0	0	0



Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Wartość bilansowa środków trwałych

Tabela 36. 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 1.01. do 30.09.2024 roku							
Wartość brutto na 1.01.2024 roku	761	151	877	71	147	-	2 008
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	84	1	76	416	155	732
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-1	-	-285	-73	-358
Zmniejszenie stanu z tytułu przeklasyfikowania (-)					-		-
Wartość brutto na 30.09.2024 roku	761	235	877	147	279	81	2 380
Umorzenie na początek okresu	-66	-151	-311	-70	-	-	-598
Amortyzacja (-)	-8	-52	-114	-13	-	-	-187
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie na koniec okresu	-74	-203	-425	-83	-	-	-785
Wartość bilansowa netto na 30.09.2024 roku	687	31	452	64	81	81	1 595

W III kwartale 2024 roku 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,
- stojak mobilny do prezentacji inwestycji 3D na kwotę 3 tys. PLN,
- szafy do biura (zabudowa stała) na kwotę 62 tys. PLN,
- regał półkowy na kwotę 3 tys. PLN.



Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
za okres od 1.01. do 31.12.2023 roku							
Wartość brutto na 1.01.2023 roku	761	106	923	80	0	0	1 870
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	44	137	16	596	-	793
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-183	-26	-	-	-209
Zmniejszenie stanu z tytułu przeklasyfikowania (-)	-	-	-	-	-449	-	-449
Wartość brutto na 31.12.2023 roku	761	151	877	71	147	-	2 008
Umorzenie na początek okresu	-55	-107	-254	-77	0	-	-493
Amortyzacja (-)	-11	-44	-158	-2	-	-	-215
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	101	9	-	-	110
Umorzenie na koniec okresu	-66	-151	-311	-70	0	0	-598
Wartość bilansowa netto na 31.12.2023 roku	695	0	566	1	147	0	1 408

W roku 2023 Grupa:

 – **przyjęła do użytkowania:**

- samochód osobowy marki Land Rover Discovery nabyty w dniu 14 kwietnia 2023 roku od Wiktora Stepkowskiego o wartości 137 tys. PLN,
- w ramach wymiany sprzętu komputery szt. 8 wraz z wyposażeniem ogółem na kwotę 44 tys. PLN,

 – **dokonała sprzedaży:**

- samochodu osobowego marki Mercedes-Benz typ. GLB 250 4MATIC rok nabycia 2020, za kwotę 133 tys. PLN,
- samochodu osobowego marki Ford B5Y typ. Mondeo 1.8 110 KM rok nabycia 2008, za kwotę 4 tys. PLN,
- poniosła nakłady w kwocie 147 tys. PLN na remont nabytego w grudniu 2021 roku lokalu mieszkalny nr 140 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej usytuowanego w Warszawie, dzielnica Praga Południe przy ul. Fieldorfa 10.



Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania
Tabela 37. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania w III kw. 2024 r.

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
za okres od 1.01. do 30.09.2024 roku			
Wartość brutto na 1.01.2024 roku	-	378	378
Zwiększenia w okresie	1 110	273	1 383
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-
Wartość brutto na 30.09.2024 roku	1 110	652	1 762
Umorzenie na początek okresu	-	-123	-123
Amortyzacja (-)	-216	-53	-269
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-
Umorzenie na koniec okresu	-216	-176	-392
Wartość bilansowa netto na 30.09.2024 roku	894	476	1 370

Tabela 38. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania w III kw. 2023 r.

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
Za okres 1.01 do 31.12.2023 roku			
Wartość brutto na 1.01.2023 roku	2 979	94	3 073
Zwiększenia w okresie	-	284	284
Zmniejszenie w okresie (-)	-2 979	-	-2 979
Wartość brutto na 31.12.2023 roku	-	378	378
Umorzenie na początek okresu	-251	-63	-314
Amortyzacja (-)	-75	-60	-134
Zmniejszenie umorzenia w okresie	326	-	326
Umorzenie na koniec okresu	-	-123	-122
Wartość bilansowa netto na 31.12.2023 roku	-	255	256

Grupa w okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym korzystała ze środków transportu na podstawie dwóch 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,
- oraz dokonała wykupu samochodu osobowego marki Toyota Avensis 2.0 D-4D Premium Kom 5dr w związku z zakończeniem się Umowy nr L4572021 z terminem wykupu styczeń 2024 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 93 993,00 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 93 993,00 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 93 993,00 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 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 39. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Wyszczególnienie	na 30.09.2024	na 30.09.2024
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	1 110	-
Zobowiązanie finansowe	-	1 007

Na dzień bilansowy Grupa nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych. W III kwartale 2024 roku całość kosztów amortyzacji została ujęta w wyniku finansowym, Grupa nie aktywowała tego rodzaju kosztów.

Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Tabela 40. Odpisy aktualizujące wartość aktywów w III kw. 2024 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
Za okres 1.01. do 30.09.2024 roku				
Stan start kapitałowych na 1.01.2024 roku	0	0	3 100	3 100
Zwiększenie odpisu	-	-	-	0
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-102	-102
Stan strat kapitałowych na 30.09.2024 roku	0	0	2 998	2 998

Tabela 41. Odpisy aktualizujące wartość aktywów w III kw. 2023 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
Za okres od 1.01. do 31.12.2023 roku				
Stan start kapitałowych na 1.01.2023 roku	0	0	3 066	3 066
Zwiększenie odpisu	-	-	3	3
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	0	0
Stan strat kapitałowych na 30.09.2023 roku	-	-	3 069	3 069

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 42. Kapitał podstawowy

Wyszczególnienie	na 30.09.2024	na 31.12.2023
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 43. Struktura kapitału podstawowego Grupy na 30 września 2024 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	2 386 687	619 334	wkłady pieniężne

Kapitał podstawowy Grupy wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 30 września 2024 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 44. Kapitał mniejszości

Wyszczególnienie	na 30.09.2024	na 31.12.2023
liczba udziałów	7 250	7 250

Kapitał w części przynależnej podmiotom niekontrolującym wynosi 7 250 PLN.

Niespłacenie kredyty 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 III kwartał 2024 roku oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:



Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. w III kw. 2024 r.

Tabela 45. Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. w III kw. 2024 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premię	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
Za okres od 1.01. do 30.09.2024 roku						
Stan rezerw na 1.01.2024 roku	67	1 171	69	20	4 431	5 758
Rezerwy utworzone	25	8 984	22	-	2 260	11 290
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-9 787	-	-20	-6 095	-15 902
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-38	-	-	-174	-213
Kompensata z aktywem (-)	-	-	-	-	-176	-176
Stan rezerw na 30.09.2024 roku	93	330	90	-	246	758
-rezerwy długoterminowe	93	-	-	-	246	338
-rezerwy krótkoterminowe	-	330	90	-	-	420

Zmiana stanu rezerw Jednostki Dominującej w III kw. 2024 r.

Tabela 46. Zmiana stanu rezerw Jednostki Dominującej w III kw. 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 1.01. do 30.09.2024						
Stan na 1.01.2024 roku	68	1 171	69	20	4431	5 758
Rezerwy utworzone	25	8 984	22	-	2 231	11 262
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-9 825	-	-20	-6 131	-15 976
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-	-
Stan na 30.09.2024 roku	93	330	90	-	531	1 044
-rezerwy długoterminowe	93	-	-	-	531	624
-rezerwy krótkoterminowe	-	330	90	-	-	420



Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. w III kw. 2023 r.

Poniżej prezentowana zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej za III kw. 2023 roku jest tożsama jak dla Spółki ED Invest S.A.

Tabela 47. Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. w III kw. 2023 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odpisy emerytalne	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 1.01. do 30.09.2023						
Stan na 1.01.2023 roku	83	231	173	117	4 538	5 142
Rezerwy utworzone	-	38	-	-	4 300	4 338
Rezerwy wykorzystane (-)	-6	-168	-	-117	-3 637	-3 928
Rezerwy rozwiązane (-)	-	0	-87	-	-39	-126
Stan na 30.09.2023 roku	78	101	86	-	5 162	5 427
-rezerwy długoterminowe	78	-	-	-	5 162	5 239
-rezerwy krótkoterminowe	-	101	86	-	-	187

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.

Zobowiązania i należności warunkowe

Wartość zobowiązań warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów została opisana w pkt. 0 niniejszego raportu.



Transakcje ze stronami powiązanymi

Informacje o transakcjach stron powiązanych Grupy od 1.01 do 30.09.2024 roku

Na 30 września 2024 r. transakcje Spółki Dominującej z podmiotami powiązanymi prezentuje poniższa tabela:

Tabela 48. Transakcje ED Invest S.A. z podmiotami powiązanymi na 30 września 2024 r.

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2024	Zobowiązania na 30.09.2024	Aktywa finansowe	Zaliczki zapłacone	Pożyczki udzielone	Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01. do 30.09.2024	Zakupy w zakresie od 01.01. do 30.09.2024	Koszty aktywowane od 01.01. do 30.09.2024	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Q Investments Sp. z o.o.	-	-	-	1 500	-	-	-	-	151	-
Moduł Sp. z o.o.	-	2 500	-	-	-	-	2 430	-	-	-
Kancelaria Adwokacka Neuman i Partnerzy Sp. p.	-	9	-	-	-	-	103	-	-	-
Project Pruszków Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sancus Capital Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ecc Real Estate Sp. z o.o.	-	139	-	-	-	-	1 063	-	-	-
Sebastian Chwedeczko Consulting & Design	-	18	-	-	-	-	130	-	-	-
Razem podmioty powiązane osobowo	-	2 667	-	1 500	-	-	3 725	-	151	-



Tabela 49. Transakcje ED Invest S.A. z podmiotami powiązаныmi na 30 września 2023 r.

