

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń:                     | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

## ED INVEST S.A.

### ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2021 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU

WARSZAWA, DNIA 24 LISTOPADA 2021 ROKU

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

## **SPIS TREŚCI**

|   |    |
|---|----|
| I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2021 ROKU ...  | 4  |
| II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ 2021 ROKU .....                                       | 11 |
| 1. INFORMACJE OGÓLNE .....  | 11 |
| 2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI.....   | 12 |
| 3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....  | 12 |
| 4. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI .....   | 27 |
| 5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....  | 27 |
| 5.1 ZYSK NA AKCJĘ .....   | 27 |
| 5.2 SEGMENTY OPERACYJNE .....   | 27 |
| 5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....   | 30 |
| 5.4 RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE I AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA .....   | 30 |
| 5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW .....  | 33 |
| 5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY .....  | 33 |
| 5.7 NIESPŁACENIE KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTU, POŻYCZKI).....  | 33 |
| 5.8 REZERWY .....   | 34 |
| 5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE .....   | 35 |
| 5.10 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI .....   | 40 |
| 5.11 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ .....   | 40 |
| 5.12 ZATRUDNIENIE .....   | 40 |
| 5.13 INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ..  | 41 |
| 5.14 NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT .....   | 43 |
| 5.15 INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO) .....   | 44 |
| WYBRANE DANE FINANSOWE.....   | 44 |
| 6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W III KWARTAŁACH 2021 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH .....                   | 45 |
| 7. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE .....   | 48 |
| 8. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....  | 48 |
| 9. INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRIZYWILEJOWANE..... | 50 |
| 10. ZDARZENIA PO DNIU 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOŚÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA              |    |

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

11. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY INNYCH PODMIOTÓW, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU, RESTRUKTURYZACJI I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI..... 52
12. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE KWARTALNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH..... 52
13. WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEŻNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU KWARTALNEGO ..... 53
14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIENÍ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A. .... 53
15. WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE: ..... 53
16. INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI..... 56
17. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH GWARANCJI LUB PORĘCZEŃ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA ..... 56
18. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ DLA EMITENTA..... 56
19. WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

## I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA III KWARTAŁ 2021 ROKU

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

| Wyszczególnienie                                     | na dzień<br>30.09.2021 | na dzień<br>31.12.2020 | Nr noty |
|--|------------------------|------------------------|---------|
| Aktywa   |                        |                        |         |
| <b>Aktywa trwałe</b>                                 | <b>3 525</b>           | <b>5 050</b>           |         |
| Wartości niematerialne                               | 24                     | -                      | 5.3     |
| Rzeczowe aktywa trwałe                               | 150                    | 180                    | 5.4     |
| Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku | 3 004                  | 3 056                  |         |
| Należności   | 0                      | 263                    |         |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego      | 279                    | 1 546                  |         |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe            | 67                     | 4                      |         |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                               | <b>76 312</b>          | <b>80 008</b>          |         |
| Zapasy   | 734                    | 734                    | 5.5     |
| Aktywa z tytułu umów ( w tym o usługę budowlaną )    | 15 789                 | 38 834                 | 5.5     |
| Należności z tytułu dostaw oraz pozostałe należności | 25 489                 | 12 479                 |         |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego    | 302                    | -                      |         |
| Pożyczki udzielone                                   | -                      | 25                     |         |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                   | 33 612                 | 27 872                 |         |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe           | 386                    | 64                     |         |
| <b>Aktywa razem</b>                                  | <b>79 836</b>          | <b>85 058</b>          |         |

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

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

| Wyszczególnienie  | na dzień<br>30.09.2021 | na dzień<br>31.12.2020 | Nr noty |
|---|------------------------|------------------------|---------|
| <i>Pasywa</i>   |                        |                        |         |
| <b>Kapitał własny</b>                                   | <b>60 471</b>          | <b>58 279</b>          |         |
| Kapitał podstawowy                                      | 619                    | 619                    | 5,6     |
| Akcje własne  | -6 273                 | -6 273                 |         |
| Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy | -                      | -                      |         |
| Kapitał zapasowy  | 60 813                 | 53 555                 |         |
| Pozostałe kapitały                                      | 0                      | 0                      |         |
| Niepodzielony wynik finansowy                           | 5 311                  | 10 377                 |         |
| - zysk (strata) z lat ubiegłych                         | -                      | -                      |         |
| - zysk (strata) netto bieżącego roku                    | 5 311                  | 10 377                 |         |
| <b>Zobowiązania</b>                                     | <b>19 366</b>          | <b>26 779</b>          |         |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                      | <b>13 190</b>          | <b>17 370</b>          |         |
| Długoterminowe kredyty i pożyczki                       | -                      | -                      |         |
| Długoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji   | 5 320                  | 6 117                  |         |
| Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe         | 2 909                  | 2 987                  |         |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje          | 1 054                  | 972                    |         |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego        | 3 884                  | 7 260                  | 5,8     |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 23                     | 33                     | 5,8     |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe                        | -                      | -                      | 5,8     |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe               | -                      | -                      |         |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                     | <b>6 176</b>           | <b>9 409</b>           |         |
| Krótkoterminowe kredyty i pożyczki                      | -                      | -                      |         |
| Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji  | 1 498                  | 1 495                  |         |
| Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe        | 155                    | 100                    |         |
| Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług    | 3 648                  | 6 256                  |         |
| Zobowiązania z tytułu umów ( w tym o usługę budowlaną ) | 83                     | 110                    |         |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego     | -                      | -                      |         |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe                  | 628                    | 753                    |         |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 151                    | 259                    |         |
| Pozostałe rezerwy krótkoterminowe                       | 14                     | 437                    |         |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe              | -                      | -                      |         |
| <b>Pasywa razem</b>                                     | <b>79 836</b>          | <b>85 058</b>          |         |

