

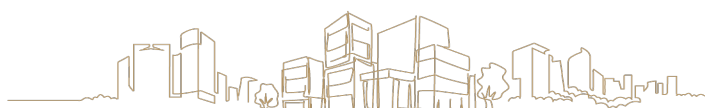


Skonsolidowany śródroczny raport Grupy Kapitałowej za I kw. 2025 roku

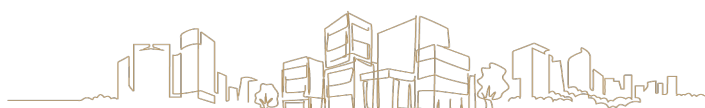
zawierający kwartalną informację finansową
ED Invest S.A.

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	15
2.6. Główne inwestycje	16
2.7. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	18
2.8. Akcje ED Invest S.A.	18
2.9. Dywidenda.....	20
2.10. Polityka dywidendowa	20
2.11. Zatrudnienie	20
2.12. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	20
3. SYTUACJA RYNKOWA W I KW. 2025 R.	26
3.1. Otoczenie makroekonomiczne w Polsce	26
3.2. Prognozowane zmiany makroekonomiczne	27
3.3. Rynek mieszkaniowy.....	28
4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ W I KW. 2025 ROKU	35
4.1. Działalność ED Invest S.A. w I kw. 2025 r.....	35
4.2. Działalność spółek zależnych w I kw. 2025 roku	36
4.3. Plany inwestycyjne	39
4.4. Czynniki mające wpływ na realizację inwestycji	39
4.5. Omówienie perspektyw rozwoju działalności przynajmniej w najbliższych kwartałach.....	41
4.6. Informacje o rynkach zbytu oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi.....	43
5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W I KW. 2025 ROKU	47
5.1. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy, w tym znanych Spółce Dominującej umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.....	47
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.....	47
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	47
5.4. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym kwartale umowach dotyczących kredytów i pożyczek	48



5.5.	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych podmiotom powiązanim Emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności.....	48
5.6.	Informacje o udzielonych i otrzymanych poręczeniach i gwarancjach, ze szczególnym uwzględnieniem poręczeń i gwarancji udzielonych podmiotom powiązanim Emitenta	51
6.	SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KW. 2025 ROKU	59
6.1.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ED Invest S.A. oraz jednostkowego sprawozdania finansowego ED Invest S.A.	59
6.2.	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ED Invest S.A.	59
6.3.	Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ED Invest S.A.	64
6.4.	Zatwierdzenie do publikacji	69
7.	NOTY OBJAŚNIAJĄCE	71
7.1.	Stosowane zasady rachunkowości.....	71
7.2.	Wybrane dodatkowe noty objaśniające	72
7.3.	Noty objaśniające do wybranych pozycji rachunku zysków i strat Grupy Kapitałowej.....	86
7.4.	Noty objaśniające do wybranych pozycji rachunku zysków i strat Jednostki Dominującej	87
8.	SYTUACJA FINANSOWA ED INVEST S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST S.A.	90
8.1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy ED Invest S.A.	90
8.2.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych ED Invest S.A.	93
8.3.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności i wywiązywania się z zaciąganych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Grupa podjęta lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom.....	97
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	98
8.5.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności w I kw. 2025 roku.....	98
9.	INNE ISTOTNE INFORMACJE.....	99
9.1.	Informacje dodatkowe	99
9.2.	Zdarzenia mające wpływ na strukturę akcjonariatu w 2024 r.	100
9.3.	Zdarzenia po dacie bilansu	100
10.	OŚWIADCZENIA.....	105
10.1.	Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań	105
10.2.	Oświadczenie Zarządu w sprawie zatwierdzenia sporządzenia z działalności	105





WYBRANE DANE FINANSOWE

1.

1. WYBRANE DANE FINANSOWE

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

Bilans według kursu obowiązującego na ostatni dzień odpowiedniego okresu:

- Kurs na 31 marca 2025 r. – 4,1839 PLN
- Kurs na 31 grudnia 2024 r. – 4,2730 PLN

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:

- Kurs na 31 marca 2025 r. – 4,1848 PLN
- Kurs na 31 marca 2024 r. – 4,3211 PLN

Wszystkie dane finansowe zamieszczone w pkt. 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	na dzień 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024	na dzień 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	7 319	14 895	1 749	3 447
Koszt sprzedanych produktów i usług	5 382	11 047	1 286	2 557
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-218	1 503	-52	348
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-287	1 170	-68	271
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-279	724	-67	168
Zysk (strata) netto	-279	724	-67	168
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	-0,03	0,07	-0,01	0,02
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	-0,03	0,07	-0,01	0,02
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 494	13 173	-835	3 049
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-53	-4 097	-13	-948
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	3 780	-26	903	-6
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	233	9 049	56	2 094
Średni kurs PLN / EUR*			4,1848	4,3211



Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2025	na dzień 31.12.2024	na dzień 31.03.2025	na dzień 31.12.2024
	PLN		EUR	
Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	105 503	97 815	25 216	22 891
Zobowiązania długoterminowe	16 113	6 395	3 851	1 497
Zobowiązania krótkoterminowe	26 718	28 467	6 386	6 662
Kapitał własny	62 672	62 952	14 979	14 733
Kapitał podstawowy	619	619	148	145
Liczba akcji	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	6,31	6,34	1,51	1,48
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	0	0	0	0
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**			4,1839	4,2730

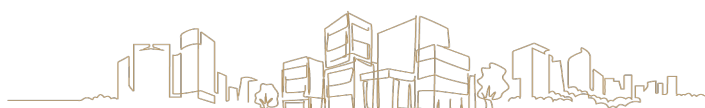
1.2. Wybrane jednostkowe dane finansowe

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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	7 511	14 664	1 795	3 394
Koszt sprzedanych produktów i usług	5 383	10 838	1 286	2 508
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	112	1 548	27	358
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	387	1 757	92	407
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	342	1 399	82	324
Zysk (strata) netto	342	1 399	82	324
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,03	0,14	0,01	0,03
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,03	0,14	0,01	0,03
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 081	14 154	736	3 276
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-186	-4 460	-45	-1 032
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-120	-27	-29	-6
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 775	9 667	663	2 237
Średni kurs PLN / EUR*			4,1848	4,3211



Wyszczególnienie	na	na	na	na
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2024
	PLN		EUR	
Jednostkowe Śródroczne Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	86 730	82 366	20 729	19 276
Zobowiązania długoterminowe	7 562	1 612	1 807	377
Zobowiązania krótkoterminowe	18 070	19 998	4 319	4 680
Kapitał własny	61 098	60 756	14 603	14 218
Kapitał podstawowy	619	619	148	145
Liczba akcji	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	6,16	6,12	1,47	1,43
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	0	0	0	0
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**			4,1839	4,2730





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 31 marca 2025 roku mieściła się przy ul. Grochowskiej 306/308 bud. C w Warszawie (03-840).

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.

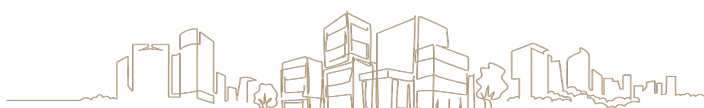
Od grudnia 2010 r. akcje ED Invest S.A. są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

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 31 marca 2025 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

W I kw. 2025 r. oraz w okresie od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 29 maja 2025 r. skład Zarządu nie uległ zmianie.

Tabela 4. Skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 31.03.2025 r.

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

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

Informacje o wartości wynagrodzeń i nagród z tytułu pełnienia powierzonych funkcji zostały podane w Tabeli 43 i Tabeli 44.

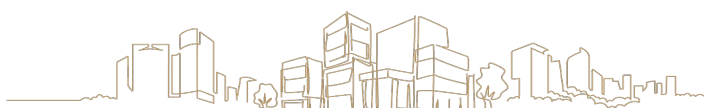
Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej

W I kw. 2025 r. oraz w okresie od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 29 maja 2025 r. skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Tabela 5. Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 31.03.2025 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, która kończy się z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji, czyli sprawozdania za rok 2025. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej zostało podane w Tabeli 43 i Tabeli 44.



Komitet Audytu Jednostki Dominującej

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

Tabela 6. Skład Komitetu Audytu Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 31.03.2025 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 w imieniu spółdzielni mieszkaniowej z finalnymi odbiorcami indywidualnymi umowy o wybudowanie lokalu oparte na prawie spółdzielczym. Po przekazaniu obiektów do użytkowania spółdzielnia mieszkaniowa podpisuje z klientami końcowymi umowy o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego.

Spółki celowe należące do Grupy realizują inwestycje na gruntach własnych w oparciu o ustawę deweloperską. Podstawowe dane dotyczące spółek zależnych zawiera Tabela 7.

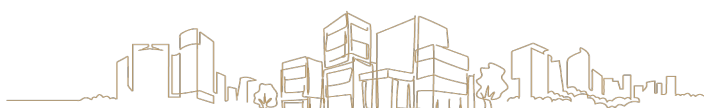
Emitent nie posiada spółek stowarzyszonych, zakładów oraz oddziałów. Spółka ED Invest S.A. i pozostałe spółki zależne zostały utworzone na czas nieoznaczony.

Radzikowskiego APV Sp. z o.o.

Radzikowskiego APV Sp. z o.o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED Invest S.A. na 31 marca 2025 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 29 maja 2025 r., posiada 53% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów. 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. podlega konsolidacji metodą pełną.

Project View Sp. z o.o.

Project View Sp. z o.o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED Invest S.A. na 31 marca 2025 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 29 maja 2025 r., posiada 100% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie



głosów. 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. podlega konsolidacji metodą pełną.

SOEDI1 Sp. z o.o.

SOEDI1 Sp. z o.o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED Invest S.A. na 31 marca 2025 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 29 maja 2025 r., posiada 51% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów. 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. podlega konsolidacji metodą pełną.

SOEDI2 Sp. z o.o.

SOEDI2 Sp. z o.o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED Invest S.A. na 31 marca 2025 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 29 maja 2025 r., posiada 100% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów. 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. SOEDI2 Sp. z o.o. podlega konsolidacji metodą pełną.

SOEDI3 Sp. z o.o.

SOEDI3 Sp. z o.o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED Invest S.A. na 31 marca 2025 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 29 maja 2025 r., posiada 100% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów. SOEDI3 Sp. z o.o. podlega konsolidacji metodą pełną.

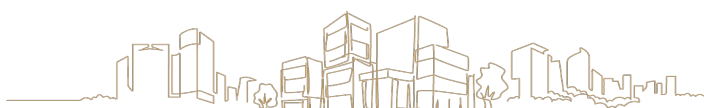
29 października 2024 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podwyższyło kapitał zakładowy Spółki SOEDI3 Sp. z o.o. do kwoty 110 000 PLN w drodze utworzenia 1 000 nowych udziałów o wartości nominalnej 100 PLN, które objęte zostały przez jedynego wspólnika – ED Invest S.A.

SOEDI4 Sp. z o.o.

SOEDI4 Sp. z o.o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED Invest S.A. na 31 marca 2025 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 29 maja 2025 r., posiada 100% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów. SOEDI4 Sp. z o.o. podlega konsolidacji metodą pełną.

SOEDI5 Sp. z o.o.

SOEDI5 Sp. z o.o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED Invest S.A. na 31 marca 2025 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 29 maja 2025 r., posiada 100% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów. SOEDI5 Sp. z o.o. podlega konsolidacji metodą pełną.



Graf 1. Struktura Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. – stan na 31 marca 2025 roku

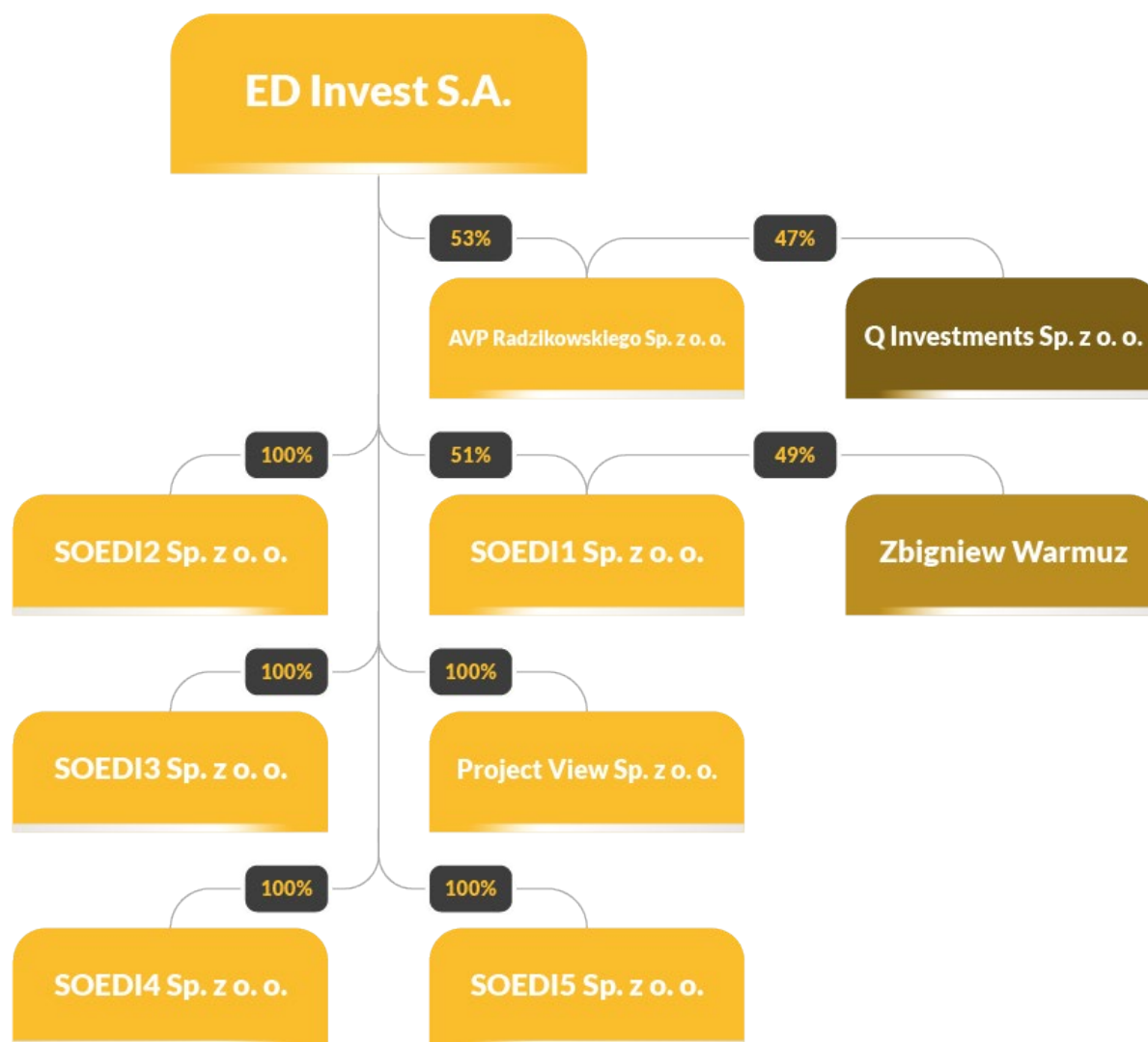


Tabela 7. Podstawowe dane dotyczące jednostek zależnych – stan na 31 marca 2025 roku

Nazwa (firma)	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.
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba i kraj siedziby	Warszawa, Polska	Warszawa, Polska	Warszawa, Polska	Warszawa, Polska	Warszawa, Polska	Warszawa, Polska	Warszawa, Polska
Adres	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa
Telefon	+48 733 887 575; +48 570 346 969	+48 22 255 15 55	+48 22 255 15 55	+48 22 255 15 55	+48 22 255 15 55	+48 22 255 15 55	+48 22 255 15 55
E-mail	radzikowskiegoapv@edInvest.pl	biuro@edInvest.pl	so@edInvest.pl	soedi2@edInvest.pl	soedi3@edInvest.pl	soedi4@edInvest.pl	soedi5@edInvest.pl
Strona internetowa	www.apartamentyradzikowskiego.pl	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Identyfikator PKD (działalność przeważająca)	41.10.Z – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	68.10.Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	41.10.Z – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	41.10.Z – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	41.10 – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	68.20.Z – wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	41.10. Z - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
Przedmiot działalności	budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych budynków	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych budynków	budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych budynków	budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych budynków	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
REGON	386327006	141358956	524081903	525005590	526614479	528262820	528309823
NIP	6762581866	1080005536	1133082049	1133092958	1133111118	1133129911	1133130452
Kapitał zakładowy	5 000,00 PLN – w pełni opłacony	83 500,00 PLN – w pełni opłacony	10 000,00 PLN – w pełni opłacony	10 000,00 PLN – w pełni opłacony	110 000,00 PLN – w pełni opłacony	10 000,00 PLN – w pełni opłacony	10 000,00 PLN – w pełni opłacony
Numer KRS	0000845979	0000306785	0001011220	0001030203	0001062304	0001098018	0001098732
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

2.5. Przedmiot działalności

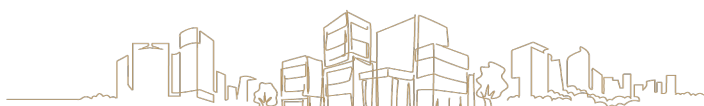
Grupa ED Invest S.A. realizuje przedsięwzięcia deweloperskie i budowlane związane z realizacją projektów mieszkaniowych i mieszkaniowo-komercyjnych, wielorodzinnych oraz jednorodzinnych, zarówno na gruntach należących do spółdzielni mieszkaniowych, jak i na gruntach własnych. Grupa poprzez spółkę zależną SOEDI1 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 gruntowych 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 wyselekcjonowanych lokalizacjach, które zapewniają warunki dogodnego dostępu do komunikacji miejskiej, zaplecza handlowo-usługowego, edukacyjnego, medycznego, a także kulturalnego. Obecnie realizowane inwestycje zlokalizowane są w Warszawie na terenie dzielnicy Praga Południe, w Pruszkowie oraz w Krakowie na terenie dzielnicy Prądnik Biały. Grupa przykładą 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 2024 r. 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 jednorodzinnym oraz pracować nad pozyskaniem powierzchni komercyjnych w celach ich najmu pod sklepy (typu dyskont).