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2023	Zobowiązania na 30.09.2023	Aktywa finansowe	Zaliczki zapłacone	Pożyczki udzielone	Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01. do 30.09.2023	Zakupy w zakresie od 01.01. do 30.09.2023	Koszty aktywowane od 01.01. do 30.09.2023	Przychody finansowe	Koszty finansowe
SOEDI1 Sp. z o.o.	-	-	5	764	918	-	-	-	118	-
Radzikowskiego APV Sp. z o.o.	83	0	3 949	-	1996	68	-	-	18	-
Q Investments Sp. z o.o.	-	-	-	1 500	-	-	16	-	-	-
Sancus Capital Sp.z o.o.	-	123	-	-	-	-	400	-	-	-
ECC Real Estate Sp.z o.o.	-	384	-	-	-	-	492	-	-	-
SWGK Księgowość Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	24	-	-	-
Razem podmioty powiązane osobowo	83	507	3 954	2 264	2 914	68	932	0	136	0



Wynagrodzenia i dodatkowe świadczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Tabela 50. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2024	za okres od 01.01. do 30.09.2023
Wynagrodzenia Zarządu	1 806	1 470
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	314	193
Wynagrodzenia razem	2 120	1 663

Tabela 51. Dodatkowe świadczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2024	za okres od 01.01. do 30.09.2023
Wynagrodzenia Zarządu	12	18
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	-	-
Świadczenia razem	12	18

7.3. Noty objaśniające do wybranych pozycji rachunku zysków i strat Grupy Kapitałowej

Pozostałe przychody operacyjne

Tabela 52. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.09.2024	Za okres od 01.01. do 30.09.2023
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	9	54
b) Pozostałe, w tym:	163	415
- rozwiązanie rezerw na koszty	38	194
- rozwiązanie straty kredytowej - na należności	102	-
- odszkodowania	10	-
- inne	12	221
Pozostałe przychody operacyjne razem	171	469

Pozostałe koszty operacyjne

Tabela 53. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.09.2024	Za okres od 01.01. do 30.09.2023
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Strata kredytowa - wartość składników aktywów	132	7
- należności	132	7
c) Pozostałe, w tym:	124	24
- utworzenie rezerw	56	-
- zapłacone kary i odszkodowania	11	6



- darowizny	50	15
- inne	6	2
Pozostałe koszty operacyjne razem	257	31

Przychody finansowe

Tabela 54. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.09.2024	Za okres od 01.01. do 30.09.2023
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	52	39
Odsetki - pożyczki udzielone	151	135
Odsetki - inne	43	21
Inne przychody finansowe	19	-
Przychody finansowe ogółem	265	196

Koszty Finansowe

Tabela 55. Koszty Finansowe

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.09.2024	Za okres od 01.01. do 30.09.2023
Odsetki od umów leasingu	18	10
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	39	136
Odsetki pozostałe	9	2
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	22	205
Inne koszty finansowe	2	15
Koszty finansowe ogółem	90	368

7.4. Noty objaśniające do wybranych pozycji rachunku zysków i strat Jednostki Dominującej

Pozostałe przychody operacyjne

Tabela 56. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2024	za okres od 01.01. do 30.09.2023
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	9	54
b) Pozostałe, w tym:	163	416
- rozwiązanie rezerw na koszty	38	194
- rozwiązanie straty kredytowej - na należności	102	-
- odszkodowania	10	-
- otrzymane gwarancje jakości	-	221
- inne	12	1
Pozostałe przychody operacyjne razem	171	469



Pozostałe koszty operacyjne

Tabela 57. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2024	za okres od 01.01. do 30.09.2023
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Strata kredytowa - wartość składników aktywów	-	7
- należności	-	7
c) Pozostałe, w tym:	122	23
- utworzenie rezerw	56	-
- zapłacone kary i odszkodowania	11	6
- darowizny	50	15
- inne	5	2
Pozostałe koszty operacyjne razem	122	31

Przychody finansowe

Tabela 58. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2024	za okres od 01.01. do 30.09.2023
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	52	39
Odsetki - pożyczki udzielone	1 605	135
Odsetki - inne	19	21
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	44	-
Przychody finansowe ogółem	1 720	196

Koszty Finansowe

Tabela 59. Koszty Finansowe

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2024	za okres od 01.01. do 30.09.2023
Odsetki od umów leasingu	18	10
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	39	136
Odsetki i prowizje z tytułu kredytów i pożyczek bankowych	-	-
Odsetki od obligacji	-	-
Odsetki pozostałe	2	2
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	19	-
Dyskonto (dotyczące pożyczek długoterminowych)	-	205
Inne koszty finansowe	2	15
Koszty finansowe ogółem	80	369





SYTUACJA FINANSOWA ED INVEST S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ

8. SYTUACJA FINANSOWA ED INVEST S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST S.A.

8.1. 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 września 2024 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 60. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy ED Invest S.A. – aktywa

Wyszczególnienie	na 30.09.2024	na 31.12.2023	zmiana	zmiana %
<i>Aktywa</i>				
Aktywa trwałe	3 113	1 690	1 423	84%
Wartości niematerialne	6	-	6	-
Rzeczowe aktywa trwałe	1 594	1 408	186	13%
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 370	256	1 114	436%
Należności	129	-	129	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14	27	-13	-48%
Aktywa obrotowe	104 188	97 884	6 304	6%
Zapasy	40 215	30 611	9 604	31%
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	12 527	20 976	-8 449	-40%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	36 155	30 889	5 266	17%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 564	11 142	1 422	13%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 728	4 266	-1 538	-36%
Aktywa razem	107 302	99 574	7 727	8%

Na 30 września 2024 roku wartość aktywów Spółki dominującej zwiększyła się o 8% w stosunku do stanu na 31 grudnia 2023 roku, głównie ze względu na wzrost zapasów.