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

### SKRÓCONY ŚRÓDROCZNY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)

| Wyszczególnienie  | za okres od<br>01.01. do<br>30.09.2021 | za okres od<br>01.01. do<br>30.09.2020 | Nr noty   |
|---|--|--|-----------|
| <i>Działalność kontynuowana</i>                         |  |  |           |
| <b>Przychody ze sprzedaży</b>                           | <b>36 732</b>                          | <b>71 092</b>                          |           |
| - od jednostek powiązanych                              | -                                      | -                                      |           |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów                  | -                                      | -                                      | 5.2       |
| Przychody netto ze sprzedaży usług                      | 36 732                                 | 71 092                                 | 5.2       |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów       | -                                      | -                                      | 5.2       |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>                           | <b>25 061</b>                          | <b>55 285</b>                          |           |
| - od jednostek powiązanych                              | -                                      | -                                      |           |
| Koszt sprzedanych produktów                             | -                                      | -                                      | 5.2       |
| Koszt sprzedanych usług                                 | 25 061                                 | 55 285                                 | 5.2       |
| Koszt sprzedanych towarów i materiałów                  | -                                      | -                                      | 5.2       |
| <b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>                | <b>11 671</b>                          | <b>15 807</b>                          |           |
| Koszty sprzedaży  | 670                                    | 693                                    | 5.2       |
| Koszty ogólnego zarządu                                 | 4 233                                  | 4 454                                  | 5.2       |
| Pozostałe przychody operacyjne                          | 188                                    | 373                                    | 5.2, 5.14 |
| Pozostałe koszty operacyjne                             | 384                                    | 49                                     | 5.2, 5.14 |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>         | <b>6 572</b>                           | <b>10 984</b>                          |           |
| Przychody finansowe                                     | 47                                     | 114                                    | 5.2, 5.14 |
| Koszty finansowe  | 613                                    | 546                                    | 5.2, 5.14 |
| Pozostałe zyski (straty) z inwestycji                   | -                                      | -                                      |           |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>               | <b>6 006</b>                           | <b>10 552</b>                          |           |
| Podatek dochodowy                                       | 695                                    | 2 652                                  |           |
| <b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b> | <b>5 311</b>                           | <b>7 899</b>                           |           |
| <i>Działalność zaniechana</i>                           | -                                      | -                                      |           |
| Zysk (strata) z działalności zaniechanej                | -                                      | -                                      |           |
| <b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>              | <b>5 311</b>                           | <b>7 899</b>                           |           |

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń:                     | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

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

| Wyszczególnienie  | za okres od<br>01.01. do<br>30.09.2021 | za okres od<br>01.01. do<br>30.09.2020 |
|---|--|--|
|   | PLN/akcję                              | PLN/akcję                              |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej                | 5 311                                  | 7 899                                  |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej  | 5 311                                  | 7 899                                  |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.                | 9 910                                  | 9 910                                  |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.    | 9 910                                  | 9 910                                  |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:               | -                                      | -                                      |
| - podstawowy  | 0,54                                   | 0,80                                   |
| - rozwodniony   | 0,54                                   | 0,80                                   |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej: | -                                      | -                                      |
| - podstawowy  | 0,54                                   | 0,80                                   |
| - rozwodniony   | 0,54                                   | 0,80                                   |

#### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

| Wyszczególnienie  | za okres od<br>01.01. do<br>30.09.2021 | za okres od<br>01.01. do<br>30.09.2020 |
|---|--|--|
| <b>Zysk (strata) netto</b>  | <b>5 311</b>                           | <b>7 899</b>                           |
| <b>Inne całkowite dochody</b>   | -                                      | -                                      |
| Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego   | -                                      | -                                      |
| Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego     | -                                      | -                                      |
| Nie podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego   | -                                      | -                                      |
| Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów nie podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego | -                                      | -                                      |
| <b>Całkowite dochody</b>  | <b>5 311</b>                           | <b>7 899</b>                           |