W czerwcu 2024 r. spółka zależna SOEDI4 Sp. z o.o. podpisała umowę ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Gocław-Lotnisko” o budowę samodzielnego lokalu usługowego znajdującego się na parterze budynku zlokalizowanego w inwestycji realizowanej „WILGA” bud. AB, która była pierwszą z serii umów nabycia powierzchni komercyjnych w celu ich wynajmu. Jednak z uwagi na okazje biznesowe Zarząd podjął decyzję o sprzedaży ekspektatywy odrębnej własności lokalu usługowego oraz Umowy przeniesienia praw i obowiązków z umowy najmu.

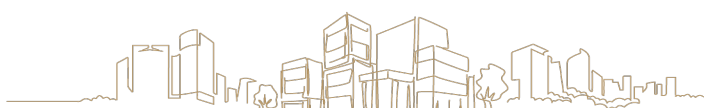
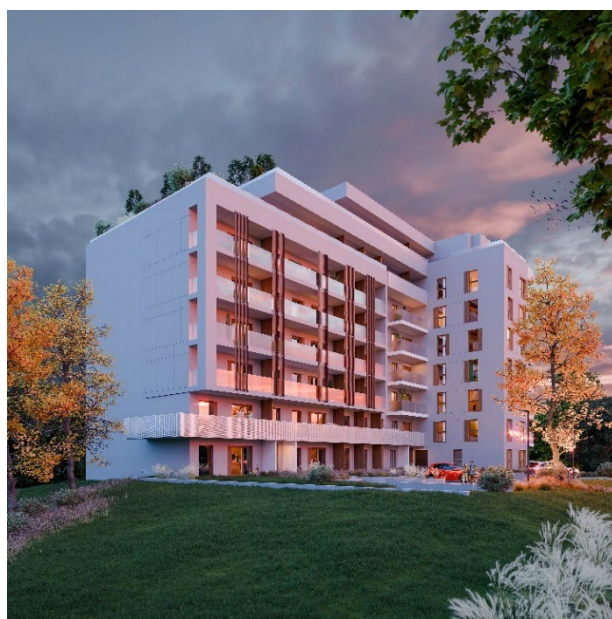
Grupa ED Invest S.A. podtrzymuje plany związane z rozwojem w zakresie wynajmu powierzchni komercyjnych pod sklepy (typu dyskont), a tym samym budowy portfolio powierzchni komercyjnych zapewniającego stały pasywny dochód będący uzupełnieniem przychodów osiągniętych z działalności deweloperskiej i budowlanej, jednak z uwagi na pojawiające się okazje biznesowe nie wyklucza partykularnych transakcji sprzedaży takich aktywów, jak w przypadku powyżej opisanej Umowy.

2.6. Główne inwestycje

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

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

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





Złota Wilga (wcześniej Projekt Goćław – Wilga III) przy ul. Złotej Wilgi 2 w dzielnicy Praga Południe (osiedle Goćław) został rozpoczęty w maju br. Projekt składający się z ok. 94 mieszkań z halą garażową, komórkami lokatorskimi i lokalami usługowymi o powierzchni użytkowej usług ok. 799,25 m² i powierzchni użytkowej mieszkań ok. 4.712,89 m². 6 listopada 2024 r. nastąpiło przekazanie Spółce terenu inwestycji przez SMGL. Właśnie zakończono proces robót wyburzeniowych i rozbiórkowych istniejącego budynku handlowego, podpisano umowę z wykonawcą i przekazano plac budowy wykonawcy. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania stopień sprzedaży mieszkań wynosi 5% (w ujęciu ilościowym).

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

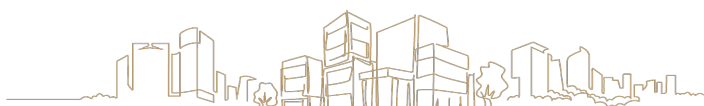
Apartamenty Radzikowskiego realizowane przy ul. Eliasza Radzikowskiego w Krakowie w dzielnicy Prądnik Biały - to wielorodzinny budynek mieszkalny z 46 mieszkaniami, częścią usługową w parterze oraz garażem w podziemiu. Realizację projektu rozpoczęto we wrześniu 2023 roku. Planowany termin ukończenia to II kw. 2025 roku. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania stopień sprzedaży mieszkań wynosi 63% (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 będąca wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym z garażem podziemnym przy ul. Stalowej 16 w Pruszkowie. Inwestycja zlokalizowana jest w niedalekiej odległości od stacji kolejowej w Pruszkowie oraz galerii handlowej Nowa Stacja. W ramach inwestycji wybudowanych będzie 14 lokali mieszkalnych oraz 17 miejsc postojowych w hali garażowej i 2 miejsca zewnętrzne zlokalizowane w pasie drogowym. Planowany termin zakończenia realizacji: przełom I kw. i II kw. 2026 roku.



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

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

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

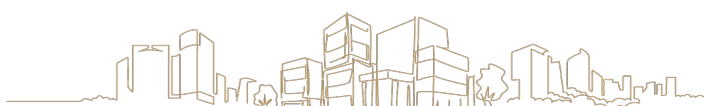
7 czerwca 2018 r. ZWZ Spółki podjęło uchwałę o scaleniu wszystkich istniejących akcji Spółki na okaziciela serii A, B i C zapisanych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem PLEDINV00014 i oznaczeniu ich jako akcje serii A. Jednocześnie ZWZ Spółki podjęło uchwałę o umorzeniu w drodze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

Tabela 8. 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 9. Dane statystyczne dotyczące notowań akcji ED Invest S.A. w I kw. 2025 i I kw. 2024

	I kw. 2025 r.	I kw. 2024 r.
Liczba akcji w obrocie na koniec okresu	12 386 687	12 386 687
Cena akcji na koniec okresu (PLN)	6,38	7,35
Cena maksymalna (PLN)	6,60	8,70
Cena minimalna (PLN)	5,76	6,50
Średnia cena akcji w trakcie okresu (PLN)	6,36	8,05
Średni dzienny obrotów (PLN)	6 648	28 050
Średni dzienny wolumen obrotów (sztuk)	1 057	3 573



Średnia cena w okresie – ważona wolumenem (PLN)	6,29	7,85
Kapitalizacja na koniec okresu (mln PLN)	79,0	91,0

Akcje własne

Na 31 marca 2025 r. Spółka posiadała 2 458 395 akcji własnych (po cenie nabycia 2,50 PLN/akcję), tj. 19,85% kapitału zakładowego spółki, na które przypada 2 458 395 głosów, tj. 19,85% udziału w ogólnej liczbie głosów. Posiadane przez Spółkę akcje własne nie uprawniają do wykonania m.in. prawa głosu, prawa poboru, prawa do dywidendy.

Akcjonariat

Według wiedzy Emitenta struktura akcjonariatu ED Invest S.A. nie uległa zmianie w I kw. 2025 r., ani w okresie od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego raportu, tj. 29 maja 2025 r.

Tabela 10. Struktura akcjonariatu ED Invest S.A.

Akcjonariusz	Stan na 31.03.2024	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 31.03.2025	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 29.05.2025	Udział w kapitale/ udział w głosach
Vesper Capital Sp. z o.o.	8 955 839	72,30%	8 955 839	72,30%	8 955 839	72,30%
ED Invest S.A.	2 458 395	19,85%	2 458 395	19,85%	2 458 395	19,85%
Akcjonariusze drobni	972 453	7,85%	972 453	7,85%	972 453	7,85%
Razem	12 386 687	100,00%	12 386 687	100,00%	12 386 687	100,00%

na podstawie listy akcjonariuszy otrzymanej z KDPW przed ZWZ z 27 listopada 2024 r.

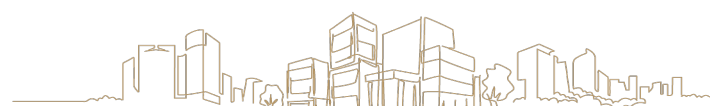
Stan posiadania akcji Spółki przez Członków Zarządu i RN

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

Tabela 11. Akcje będące w posiadaniu osób zarządzających ED Invest S.A.

Imię i nazwisko /stanowisko	Stan na 31.03.2025*	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 25.04.2025	Udział w kapitale/ udział w głosach
Łukasz Deńca – Prezes Zarządu	1 791 168	14,46%	1 791 168	14,46%
Alan Dunikowski – Wiceprezes Zarządu	1 074 701	8,68%	1 074 701	8,68%
Adrian Heymans – Przewodniczący RN	2 015 064	16,27%	2 015 064	16,27%
Artur Neuman – Sekretarz RN	895 584	7,23%	895 584	7,23%
Maciej Krzewiński – Członek RN	1 567 272	12,65%	1 567 272	12,65%
Razem	7 343 789	59,29%	7 343 789	59,29%

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



2.9. Dywidenda

W I kw. 2025 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 53,66 mln PLN.

2.11. Zatrudnienie

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

Tabela 12. Zasoby ludzkie w ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 1.01. do 31.03.2025	za okres od 1.01. do 31.03.2024
Pracownicy umysłowi	10	11
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	10	11

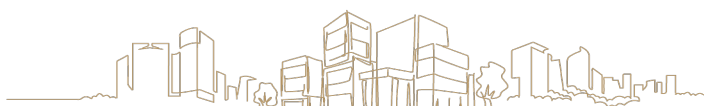
Tabela 13. Rotacja kadr w ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024
Liczba pracowników przyjętych	1	1
Liczba pracowników zwolnionych	1	0

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 zaniechanie 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 zawieszone 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).

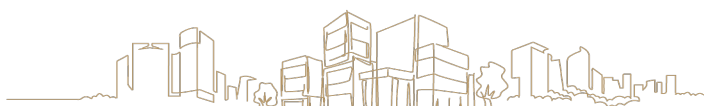
Pozwem z 30 września 2014 roku (złożonym na biuro podawcze Sądu 7 października 2014) Spółka wniosła o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 52 155,61 PLN (słownie: pięćdziesiąt dwa tysiące sto pięćdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt jeden grosz) wraz z odsetkami 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 Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16 (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 zawieszone 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 trzynaście złotych sześćdziesiąt osiem groszy). Na przedmiotową wierzytelność składają się poniższe należności:

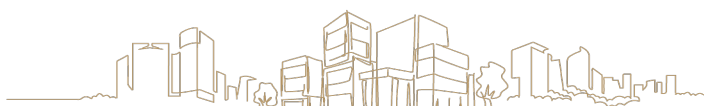
- wierzytelność w kwocie 2 555 369,74 PLN (słownie: dwa miliony pięćset pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta sześćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt cztery grosze), którą ED Invest S.A. wnosi o zaliczenie do kategorii IV, na którą składa się należność główna w kwocie 2 317 282,84 (słownie: dwa miliony 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 wnosiła 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.

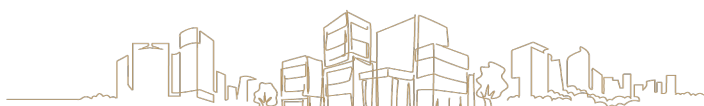
Zgłoszenie wierzytelności PP-U REDOX SP. Z O.O. w upadłości, postępowanie upadłościowe toczy się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygnaturą akt: XVIII GUP 85/21.

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 orzecnictwie, 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.

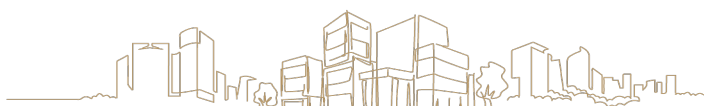
Z listy wierzytelności wynika, że ze zgłoszonych przez ED Invest S.A. roszczeń w kwocie 1 688 tys. PLN – uznana została wierzytelność w kwocie 83 tys. PLN (82,4 tys. PLN w kat. II, 0,4 tys. PLN w kat. III).

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. Jugosłowiańskiej 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 I kw. 2025 roku nie zaszły zmiany dot. sprawy pod sygn. akt. XVIII GUp 85/21.

Obecnie Zarząd Spółki ocenia zaistniałe zdarzenie jako mające mało istotny wpływ na sytuację gospodarczą i wynik finansowy ED Invest S.A.





SYTUACJA RYNKOWA W I KW. 2025 ROKU

3. SYTUACJA RYNKOWA W I KW. 2025 R.

3.1. Otoczenie makroekonomiczne w Polsce

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

Według szybkiego szacunku Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), w I kw. 2025 roku produkt krajowy brutto (PKB) Polski wzrósł realnie o 3,2% rok do roku, co oznacza lekkie spowolnienie w porównaniu z IV kwartałem 2024 roku, kiedy to odnotowano wzrost o 3,4% r/r. W ujęciu kwartalnym, po korekcie sezonowej, PKB zwiększył się o 0,7%.

W marcu 2025 roku ceny towarów i usług konsumpcyjnych wzrosły o 4,9% w porównaniu z analogicznym miesiącem roku poprzedniego. W stosunku do lutego 2025 roku ceny wzrosły o 0,2%.

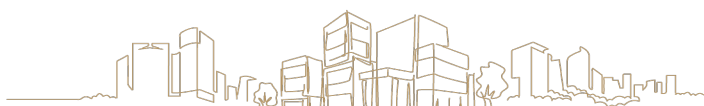
Na posiedzeniu w dniach 11–12 marca 2025 roku Rada Polityki Pieniężnej (RPP) postanowiła utrzymać stopy procentowe NBP na niezmiennym poziomie:

- stopa referencyjna: 5,75%.
- stopa lombardowa: 6,25%.
- stopa depozytowa: 5,25%.
- stopa redyskontowa weksli: 5,80%.
- stopa dyskontowa weksli: 5,85%.

W marcu 2025 roku ceny produkcji budowlano-montażowej wzrosły o 3,8% w porównaniu z marcem 2024 roku. W stosunku do lutego 2025 roku odnotowano wzrost o 0,5%. Co ciekawe, w kwietniu 2025 roku roczny wskaźnik inflacji CPI wyniósł 4,3%, co oznacza spadek w porównaniu z marcem, kiedy to inflacja osiągnęła 4,9% r/r. Inflacja bazowa, po wyłączeniu cen żywności i energii, również kontynuowała trend spadkowy, osiągając poziom 3,4% r/r w kwietniu, w porównaniu do 3,6% w marcu.

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

- **Poziom inflacji** - prognozy NBP na 2025 rok wskazują, że roczna dynamika cen znajdzie się z 50-procentowym prawdopodobieństwem w przedziale 4,1 – 5,7%. Spodziewany jest dalszy spadek inflacji, a analitycy Banku Pekao oczekują kolejnego większego spadku inflacji w lipcu (poniżej 3,5%).
- **Nowe programy rządowe** - program „Pierwsze klucze” ma zastąpić „Kredyt na start” i ma być skierowany wyłącznie na rynek wtórny, wykluczając nowe inwestycje deweloperskie. Ma on wspierać zakup pierwszego mieszkania poprzez dopłaty do kredytów. Rząd planuje także znaczne zwiększenie wydatków na mieszkania społeczne i komunalne, przeznaczając na ten cel 2,5 miliarda złotych w samym tylko 2025 roku, z celem tworzenia ponad 40 000 lokali rocznie.
- **Wzrost cen produkcji budowlano-montażowej oraz robót budowlanych** - według wstępnych danych GUS, w lutym 2025 roku ceny produkcji budowlano-montażowej były o 3,6% wyższe niż w analogicznym



miesiącu poprzedniego roku. W styczniu 2025 r. wzrost ten również wyniósł 3,6% w porównaniu do stycznia 2024 roku.

- **Sytuacja na rynku nieruchomości** - rynek mieszkaniowy w Polsce na początku 2025 roku wykazuje oznaki stabilizacji. Ceny mieszkań nie powinny spadać, a ich wzrosty będą bliskie poziomowi inflacji. Oczekiwane obniżki stóp procentowych mogą poprawić zdolność kredytową, co z kolei może zwiększyć popyt. Również kontynuowane są prace legislacyjne nad tzw. ustawą podażową, mającą na celu zwiększenie dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Warto zauważyć, że z dniem 1 stycznia 2025 roku nastąpiło uwolnienie gruntów rolnych znajdujących się w miastach na cele budownictwa mieszkaniowego.