Rzeczowa aktywa trwałe na 30 września 2024 były zbliżone do wielkości w porównaniu do 31 grudnia 2023. Po stronie aktywów trwałych największą zmianą był wzrost wartości w pozycji aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku na 30 września 2024 roku o 1 114 tys. PLN w stosunku do roku 2023.

Tak istotna zmiana wynika z przyjęcia do majątku Spółki lokalu biurowego, opis poniżej:

- a) 12 lutego 2024 roku Spółka dominująca zawarła z White Star 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Zajązcka 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.

- b) 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.

Wartość zapasów na 30 września 2024 roku wzrósł o 9 604 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2023 roku, głównie w wyniku zakupu lokalu usługowego w Inwestycji Wilga AB.

Stan aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na 30 września 2024 zmniejszył się w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2023 roku o 40%, na co wpływ miała zmiana stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

Stan należności handlowych oraz pozostałych należności na 30 września 2024 roku wynosił 36 155 tys. PLN, w porównaniu do końca 2023 roku wzrósł o 17% głównie w wyniku należności z tytułu zakupu projektu Nowohucka w Krakowie. Wzrost wartości stanowi zaliczka na zakup działki w kwocie 6 000 tys. PLN.

Długo- i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na 30 września 2024 roku zmalały w stosunku do stanu na koniec roku 2023 z powodu zmiany rozliczeń krótkoterminowych z tytułu aktywowania kosztów pozyskania nowych inwestycji.

Tabela 61. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy ED Invest S.A. – pasywa

Wyszczególnienie	na 30.09.2024	na 31.12.2023	zmiana	zmiana %
<i>Pasywa</i>				
Kapitał własny	69 759	69 961	-202	0%
Kapitał podstawowy	619	619	-	-
Akcje własne	-6 198	-6 198	-	-
Kapitał zapasowy	73 681	68 117	5 564	8%
Niepodzielony wynik finansowy	1 649	7 415	-5 766	-78%
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-948	-236	-712	301%
- zaliczka wypłacona na poczet przewidywanej dywidendy	-	-12 013	12 013	-100%
- zysk (strata) netto bieżącego roku	2 597	19 664	-17 067	-87%
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	69 751	69 953	-202	0%
Udziały niekontrolujące	8	8	-	-
Zobowiązania	37 543	29 613	7 930	27%
Zobowiązania długoterminowe	4 611	4 324	-288	7%



Długoterminowe kredyty i pożyczki	3 258	-	3 258	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	996	196	800	409%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	20	0	20	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	246	4 061	-3 815	-94%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	93	67	25	38%
Zobowiązania krótkoterminowe	32 931	25 289	7 642	30%
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	229	133	96	72%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	407	42	365	861%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	24 337	16 482	7 855	48%
Zobowiązania z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	1 098	2 843	-1 746	-61%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 682	1 728	2 953	171%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 719	2 713	-993	-37%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	90	89	1	1%
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	330	1 259	-929	-74%
Pasywa razem	107 302	99 574	7 727	8%

Kapitały własne na 30 września 2024 roku w porównaniu do końca 2023 roku, pozostały na zbliżonym poziomie.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmalała w stosunku do 31 grudnia 2023 roku i powiększyła zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego.

Stan długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek zwiększył się o 3 555 tys. PLN głównie z powodu częściowego wykorzystania kredytu bankowego w mBank na realizację projektu Apartamenty Radzikowskiego w Krakowie.

Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 30 września 2024 roku wzrósł w porównaniu do końca 2023 roku 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 września 2024 roku zmalał w porównaniu do stanu na koniec 2023 roku, co wynika ze zmiany stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

Stan pozostałych zobowiązań krótkoterminowych na 30 września 2024 roku zmalał w porównaniu do końca 2023 roku, głównie w wyniku zmiany zobowiązania z tytułu zaliczek i pozostałych kwot zatrzymanych krótkoterminowych.

Sprawozdanie z wyniku

Tabela 62. Wybrane skonsolidowane dane finansowe ze sprawozdania z wyniku Grupy ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2024	za okres od 01.01. do 30.09.2023	zmiana	zmiana %
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	47 335	98 223	-50 888	-52%
- od jednostek powiązanych	0	1	-1	-100%
Przychody netto ze sprzedaży produktów	0	0	0	-
Przychody netto ze sprzedaży usług	45 137	98 223	-53 086	-54%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 197	0	2 197	-
Koszt własny sprzedaży	36 232	74 443	-38 211	-51%
- od jednostek powiązanych	0	0	0	-
Koszt sprzedanych produktów	0	0	0	-
Koszt sprzedanych usług	34 749	74 443	-39 694	-53%
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 483	0	1 483	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 103	23 780	-12 677	-53%
Koszty sprzedaży	833	1 174	-341	-29%
Koszty ogólnego zarządu	6 866	6 483	383	6%
Pozostałe przychody operacyjne	171	469	-298	-63%
Pozostałe koszty operacyjne	257	31	226	729%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 317	16 561	-13 244	-80%
Przychody finansowe	266	196	70	36%
Koszty finansowe	90	369	-279	-76%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 493	16 388	-12 895	-79%
Podatek dochodowy	896	2 916	-2 020	-69%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 597	13 472	-10 875	-81%
Działalność zaniechana	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	2 597	13 472	-10 875	-81%