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń:                     | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2021 ROKU DO 30.09.2021 ROKU**

| Wyszczególnienie   | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Akcje własne | Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy | Pozostałe kapitały | Niepodzielony wynik finansowy | Razem  |
|--|--------------------|------------------|--------------|---|--------------------|-------------------------------|--------|
| <b>Saldo na dzień 01.01.2021</b>                             | 619                | 53 555           | -6 273       | -   | -                  | 10 377                        | 58 279 |
| Zmiany zasady (polityki) rachunkowości                       | -                  | -                | -            | -   | -                  | -                             | -      |
| <b>Saldo po zmianach</b>                                     | 619                | 53 555           | -6 273       | -   | -                  | 10 377                        | 58 279 |
| <b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.09.2021</b> | -                  | 7 258            | -            | -   | -                  | -5 134                        | 2 124  |
| Skup akcji własnych  | -                  | -                | -            | -   | -                  | -                             | -      |
| Dywidendy  | -                  | -                | -            | -   | -                  | -3 072                        | -3 072 |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał                    | -                  | 7 258            | -            | -   | -                  | -7 258                        | -      |
| Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy                   | -                  | -                | -            | -   | -                  | 5 311                         | 5 311  |
| Pozostałe zmiany   | -                  | -                | -            | -   | -                  | -47                           | -47    |
| <b>Inne całkowite dochody</b>                                | -                  | -                | -            | -   | -                  | -                             | -      |
| <b>Saldo na dzień 30.09.2021</b>                             | 619                | 60 813           | -6 273       | -   | -                  | 5 311                         | 60 470 |



|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń:                     | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2020 ROKU DO 31.09.2020 ROKU**

| Wyszczególnienie   | Kapitał podstawowy | Kapitał zapasowy | Akcje własne | Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy | Pozostałe kapitały | Niepodzielony wynik finansowy | Razem  |
|--|--------------------|------------------|--------------|---|--------------------|-------------------------------|--------|
| <b>Saldo na dzień 01.01.2020</b>                             | 619                | 52 990           | -6 273       | -   | -                  | 3 637                         | 50 973 |
| Zmiany zasady (polityki) rachunkowości                       | -                  | -                | -            | -   | -                  | -                             | -      |
| <b>Saldo po zmianach</b>                                     | 619                | 52 990           | -6 273       | -   | -                  | 3 637                         | 50 973 |
| <b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.09.2020</b> | -                  | 565              | -            | -   | -                  | 4 263                         | 4 827  |
| Umorzenie akcji  | -                  | -                | -            | -   | -                  | -                             | -      |
| Skup akcji własnych  | -                  | -                | -            | -   | -                  | -                             | -      |
| Dywidendy  | -                  | -                | -            | -   | -                  | -3 072                        | -3 072 |
| Przekazanie wyniku finansowego na kapitał                    | -                  | 565              | -            | -   | -                  | -565                          | -      |
| Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy                   | -                  | -                | -            | -   | -                  | 7 899                         | 7 899  |
| Pozostałe zmiany   | -                  | -                | -            | -   | -                  | -                             | -      |
| <b>Inne całkowite dochody</b>                                | -                  | -                | -            | -   | -                  | -                             | -      |
| <b>Saldo na dzień 30.09.2020</b>                             | 619                | 53 555           | -6 273       | -   | -                  | 7 900                         | 55 801 |

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

### SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (METODA POŚREDNIA)

| Wyszczególnienie   | za okres od<br>01.01. do<br>30.09.2021 | za okres od<br>01.01. do<br>30.09.2020 |
|--|--|--|
| <i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>  |  |  |
| <b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>  | <b>6 006</b>                           | <b>10 552</b>                          |
| <b>Korekty:</b>  | <b>712</b>                             | <b>494</b>                             |
| Amortyzacja wartości niematerialnych   | 8                                      | -                                      |
| Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych   | 192                                    | 193                                    |
| (Zysk) strata na sprzedaży, „likwidacji” rzeczowych aktywów trwałych                                   | -                                      | - 187                                  |
| (Zyski) straty z tytułu zmiany wartości godziwej aktywów finansowych wykazywanych wg wartości godziwej | -                                      | -3                                     |
| Odsetki, prowizje zapłacone  | 509                                    | 513                                    |
| Inne korekty   | 3                                      | -22                                    |
| <b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym</b>     | <b>6 718</b>                           | <b>11 046</b>                          |
| Zmiana stanu zapasów   | -                                      | -                                      |
| Zmiana stanu należności  | -12 747                                | 821                                    |
| Zmiana stanu zobowiązań  | -2 652                                 | -1 027                                 |
| Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek   | -924                                   | -294                                   |
| Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)                                   | 23 018                                 | -1 123                                 |
| <b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej</b>                                   | <b>13 412</b>                          | <b>9 423</b>                           |
| Zapłacony podatek dochodowy  | -3 105                                 | -                                      |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>   | <b>10 307</b>                          | <b>9 423</b>                           |
| <i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>                                      |  |  |
| Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych   | -32                                    | -197                                   |
| Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych  | -                                      | 268                                    |
| Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek   | 24                                     | -                                      |
| <b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>                                | <b>-7</b>                              | <b>72</b>                              |
| <i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>   |  |  |
| Spląty obligacji   | -751                                   | -                                      |
| Spląty odsetek, prowizji od obligacji  | -351                                   | -352                                   |
| Spląty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek   | -56                                    | -41                                    |
| Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego  | -135                                   | -412                                   |
| Odsetki zapłacone od leasingu  | -148                                   | -139                                   |
| Dywidendy wypłacone  | -3 072                                 | -3 072                                 |
| Wpłaty dla Rady Nadzorczej   | -48                                    | -                                      |
| Odsetki, prowizje zapłacone  | -                                      | 19                                     |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>  | <b>-4 560</b>                          | <b>-3 997</b>                          |
| <b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>                                       | <b>5 740</b>                           | <b>5 498</b>                           |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>   | <b>27 872</b>                          | <b>20 562</b>                          |
| Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych   |  |  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>   | <b>33 612</b>                          | <b>26 061</b>                          |