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

3.2. Prognozowane zmiany makroekonomiczne

Prognozy makroekonomiczne dla rynku mieszkaniowego w Polsce na 2025 rok wskazują na umiarkowany wzrost gospodarczy przy jednoczesnym spadku aktywności w sektorze budownictwa mieszkaniowego. Według szybkiego szacunku GUS, produkt krajowy brutto (PKB) w I kwartale 2025 roku wzrósł realnie o 3,2% rok do roku, co stanowi przyspieszenie w porównaniu do 2,2% w analogicznym okresie 2024 roku. Jednakże, liczba mieszkań oddanych do użytkowania w okresie styczeń–marzec 2025 roku wyniosła 46,1 tys., co oznacza spadek o 4,6% w porównaniu do tego samego okresu poprzedniego roku.

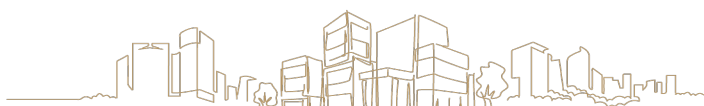
Istotne statystyki z I kw. 2025 roku:

- **PKB:** Wzrost o 3,2% r/r w I kwartale 2025 roku.
- **Mieszkania oddane do użytkowania:** 46,1 tys. w I kwartale 2025 roku, spadek o 4,6% r/r.
- **Pozwolenia na budowę mieszkań:** 61,9 tys. w I kwartale 2025 roku, spadek o 11,6% r/r.
- **Inflacja:** Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w I kwartale 2025 roku wyniósł 104,9 w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku.

Wzrost PKB może sugerować poprawę ogólnej kondycji gospodarki, jednak spadki w sektorze budownictwa mieszkaniowego wskazują na możliwe wyzwania dla rynku nieruchomości. Zmniejszenie liczby mieszkań oddanych do użytkowania oraz spadek liczby wydanych pozwoleń budowlanych mogą prowadzić do ograniczenia podaży na rynku mieszkaniowym.

To z kolei może wpłynąć na ceny nieruchomości oraz dostępność mieszkań dla potencjalnych nabywców.

Nic nie wskazuje na to aby stan niepewności w otoczeniu rynku, który zdominował sytuację w minionym kwartale, miał szybko ustąpić. Mało prawdopodobne jest szybkie uchwalenie dużego pakietu ustaw, dotyczących sektora mieszkaniowego, znajdujących się w różnych fazach procesu legislacyjnego, hamowanego przez różnice



zdań w koalicji rządowej. W ostatnich dniach wzrosły wprowadzić nadzieje na szybszą obniżkę oprocentowania kredytów hipotecznych, ale dzieje się to za cenę zwiększenia niepewności przyszłych wyników gospodarek w wielu krajach świata, nie wyłączając Polski i jej kluczowych partnerów gospodarczych.

Może to nieco zwiększyć popyt na mieszkania w II połowie bieżącego roku i w kolejnych latach, ale nie przyniesie powrotu do skali sprzedaży sprzed 2022 roku.

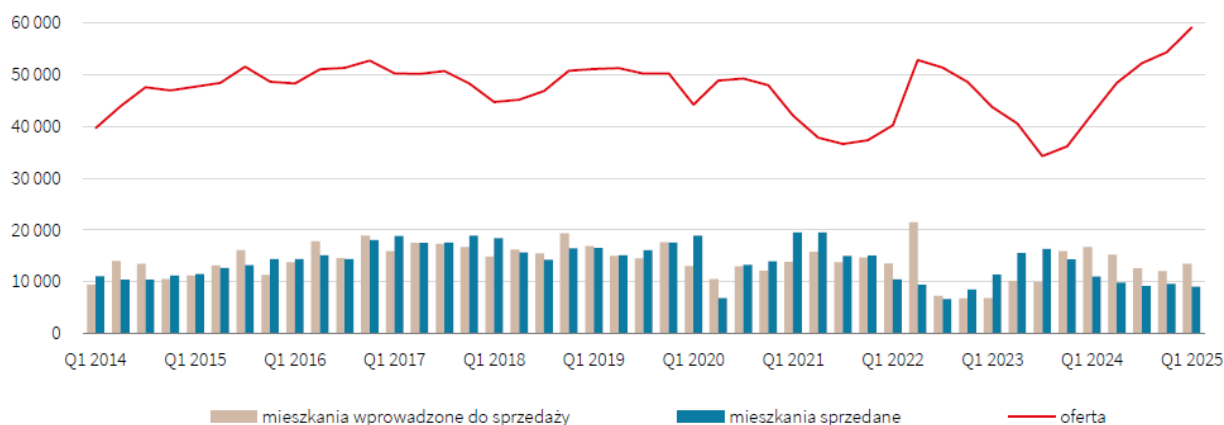
Podsumowując, mimo pozytywnych sygnałów ze strony ogólnej gospodarki, sektor budownictwa mieszkaniowego w Polsce doświadcza spadków w kluczowych wskaźnikach. Zmniejszenie liczby mieszkań oddanych do użytkowania oraz spadek liczby wydanych pozwoleń budowlanych mogą prowadzić do ograniczenia podaży na rynku nieruchomości. W połączeniu z rosnącą inflacją może to wpłynąć na ceny mieszkań oraz dostępność kredytów hipotecznych.

3.3. Rynek mieszkaniowy

Rok 2025 przynosi kontynuację trendów obserwowanych w poprzednich latach na polskim rynku nieruchomości mieszkaniowych. Pomimo stopniowej stabilizacji, sektor ten pozostaje pod wpływem szeregu czynników makroekonomicznych i regulacyjnych oraz ewoluujących preferencji nabywców. Rosnąca podaż mieszkań, utrudniony dostęp do kredytów hipotecznych oraz zmienne warunki finansowe sprawiają, że branża nieustannie modyfikuje swoje strategie.

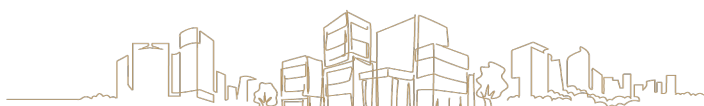
W I kw. 2025 roku polski rynek mieszkaniowy charakteryzował się rekordową podażą – na rynek trafiło we wszystkich sześciu aglomeracjach ponad 13,4 tys. jednostek, czyli o 11,2% więcej niż w poprzednim kwartale. Dużo więcej mieszkań niż w poprzednim kwartale wprowadzono do sprzedaży w Krakowie i Łodzi. Niewielki wzrost odnotowano we Wrocławiu i Poznaniu, natomiast spadek nastąpił na rynku w Warszawie.

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



Źródło: Raport JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce | I kw. 2025 roku

Oferta powiększyła się we wszystkich miastach w porównaniu do stanu z końca roku, najmniej (5%) w Warszawie zaś najwięcej w Krakowie (21%), w którym wzrosła dwukrotnie w okresie ostatnich 12 miesięcy.

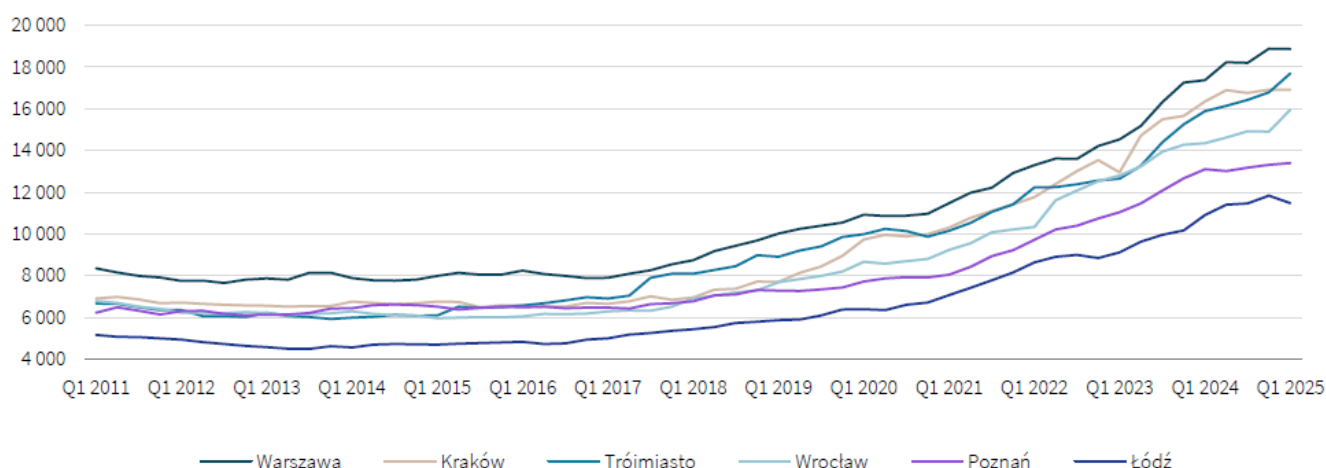


W I kwartale 2025 r. polski rynek mieszkaniowy charakteryzował się rekordową liczbą lokali w ofercie – liczba mieszkań dostępnych na sześciu głównych rynkach przekroczyła 59 tysięcy, co jest najwyższą wartością w historii. Pomimo dużej oferty, sprzedaż nowych mieszkań utrzymywała się na umiarkowanym poziomie, notując spadki względem końcówki 2024 r. Powodem odnotowanych spadków lub co najwyżej utrzymania na podobnym poziomie było drogie finansowanie hipoteczne, liczne głosy polityków podkreślające, że podatki od kolejnych posiadanych mieszkań powinny wzrosnąć, co wpływa odstraszać na potencjalnych nabywców mieszkań na wynajem, a dodatkowo, z wyjątkiem rynku warszawskiego i krakowskiego, część potencjalnych kupujących nie posiadających mieszkań może czekać na zapowiadane przez rząd dopłaty do kredytów na rynku wtórnym. Inni wstrzymują się z decyzjami, licząc na spadek cen i wyjątkowe promocje. Na nastroje niektórych kupujących może też negatywnie wpływać niestabilna sytuacja geopolityczna¹.

Stabilizacja w obszarze cen mieszkań

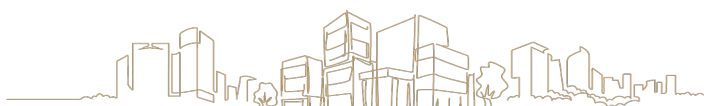
Mimo spowolnienia sprzedaży, ceny mieszkań na rynku pierwotnym utrzymały tendencję wzrostową. Średnie ceny ofertowe wzrosły najbardziej na rynku wrocławskim (gdzie nie było wzrostu w poprzednim kwartale) i w Trójmieście. W pozostałych miastach kwartalne zmiany średnich cen wahały się w przedziale od -0,4% do +0,6%, więc w przypadku pozostałych miast można raczej mówić o stabilizacji cen. Na przestrzeni ostatnich dwunastu miesięcy największy wzrost cen miał miejsce we Wrocławiu i Trójmieście (odpowiednio 11,2% i 11,4%). W Warszawie było to 8,5%, w Łodzi 5,3%. Najmniej wzrosły cen w ujęciu rocznym odnotowano w Krakowie (3,4%) i Poznaniu (2,3%). Biorąc pod uwagę skalę szacowanych upustów, w tych miastach można mówić nie tylko o realnym ale prawdopodobnie i nominalnym spadku cen.

Wykres 2. Średnie ceny mieszkań w ofercie na rynku pierwotnym (w zł/m², z VAT, w standardzie deweloperskim)



Źródło: Raport JLL "Rynek mieszkaniowy w Polsce - I kwartał 2025"

¹ Raport JLL "Rynek mieszkaniowy w Polsce - I kwartał 2025"



Pierwsze miesiące 2025 roku przyniosły z kolei stabilizację cen mieszkań na rynku pierwotnym. W największych miastach ceny przestały rosnąć, a w niektórych lokalizacjach pojawiły się możliwości negocjacji cenowych. Mimo że ceny mieszkań w 2024 roku rosły w tempie 8-10% rocznie, prognozy na 2025 rok wskazują na spadek dynamiki wzrostu do 3-5%. Stabilizacja cen w największych miastach oznacza, że coraz większą rolę odgrywać będą strategiczne działania sprzedażowe deweloperów, w tym możliwość elastycznych negocjacji cen. Dotyczy to zwłaszcza segmentu większych mieszkań, gdzie czas sprzedaży ulega wydłużeniu. W rezultacie nabywcy mogą liczyć na indywidualne warunki zakupu, w tym rabaty lub korzystniejsze pakiety wykończeniowe.

Obserwowane zmiany w tempie wzrostu cen wynikają również ze zmieniającej się struktury popytu. Wzrost kosztów utrzymania mieszkań oraz ograniczona zdolność kredytowa części nabywców powodują, że większym zainteresowaniem cieszą się mniejsze lokale, które są łatwiejsze do sfinansowania i lepiej dopasowane do obecnych warunków rynkowych. Segment mieszkań premium pozostaje stabilny, jednak widoczne jest selektywne podejście kupujących, którzy poszukują lokali o najwyższym standardzie wykończenia w prestiżowych lokalizacjach.

Sprzedaż i podaż

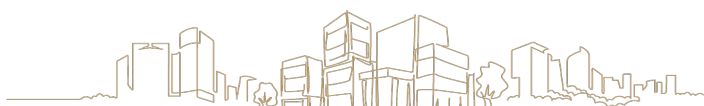
- W I kw. 2025 roku deweloperzy na sześciu największych rynkach (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź) sprzedali nieco ponad 9 tys. mieszkań (spadek o 6% k/k), a do sprzedaży wprowadzono ponad 13,4 tys. jednostek (wzrost o 11,2% k/k). Łączna oferta przekroczyła 59 tys. mieszkań i jest najwyższa w historii rynku.
- W Warszawie sprzedano w I kw. 2025 roku 3 070 nowych mieszkań (wzrost o 19% k/k), ale podaż nowych lokali do sprzedaży spadła o 18,8% do 3 462. Oferta wyniosła 16 070 mieszkań, co oznacza wzrost o 1,9%.

W Warszawie cena za metr kwadratowy mieszkania na rynku pierwotnym od stycznia 2025 roku nie zmieniła się w żadnej z dzielnic o więcej niż 2,5%. Największy wzrost odnotowano w Rembertowie (+2,3%), Pradze-Północ (+1,5%) i Ursusie (+1,2%). W przeważającej części dzielnic ceny nie zmieniły się o więcej niż 0,5%.

Podobnie wygląda sytuacja w Krakowie, gdzie tylko w dwóch dzielnicach ceny za metr kwadratowy w przypadku mieszkań na rynku pierwotnym wzrosły o więcej niż 2% - na Wzgórzach Krzesławickich o 3,7% i Pogórze o 2%. W Prądniku Białym, gdzie ED Invest realizuje inwestycję Apartamenty Radzikowskiego, ceny zwiększyły się o 0,6% od początku 2025 roku.

Stabilizację cen widać również w miastach aglomeracji warszawskiej. W Pruszkowie ceny za metr na rynku pierwotnym utrzymały identyczny poziom w całym pierwszym kwartale 2025 roku w czterech z pięciu dzielnic.

Rynek mieszkaniowy w Polsce w I kw. 2025 roku charakteryzuje się dużą podażą i umiarkowanym popytem, co daje kupującym większe możliwości wyboru i może wpływać na zahamowanie wzrostu cen mieszkań.



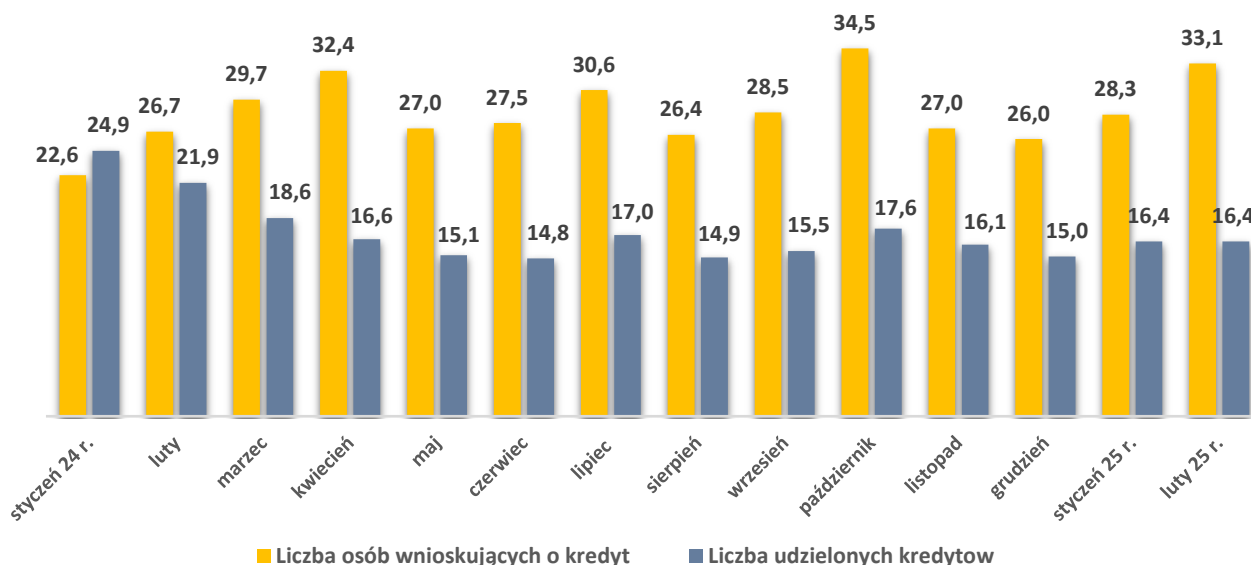
Dostępność kredytów hipotecznych

Jednocześnie rosnąca oferta sprawia, że kupujący mają coraz większy wybór lokali. W Warszawie, Krakowie i Wrocławiu liczba mieszkań dostępnych utrzymuje się na wysokim poziomie, co sprzyja bardziej konkurencyjnym warunkom sprzedaży.