Na 30 września 2024 roku Grupa osiągnęła wynik finansowy netto 2 597 tys. PLN. Wynik ten był niższy niż wynik w analogicznym okresie roku 2023. Przychody ze sprzedaży w stosunku analogicznego okresu w 2023 roku zmalały ze względu na wolumen realizowanych projektów mieszkaniowych, tym samym wynik na działalności był również niższy w porównaniu do 2023 roku.

Rachunek przepływów pieniężnych

Tabela 63. Przepływy pieniężne Grupy ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2024	za okres od 01.01. do 30.09.2023
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 156	13 224
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-290	-2 716



Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	304	-7 895
Przepływy pieniężne netto razem	1 422	364
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	12 564	20 522

30 września 2024 roku Grupa posiadała środki pieniężne w wysokości 12 564 tys. PLN.

8.2. 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 września 2024 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.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Tabela 64. Wybrane jednostkowe dane finansowe ED Invest S.A

Wyszczególnienie	na 30.09.2024	na 31.12.2023	zmiana	zmiana %
<i>Aktywa</i>				
Aktywa trwałe	18 146	7 550	10 595	140%
Wartości niematerialne	6	0	6	-
Rzeczowe aktywa trwałe	1 594	1 408	185	13%
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 370	256	1 114	436%
Inwestycje w jednostkach zależnych	15 078	5 358	9 720	181%
Należności	84	0	84	-
Pożyczki udzielone		502	-502	-100%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	117	0	117	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14	27	-13	-48%
Aktywa obrotowe	78 386	85 658	-7 272	-8%
Zapasy	6 565	7 814	-1 249	-16%
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	12 527	20 976	-8 449	-40%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	17 739	24 681	-6 942	-28%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	-
Pożyczki udzielone	27 051	18 382	8 669	47%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 704	9 823	1 881	19%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 799	3 982	-1 183	-30%
Aktywa razem	96 532	93 209	3 323	4%

Na 30 września 2024 roku wartość wszystkich aktywów Spółki Dominującej pozostała na zbliżonym poziomie w porównaniu do końca roku 2023, wzrosła nieznacznie o 4%.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku na 30 września 2024 wzrosły ponad 4 krotnie w stosunku do roku 2023 za sprawą przyjęcia do majątku Spółki lokalu biurowego, opis poniżej:

- a) 12 lutego 2024 roku Spółka dominująca zawarła z White Star 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Zajązcka 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.
- b) 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.

Inwestycje w jednostkach zależnych jest kontynuowana w 2024 roku, a w skład Grupy weszły dwie dodatkowe spółki SOEDI4 Sp. z o.o. oraz SOEDI5 Sp. z o.o. (opis spółek w pkt. 2.4). Poniesione nakłady inwestycyjne na nabycie lub rejestrację spółek zależnych, łącznie na 30 września 2024 roku wyniosły 15 078 tys. PLN.

Tabela 65. Nakłady na budowę Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.

Nazwa Spółki Zależnej	data		udziały	wartość inwestycji	
	nabycia	założenia		kapitał podstawowy	dopłaty do kapitału
na 30.09.2024					
SOEDI1 Sp. z o.o.	02.02.2023		51%	5	
Radzikowskiego APV Sp. z o.o.	25.05.2023		53%	3	3 947
SOEDI2 Sp. z o.o.		07.04.2023	100%	10	4 900
SOEDI3 Sp. z o.o.		05.10.2023	100%	10	
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				132	14 947

Poziom zapasów na 30 września 2024 roku nieznacznie zmniejszyły się w porównaniu do 31 grudnia 2023 roku jest obrotów towarów tj. lokali mieszkalnych. Rotacja na zapasach Spółki jest naturalnym zjawiskiem wynikających z profilu i charakteru działalności, czyli sprzedaży lokali mieszkalnych.

Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na 30 września 2024 roku zmalały o 40% w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2023 roku, co wynika ze zmiany stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

Saldo należności handlowych w ponad połowie stanowią należności z tytułu dostaw i usług, a pozostałe wartości to m.in. należność z tytułu podatku VAT. Saldo należności zmniejszyło się w porównaniu do 2023 roku ze względu na rozliczenie należności z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych na zakończonych Inwestycjach.

Saldo pożyczek udzielonych (krótkoterminowych) na 30 września 2024 roku wzrosły o ok. 8,7 miliona w porównaniu do 2023 roku co jest kontynuacją wzrostu inwestycji w Grupie. Wszystkie pożyczki krótkoterminowe zostały udzielone Spółkom zależnym.