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenie:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

## II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ 2021 ROKU

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

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

Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000321820. Spółce nadano numer statystyczny REGON 012820030.

Akcje ED invest S.A. są notowane na Warszawskiej Giełdzie Papierów Wartościowych.

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

### SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2021 roku skład Zarządu Spółki był następujący:

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

W okresie trzeciego kwartału 2021 roku nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu.

Uchwałami Nr 7 do Nr 9 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 11 maja 2021 roku udzieliło absolutorium członkom Zarządu z wykonania obowiązków w roku 2020.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2021 roku był następujący:

- Bohdan Brym - Przewodniczący Rady,  
 - Mieczysław Kosy - Wiceprzewodniczący Rady,  
 - Andrzej Król - Członek Rady, Sekretarz,  
 - Krzysztof Mikołajczyk - Członek Rady,  
 - Robert Fijołek - Członek Rady.

W okresie trzeciego kwartału 2021 roku nie zaszła zmiana w składzie Rady Nadzorczej.

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

Uchwałami Nr 10 do Nr 14 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy z dnia 11 maja 2021 roku udzieliło absolutorium Radzie Nadzorczej z wykonania obowiązków w roku 2020

## ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 24 listopada 2021 roku.

### 2. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

### 3. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ORAZ ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2021 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości numer 34 z zastosowaniem tych samych zasad, co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za trzeci kwartał 2021 roku zostało sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych w raporcie dla analogicznego okresu roku 2020.

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

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnim rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok obrotowy kończący się 31.12.2020 roku.

#### Istotne zasady (polityka) rachunkowości

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

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń:                     | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

31 grudnia. Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd kieruje się zasadą istotności. Pominięcia lub zniekształcenia pozycji są istotne, jeżeli mogą, pojedynczo lub razem, wpłynąć na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników na podstawie sprawozdania finansowego. Istotność uzależniona jest od wielkości i rodzaju pominięcia lub zniekształcenia w kontekście towarzyszących okoliczności. Czynnikiem rozstrzygającym może być wielkość lub rodzaj pozycji, lub kombinacja obu tych czynników.

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

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

### **Wartości niematerialne**

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

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

Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od momentu zmiany szacunku.

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

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

Rzeczowe aktywa trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu trwałej utraty wartości. Odpisy amortyzacyjne (lub umorzeniowe) odzwierciedlają utratę wartości środków trwałych - na skutek używania lub upływu czasu - zmniejszając ich wartość bilansową. Dokonuje się ich drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej środka trwałego na ustalony okres użytkowania.

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następnym po miesiącu, w którym przyjęto środek trwały do użytkowania, a jej zakończenie - nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych z wartością początkową środka trwałego lub przeznaczenia go do likwidacji,

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenie:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego.

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Nie rzadziej niż na dzień bilansowy środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

### **Instrumenty finansowe**

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

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

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

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

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

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

Spółka dokonała oceny posiadanych na dzień 30 września 2021 roku aktywów finansowych pod kątem klasyfikacji zgodnie z wymogami MSSF 9.

W ramach analizy modelu biznesowego stwierdzono, że w Spółce występuje jeden model zarządzania, tj. należności utrzymywane w celu ściągnięcia. Należności te, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu i podlegają odpisowi z tytułu oczekiwanych strat kredytowych i zgodnie z MSSF 9 Podejście to bazuje na wyznaczaniu strat oczekiwanych. Zmiana koncepcji ze straty poniesionej na rzecz straty oczekiwanej nie powoduje istotnych konsekwencji w zakresie

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenie:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

ostatecznej wysokości tworzonych odpisów z tytułu utraty wartości należności. Spółka rozpoznaje zarówno straty poniesione związane z przeterminowaniem należności, głównie na bazie analizy indywidualnej (odpis na przeterminowaną należność od EDBUD S.A.), jak i odpis utworzony w związku z oczekiwaną stratą. Oszacowanie ściągłości należności Spółka ustala na podstawie przeszłych danych historycznych, gdyż saldo należności obejmuje trzy grupy pozycji, które można pogrupować na bazie ich typu, podobieństwa ryzyka kredytowego oraz zachowania klientów w przeszłości.