W I kw. 2025 roku udzielono o jedną czwartą mniej kredytów hipotecznych niż w analogicznym okresie roku ubiegłego, ale o 2,7 proc. więcej niż w ostatnim kwartale 2024 roku.

Dane z sektora bankowego wskazują na wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi po dwóch miesiącach spadków – w styczniu 2025 r. liczba wniosków kredytowych zwiększyła się o 9% w stosunku do grudnia. Jednocześnie zdolność kredytowa potencjalnych nabywców pozostaje pod presją – w siedmiu z dziesięciu największych banków przeciętna dostępna kwota kredytu uległa obniżeniu. Rozpiętość ofert poszczególnych banków pozostaje znacząca, co sprawia, że wybór optymalnego finansowania staje się istotnym elementem procesu zakupu mieszkania. Dane z rynku mieszkaniowego za I kw. 2025 roku potwierdzają wysoką stabilność rynku kredytów mieszkaniowych, która utrzymuje się na rynku od trzech kwartałów. W okresie od stycznia do marca bieżącego roku banki w Polsce zawarły ponad 48 tys. umów kredytowych o łącznej wartości 20,4 mld zł.

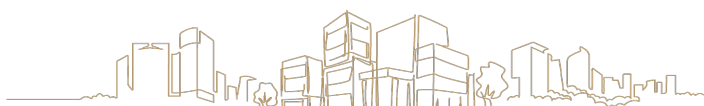
Wykres 3. Dostępność kredytów mieszkaniowych (w tys.)



Źródło: Rynek pierwotny na podstawie danych Biura Informacji Kredytowej

Spadek liczby aktywnych wniosków kredytowych

W 2025 roku kształt polityki mieszkaniowej w Polsce ulega dalszym zmianom, a rząd planuje wprowadzenie nowego programu „Klucze do mieszkania”, który obejmuje trzy główne filary: wsparcie mieszkalnictwa komunalnego, społecznego oraz własnościowego. Program ten ma zastąpić wcześniejsze mechanizmy



subsydiowania kredytów hipotecznych i skoncentrować się na poprawie dostępności mieszkań dla osób znajdujących się na granicy zdolności kredytowej oraz tych w trudnej sytuacji ekonomicznej.

Jednym z kluczowych elementów nowego programu jest inicjatywa „Pierwsze klucze”, skierowana do osób, które planują zakup swojego pierwszego mieszkania lub budowę domu. W odróżnieniu od wcześniejszych rozwiązań, wsparcie będzie obejmować wyłącznie rynek wtórny oraz budowę domów systemem gospodarczym, z wyłączeniem nowych inwestycji deweloperskich. W ramach programu planowane jest wprowadzenie limitu cenowego dla mieszkań – do 10 tys. zł za metr kwadratowy, a w największych miastach, takich jak Warszawa, Kraków, Wrocław, Gdańsk i Poznań – do 11 tys. zł. Dodatkowo przewidziano ograniczenia dotyczące wieku nieruchomości – muszą one być użytkowane od co najmniej 5 lat, a sprzedający powinien posiadać je przez minimum 3 lata.

Dostęp do programu będzie uzależniony od kryteriów dochodowych. Dla jednoosobowego gospodarstwa domowego limit wyniesie 6,5 tys. zł netto, dla gospodarstwa dwuosobowego – 9,5 tys. zł, a dla rodzin pięcioosobowych – 15,5 tys. zł. Wprowadzony zostanie także limit przyjmowania wniosków, który ma wynosić 10 tys. zgłoszeń kwartalnie.

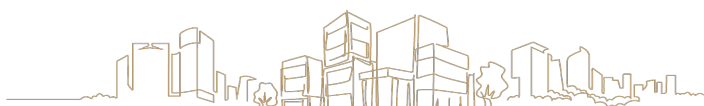
Równoległe program „Klucz do mieszkania” zakłada rozszerzenie wsparcia dla mieszkalnictwa społecznego i komunalnego. W ramach tej inicjatywy gminy będą mogły ubiegać się o bezzwrotne dotacje pokrywające do 80% wartości inwestycji na budowę nowych lokali lub modernizację pustostanów. Na ten cel w 2025 roku przewidziano 2,5 mld zł, co powinno pozwolić na realizację nawet 15 tys. mieszkań komunalnych.

Kolejnym filarem programu są „Inwestycje Pierwsze Klucze”, czyli mechanizm umożliwiający sprzedaż mieszkań po kontrolowanej marży przez tzw. inwestorów społecznych – spółdzielnie, TBS-y i SIM-y. Osoby przystępujące do programu będą musiały spełniać kryterium braku posiadania nieruchomości, a inwestorzy, którzy zdecydują się na udział, będą zobowiązani do wcześniejszej realizacji inwestycji przeznaczonych na wynajem.

Prace legislacyjne nad ustawami wprowadzającymi te rozwiązania są na zaawansowanym etapie. Rząd planuje, aby program „Klucz do mieszkania” zaczął obowiązywać od IV kwartału 2025 roku, choć nie można wykluczyć dalszych modyfikacji jego założeń na etapie wdrażania.

Zmiana kierunku polityki mieszkaniowej w stronę wspierania rynku wtórnego oraz sektora społecznego oznacza konieczność dostosowania strategii przez deweloperów. Wyłączenie nowych inwestycji z programów wsparcia może wpłynąć na strukturę popytu, a tym samym na tempo sprzedaży mieszkań na rynku pierwotnym. Jednocześnie przewidziane środki na budownictwo społeczne mogą przyczynić się do zwiększenia podaży mieszkań w tym segmencie. W perspektywie długoterminowej kluczowym wyzwaniem będzie skuteczność tych działań w zaspokojeniu rosnącego zapotrzebowania na mieszkania, zarówno w sektorze własnościowym, jak i najmu.

Wart uwagi jest również projekt zmian w regulacjach dotyczących wymogów parkingowych, który przewiduje zniesienie obowiązku zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych przy nowych inwestycjach mieszkaniowych. Obecnie deweloperzy muszą dostosowywać swoje projekty do obowiązujących wskaźników, które określają stosunek liczby mieszkań do liczby wymaganych miejsc parkingowych. Proponowane przepisy mają umożliwić samorządom lokalnym samodzielne decydowanie o skali tego wymogu, co w praktyce oznacza,



że liczba miejsc postojowych będzie mogła być dostosowana do specyfiki danej lokalizacji. W miastach o dobrze rozwiniętym transporcie publicznym i infrastrukturze rowerowej mogłoby to oznaczać zmniejszenie liczby miejsc parkingowych, co z kolei mogłoby obniżyć koszty budowy mieszkań i umożliwić bardziej efektywne wykorzystanie dostępnych gruntów. Z perspektywy deweloperów oznacza to większą elastyczność w planowaniu nowych inwestycji oraz możliwość zagospodarowania przestrzeni pod inne funkcje, np. tereny zielone, dodatkowe powierzchnie użytkowe czy przestrzenie wspólne dla mieszkańców.

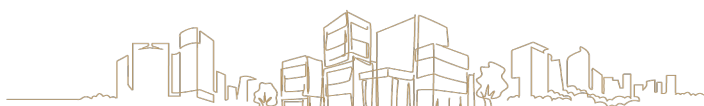
Perspektywy na 2025 rok

Obserwowane na początku 2025 roku ożywienie w sprzedaży mieszkań wynika częściowo z faktu, że wielu nabywców wstrzymywało się z decyzjami zakupowymi w oczekiwaniu na nowy program wsparcia. Teraz, gdy wiadomo, że program obejmie wyłącznie rynek wtórny, popyt na nowe mieszkania może się ustabilizować na poziomie dostosowanym do aktualnej zdolności kredytowej klientów.

Kolejne miesiące przyniosą większą klarowność co do kierunku zmian stóp procentowych, które pozostają jednym z głównych czynników determinujących decyzje zakupowe. Wysoka podaż mieszkań oraz stopniowe łagodzenie warunków kredytowych mogą sprzyjać stabilizacji rynku, choć jego dalszy rozwój będzie w dużej mierze zależał od otoczenia makroekonomicznego oraz decyzji legislacyjnych wpływających na dostępność finansowania nieruchomości. Oczekuje się, że rynek będzie nadal adaptować się do zmieniającego się otoczenia makroekonomicznego i regulacyjnego. Nowy program rządowy dotyczący wsparcia mieszkalnictwa będzie miał bardziej selektywny charakter, co może wpłynąć na dalsze kształtowanie struktury popytu.

Stabilizacja polityki monetarnej może mieć istotny wpływ na decyzje zakupowe nabywców w 2025 roku. Choć obecne prognozy nie wskazują na szybkie obniżki stóp procentowych, ich przewidywalność sprzyja lepszemu planowaniu finansowemu i stopniowej odbudowie popytu kredytowego. Pod koniec 2024 roku oprocentowanie kredytów hipotecznych ustabilizowało się, co daje większą pewność przyszłym kredytobiorcom odnośnie warunków finansowania.

Dla deweloperów stabilizacja kosztów finansowania oznacza możliwość lepszego dostosowania strategii inwestycyjnych. Oczekuje się, że banki mogą stopniowo liberalizować politykę kredytową, zwłaszcza jeśli sytuacja makroekonomiczna pozostanie stabilna. Może to przełożyć się na powolny wzrost liczby transakcji finansowanych kredytami hipotecznymi, choć nie należy spodziewać się powrotu do poziomów sprzed 2023 roku. Jednocześnie kupujący wstrzymujący się z decyzją o zakupie ze względu na oczekiwania co do nowych programów rządowych mogą podjąć decyzje zakupowe w pierwszych miesiącach 2025 roku, co wpłynie na poprawę dynamiki sprzedaży.





DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ W I KW. 2025 ROKU

4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ W I KW. 2025 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.

4.1. Działalność ED Invest S.A. w I kw. 2025 r.

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

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

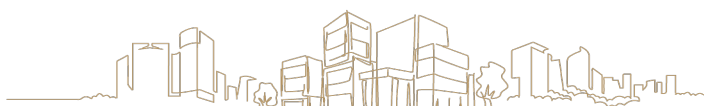
- WILGA AB przy ul. Umińskiego 2



- WILGA VI przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 4



- Gočlavia przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego



4.2. Działalność spółek zależnych w I kw. 2025 roku

Radzikowskiego APV Sp. z o.o.

„Apartamenty Radzikowskiego” przy ul. Eliasza 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. Eliasza 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.

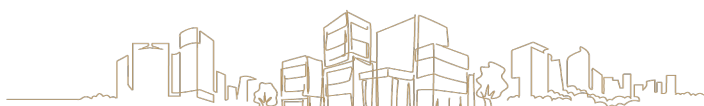
Budynek wyróżnia dobrze skomunikowana lokalizacja z bogatą infrastrukturą handlowo-usługową i bliskością terenów zielonych – średnia

cena sprzedaży to ok. 12 791 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. 99%.

Trwa sprzedaż mieszkań. Stopień sprzedaży mieszkań na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosi 63% (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 14 mieszkań o średniej powierzchni 55 m² oraz 17 miejsc postojowych w hali garażowej.

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. Planowany termin zakończenia realizacji to przełom I kw. i II kw. 2026 roku.

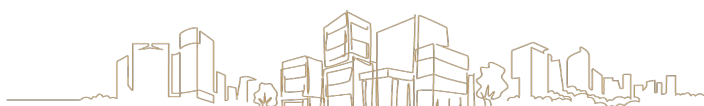
SOEDI2 Sp. z o.o.

Spółka zależna SOEDI2 Sp. z o.o. w 2023 r. nabyła ponadhektarową nieruchomość w Krakowie przy ul. Gromadzkiej - położonej w malowniczym rejonie „krakowskich Mazur”. Dla nieruchomości uzyskano ostateczną decyzję o Warunkach Zabudowy, pozwalającą docelowo na budowę zespołu budynków o łącznej powierzchni mieszkań i lokali usługowych około 12.500 m². SOEDI2 Sp. z o.o. zawarła umowę drogową z Miastem Kraków, co stanowi istotny krok zmierzający w kierunku pozyskania PNB. Budowa nie rozpocznie się wcześniej niż w II kw. 2025 r.

SOEDI5 Sp. z o.o.

Spółka zależna SOEDI5 Sp. z o.o. w czerwcu 2024 r. 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 w dzielnicy Podgórze w Krakowie za cenę netto 7 500 000 zł powiększoną o podatek od towarów i usług wg stawki 23%. Zgodnie z treścią Umowy Przysięczona Umowa Sprzedaży przenosząca własność na Nabywcę zostanie zawarta nie później niż 31 marca 2026 r. o ile uprzednio, najpóźniej w dniu zawarcia Przysięczonej Umowy Sprzedaży, ale przed jej zawarciem Sprzedający przedstawi m.in.:

- a. Umowę Nabycia – w wypisie,

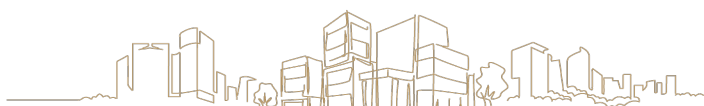


- b. aktualny na dzień zawarcia Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży, przeznaczony do dokonywania wpisów w księdze wieczystej wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej dla Nieruchomości,
- c. aktualny na dzień zawarcia Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania 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.



4.3. Plany inwestycyjne



Projekt Orężna

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

Spółka jest w trakcie przygotowywania dokumentacji w celu złożenia wniosku o pozwolenie na budowę. Planowana inwestycja to zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych (budynki jedno- i dwulokalowe) w układzie szeregowym o łącznej powierzchni ok. 4 700 m². Ze względu na charakter inwestycja będzie podzielona na trzy etapy.

Projekt Orlik-Jantar (Rogalskiego II)

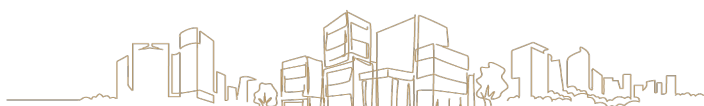
II etap inwestycji o nazwie „Orlik” zlokalizowanej na warszawskim Gocławiu przy ul. Rogalskiego. Projekt na ok. 84 lokale mieszkalne. Na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka posiada Decyzję o warunkach zabudowy (z 24 września 2019 r.) oraz Decyzję pozwolenie na budowę (z 11 lutego 2022 roku). Termin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



Terminy realizacji planowanych inwestycji zostaną określone po uzyskaniu kolejnych pozwoleń na budowę dla poszczególnych etapów, co będzie miało wpływ na osiągane 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 I kw. 2025 r., a także omówienie perspektyw rozwoju działalności przynajmniej w najbliższych kwartałach.



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

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

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

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

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

Realizowane w I kw. 2025 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 przemysłane 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.

Ceny towarów i usług konsumpcyjnych w kwietniu 2025 r. wzrosły o 4,3% w porównaniu z analogicznym miesiącem ub. roku (przy wzroście cen usług o 6,3% i towarów o 3,5%). W stosunku do poprzedniego miesiąca



ceny towarów i usług wzrosły o 0,4% (w tym usług o 1,1%, a towarów o 0,2%). Przewidywania na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania 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 mogło skorzystać z rządowych programów wsparcia, a stabilność cen oraz możliwe obniżki stóp procentowych w kolejnych kwartałach 2025 roku mogą pobudzić popyt. Część kupujących, zmęczona czekaniem na korzystniejsze warunki kredytowe 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.

W lutym ogłoszony został nowy program rządowy. Nie dotyczy on jednak mieszkań z rynku pierwotnego. Prace nad programem są jeszcze w toku i nie jest znany termin ich wejścia w życie. Kluczowe dla rynku pierwotnego jest fakt, że oczekiwanie na wprowadzenie nowego programu rządowego nie jest już powodem do opóźniania decyzji zakupowych nowych mieszkań od deweloperów przez potencjalnych nabywców.

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

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,
- założenia nowego programu rządowego „Klucz do mieszkania”, który pokazuje zmianę kierunku polityki mieszkaniowej w stronę wspierania rynku wtórnego oraz sektora społecznego, ale nie można wykluczyć dalszych modyfikacji jego założeń na etapie wdrażania.