Długo- i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na 30 września 2024 roku zmalały w stosunku do stanu na koniec roku 2023, co jest wynikiem zmiany rozliczeń krótkoterminowych z tytułu aktywowania kosztów pozyskania nowych inwestycji.

Tabela 66. Wybrane jednostkowe dane finansowe ED Invest S.A. – pasywa

Wyszczególnienie	na 30.09.2024	na 31.12.2023	zmiana	zmiana %
<i>Pasywa</i>				
Kapitał własny	69 040	67 283	1 757	3%
Kapitał podstawowy	619	619	0	0%
Akcje własne	-6 198	-6 198	0	0%
Kapitał zapasowy	70 181	64 617	5 564	9%
Niepodzielony wynik finansowy	4 437	8 245	-3 808	-46%
- zysk (strata) z lat ubiegłych	0	-12 013	12 013	-100%
- zysk (strata) netto bieżącego roku	4 437	20 258	-15 821	-78%
Zobowiązania	27 493	25 926	1 641	6%
Zobowiązania długoterminowe	1 550	4 434	-2 884	-65%
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	996	196	800	408%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe – kaucje	20	-	0	0%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	442	4 170	-3 728	-89%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	93	67	26	38%
Zobowiązania krótkoterminowe	25 943	21 493	4 450	21%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	407	42	365	870%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	18 723	15 772	2 950	19%
Zobowiązania z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	0	37	-37	-100%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 682	1 728	2 954	171%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 711	2 653	-944	-36%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	90	89	1	1%
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	330	1 171	-841	-72%
Pasywa razem	96 532	93 209	3 323	4%

Kapitały własne na 30 września 2024 roku wzrosły nieznacznie w stosunku do końca 2023 roku na co wpływ miał wynik finansowy.

Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 30 września 2024 roku wzrósł w porównaniu do końca 2023 roku o 2 912 tys. PLN, co wynika z bieżącej realizacji zobowiązań z tytułu ostatnich rozliczeń zakończonych projektów budowlanych, głównie rozliczeń ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goćław-Lotnisko.

Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego wzrosły w porównaniu do roku 2023 w związku ze sprzedażą mieszkań na zakończonych Projektach, głównie ze względu na Projekt Wilga AB.

Stan pozostałych zobowiązań krótkoterminowych na 30 września 2024 roku zmalał w porównaniu do roku 2023, głównie w wyniku zaliczek i pozostałych kwot zatrzymanych krótkoterminowych.

Sprawozdanie z wyniku

Tabela 67. Wybrane jednostkowe dane finansowe ze sprawozdania z wyniku ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2024	za okres od 01.01. do 30.09.2023	zmiana stanu	zmiana %
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Przychody ze sprzedaży	46 327	98 223	-51 896	-53%
- od jednostek powiązanych	0	1	-1	-100%
Przychody netto ze sprzedaży produktów	0	0	0	0%
Przychody netto ze sprzedaży usług	44 139	98 223	-54 084	-55%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	2 188	0	2 188	0%
Koszt własny sprzedaży	35 183	74 443	-39 260	-53%
Koszt sprzedanych produktów	0	0	0	0%
Koszt sprzedanych usług	33 699	74 443	-40 744	-55%
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	1 483	0	1 483	0%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 145	23 780	-12 635	-53%
Koszty sprzedaży	796	1 174	-378	-32%
Koszty ogólnego zarządu	6 628	6 483	145	2%
Pozostałe przychody operacyjne	171	469	-297	-63%
Pozostałe koszty operacyjne	122	31	91	295%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 771	16 561	-12 790	-77%
Przychody finansowe	1 720	196	1 524	778%
Koszty finansowe	80	369	-289	-78%
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	0	0	0	0%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 410	16 388	-10 978	-67%
Podatek dochodowy	973	2 916	-1 943	-67%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 437	13 472	-9 035	-67%
<i>Działalność zaniechana</i>				
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0	0	0%
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	4 437	13 472	-9 035	-67%

Na 30 września 2024 roku ED Invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 4 437 tys. PLN. Wynik ten był niższy niż wynik w analogicznym okresie roku 2023. Przychody ze sprzedaży w stosunku analogicznego okresu w 2023 roku zmalały ze względu na wolumen realizowanych projektów mieszkaniowych, tym samym wynik na działalności był również niższy w porównaniu do 2023 roku.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Tabela 68. Przepływy pieniężne ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2024	za okres od 01.01. do 30.09.2023
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	23 136	13 224
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-16 608	-2 716
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-2 900	-7 895
Przepływy pieniężne netto razem	3 629	2 613
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	11 704	20 522

Na 30 września 2024 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 11 704 tys. PLN.

8.3. Ocena zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności i wywiązywania się z zaciąganych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Grupa podjęła lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom

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.

8.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności

Od rozpoczęcia działalności przez ED Invest S.A., struktura finansowania Emitenta uwzględniała w dominującym stopniu wykorzystanie kapitału własnego jako formy finansowania działalności. Po wykupie w roku 2022 obligacji wyemitowanych wcześniej przez Spółkę, poza zobowiązaniami leasingowymi związanymi ze środkami transportu do daty niniejszego sprawozdania Emitent nie wykorzystywał długu (zobowiązań oprocentowanych) do finansowania prowadzonej działalności – ani w formie kredytów, pożyczek czy też dłużnych papierów wartościowych.