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

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

Na należności od Spółdzielni, które na dzień 30 września 2021 roku wyniosły 15 571 tys. zł Spółka szacuje odpis aktualizujący nie z uwagi na ich przeterminowanie, a z uwagi na przewidywane straty, czyli zgodnie z podejściem wymaganym przez MSSF 9. Utworzony na tej podstawie odpis aktualizujący na dzień 30 września 2021 roku wyniósł 242 tys. zł. Z kolei należności od pozostałych odbiorców na dzień 30 września 2021 roku wyniosły 2 573 tys. PLN, z czego 2 462 PLN. zł było objęte odpisem aktualizującym ze względu na przeterminowanie i wysokie ryzyko nieściągłości.

Należności wycenia się na dzień bilansowy według zamortyzowanego kosztu. Jednakże należności z tytułu dostaw i usług wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty wraz z należnymi na dzień bilansowy odsetkami (w przypadku wystawienia noty) i innymi tytułami zasądzonymi prawomocnym wyrokiem sądu gdyż wycena taka nie różni się znacząco od wyceny wg. zamortyzowanego kosztu.

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

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

Środki pieniężne stanowią pieniądze (banknoty, monety) oraz jednostki pieniężne (rozrachunkowe) krajowe i zagraniczne, tak w gotówce, jak i na rachunku bankowym lub w formie lokaty pieniężnej, czeki i weksle obce i inne instrumenty finansowe, jeżeli są one płatne w ciągu trzech miesięcy od daty ich wystawienia.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych spełniają test klasyfikacyjny wg MSSF 9, tzw. test SPPI, tj. reprezentują jedynie kapitał i odsetki oraz test modelu biznesowego (utrzymywane w celu ściągnięcia), w związku z tym są wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Spółka utrzymuje salda gotówki w bankach o wysokiej wiarygodności kredytowej (wysokim ratingu kredytowym), w

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

związku z czym aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy i tym samym Spółka nie ujmuje odpisów aktualizujących ich wartość.

Zobowiązania finansowe z tyt. kredytów i pożyczek, leasingu oraz obligacji Spółka wycenia według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, tj. zgodnie z zasadami wymaganymi MSSF 9. Spółka nie posiadała na dzień 30 września 2021 roku zobowiązań finansowych, które powinny być wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy. Ponadto w trzecim kwartale 2021 roku nie miały miejsca żadne renegecje warunków umów kredytowych, które nie skutkują wyłączeniem zobowiązań z ksiąg.

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

### **Zapasy**

Zapasy wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

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

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

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

### **Rozliczenia międzyokresowe aktywne**

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

### **Kapitał własny**



|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenie:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

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

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

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

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

W wyniku z lat ubiegłych ujmowane są wykryte w bieżącym roku obrotowym, a popełnione w poprzednich okresach sprawozdawczych, błędy oraz dokonane w bieżącym roku zmiany zasad rachunkowości, w części dotyczącej poprzednich lat obrotowych.

#### **Rezerwy na zobowiązania**

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

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

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

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

#### **Rozliczenia międzyokresowe pasywne**

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

#### **Przychody ze sprzedaży**

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

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

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

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

- **Segment działalności budowlanej**

#### **Umowy o usługę budowlaną**

##### Identyfikacja umowy z klientem

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

- strony umowy zawarły umowę (w formie pisemnej, ustnej lub zgodnie z innymi zwyczajowymi praktykami handlowymi) i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Spółka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną (tzn. można oczekiwać, że w wyniku umowy ulegnie zmianie ryzyko, rozkład w czasie lub kwota przyszłych przepływów pieniężnych); oraz
- jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

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

##### Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia.

W momencie zawarcia umowy Spółka dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi.

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

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

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

#### Ustalenie ceny transakcyjnej.

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

Jeśli wynagrodzenie określone w umowie obejmuje kwotę zmienną, Spółka szacuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyręczonej dóbr lub usług klientowi. ED invest S.A. ujmuje przychody na podstawie kwot wynagrodzeń, których oczekuje uznać za należne w zamian za przyręczone w umowie usługi.

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

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

Pomimo tego, że finalnym odbiorcą Spółki są klienci indywidualni, a ostateczna cena transakcyjna jest uwarunkowana negocjacjami cenowymi przeprowadzanymi z nabywcami lokali (w związku z

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

czym kwota faktycznie otrzymanej zapłaty może być różna od przyrzeczonej w umowie przez klienta (Spółdzielnię)), to na podstawie doświadczeń z przeszłości i analizy historycznych rzeczywistych przychodów ze sprzedaży osiągniętych przez Spółkę w porównaniu do wynagrodzenia umownego wskazuje na brak istotnych odchylenia. Ponadto, w przypadku wystąpienia zdarzeń istotnie wpływających na wysokość planowanych przychodów z realizacji danego przedsięwzięcia Spółka dokonuje aktualizacji szacowanych cen transakcyjnych.

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

Umowy Spółki nie zawierają istotnych komponentów finansowania.