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

- postęp w realizacji obecnych inwestycji oraz rozpoczęcie realizacji inwestycji planowanych,
- opóźnienie rozpoczęcia realizacji projektu Złota Wilga o co najmniej trzy miesiące z uwagi na bezumowne korzystanie z terenu przekazanego przez spółdzielnię mieszkaniową przez dotychczasowego najemcę,



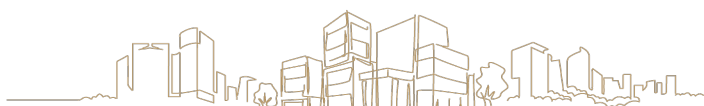
- pozyskanie przez Spółkę Dominującą nowych inwestycji w modelu „Deweloper Plus”, czyli budowa obiektów na gruntach powierzonych,
- pozyskanie nieruchomości gruntowych w dogodnych lokalizacjach pozwalających na rozszerzenie działalności w segmencie deweloperskim,
- decyzje biznesowe dotyczące sprzedaży nieruchomości gruntowych posiadanych przez spółki zależne, które są uzależnione od pozyskania stabilnych źródeł finansowania kapitału obrotowego,
- pozyskanie finansowania na realizację nowych projektów.

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

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

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

Szerokie plany inwestycyjne oraz długość procesu przygotowawczego związanego z formalnościami niezbędnymi przed rozpoczęciem realizacji projektów i ich sprzedażą oraz przedłużająca się procedura przetargowa dotycząca Projektu Złota Wilga mają istotny wpływ zarówno na wyniki bieżącego okresu, jak również na wyniki kolejnych kwartałów. Zarząd ocenia, że wyniki I i II kwartału br. będą 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 jednorodzinnym oraz w przyszłości budującej portfolio powierzchni komercyjnych na wynajem pod sklepy typu dyskont.



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

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

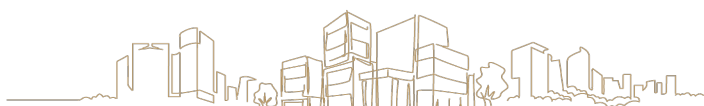
Grupa prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy–Piaseczna i Pruszkowa. W 2023 roku jedna ze spółek zależnych rozpoczęła realizację projektu budowlanego w Krakowie, a w II kw. 2024 r. rozpoczęło realizację inwestycji w Pruszkowie. Grupa nabyła kolejne działki zlokalizowane w atrakcyjnych lokalizacjach w Krakowie i przygotowuje się do realizacji nowych projektów. Jednak nie wyklucza, że w momencie pojawienia się okazji biznesowych dla zapewnienia płynności konieczna może okazać się sprzedaż części aktywów pozyskiwanych wcześniej z zamiarem inwestycyjnym, jak stało się w przypadku sprzedaży ekspektatywy odrębnej własności lokalu usługowego oraz umowy przeniesienia praw i obowiązków z umowy najmu przez spółkę zależną SOED14.

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

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

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

Spółka zależna APV Radzikowskiego Sp. z o.o. 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 sprawozdaniu finansowym za I kw. 2025 roku, jak i za I kw. 2024 roku dotyczą głównie działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów (spółdzielni mieszkaniowych). Działalność deweloperska to obszar działalności w związku z którym Grupa dopiero będzie uzyskiwała przychody. Całość sprzedaży realizowana jest na terenie kraju.

Główni odbiorcy Grupy w I kw. 2025 roku

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

Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko w 1 kwartale 2025 roku wyniosły 95,90% i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz Spółdzielni.

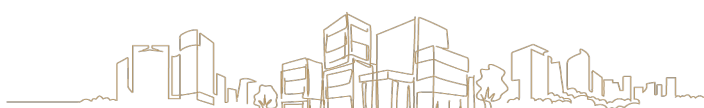
Główni odbiorcy Spółki Dominującej w I kw. 2024 roku

Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielni Mieszkaniowymi w 1 kwartale 2024 roku wyniosły 97,93% (w tym: Spółdzielnia Mieszkaniowa Gocław Lotnisko 96,05%, Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar 1,44%) i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowych: Gocław Lotnisko i Orlik Jantar.

Główni dostawcy Grupy w I kw. 2025 roku

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

- CONSTEEL Sp. z o.o. - Wykonawca zadań inwestycyjnych o nazwie: Gocłavia (nazwa projektowa Wilga VI bis) przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego – udział w kosztach 37,47%,



- Spółdzielnia Mieszkaniowa Gocław Lotnisko w Warszawie - udostępnienie terenu pod budowę osiedli mieszkaniowych: Gocłavia (nazwa projektowa Wilga VI bis) przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego i Złota Wilga (wcześniej Projekt Gocław – Wilga III) przy ul. Złotej Wilgi 2 – udział w kosztach 24,45%.

Główni dostawcy Spółki Dominującej w I kw. 2024 roku

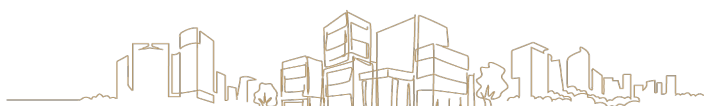
Głównymi dostawcami Grupy, których udział w kosztach 2024 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Hochtief Polska S.A. - Wykonawca zadań inwestycyjnych o nazwie: „Wilga” przy ul. Umińskiego etap I i II bud. AB – udział w kosztach 74,37%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Gocław Lotnisko w Warszawie - udostępnienie terenu pod budowę osiedli mieszkaniowych: „Wilga” przy ul. Umińskiego etap I i II bud. AB – udział w kosztach 8,45%.

Sezonowość działalności Grupy

Przychody ze sprzedaży osiąmane 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 I KW. 2025 ROKU

5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W I KW. 2025 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

Umowa przedwstępna nabycia nieruchomości gruntowej w Krakowie

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

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

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, Krzysztof Mikołajczyk.

W I kw. 2025 roku Grupa nie zawarła transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Zestawienie transakcji z podmiotami powiązanymi na 31 marca 2025 roku zaprezentowane zostały w Tabeli nr 41.

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

W okresie I kw. 2025 roku ani Spółka Dominująca 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.

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

Pożyczki udzielone

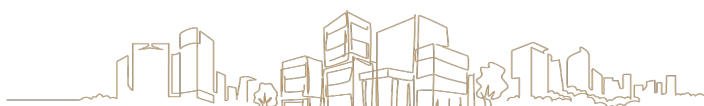
14 lutego 2025 roku Spółka udzieliła pożyczki spółce zależnej **SOEDI2 Sp. z o.o.** w kwocie 55 tys. PLN na poniższych warunkach:

- wypłata nastąpi jednorazowo do 14 lutego 2025 roku,
- oprocentowanie w wysokości 10% rocznie,
- z terminem wymagalności 31 grudnia 2025 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty),
- prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.

14 lutego 2025 roku Spółka udzieliła pożyczki spółce zależnej **SOEDI5 Sp. z o.o.** w kwocie 7 tys. PLN na poniższych warunkach:

- wypłata nastąpi jednorazowo do 14 lutego 2025 roku,
- oprocentowanie w wysokości 10% rocznie,
- z terminem wymagalności 31 grudnia 2025 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty),
- prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.

6 marca 2025 roku Spółka udzieliła pożyczki spółce zależnej **SOEDI3 Sp. z o.o.** w kwocie 10 tys. PLN na poniższych warunkach:



- wypłata nastąpi jednorazowo do 6 marca 2025 roku,
- oprocentowanie w wysokości 10% rocznie,
- z terminem wymagalności 31 grudnia 2025 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty),
- prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.

6 marca 2025 roku Spółka udzieliła pożyczki spółce zależnej **SOEDI4 Sp. z o.o.** w kwocie 7 tys. PLN na poniższych warunkach:

- wypłata nastąpi jednorazowo do 6 marca 2025 roku,
- oprocentowanie w wysokości 10% rocznie,
- z terminem wymagalności 31 grudnia 2025 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty),
- prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.

6 marca 2025 roku Spółka udzieliła pożyczki spółce zależnej **SOEDI5 Sp. z o.o.** w kwocie 7 tys. PLN na poniższych warunkach:

- wypłata nastąpi jednorazowo do 6 marca 2025 roku,
- oprocentowanie w wysokości 10% rocznie,
- z terminem wymagalności 31 grudnia 2025 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty),
- prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.

25 marca 2025 roku Spółka udzieliła pożyczki spółce zależnej **SOEDI2 Sp. z o.o.** w kwocie 100 tys. PLN na poniższych warunkach:

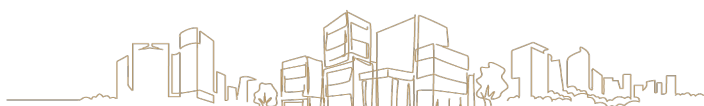
- wypłata nastąpi jednorazowo do 31 marca 2025 roku,
- oprocentowanie w wysokości 10% rocznie,
- z terminem wymagalności 31 marca 2026 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty),
- prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.

Spółka dokonała wypłat kolejnych transz do pożyczki udzielonej w dniu **30 października 2024 roku** spółce zależnej **Project View sp. z o.o.** w kwocie 1.800 tys. PLN:

- 2 lutego 2025 roku transza w kwocie 290 tys. PLN,
- 14 lutego 2025 roku w kwocie 317 tys. PLN,
- 6 marca 2025 roku w kwocie 50 tys. PLN,
- 21 marca 2025 roku w kwocie 200 tys. PLN

Porozumienie do udzielonych pożyczek

17 marca 2025 roku Spółka zawarła porozumienie ze spółką zależną **Project View Sp. z o.o.** zmieniające termin spłaty udzielonych pożyczek na 30 czerwca 2026 roku. Porozumieniem zostały objęte pożyczki zawarte 26



października 2023 roku na kwotę 1.300 tys. PLN, 19 marca 2024 roku na kwotę 100 tys. PLN, 20 maja 2024 roku na kwotę 50 tys. PLN, 17 czerwca 2024 roku na kwotę 100 tys. PLN, 19 lipca 2024 roku na kwotę 450 tys. PLN, 2 października 2024 roku na kwotę 50 tys. PLN, 16 października 2024 roku na kwotę 50 tys. PLN oraz 30 października 2024 roku na kwotę 1.800 tys. PLN.

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

Pożyczki spłacone

8 stycznia 2025 roku spółka zależna **SOEDI5 Sp. z o.o.** dokonała zwrotu pożyczki z 13 czerwca 2024 roku na kwotę 40 tys. PLN, w tym:

- 40 tys. PLN kwota kapitału.

14 stycznia 2025 roku spółka zależna **SOEDI2 Sp. z o.o.** dokonała zwrotu pożyczki z 22 września 2023 roku na kwotę 290 tys. PLN, w tym:

- 290 tys. PLN kwota kapitału.

24 stycznia 2025 roku spółka zależna **SOEDI2 Sp. z o.o.** dokonała zwrotu pożyczki z 22 września 2023 roku na kwotę 475 tys. PLN, w tym:

- 475 tys. PLN kwota kapitału.

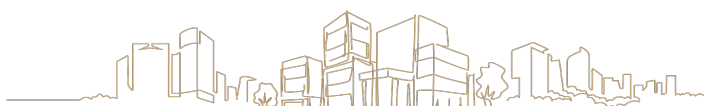
28 marca 2025 roku spółka zależna **SOEDI1 Sp. z o.o.** dokonała zwrotu pożyczki z 2 listopada 2023 roku na kwotę 105 tys. PLN, w tym:

- 105 tys. PLN kwota kapitału.

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

Tabela 14. Zestawienie pożyczek udzielonych spółkom zależnym przez ED Invest S.A. – stan na 31 marca 2025 r.

Nazwa oraz siedziba jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		
					część długoterminowa	część krótkoterminowa	waluta
	tys. PLN	Waluta			tys. PLN	tys. PLN	
SOEDI 1 Sp. z o.o.	800	PLN	31.12.2024	20%	-	15	PLN
	300	PLN	31.12.2024	20%	-	52	PLN
	200	PLN	29.02.2024	20%	-	44	PLN
	150	PLN	30.06.2024	20%	-	36	PLN
SOEDI2 Sp. z o.o.	13 530	PLN	31.03.2026	10%	-	12 974	PLN

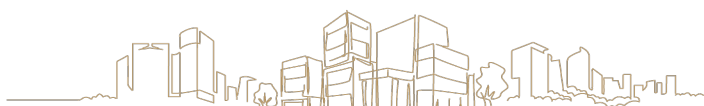


SOEDI2 Sp. z o.o.	900	PLN	31.03.2026	10%	-	927	PLN
SOEDI2 Sp. z o.o.	55	PLN	31.03.2026	10%	-	56	PLN
SOEDI2 Sp. z o.o.	100	PLN	31.03.2026	10%	-	100	PLN
SOEDI3 Sp. z o.o.	10	PLN	31.12.2025	10%		10	PLN
SOEDI4 Sp. z o.o.	7	PLN	31.12.2025	10%		7	PLN
SOEDI5 Sp. z o.o.	1 380	PLN	31.12.2025	10%	-	1 448	PLN
SOEDI5 Sp. z o.o.	7	PLN	31.12.2025	10%		7	PLN
SOEDI5 Sp. z o.o.	7	PLN	31.12.2025	10%	-	7	PLN
Project View Sp. z o. o.	1 300	PLN	30.06.2026	10%	1 453	-	PLN
	100	PLN	30.06.2026	10%	108	-	PLN
	50	PLN	30.06.2026	10%	53	-	PLN
	100	PLN	30.06.2026	10%	105	-	PLN
	450	PLN	30.06.2026	10%	471	-	PLN
	50	PLN	30.06.2026	10%	51	-	PLN
	50	PLN	30.06.2026	10%	1 549	-	PLN
	1 800	PLN	30.06.2026	10%	51	-	PLN
Razem	21 346				3 842	15 684	
w tym: pożyczki udzielone spółką zależnym:	21 346				3 842	15 684	

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

Udzielone gwarancje na 31 marca 2025 roku

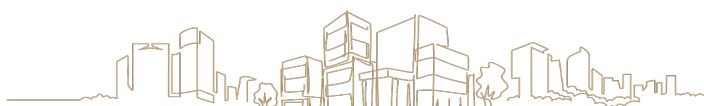
- Gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank S.A. Oddział Polska nr 9340.80.0003861-00 z 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z 4 lutego 2021 roku na kwotę 2 060 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A., przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 31 marca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego etap 1. Gwarancja wygasa 9 kwietnia 2026 roku.
- Gwarancja należytego usunięcia wad i usterek nr 280000183478 z 14 czerwca 2021 roku, na kwotę 741 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-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.
- 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 „Gocław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 19 września 2006 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Gocław - 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 „Gocław - 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 „Gocław-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 31 marca 2024 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 „Gocław-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 „Gocław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 19 września 2006 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Gocław - Wilga VII i VI”. Gwarancja wygasa 13 listopada 2027 roku.

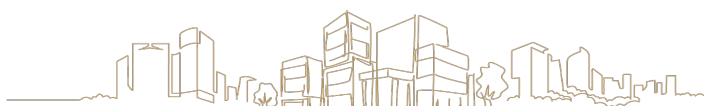
- e) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska SA Oddział Polska nr DOK1641GWB23SD z 4 maja 2023 roku na kwotę 1.897 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik-Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 7 czerwca 2017 roku 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 „Gocław-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 19 355 968 PLN oraz na kwotę 350 000 PLN (dalej Umowy Kredytu), z których środki będą przeznaczone na finansowanie realizacji projektu deweloperskiego – budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowana przy ul. Radzikowskiego w Krakowie (umowa kredytowa nr 38/028/24/Z/OB.) oraz na finansowanie podatku VAT (umowa kredytowa nr 38/029/24/Z/LI) ww. Projektu, realizowanego przez spółkę zależną Radzikowskiego APV.

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

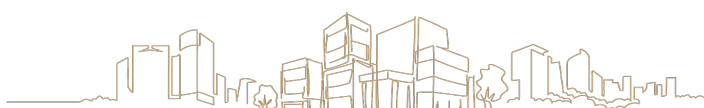
Zabezpieczenie kredytu jest standardowe dla tego rodzaju transakcji, obejmując w szczególności hipotekę umową do kwoty 29 034 tys. PLN na niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie przy ul. Walerego Eliasza Radzikowskiego i sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce celowej należącej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

Należności warunkowe z tytułu otrzymanych gwarancji

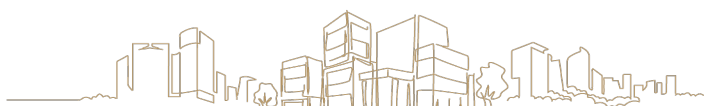
Należności warunkowe z tytułu otrzymanych gwarancji prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dotyczą zabezpieczeń jakości i rękojmi udzielonych Spółce Dominującej. W Spółkach zależnych w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły należności warunkowe.

Otrzymane gwarancje na 31 marca 2025 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,



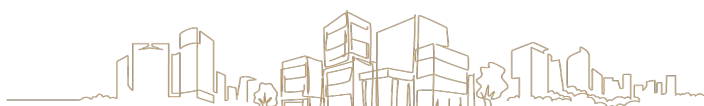
- zlokalizowany przy ul. Rogalskiego. Udzielona Gwarancja 8 lutego 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 1 236 tys. PLN. Gwarancja wygasa 9 kwietnia 2026 roku.
- b) Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska S.A. nr 9340.80.0004026-00 z 6 października 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 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.
- 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 Aneksem 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 Aneksem 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.
- h) Gwarancja bankowa wykonania Umowy wydana przez BNP Paribas Bank Polska S.A. NR GW/007584/24 w dniu 13 stycznia 2025 roku na kwotę 2 152 tys. PLN od CONSTEEL Sp.z o.o. w związku z zawartą Umową nr 1/11/2024 z 27 listopada 2024 roku, której przedmiotem jest: „wykonanie robót budowlanych obejmujące budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami w przyziemiu oraz miejscami postojowymi naziemnymi, oraz infrastrukturą techniczną” zlokalizowanego przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie. Gwarancja wygasa 2 listopada 2026 roku.