Obecna kondycja finansowa Grupy oraz zdolność do regulowania bieżących zobowiązań w ocenie Zarządu jest stabilna.

Jednak z uwagi na intensywny rozwój oraz poszerzenie działalności w segmencie deweloperskim i dużą liczbą zaplanowanych projektów realizowanych właśnie w tym modelu, Zarząd Emitenta zakłada finansowanie dłużne projektów realizowanych w formule deweloperskiej – czyli na gruncie własnym oraz rozważa zmianę dotychczasowego podejścia do finansowania projektów realizowanych na gruncie powierzonym, a tym samym przejście na finansowanie wspomagane długiem.

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 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 (dalej Projekt) oraz na finansowanie podatku VAT ww. projektu, realizowanego przez spółkę zależną Radzikowskiego APV.

8.5. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności w III kw. 2024 roku

Ocena czynników mających wpływ na wynik z działalności za III kw. 2024 roku została opisana w pkt. 4.4 niniejszego raportu.

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



INNE ISTOTNE INFORMACJE

9. INNE ISTOTNE INFORMACJE

9.1. Informacje dodatkowe

Zasady sporządzania kwartalnego sprawozdania finansowego

Zasady sporządzania kwartalnego sprawozdania finansowego zostały szczegółowo opisane w pkt. 7.1 niniejszego raportu.

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

W III kw. 2024 roku Spółka Dominująca nie emitowała papierów wartościowych.

Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie rocznym a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok

Spółka Dominująca nie publikowała prognoz na III kw. 2024 rok.

Wszelkie umowy zawarte między spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia spółki przez przejęcie

Umowy zawarte z osobami zarządzającymi nie uwzględniają tego typu zapisów.

Informacje o wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących oraz o zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu

Zobowiązania tego rodzaju nie występują i nie występowały w poprzednich latach.

Informacja o systemie kontroli programów pracowniczych

Nie dotyczy Spółki.

Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży innych podmiotów, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

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

Informacje o znanych spółce umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

Spółce nie są znane umowy w wyniku których mogą nastąpić w przyszłości zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

9.2. Zdarzenia mające wpływ na strukturę akcjonariatu w III kw. 2024 r.

W III kw. 2024 roku nie wystąpiły zdarzenia mające wpływ na strukturę akcjonariatu.

9.3. Zdarzenia po dacie bilansu

Dokapitalizowanie spółek zależnych

11 października 2024 roku ED Invest S.A., jako jedyny wspólnik spółki SOEDI2 Sp. z o.o., działając na podstawie § 71 ust. 1 aktu założycielskiego spółki dokonała dopłaty do kapitału w ten sposób, że na każdy 1 (jeden) udział przypadała dopłata w wysokości 20 000 PLN, co w łącznej wysokości wyniosło 2 000 000 PLN.

Umowy pożyczek w Grupie

2 października 2024 roku Spółka udzieliła pożyczki spółce zależnej PROJECT VIEW Sp. z o.o. w kwocie 50 000 PLN na poniższych warunkach:

- wypłata nastąpi jednorazowo do 3 października 2024 roku,
- oprocentowanie w wysokości 10% rocznie,
- z terminem wymagalności 30 czerwca 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.

16 października 2024 roku Spółka udzieliła pożyczki spółce zależnej Project View Sp. z o.o. w kwocie 50 000 PLN na poniższych warunkach:

- wypłata nastąpi jednorazowo do 17 października 2024 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 którakolwiek ze stron zostało wyłączone.

30 października 2024 roku Spółka udzieliła pożyczki spółce zależnej Project View Sp. z o.o. w kwocie 1 800 000 PLN na poniższych warunkach:

- wypłata nastąpi transzami, zgodnie z informacją otrzymaną od Pożyczkobiorcy, do dnia opublikowania niniejszego raportu została wypłacona 30 października 2024 roku transza w kwocie 150 tys. PLN,
- 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 którakolwiek ze stron zostało wyłączone.

Podwyższenie kapitału w spółce SOEDI3

29 października br. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podwyższyło kapitał zakładowy Spółki SOEDI3 Sp. z o.o. do kwoty 110 000 PLN w drodze utworzenia 1 000 nowych udziałów o wartości nominalnej 100 PLN, które objęte zostały przez jedynego wspólnika – ED Invest S.A. Na pokrycie nowoutworzonych udziałów wspólnik wniósł wkład niepieniężny w postaci wierzytelności w wysokości 100 000 PLN przysługującej ED Invest S.A. w stosunku do SOEDI3 Sp. z o.o. z tytułu kapitału pożyczki udzielonej na podstawie Umowy pożyczki z 13 listopada 2023 r.