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

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

W związku z tym, że tego typu przedsięwzięcia realizowane są na gruncie stanowiącym własność Spółdzielni, to kontroluje ona te aktywa w momencie ich wytworzenia. Ponadto, zgodnie z umową, w przypadku jej rozwiązania nie z winy Spółki, ma ona prawo do zapłaty za prace wykonane do danego momentu. Wskazane warunki kwalifikują zobowiązania Spółki w zakresie działalności budowlanej do tych wykonywanych przez określony przedział czasu i tym samym ujmowania przychodów przez określony przedział czasu.

Spółka stosuje metodę procentowego stopnia zaawansowania prac przy ustalaniu, jaką kwotę powinna w danym okresie ująć. Kontrakty Spółki są całościowo realizowane na powierzonym gruncie – łącznie z pracami zmierzającymi do uzyskania pozwolenia na budowę. Stopień zaawansowania prac ustalany jest przez kierowników poszczególnych projektów poprzez porównanie fizycznie wykonanych części prac z pracami wynikającymi z umowy. Kierownicy posiadają odpowiednią wiedzę techniczną, stosowną do rodzaju realizowanych robót budowlanych. Prace zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę stanowią w zależności od projektu do 15% zaawansowania. Pozostałe wykonane prace wycenia się na podstawie budżetu określającego koszty realizacji kontraktu wg stopnia zaawansowania prac. Koszty poniesione

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń:                     | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

w trakcie roku w związku z przyszłymi działaniami w ramach umowy wyłącza się z kosztów z tytułu umowy dla potrzeb ustalenia stopnia zaawansowania prac. W zależności od ich charakteru przedstawia się je w zapasach, rozliczeniach międzyokresowych czynnych lub aktywach z tytułu umów budowlanych.

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

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

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

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

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

ED invest S.A. realizuje głównie kontrakty długoterminowe dotyczące realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią Mieszkaniową (klient) na gruncie będącym własnością Spółdzielni. Przychody ze sprzedaży z realizacji umów ze Spółdzielnią wyniosły 100% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę w I kwartale 2021 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych.

### **Segment działalności deweloperskiej**

W ramach tego segmentu Spółka dokonuje sprzedaży domów jednorodzinnych i mieszkań stanowiących jej zapasy wyrobów gotowych klientom indywidualnym. Umowy zawierane są w formie pisemnej (umowa przedwstępna sprzedaży i umowa ostateczna w formie aktu notarialnego) i określają m.in. wysokość wynagrodzenia Spółki.

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

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

zawarcia aktu notarialnego nie stanowi jednocześnie przekazania mu kontroli nad nimi, w związku z czym Spółka nie ujmuje w tym momencie przychodu ze sprzedaży.

W 2021 roku Spółka nie prowadziła istotnej działalności w zakresie działalności deweloperskiej. Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umów i koszty wykonania umów prezentuje się w pozycji rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

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

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

### **Leasing**

Dla każdej zawartej umowy Spółka podejmuje decyzję, czy umowa jest i zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkownika zidentyfikowanego składnika aktywów (bazowy składnik aktywów) na dany okres w zamian za wynagrodzenie. W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów, który albo jest wyraźnie określony w umowie lub też w sposób dorozumiany w momencie udostępnienia składnika aktywów Spółce,

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenie:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

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

W dacie rozpoczęcia Spółka ujmuje 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 w związku z demontażem bazowego składnika aktywów i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Spółka amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

Na dzień rozpoczęcia Spółka wycenia zobowiązanie z tytułu leasingu w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty z wykorzystaniem stopy procentowej leasingu, jeśli można ją łatwo ustalić. W przeciwnym wypadku stosuje się krańcową stopę procentową leasingobiorcy. Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Spółka stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Spółka prezentuje prawa do użytkowania w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji.

### **Sprawozdanie z wyniku**

Rachunek zysków i strat Spółka sporządza w wersji kalkulacyjnej.

Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki kieruje się osądem przy dokonywaniu szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od oszacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach zostały zaprezentowane poniżej.

- ✓ Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych

Zarząd Spółki dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 30 września 2021 roku Zarząd ocenił, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

- ✓ Okres leasingu

Ustalając zobowiązanie z tytułu leasingu Spółka szacuje okres leasingu, który obejmuje:

- nieodwołalny okres leasingu,
- okresy, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca skorzysta z tej opcji,
- okresy, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że leasingobiorca nie skorzysta z tej opcji.

Oceniając, czy Spółka skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Spółka uwzględnia wszystkie istotne fakty i okoliczności, które stanowią dla niej zachętę ekonomiczną do skorzystania lub nieskorzystania z opcji. Rozważa się między innymi:

- warunki umowne dotyczące opłat leasingowych w okresach operacyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Grupy,

warunki wykonania opcji.

Zobowiązanie z tytułu leasingu prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej odzwierciedla najlepsze szacunki co do okresu leasingu, jednak zmiana okoliczności w przyszłości może skutkować zwiększeniem lub zmniejszeniem zobowiązania z tytułu leasingu oraz ujęciem korespondującej korekty w aktywach z tytułu prawa do użytkowania.