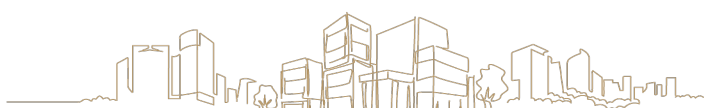
Otrzymane gwarancje na 31 marca 2024 roku

- 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 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.
- f) 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 I KW. 2025 ROKU

6. SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KW. 2025 ROKU

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

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za pierwszy kwartał 2025 rok zostało sporządzone:

- zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi 31 marca 2025 roku,
- zgodnie z rokiem obrotowym, którym dla Spółek Grupy jest rok kalendarzowy,
- skrócone śródroczne skonsolidowane oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały sporządzone w języku polskim i walucie polskiej w tysiącach złotych,
- w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych dla analogicznych okresów roku poprzedniego z zastosowaniem tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych,
- 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,
- przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę, przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia zakończenia okresu sprawozdawczego. Na dzień sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności.

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

Tabela 15. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	na 31.03.2025	na 31.12.2024	Nr tabeli
Aktywa			53
Aktywa trwałe	2 716	2 882	
Wartości niematerialne	123	133	29
Rzeczowe aktywa trwałe	1 360	1 378	30
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 094	1 232	31, 32
Należności	127	128	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12	11	
Aktywa obrotowe	102 787	94 933	
Zapasy	52 417	45 829	
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	24 684	19 051	
Należności handlowe oraz pozostałe należności	17 972	22 813	33, 34
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 153	3 920	

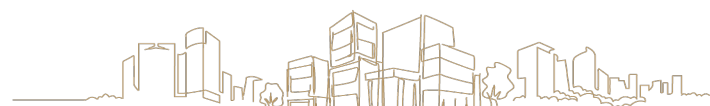


Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 560	3 321
Aktywa razem	105 503	97 815

Wyszczególnienie	na 31.03.2025	na 31.12.2024	Nr tabeli
<i>Pasywa</i>			54
Kapitał własny	62 672	62 952	
Kapitał podstawowy	619	619	36
Akcje własne	-6 198	-6 198	
Kapitał zapasowy	66 433	66 433	
Niepodzielony wynik finansowy	1 810	2 090	
- zaliczki (strata) z lat ubiegłych	4 187	-111	
- zaliczki wypłacone na poczet przewidywanej dywidendy	-2 098	-830	28
- zysk (strata) netto bieżącego roku	-279	3 031	
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	62 664	62 944	
Udziały niekontrolujące	8	8	37
Zobowiązania	42 831	34 864	
Zobowiązania długoterminowe	16 113	6 395	
Długoterminowe kredyty i pożyczki	8 895	5 067	
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	6 000	-	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	653	748	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	462	478	38, 39, 40
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	102	102	38, 39, 40
Zobowiązania krótkoterminowe	26 718	28 468	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	188	101	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	558	562	
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	14 648	15 877	
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	7 601	6 426	31
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	24	2 406	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 122	2 716	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	155	155	38, 39, 40
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 422	225	38, 39, 40
Pasywa razem	105 503	97 815	

Tabela 16. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024	Nr tabeli
Działalność kontynuowana			55
Przychody ze sprzedaży	7 319	14 895	
Przychody netto ze sprzedaży usług	7 316	14 895	
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3	-	
Koszt własny sprzedaży	5 382	11 047	
Koszt sprzedanych usług	5 382	11 047	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 937	3 848	



Koszty sprzedaży	482	357	
Koszty ogólnego zarządu	1 679	1 962	
Pozostałe przychody operacyjne	7	24	45
Pozostałe koszty operacyjne	1	51	46
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-218	1 503	
Przychody finansowe	4	32	47
Koszty finansowe	73	365	48
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-287	1 170	
Podatek dochodowy	-8	446	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-279	724	
Działalność zaniechana	-	-	
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	-279	724	
Przypadający na akcjonariuszy jednostki Dominującej	-279	724	28
Przypadający na udziałowców niekontrolujących	-	0	0

Tabela 17. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024
Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-279	724
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	-279	724
Całkowite dochody przypadające:	-279	724
- akcjonariuszom podmiotu dominującego	-279	724
- podmiotom niekontrolującym	-	-

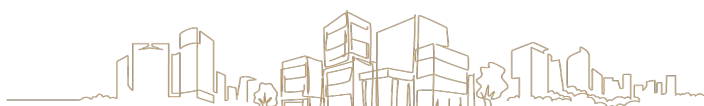


Tabela 18. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na dzień 01.01.2025	619	66 433	-6 198	2 090	62 944	8	62 952
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	619	66 433	-6 198	2 090	62 944	8	62 952
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. - 31.03.2025</i>	-	-	-	-279	-279	-	-279
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-279	-279	-	-279
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.03.2025	619	66 433	-6 198	1 810	62 664	8	62 672

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na dzień 01.01.2024	619	68 117	-6 198	7 415	69 953	7	69 961
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	619	68 117	-6 198	7 415	69 953	7	69 961
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. - 31.03.2024</i>	-	-	-	724	724	-	724
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	724	724	-	724
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.03.2024	619	68 117	-6 198	8 139	70 677	7	70 685

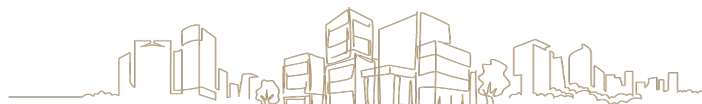


Tabela 19. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-287	1 170
Korekty:	246	480
Amortyzacja wartości niematerialnych	13	-
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	163	100
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-	-8
Odsetki, prowizje	33	352
Inne korekty	38	36
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	-40	1 650
Zmiana stanu zapasów	-6 588	-4 188
Zmiana stanu należności	4 841	9 363
Zmiana stanu z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-2 382	-20
Zmiana stanu zobowiązań	4 176	-4 176
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	957	-400
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	-4 458	12 672
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	-3 494	14 901
Zapłacony/zwrócony podatek dochodowy	-	-1 728
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 494	13 173
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-53	-31
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	8
Wydatki na aktywa finansowe - udzielone pożyczki	-	-4 093
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	-	19
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-53	-4 097
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	5 227	-
Spłaty kredytów i pożyczek	-1 176	-
Spłaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-151	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-99	-39
Odsetki zapłacone od leasingu	-23	-11
Odsetki otrzymane	2	23
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	3 780	-27
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	233	9 049
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 920	11 142
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	4 153	20 191

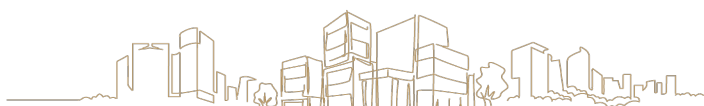


31 marca 2025 roku Grupa posiadała środki pieniężne w wysokości 4 153 tys. PLN, w tym środki na rachunkach o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosły 30 tys. PLN. 31 marca 2024 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 20 191 tys. PLN, w tym środki na rachunkach o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosły 38 tys. PLN.

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

Tabela 20. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	na 31.03.2025	na 31.12.2024	Nr tabeli
Aktywa			57
Aktywa trwałe	23 695	20 016	
Wartości niematerialne	123	133	29
Rzeczowe aktywa trwałe	1 360	1 378	30
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 094	1 232	31, 32
Inwestycje w jednostkach zależnych	17 178	17 178	58
Należności	88	86	
Pożyczki	3 842	-	14
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10	9	
Aktywa obrotowe	63 035	62 350	
Zapasy	6 178	6 178	
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	24 684	19 051	
Należności handlowe oraz pozostałe należności	9 670	14 192	33, 34
Pożyczki udzielone	15 684	19 048	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 336	561	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 484	3 321	
Aktywa razem	86 730	82 366	
Wyszczególnienie	na 31.03.2025	na 31.12.2024	Nr tabeli
Pasywa			59
Kapitał własny	61 098	60 756	
Kapitał podstawowy	619	619	35
Akcje własne	-6 198	-6 198	
Kapitał zapasowy	62 933	62 933	
Niepodzielony wynik finansowy	3 743	3 401	
- zysk (strata) z lat ubiegłych	3 401	-	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	342	3 401	28
Zobowiązania	25 632	21 611	
Zobowiązania długoterminowe	7 562	1 612	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	653	748	
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	6 000	-	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	806	762	38, 39, 40
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	102	102	38, 39, 40



Zobowiązania krótkoterminowe	18 070	19 998	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	558	562	
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	11 995	14 494	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	31	1 908	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3 918	2 655	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	155	155	38, 39, 40
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 414	225	38, 39, 40
Pasywa razem	86 730	82 366	

Tabela 21. Jednostkowe sprawozdanie z wyniku

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024	Nr tabeli
<i>Działalność kontynuowana</i>			60
Przychody ze sprzedaży	7 511	14 664	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży usług	7 511	14 664	
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	
Koszt własny sprzedaży	5 383	10 838	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Koszt sprzedanych produktów	-	-	
Koszt sprzedanych usług	5 382	10 838	
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 128	3 825	
Koszty sprzedaży	414	319	
Koszty ogólnego zarządu	1 615	1 933	
Pozostałe przychody operacyjne	12	26	49
Pozostałe koszty operacyjne	1	51	50
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	112	1 548	
Przychody finansowe	348	573	51
Koszty finansowe	73	363	52
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	387	1 757	
Podatek dochodowy	45	358	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	342	1 399	
<i>Działalność zaniechana</i>	-	-	
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	342	1 399	28

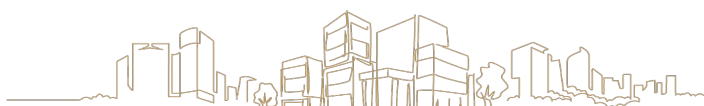


Tabela 22. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024
Zysk (strata) netto	342	1 399
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	342	1 399

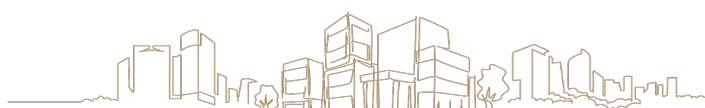


Tabela 23. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Saldo na dzień 01.01.2025	619	62 933	-6 198	-	-	3 401	60 756
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	619	62 933	-6 198	-	-	3 401	60 756
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. - 31.03.2025</i>	-	-	-	-	-	342	342
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	342	342
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.03.2025	619	62 933	-6 198	-	-	3 743	61 098

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
na 31.12.2024							
Saldo na dzień 01.01.2024	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
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. - 31.03.2024</i>	-	-	-	-	-	1 399	1 399
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	1 399	1 399
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.03.2024	619	64 617	-6 198	-	-	9 643	68 682



Tabela 24. Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	387	1 757
Korekty:	-103	-94
Amortyzacja wartości niematerialnych	13	0
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	163	100
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-	-8
Odsetki, prowizje	-323	-205
Inne korekty	44	19
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale	283	1 663
Zmiana stanu zapasów	-	-159
Zmiana stanu należności	4 519	6 899
Zmiana stanu z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-1 878	-20
Zmiana stanu zobowiązań	4 764	-3 999
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	1 026	-245
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	-5 633	11 742
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	3 081	15 882
Zapłacony/zwrócony podatek dochodowy	-	-1 728
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 081	14 154
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-53	-31
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	8
Wydatki na aktywa finansowe - udzielone pożyczki	-1 043	-4 868
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	910	3 430
Wydatki na aktywa finansowe - inwestycje w jednostki zależne	-	-3 000
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-186	-4 460
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-99	-39
Odsetki zapłacone od leasingu	-23	-11
Odsetki otrzymane	2	23
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-120	-27
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 775	9 667
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	561	9 823
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3 336	19 490

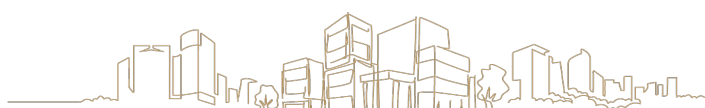


31 marca 2025 roku Spółka Dominująca posiadała środki pieniężne w wysokości 3 336 tys. PLN, nie wystąpiły na ten dzień środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

31 marca 2024 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 19 490 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 29 maja 2025 roku.





NOTY OBJAŚNIAJĄCE

7. NOTY OBJAŚNIAJĄCE

7.1. Stosowane zasady rachunkowości

W niniejszym skróconym kwartalnym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I kw. 2025 roku 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 2024.

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

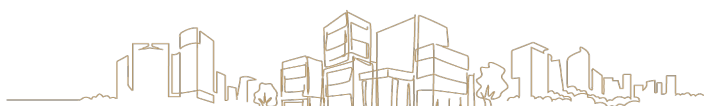
- Niepewność szacunków

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

Pozycja sprawozdania finansowego	na 31.03.2025	na 31.12.2024
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	24 684	19 051
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	7 601	6 425
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące należności)	2 683	2 683
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	462	478
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 094	1 232
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	257	257
Pozostałe rezerwy	1 422	225



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

Tabela 26. Rodzaj i wartość bilansowa przychodów i kosztów Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	7 316	14 895
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	5 382	11 047
Amortyzacja za okres	175	100

Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań Jednostki Dominującej

Tabela 27. Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań Jednostki Dominującej

Pozycja sprawozdania finansowego	na 31.03.2025	na 31.12.2024
Inwestycje w jednostki zależne	17 178	17 178
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	24 684	19 051
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące należności)	2 683	2 683
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	806	762
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 094	1 232
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	257	257
Pozostałe rezerwy	1 414	225

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.12.2024
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	7 511	51 153
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	5 382	40 149
Amortyzacja za okres	175	618

Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W roku I kw. 2025 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.

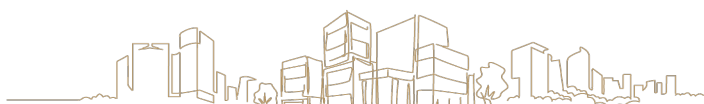


Tabela 28. Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą

Grupy kapitałowej

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,00	0,07
- rozwodniony	0,00	0,07

Jednostki dominującej

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,03	0,14
- rozwodniony	0,03	0,14

Segmenty operacyjne

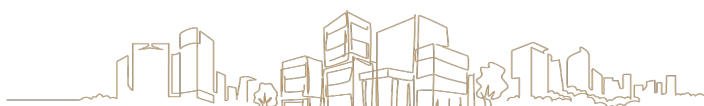
Grupa prowadzi działalność w zakresie wykonywania robót budowlanych oraz działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości. Realizowane przez Grupę inwestycje to budownictwo wielorodzinne w Warszawie na terenie dzielnicy Praga Południe, w Pruszkowie oraz w Krakowie na terenie dzielnicy Prądnik Biały.

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 pierwszy kwartał 2025 jak i za rok 2024 dotyczą głównie działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów. Działalność deweloperska w pierwszym kwartale 2025 jak i w roku 2024 to obszar działalności w związku z którym Grupa dopiero będzie uzyskiwała przychody. Całość sprzedaży realizowana jest na terenie kraju. W I kwartale 2025 roku Grupa nie zrealizowała przychodów ze sprzedaży w ramach działalności deweloperskiej.



Wartości niematerialne

W I kwartale 2025 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 I kwartał 2025 roku wartości niematerialne Grupy nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

Tabela 29. Wartość bilansowa wartości niematerialnych i prawnych

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne/WNiP w przygotowaniu	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
Stan na 01.01.2025 roku							
Wartość bilansowa brutto	-	-	190	-	-	-	190
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-67	-	-	-	-67
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2025 roku	0,00	0,00	123	0,00	0,00	-	123
Stan na 31.12.2024 roku							
Wartość bilansowa brutto	-	-	70	-	25	92	188
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-55	-	-	-	-55
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024 roku	0,00	0,00	16	0,00	25	92	133

Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Wartość bilansowa środków trwałych

Tabela 30. Wartość bilansowa środków trwałych

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
za okres od 01.01. do 31.03.2025 roku							
Wartość brutto na dzień 01.01.2025 roku	761	289	256	144	407	57	1 914
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	7	-	7

Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie stanu z tytułu przeklasyfikowania (-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.03.2025 roku	761	289	256	144	414	57	1 922
Umorzenie na początek okresu	-77	-209	-164	-86	-	-	-537
Amortyzacja (-)	-3	-12	-7	-3	-	-	-25
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	0	-	-	-	-
Umorzenie na koniec okresu	-80	-221	-171	-89	-	-	-561
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2025 roku	682	68	85	55	414	57	1 360

W I kwartale 2025 roku Grupa przyjęła do użytkowania:

- poniosła nakłady w kwocie 7 tys. PLN na remont biura sprzedaży U1-U2 zlokalizowanego w Warszawie, dzielnica Praga Południe przy ul. Umińskiego 2

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
za okres od 01.01. do 31.12.2024 roku							
Wartość brutto na dzień 01.01.2024 roku	761	151	877	71	147	-	2 008
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	138	1	73	327	102	642
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-621	-	-67	-45	-733
Zmniejszenie stanu z tytułu przeklasyfikowania (-)	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.12.2024 roku	761	289	256	144	407	57	1 915
Umorzenie na początek okresu	-66	-151	-311	-70	-	-	-598
Amortyzacja (-)	-11	-58	-121	-16	-	-	-206
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	267	-	-	-	267
Umorzenie na koniec okresu	-77	-209	-164	-86	-	-	-537
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024 roku	684	80	92	58	407	57	1 378



W roku 2024 Grupa:

– **przyjęła do użytkowania:**

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

– **dokonała sprzedaży:**

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

– **poniosła nakłady:**

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



Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Tabela 31. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania w I kw. 2025 r.