Wniosek Zarządu – wypłata dywidendy z zysków lat ubiegłych

7 listopada Rada Nadzorcza ED Invest S.A. wyraziła zgodę na złożenie wniosku przez Zarząd Spółki do Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, które ma się odbyć 27 listopada br., o podjęcie uchwały w sprawie zmiany przeznaczenia zysków lat ubiegłych pierwotnie przeznaczonych na kapitał zapasowy oraz obniżenie kapitału zapasowego o kwotę 7 247 653,16 zł (słownie: siedem milionów dwieście czterdzieści siedem tysięcy sześćset pięćdziesiąt trzy złote i szesnaście groszy).

Jednocześnie Zarząd ED Invest S.A. ww. Wniosku wnioskuje do Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia o podjęcie uchwały w sprawie przeznaczenia kwoty 7 247 653,16 zł z zysków lat ubiegłych na wypłatę dla akcjonariuszy w ten sposób, że 0,73 zł (siedemdziesiąt trzy grosze) będzie wypłacone na każdą akcję z wyłączeniem 2 458 395 akcji będących w posiadaniu Spółki nabytych w ramach skupu akcji własnych, przeprowadzonego w 2019 r., z których nie są wykonywane prawa udziałowe stosownie do art. 364 §2 KSH.

Umowa najmu z Auchan Polska Sp. z o.o.

8 listopada 2024 r. spółka zależna SOEDI4 sp. z o.o. zawarła z Auchan Polska sp. z o.o. umowę najmu lokalu usługowego, o którym Spółka informowała w Raporcie bieżącym nr 12/2024 z 11 czerwca br. – Zawarcie przez spółkę zależną od Emitenta Umowy o budowę samodzielnego lokalu usługowego mającej na celu jego nabycie.

Umowa pomiędzy SOEDI4 sp. z o.o. a Auchan Polska Sp. z o.o. zawarta została na 10 lat z opcją przedłużenia. Najważniejsze szczegóły umowy poniżej:

- czynsz najmu 84 000 PLN netto miesięcznie,
- dodatkowe koszty eksploatacyjne: opłata eksploatacyjna i dodatkowe koszty,
- data przekazania przedmiotu najmu: nie później niż do 12 listopada 2024.

Aneks do Umowy sprzedaży dwóch nieruchomości w Krakowie – zmieniający zasady zapłaty pozostałej części ceny

11 października 2024 r. spółka zależna SOEDI2 Sp. z o.o. podpisała Aneks do umowy sprzedaży (o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 30/2023), na mocy którego nastąpiło kolejne podwyższenie ceny o 2.000 tys. PLN netto.

Jednocześnie uległ zmianie sposób podwyższenia ceny po rozpoczęciu budowy na podstawie decyzji Pozwolenie na Budowę (PNB). W przypadku doręczenia Kupującemu decyzji Pozwolenie na Budowę (PNB) w terminie do 31 grudnia 2029 r. dokonana zostanie ponowna podwyżka ceny do równowartości 3,3 tys. za m² PUM/PUU jeżeli decyzja PNB przewiduje budowę budynków o powierzchni większej niż 13 000 m² PUM/PUU. Natomiast w sytuacji, gdy decyzja PNB przewiduje budowę budynków o powierzchni nie większej niż 13 000 m² PUM/PUU, wówczas dokonana zostanie ponowna podwyżka ceny do równowartości 3,5 tys. za m² PUM/PUU.

Aneks do Umowy sprzedaży dwóch nieruchomości w Krakowie – zmieniająca zasady zapłaty pozostałej części ceny

11 października 2024 r. spółka zależna SOEDI2 Sp. z o.o. podpisała Aneks do umowy sprzedaży (o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 30/2023), na mocy którego nastąpiło kolejne podwyższenie ceny o 2.000 tys. PLN netto.

Jednocześnie uległ zmianie sposób podwyższenia ceny po rozpoczęciu budowy na podstawie decyzji Pozwolenie na Budowę (PNB). W przypadku doręczenia Kupującemu decyzji Pozwolenie na Budowę (PNB) w terminie do 31 grudnia 2029 r. dokonana zostanie ponowna podwyżka ceny do równowartości 3,3 tys. za m² PUM/PUU jeżeli decyzja PNB przewiduje budowę budynków o powierzchni większej niż 13 000 m² PUM/PUU. Natomiast w sytuacji, gdy decyzja PNB przewiduje budowę budynków o powierzchni nie większej niż 13 000 m² PUM/PUU, wówczas dokonana zostanie ponowna podwyżka ceny do równowartości 3,5 tys. za m² PUM/PUU.



OŚWIADCZENIA

10. OŚWIADCZENIA

10.1. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań

Według najlepszej wiedzy skrócone jednostkowe i skonsolidowane śródroczne sprawozdania finansowe i dane porównawcze 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. Półroczne sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. obejmujące sprawozdanie z działalności ED Invest S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

10.1. Oświadczenie Zarządu w sprawie zatwierdzenia sporządzenia z działalności

Zarząd ED Invest S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, skrócone jednostkowe i skonsolidowane śródroczne sprawozdania finansowe oraz dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy ED Invest S.A. i Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, obejmujące skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ED Invest S.A. zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej ED Invest S.A. **20 listopada 2024 roku.**

Łukasz Deńca – Prezes Zarządu

Alan Dunikowski – Wiceprezes Zarządu

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Małgorzata Jankowska – Główna Księgowa