- ✓ Podatek dochodowy bieżący, aktywa i rezerwa na odroczony podatek dochodowy, inne podatki



|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

Obowiązujące w Polsce przepisy podatkowe podlegają częstym zmianom, powodując istotne różnice w ich interpretacji i istotne wątpliwości w ich stosowaniu. Organy podatkowe posiadają instrumenty kontroli umożliwiające im weryfikację podstaw opodatkowania (w większości przypadków w okresie poprzednich 5 lat obrotowych), oraz nakładanie kar i grzywien. Od 15 lipca 2016 roku Ordynacja Podatkowa uwzględniła także postanowienia Ogólnej Klauzuli Zapobiegającej Nadużyciom (GAAR), która ma zapobiegać powstawaniu i wykorzystywaniu sztucznych struktur prawnych tworzonych w celu uniknięcia opodatkowania. Klauzulę GAAR należy stosować tak w odniesieniu do transakcji dokonanych po jej wejściu w życie, jak i do transakcji, które zostały przeprowadzone przed wejściem w życie klauzuli GAAR, ale dla których po dacie wejścia klauzuli w życie korzyści były lub są nadal osiągnięte. W konsekwencji ustalenie zobowiązań podatkowych, aktywów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego może wymagać istotnego osądu, w tym dotyczącego transakcji już zaistniałych, a kwoty prezentowane i ujawniane w sprawozdaniach finansowych mogą się zmienić w przyszłości w wyniku kontroli organów podatkowych.

Spółka dokonuje analizy i ocenia możliwości wykorzystania w kolejnych okres poniesionych strat podatkowych. Szacunki te oparte są na budżetach Spółki oraz planach realizacji poszczególnych inwestycji.

- ✓ Rezerwy na świadczenia pracownicze

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Spółkę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Spadek stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynęłyby na wzrost rezerw ustalonych na dzień 30 września 2021 roku jednakże z uwagi na fakt, iż poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie jest wysoki, nie wpłynęłyby to w sposób istotny na sprawozdanie finansowe.

- ✓ Przychody ze sprzedaży

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

”.

- ✓ Odpisy aktualizujące zapasy

Na każdy dzień bilansowy Spółka dokonuje analizy wiekowania zapasów oraz dokonuje indywidualnej oceny ceny możliwej do uzyskania na dzień bilansowy i na tej podstawie podejmuje

|   |  |                              |                           |
|---|--|------------------------------|---------------------------|
| <b>Nazwa Spółki:</b>                          | <b>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</b>  |                              |                           |
| <b>Okres objęty sprawozdaniem finansowym:</b> | <b>01.01-30.09.2021</b>  | <b>Waluta sprawozdawcza:</b> | <b>złoty polski (PLN)</b> |
| <b>Poziom zaokrąglenie:</b>                   | <b>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</b> |                              |                           |

decyzję o utworzeniu odpisu aktualizacyjnego. Szczegółowe zasady kalkulacji odpisów zostały przedstawione powyżej w punkcie dot. polityki rachunkowości w zakresie zapasów.

- ✓ Odpis na przeterminowane należności oraz aktywa z tyt. umów

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

- ✓ Niepewność szacunków

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

| <b>Pozycja sprawozdania finansowego</b>                 | <b>na dzień<br/>30.09.2021</b> | <b>na dzień<br/>31.12.2020</b> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną                 | 15 789                         | 38 834                         |
| Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną           | 83                             | 110                            |
| Odpisy aktualizujące zapasy                             | -                              | -                              |
| Odpisy aktualizujące należności                         | 3 465                          | 2 961                          |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego                    | 3 884                          | 7 260                          |
| Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku    | 3 004                          | 3 056                          |
| Aktywa z tytułu podatku odroczonego                     | 279                            | 1 546                          |
| Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 174                            | 292                            |
| Pozostałe rezerwy                                       | 14                             | 437                            |

| <b>Pozycja sprawozdania finansowego</b>             | <b>za okres od<br/>01.01. do<br/>30.09.2021</b> | <b>za okres od<br/>01.01. do<br/>30.09.2020</b> |
|---|---|---|
| Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres | 36 732  | 71 092  |
| Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres    | 25 061  | 55 285  |
| Amortyzacja za okres                                | 192   | 193   |

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

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

W okresie trzeciego kwartału 2021 roku nie dokonano korekt błędów.

#### 5. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

##### 5.1 ZYSK NA AKCJĘ

Zysk na akcję liczony jest według formuły zysk netto przypadający akcjonariuszom Spółki podzielony przez średnią ważoną liczbę akcji występujących w danym okresie. Kalkulacja zysku na akcję została zaprezentowana w poniższej tabeli:

| Wyszczególnienie  | za okres od<br>01.01. do<br>30.09.2021 | za okres od<br>01.01. do<br>30.09.2020 |
|---|--|--|
|   | PLN/akcję                              | PLN/akcję                              |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej                | 5 311                                  | 7 899                                  |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej  | 5 311                                  | 7 899                                  |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.                | 9 910                                  | 9 910                                  |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.    | 9 910                                  | 9 910                                  |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:               | -                                      | -                                      |
| - podstawowy  | 0,54                                   | 0,80                                   |
| - rozwodniony   | 0,54                                   | 0,80                                   |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej: | -                                      | -                                      |
| - podstawowy  | 0,54                                   | 0,80                                   |
| - rozwodniony   | 0,54                                   | 0,80                                   |