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
za okres od 01.01. do 31.03.2025 roku			
Wartość brutto na dzień 01.01.2025 roku	1 110	652	1 762
Zwiększenia w okresie	-	-	-
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.03.2025 roku	1 110	652	1 762
Umorzenie na początek okresu	-308	-222	-530
Amortyzacja (-)	-92	-46	-138
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-
Umorzenie na koniec okresu	-400	-268	-668
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2025 roku	710	384	1 094

Tabela 32. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania w roku 2024 r.

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

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

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

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

Odpisy aktualizujące wartość aktywów

Tabela 33. Odpisy aktualizujące wartość aktywów w I kw. 2025 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
Za okres 01.01. do 31.03.2025 roku				
Stan start kapitałowych na dzień 01.01.2025 roku	-	-	2 683	2 683
Zwiększenie odpisu	-	-	-	0
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	0	0
Stan strat kapitałowych na dzień 31.03.2025 roku	0	0	2 683	2 683



Tabela 34. Odpisy aktualizujące wartość aktywów w I kw. 2024 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
Za okres 01.01. do 31.03.2024 roku				
Stan start kapitałowych na dzień 01.01.2024 roku	-	-	3 100	3 100
Zwiększenie odpisu	-	-	-	0
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	0	0
Stan strat kapitałowych na dzień 31.03.2024 roku	0	0	3 100	3 100

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 35. Kapitał podstawowy

Wyszczególnienie	na 31.03.2025	na 31.12.2024
Liczba akcji	12 386 687	12 386 687
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	619 334	619 334

Wszystkie akcje oraz udziały zostały w pełni opłacone.

Tabela 36. Struktura kapitału podstawowego Grupy na 31 marca 2025 r.

Seria / emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/ emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału
seria A	brak	brak	2 386 687	619 334	wkłady pieniężne

Kapitał podstawowy Grupy wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 31 marca 2025 roku wynosi 619 334,35 PLN i jest podzielony na 12 286 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Na każdą akcję przypada jeden głos.

Tabela 37. Kapitał mniejszości

Wyszczególnienie	na 31.03.2025	na 31.12.2024
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 I kwartał 2025 roku oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:



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

Tabela 38. Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. w I kw. 2025 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Razem
Za okres od 01.01. do 31.03.2025 roku							
Stan rezerw na dzień 01.01.2025 roku	102	-	225	115	40	868	1 350
Rezerwy utworzone	-	-	1 233	-	-	511	1 744
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-44	-	-		-44
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-	-300	-300
Kompensata z aktywem (-)	-	-	-	-	-	-	-
Aktywo kompensata (-)	-	-	-	-	-	-617	-617
Stan rezerw na dzień 31.03.2025 roku	102	-	1 414	115	40	462	2 134
-rezerwy długoterminowe	102	-	-	-	-	-	102
-rezerwy krótkoterminowe	-	-	1 414	115	40	462	2 031



Zmiana stanu rezerw Jednostki Dominującej w I kw. 2025 r.

Tabela 39. Zmiana stanu rezerw Jednostki Dominującej w I kw. 2025 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tyt.odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 31.03.2025						
Stan na dzień 01.01.2025 roku	102	225	115	40	868	1 350
Rezerwy utworzone	-	1 233	-	-	467	1 700
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-44	-	-	-	-44
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-	0
Aktywo kompensata (-)	-	-	-	-	-529	-529
Stan na dzień 31.03.2025 roku	102	1 414	115	40	806	2 478
-rezerwy długoterminowe	102	-	-	-	806	909
-rezerwy krótkoterminowe	-	1 414	115	40	-	1 569



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

Poniżej prezentowana zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej za I kw. 2024 roku jest tożsama jak dla Spółki ED Invest S.A.

Tabela 40. Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. w I 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 01.01. do 31.03.2024 roku						
Stan na dzień 01.01.2024 roku	67	1 171	69	20	4 431	5 758
Rezerwy utworzone	-	70	-	-	535	606
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-146	-	-	-	-146
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-18	-	-	21	4
Stan na dzień 31.03.2024 roku	67	1 077	69	20	4 617	5 850
-rezerwy długoterminowe	67	-	-	-	4 617	4 684
-rezerwy krótkoterminowe	-	1 077	69	20	-	1 166

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. niniejszego raportu.



Transakcje ze stronami powiązanymi

Informacje o transakcjach stron powiązanych Grupy od 1.01 do 31.03.2025 roku

Na 31 marca 2025 r. transakcje Spółki Dominującej z podmiotami powiązanymi prezentuje poniższa tabela:

Tabela 41. Transakcje Grupy ED Invest S.A. z podmiotami powiązanymi na 31 marca 2025 r.

Spółki powiązane	Należności na 31.03.2025	Zobowiązania na 31.03.2025	Zaliczki zapłacone	Przychody ze sprzedaży w zakresie od 01.01. do 31.03.2025	Zakupy w okresie od 01.01. do 31.03.2025	Koszty aktywowane do 31.03.2025	Przychody finansowe	Pozostałe przychody operacyjne
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	-	12	1 510	-	-	-	-	-
MODUŁ SP. Z O.O	-	-	-	-	12	-	-	-
KANCELARIA ADWOKACKA NEUMAN I PARTNERZY SP.	-	9	-	-	23	-	-	-
PROJECT PRUSZKÓW SP. Z O.O	-	-	-	-	1	-	-	-
ECC REAL ESTATE SP.Z O.O.	-	151	-	-	381	-	-	-
SEBASTIAN CHWEDECZKO CONSULTING & DESIGN	-	18	-	-	-	-	-	-
Razem podmioty powiązane osobowo	-	191	1 510	-	417	-	-	-
Razem	-	191	1 510	-	417	-	-	-



Tabela 42. Transakcje Grupy ED Invest S.A. z podmiotami powiązanymi na 31 marca 2024 r.

Spółki powiązane	Należności na 31.03.2024	Zobowiązania na 31.03.2024	Zaliczki zapłacone	Pożyczki udzielone	Przychody ze sprzedaży w zakresie od 01.01.2024 do 31.03.2024	Zakupy w zakresie od 01.01.2024 do 31.03.2024	Koszty aktywowane od 01.01.2024 do 31.03.2024	Przychody finansowe	Koszty finansowe
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	-	7	2 000	3 670	-	6	-	44	351
MODUŁ SP. Z O.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KANCELARIA ADWOKACKA NEUMAN I PARTNERZY SP.	9	17	-	-	-	-	-	-	-
PROJECT PRUSZKÓW SP. Z O.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ECC REAL ESTATE SP.Z O.O.	-	139	-	-	-	344	-	-	-
SANCUS CAPITAL SP.Z O.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SEBASTIAN CHWEDECZKO CONSULTING & DESIGN	-	18	-	-	-	-	40	-	-
Razem podmioty powiązane osobowo	9	181	2 000	3 670	-	350	40	44	351
Razem	9	181	2 000	3 670	-	350	40	44	351



Wynagrodzenia i dodatkowe świadczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Tabela 43. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024
Wynagrodzenia Zarządu	472	692
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	117	94
Wynagrodzenia razem	588	785

Tabela 44. Dodatkowe świadczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024
Wynagrodzenia Zarządu	6	5
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	-	-
Świadczenia razem	6	5

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

Pozostałe przychody operacyjne

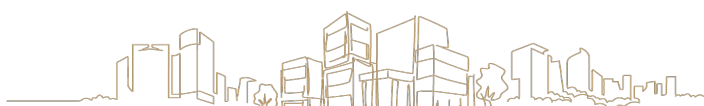
Tabela 45. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 31.03.2025	Za okres od 01.01. do 31.03.2024
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	8
b) Pozostałe, w tym:	7	16
- rozwiązanie rezerw na koszty	-	16
- odszkodowania	13	-
- inne	-6	-
Pozostałe przychody operacyjne razem	7	24

Pozostałe koszty operacyjne

Tabela 46. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 31.03.2025	Za okres od 01.01. do 31.03.2024
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Strata kredytowa - wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	-	51
- darowizny	-	50
- inne	1	1
Pozostałe koszty operacyjne razem	1	51



Przychody finansowe

Tabela 47. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 31.03.2025	Za okres od 01.01. do 31.03.2024
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	2	23
Odsetki - inne	-	6
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	2	2
Przychody finansowe ogółem	5	32

Koszty Finansowe

Tabela 48. Koszty Finansowe

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 31.03.2025	Za okres od 01.01. do 31.03.2024
Odsetki od umów leasingu	10	5
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	13	6
Odsetki i prowizje z tytułu kredytów i pożyczek bankowych	-	3
Odsetki pozostałe	50	-
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	-	351
Koszty finansowe ogółem	73	365

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

Pozostałe przychody operacyjne

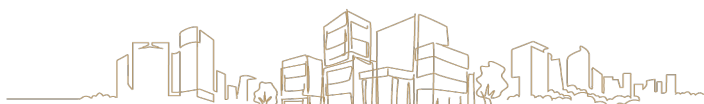
Tabela 49. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	8
b) Pozostałe, w tym:	12	18
- rozwiązanie rezerw na koszty	-	18
- odszkodowania	12	-
Pozostałe przychody operacyjne razem	12	26

Pozostałe koszty operacyjne

Tabela 50. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Strata kredytowa - wartość składników aktywów	-	-



c) Pozostałe, w tym:	1	51
- zapłacone kary i odszkodowania	1	-
- darowizny	-	50
- inne	-	1
Pozostałe koszty operacyjne razem	1	51

Przychody finansowe

Tabela 51. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	2	23
Odsetki - pożyczki udzielone	344	538
Odsetki - inne	-	6
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	2	5
Przychody finansowe ogółem	348	573

Koszty Finansowe

Tabela 52. Koszty Finansowe

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024
Odsetki od umów leasingu	10	5
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	13	6
Odsetki pozostałe	50	1
Dyskonto (dotyczące pożyczek długoterminowych)	-	351
Inne koszty finansowe	-	-
Koszty finansowe ogółem	73	363





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

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 31 marca 2025 r., w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność Grupy Kapitałowej oraz skonsolidowane wyniki finansowe, w tym na osiągnięte zyski lub poniesione straty w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem.

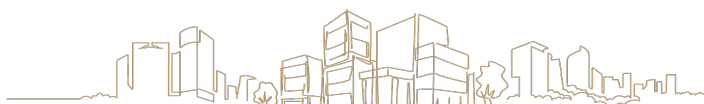
Skrócone Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Tabela 53. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy ED Invest S.A. – aktywa

Wyszczególnienie	na 31.03.2025	na 31.12.2024	zmiana	zmiana %
<i>Aktywa</i>				
Aktywa trwałe	2 716	2 882	166	6%
Wartości niematerialne	123	133	10	8%
Rzeczowe aktywa trwałe	1 360	1 378	-18	-1%
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 094	1 232	-138	-11%
Należności	127	128	-1	-1%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12	11	1	6%
Aktywa obrotowe	102 787	94 933	7 853	8%
Zapasy	52 417	45 829	6 588	14%
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	24 684	19 051	5 633	30%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	17 972	22 813	-4 841	-21%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 153	3 920	233	6%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 560	3 321	239	7%
Aktywa razem	105 503	97 815	7 687	8%

Na 31 marca 2025 roku wartość aktywów Spółki Dominującej pozostała na zbliżonym poziomie w stosunku do stanu na 31 grudnia 2024 roku, głównie ze względu na wzrost aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) oraz wzrost zapasów.

Rzeczowe aktywa trwałe na 31 marca 2025 roku były zbliżone do wielkości w porównaniu do 31 grudnia 2024 roku. Po stronie aktywów trwałych największą zmianą był spadek wartości w pozycji aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku, które na 31 marca 2025 roku zmniejszyły się o 138 tys. PLN w stosunku do roku 2024. Na aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku składa się głównie lokal biurowy, opis poniżej:



- a) 12 lutego 2024 roku Spółka Dominująca zawarła z White Star 2 sp. z o.o. 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 31 marca 2025 roku wzrosła o 6 588 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2024 roku, głównie w wyniku realizacji Projektu Radzikowskiego w Krakowie, w mniejszym stopniu w związku z pracami budowlanymi Projektu w Pruszkowie przy ul. Stalowej 16 oraz pracami przygotowawczymi Projektu w Krakowie przy ul. Gromadzkiej.

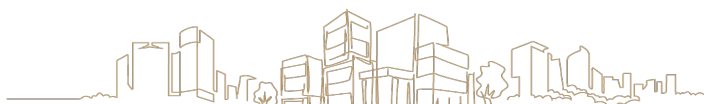
Stan aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na 31 marca 2025 roku zwiększył się w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2024 roku o 30%, na co wpływ miała zmiana stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych, głównie projektów będących w realizacji Gočavia oraz Złota Wilga w Warszawie.

Stan należności handlowych oraz pozostałych należności na 31 marca 2025 roku wynosił 17 972 tys. PLN, w porównaniu do końca 2024 roku zmniejszył się o 21% w związku z aktywnością Spółki w zakresie ściągalności.

Długo- i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na 31 marca 2025 roku wzrosły w stosunku do stanu na koniec roku 2024 z powodu zmiany rozliczeń krótkoterminowych z tytułu aktywowania kosztów pozyskania nowych inwestycji.

Tabela 54. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy ED Invest S.A. – pasywa

Wyszczególnienie	na 31.03.2025	na 31.12.2024	zmiana	zmiana %
<i>Pasywa</i>				
Kapitał własny	62 672	62 952	-280	-1%
Kapitał podstawowy	619	619	-	-
Akcje własne	-6 198	-6 198	-	-
Kapitał zapasowy	66 433	66 433	-	-
Niepodzielony wynik finansowy	1 810	2 091	-280	-13%
- zysk (strata) z lat ubiegłych	4 187	-111	4 297	3 885%
- zaliczka wypłacona na poczet przewidywanej dywidendy	-2 098	-830	-1 268	-153%
- zysk (strata) netto bieżącego roku	-279	3 031	-3 310	-109%
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	62 664	62 944	-280	-1%
Udziały niekontrolujące	8	8	-	-
Zobowiązania	42 831	34 863	7 967	23%
Zobowiązania długoterminowe	16 113	6 395	9 718	152%
Długoterminowe kredyty i pożyczki	8 895	5 067	3 828	76%



Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	6 000	-	6 000	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	653	748	-95	-13%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	462	478	-15	-3%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	102	102	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	26 718	28 467	-1 751	-6%
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	188	101	87	85%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	558	562	-4	-1%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	14 648	15 877	-1 229	-8%
Zobowiązania z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	7 601	6 425	1 176	18%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	24	2 406	-2 382	-99%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 122	2 716	-594	-22%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	155	155	-	-
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 422	225	1 197	532%
Pasywa razem	105 503	97 815	7 687	8%

Kapitały własne na 31 marca 2025 roku w porównaniu do końca 2024 roku pozostały na zbliżonym poziomie. Zarówno rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązanie z tytułu bieżącego podatku dochodowego zmalały w stosunku do 31 grudnia 2024 roku.

Stan długo- i krótkoterminowych kredytów i pożyczek zwiększył się o 3 915 tys. PLN głównie z powodu częściowego wykorzystania kredytu bankowego w mBank na realizację projektu Apartamenty Radzikowskiego w Krakowie.

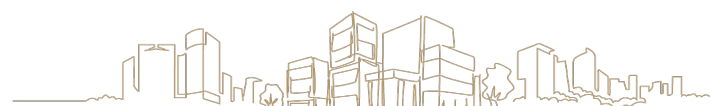
Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 31 marca 2025 roku zmniejszył się nieznacznie w porównaniu do końca roku 2024, co wynika z bieżącej realizacji zobowiązań z tytułu ostatnich rozliczeń zakończonych projektów budowlanych, głównie rozliczeń ze Spółdzielnię Mieszkaniową Gocław-Lotnisko.

Stan zobowiązań z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na 31 marca 2025 roku wzrósł w porównaniu do stanu na koniec 2024 roku, co wynika ze zmiany stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych. Stan pozostałych zobowiązań krótkoterminowych na 31 marca 2025 zmniejszył się w porównaniu do końca roku 2024.

Sprawozdanie z wyniku

Tabela 55. Wybrane skonsolidowane dane finansowe ze sprawozdania z wyniku Grupy ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024	zmiana	zmiana %
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	7 319	14 895	-7 576	-51%
Przychody netto ze sprzedaży usług	7 316	14 895	-7 579	-51%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3	-	3	-
Koszt własny sprzedaży	5 382	11 047	-5 665	-51%
Koszt sprzedanych usług	5 382	11 047	-5 665	-51%



Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 937	3 848	-1 911	-50%
Koszty sprzedaży	482	357	125	35%
Koszty ogólnego zarządu	1 679	1 962	-283	-14%
Pozostałe przychody operacyjne	7	24	-17	-71%
Pozostałe koszty operacyjne	1	51	-50	-98%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-218	1 503	-1 721	-115%
Przychody finansowe	4	32	-28	-86%
Koszty finansowe	73	365	-292	-80%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-287	1 170	-1 457	-124%
Podatek dochodowy	-8	446	-454	-102%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-279	724	-1 003	-138%
Działalność zaniechana	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	-279	724	-1 003	-138%

Na 31 marca 2025 roku Grupa osiągnęła stratę finansową 279 tys. PLN. Wynik ten był niższy niż wynik w analogicznym okresie roku 2024. Przychody ze sprzedaży w stosunku do analogicznego okresu roku 2024 zmalały ze względu na wolumen realizowanych projektów mieszkaniowych, tym samym wynik na działalności był również niższy w porównaniu do 2024 roku.

Rachunek przepływów pieniężnych

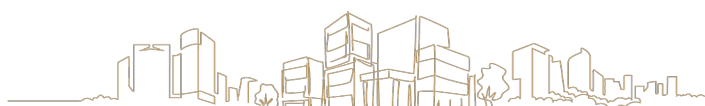
Tabela 56. Przepływy pieniężne Grupy ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 494	13 173
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-53	-4 097
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 780	-27
Przepływy pieniężne netto razem	233	9 049
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	4 153	20 191

31 marca 2025 roku Grupa posiadała środki pieniężne w wysokości 4 153 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 31 marca 2025 r., w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność Spółki Dominującej oraz jednostkowe wyniki finansowe, w tym na osiągnięte zyski lub poniesione straty w okresie sprawozdawczym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności ED Invest S.A. przynajmniej w najbliższym roku obrotowym.



Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Tabela 57. Wybrane jednostkowe dane finansowe ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	na 31.03.2025	na 31.12.2024	zmiana	zmiana %
<i>Aktywa</i>				
Aktywa trwałe	23 695	20 016	3 678	18%
Wartości niematerialne	123	133	- 10	-8%
Rzeczowe aktywa trwałe	1 360	1 378	-17	-1%
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 094	1 232	-138	-11%
Inwestycje w jednostkach zależnych	17 178	17 178	-	-
Należności	88	86	2	2%
Pożyczki udzielone	3 842	-	3 842	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10	9	1	7%
Aktywa obrotowe	63 035	62 350	685	1%
Zapasy	6 178	6 178	-	-
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	24 684	19 051	5 633	30%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	9 670	14 192	-4 521	-32%
Pożyczki udzielone	15 684	19 048	-3 365	-18%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 336	561	2 775	495%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 484	3 321	163	5%
Aktywa razem	86 730	82 366	4 363	5%

Na 31 marca 2025 roku wartość wszystkich aktywów Spółki Dominującej w porównaniu do końca roku 2024, wzrosła o 5%.

Na aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku składa się lokal biurowy, opis poniżej:

- 12 lutego 2024 roku Spółka dominująca zawarła z White Star 2 sp. z o.o. 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.

Na dzień 31 marca 2025 roku były kontynuowane inwestycje w jednostki zależne. Poniesione nakłady inwestycyjne na nabycie lub rejestrację spółek zależnych wyniosły łącznie na 31 grudnia 2024 roku 17 179 tys. PLN.

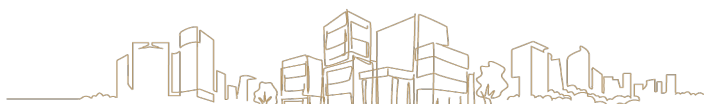


Tabela 58. Nakłady na budowę Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.

Nazwa Spółki Zależnej	Data		Udziały	wartość inwestycji	
	nabycia	Założenia		kapitał podstawowy	dopłaty do kapitału
na 31.03.2025					
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	6 900
SOEDI3 Sp. z o.o.		05.10.2023	100%	110	-
Project View Sp. z. o. o.	16.10.2023		100%	84	-
SOEDI4 Sp. z o.o.		27.03.2024	100%	10	-
SOEDI5 Sp. z o.o.		02.05.2024	100%	10	6 100
Wartość inwestycji w spółki zależne				231	16 947

Poziom zapasów na 31 marca 2025 roku pozostał na tym samym poziomie w porównaniu do 31 grudnia 2024 roku.

Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na 31 marca 2025 roku wzrosły o 30% w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2024 roku, co wynika ze zmiany stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych, głównie Goclavii oraz Złotej Wilgi.

Saldo należności zmniejszyło się w porównaniu do 2024 roku ze względu na rozliczenie należności z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych na zakończonych inwestycjach.

Łączne saldo pożyczek udzielonych (krótkoterminowych oraz długoterminowych) na 31 marca 2025 roku pozostało na zbliżonym poziomie w porównaniu do 2024 roku. Wszystkie pożyczki krótkoterminowe oraz długoterminowe zostały udzielone spółkom zależnym.

Długo- i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na 31 marca 2025 roku pozostały na zbliżonym poziomie w stosunku do stanu na koniec roku 2024, co jest wynikiem zmiany rozliczeń krótkoterminowych z tytułu aktywowania kosztów pozyskania nowych inwestycji.

Tabela 59. Wybrane jednostkowe dane finansowe ED Invest S.A. – pasywa

Wyszczególnienie	na 31.03.2025	na 31.12.2024	zmiana	zmiana %
<i>Pasywa</i>				
Kapitał własny	61 098	60 756	342	1%
Kapitał podstawowy	619	619	-	-
Akcje własne	-6 198	-6 198	-	-
Kapitał zapasowy	62 933	62 933	-	-
Niepodzielony wynik finansowy	3 743	3 401	342	10%
- zysk (strata) z lat ubiegłych	3 401	-	3 401	-
- zysk (strata) netto bieżącego roku	342	3 401	-3 059	-90%
Zobowiązania	25 632	21 611	4 022	19%
Zobowiązania długoterminowe	7 562	1 612	5 950	369%



Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	653	748	-95	-13%
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	6 000	-	6 000	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	806	762	45	6%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	102	102	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	18 070	19 998	-1 928	-10%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	558	562	-4	-1%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	11 995	14 494	-2 499	-17%
Zobowiązania z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	-	-	-	-
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	31	1 908	-1 878	-98%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3 918	2 655	1 263	48%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	155	155	-	0%
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 414	225	1 189	528%
Pasywa razem	86 730	82 366	4 363	5%

Kapitały własne na 31 marca 2025 roku pozostały na zbliżonym poziomie w stosunku do końca 2024 roku.

Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 31 marca 2025 roku spadł w porównaniu do końca 2024 roku o 2 499 tys. PLN, co wynika z bieżącej realizacji zobowiązań z tytułu ostatnich rozliczeń zakończonych projektów budowlanych, głównie rozliczeń ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław-Lotnisko.

Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego spadły znacząco w porównaniu do roku 2024 w związku z dokonaniem płatności.

Stan pozostałych zobowiązań krótkoterminowych na 31 marca 2025 roku wzrósł w porównaniu do roku 2024, głównie w wyniku otrzymanych zaliczek na dywidendę od spółki powiązanej tj. SOEDI4 Sp. z o.o.

Sprawozdanie z wyniku

Tabela 60. Wybrane jednostkowe dane finansowe ze sprawozdania z wyniku ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024	zmiana stanu	zmiana %
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Przychody ze sprzedaży	7 511	14 664	-7 153	-49%
- od jednostek powiązanych	-	-	-	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	-	-
Przychody netto ze sprzedaży usług	7 511	14 664	-7 153	-49%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
Koszt własny sprzedaży	5 383	10 838	-5 455	-50%
Koszt sprzedanych produktów	-	-	-	-
Koszt sprzedanych usług	5 382	10 838	- 5 456	-50%
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 128	3 825	-1 697	-44%
Koszty sprzedaży	414	319	95	30%



Koszty ogólnego zarządu	1 615	1 933	-318	-16%
Pozostałe przychody operacyjne	12	26	-14	-53%
Pozostałe koszty operacyjne	1	51	-50	-98%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	112	1 548	-1 436	-93%
Przychody finansowe	348	573	-225	-39%
Koszty finansowe	73	363	-290	-80%
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	387	1 757	-1 370	-78%
Podatek dochodowy	45	358	-313	-87%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	342	1 399	-1 057	-76%
<i>Działalność zaniechana</i>			0	0%
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0	0	0%
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	342	1 399	-1 057	-76%

Na 31 marca 2025 roku ED Invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 342 tys. PLN. Wynik ten był niższy niż wynik w analogicznym okresie roku 2024. Przychody ze sprzedaży w stosunku do analogicznego okresu w 2024 roku zmalały ze względu na wolumen realizowanych projektów mieszkaniowych, tym samym wynik na działalności był również niższy w porównaniu do 2024 roku.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

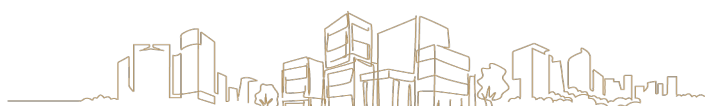
Tabela 61. Przepływy pieniężne ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2025	za okres od 01.01. do 31.03.2024
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 081	14 154
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-186	-4 460
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-120	-27
Przepływy pieniężne netto razem	-2 775	9 667
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3 336	19 490

Na 31 marca 2025 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 3 336 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 w roku 2023 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, choć wymaga działań w zakresie zmiany struktury aktywów. Dla zapewnienia płynności konieczna może okazać się sprzedaż części aktywów pozyskiwanych wcześniej z zamiarem inwestycyjnym, jak stało się w przypadku sprzedaży ekspektatywy odrębnej własności lokalu usługowego oraz umowy przeniesienia praw i obowiązków z umowy najmu przez spółkę zależną SOEDI4.

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

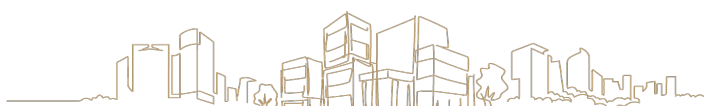
W 2024 r. spółka zależna RADZIKOWSKIEGO APV Sp. z o.o. (dalej RADZIKOWSKIEGO APV) podpisała z mBank S.A. (dalej mBank, Bank) dwie umowy kredytu odnawialnego na łączną kwotę 19 705 968 PLN (dalej Umowy Kredytu), z których środki zostaną przeznaczone na finansowanie realizacji projektu deweloperskiego - 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 I kw. 2025 roku

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

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

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





INNE ISTOTNE INFORMACJE

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 2024 r.

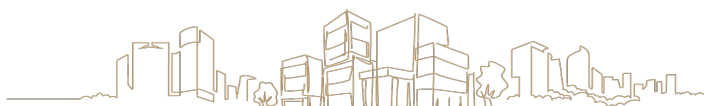
W I kw. 2025 r. roku nie wystąpiły zdarzenia mające wpływ na strukturę akcjonariatu.

9.3. Zdarzenia po dacie bilansu

Podpisanie Umowy o Wykonawstwo Robót Budowlanych

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

Umowa przewiduje wykonanie pełnego zakresu robót związanych z realizacją budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze, garażem podziemnym, miejscami postojowymi naziemnymi, zagospodarowaniem terenu wraz z infrastrukturą techniczną, zlokalizowaną na nieruchomości przy ul. Złotej



Wilgi 2 w Warszawie. Inwestycja realizowana na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr 3/PPD/PB/2024 z dnia 5 stycznia 2024 r. wydaną przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, zmienionej decyzją nr 139/PPD/PB/2024/Z z 26 sierpnia 2024 r. wydaną przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy o powierzchni użytkowej usług ok. 799,25 m² i powierzchni użytkowej mieszkań ok. 4.712,89 m².

Czas realizacji inwestycji określono zgodnie z poniższym harmonogramem realizacji robót:

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

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

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

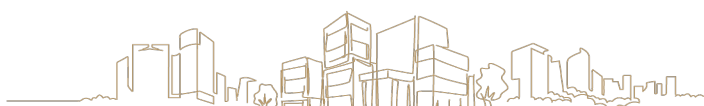
Pożyczki udzielone

25 kwietnia 2025 roku Spółka udzieliła pożyczki spółce zależnej **SOEDI2 Sp. z o.o.** w kwocie 10 tys. PLN na poniższych warunkach:

- wypłata nastąpi jednorazowo w dniu 25 kwietnia 2025 roku,
- oprocentowanie w wysokości 10% rocznie,
- z terminem wymagalności 31 marca 2026 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty),
- prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.

9 maja 2025 roku Spółka udzieliła pożyczki spółce zależnej **SOEDI5 Sp. z o.o.** w kwocie 20 tys. PLN na poniższych warunkach:

- wypłata nastąpi w transzach zgodnie z informacją wskazaną przez Pożyczkobiorcę,
- pierwsza transza została wypłacona w kwocie 4 tys. PLN w dniu 9 maja 2025 roku,
- oprocentowanie w wysokości 10% rocznie,
- z terminem wymagalności 31 grudnia 2025 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty),



- prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.

Pożyczki spłacone

2 kwietnia 2025 roku spółka zależna **SOEDI1 Sp. z o.o.** dokonała zwrotu pożyczki z 2 listopada 2023 roku na kwotę 5 tys. PLN, w tym:

- 5 tys. PLN kwota kapitału.

2 kwietnia 2025 roku spółka zależna **SOEDI1 Sp. z o.o.** dokonała spłaty odsetek od pożyczki z 6 lutego 2023 roku na kwotę 15 tys. PLN, w tym:

- 15 tys. PLN kwota odsetek.

2 kwietnia 2025 roku spółka zależna **SOEDI1 Sp. z o.o.** dokonała spłaty odsetek od pożyczki z 29 marca 2023 roku na kwotę 25 tys. PLN, w tym:

- 25 tys. PLN kwota odsetek.

8 kwietnia 2025 roku spółka zależna **SOEDI1 Sp. z o.o.** dokonała spłaty odsetek od pożyczki z 29 marca 2023 roku na kwotę 27 tys. PLN, w tym:

- 27 tys. PLN kwota odsetek.

8 kwietnia 2025 roku spółka zależna **SOEDI1 Sp. z o.o.** dokonała spłaty odsetek od pożyczki z 2 listopada 2023 roku na kwotę 19 tys. PLN, w tym:

- 19 tys. PLN kwota odsetek.

23 maja 2025 roku spółka zależna **SOEDI5 Sp. z o.o.** dokonała zwrotu pożyczki z 13 czerwca 2024 roku na kwotę 1 365 tys. PLN, w tym:

- 1 340 tys. PLN kwota kapitału,
- 25 tys. PLN kwota odsetek.

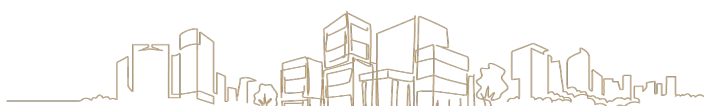
23 maja 2025 roku spółka zależna **SOEDI5 Sp. z o.o.** dokonała zwrotu pożyczki z 14 lutego 2025 roku na kwotę 7,2 tys. PLN. Tym samym pożyczka wraz z odsetkami została zwrócona.

23 maja 2025 roku spółka zależna **SOEDI5 Sp. z o.o.** dokonała zwrotu pożyczki z 6 marca 2025 roku na kwotę 7,1 tys. PLN. Tym samym pożyczka wraz z odsetkami została zwrócona.

23 maja 2025 roku spółka zależna **SOEDI5 Sp. z o.o.** dokonała zwrotu pożyczki z 9 maja 2025 roku na kwotę 4 tys. PLN. Tym samym pożyczka wraz z odsetkami została zwrócona.

Sprzedaż spółki zależnej **SOEDI1 Sp. z o.o.**

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



Wypłata dywidendy

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

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

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

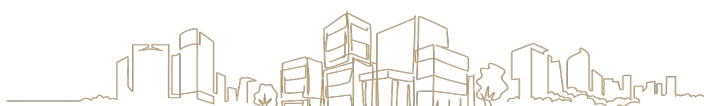
Jednocześnie na wniosek większościowego akcjonariusza Spółki - VESPER CAPITAL Sp. z o.o. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ED Invest S.A. uchwałą nr 21 z 27 maja 2025 r. postanowiło jak w treści wniosku:

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

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

Zmiana w składzie Rady Nadzorczej ED Invest S.A.

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





OŚWIADCZENIA

10.

10. OŚWIADCZENIA

10.1. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań

Zarząd ED Invest S.A. oświadcza, że wedle jego 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. Śródroczny Raport za I kw. 2025 r. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy.

10.2. 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.

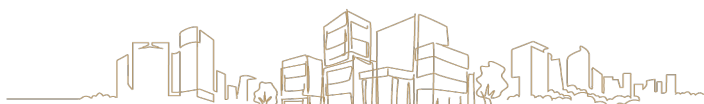
Niniejszy Skonsolidowany śródroczny raport Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. za I kw. 2025 r. zawierający kwartalną informację finansową ED Invest S.A. został sporządzony oraz zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej ED Invest S.A. **29 maja 2025 roku.**

Łukasz Deńca – Prezes Zarządu

Alan Dunikowski – Wiceprezes Zarządu

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Małgorzata Jankowska – Główna Księgowa





EDENVEST^{S.A.}
TWOJE MIEJSCE