##### 5.2 SEGMENTY OPERACYJNE

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

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

## SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.09.2021 ROKU

| Wyszczególnienie                                | Segmenty              |                          |               |
|---|-----------------------|--------------------------|---------------|
|   | Działalność budowlana | Działalność deweloperska | Razem         |
| <b>Przychody ogółem</b>                         | <b>36 732</b>         | <b>0</b>                 | <b>36 732</b> |
| Sprzedaż na zewnątrz                            | 36 732                | 0                        | 36 732        |
| Sprzedaż między segmentami                      | -                     | -                        | 0             |
| <b>Koszty ogółem</b>                            | <b>25 061</b>         | <b>0</b>                 | <b>25 061</b> |
| <b>Wynik segmentu</b>                           | <b>11 671</b>         | <b>0</b>                 | <b>11 671</b> |
| <b>Nieprzypisane do segmentów</b>               |                       |                          |               |
| Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży              |                       |                          | 4 903         |
| Pozostałe przychody operacyjne                  |                       |                          | 188           |
| Pozostałe koszty operacyjne                     |                       |                          | 384           |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b> |                       |                          | <b>6 572</b>  |
| Przychody finansowe                             |                       |                          | 47            |
| Koszty finansowe                                |                       |                          | 613           |
| Zyski (straty) z inwestycji                     |                       |                          | -             |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                     |                       |                          | <b>6 006</b>  |

### Główni odbiorcy Spółki

Mieszkania sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goćław Lotnisko oraz Spółdzielnię Mieszkaniową Orlik Jantar, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielniami, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez Spółdzielnie. Wspólny cel Spółdzielni, jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od Spółdzielni, ani innych odbiorców.

Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi w trzecim kwartale 2021 roku wyniosły 100% (w tym: Spółdzielnia Mieszkaniowa Goćław Lotnisko 57,80%, Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar 42,20%) i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowych Goćław Lotnisko i Orlik Jantar.

### Główni dostawcy Spółki

Głównymi dostawcami Spółki, których udział w kosztach 2021 roku kształtował się powyżej 10% są:

- Hochtief Polska S.A. - Wykonawca zadania inwestycyjnego - budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażami w podziemiu – „Osiedla Wilga VI” ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego oraz inwestycji o nazwie „ORLIK JANTAR”, realizowanej, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Pasaż Aniński etap. I bud. E – udział w kosztach 69,62%,

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

- Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar w Warszawie – udostępnienie terenu pod budowę osiedli mieszkaniowych: „Osiedle Orlik” ul. Rogalskiego etap I oraz „ORLIK JANTAR” ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Pasaż Aniński etap I bud. E – udział w kosztach 14,99%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Gocław Lotnisko w Warszawie udostępnienie terenu pod budowę osiedli mieszkaniowych: „Wilga Umińskiego” etap III ul. Umińskiego/Znanińskiego budynek C oraz „Osiedla Wilga VI” ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego – udział w kosztach 12,33%.

#### SEGMENTY OPERACYJNE - DANE ZA OKRES OD 01.01. DO 30.09.2020 ROKU

| Wyszczególnienie                                | Segmenty              |                          |               |
|---|-----------------------|--------------------------|---------------|
|   | Działalność budowlana | Działalność deweloperska | Razem         |
| <b>Przychody ogółem</b>                         | <b>71 092</b>         | <b>0</b>                 | <b>71 092</b> |
| Sprzedaż na zewnątrz                            | 71 092                | -                        | 71 092        |
| Sprzedaż między segmentami                      | -                     | -                        | 0             |
| <b>Koszty ogółem</b>                            | <b>55 285</b>         | <b>-</b>                 | <b>55 285</b> |
| <b>Wynik segmentu</b>                           | <b>15 807</b>         | <b>-</b>                 | <b>15 807</b> |
| <b>Nieprzypisane do segmentów</b>               |                       |                          |               |
| Koszty ogólnego zarządu, sprzedaży              |                       |                          | 5 147         |
| Pozostałe przychody operacyjne                  |                       |                          | 373           |
| Pozostałe koszty operacyjne                     |                       |                          | 49            |
| <b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b> |                       |                          | <b>10 984</b> |
| Przychody finansowe                             |                       |                          | 114           |
| Koszty finansowe                                |                       |                          | 546           |
| Zyski (straty) z inwestycji                     |                       |                          | -             |
| <b>Zysk (strata) brutto</b>                     |                       |                          | <b>10 552</b> |

#### Główni odbiorcy Spółki

Finalnymi odbiorcami, zarówno w zakresie domów jednorodzinnych, jak i mieszkań, są odbiorcy indywidualni. Domy jednorodzinne i część mieszkań sprzedawane są bezpośrednio do odbiorcy indywidualnego, natomiast większość mieszkań sprzedawanych jest na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce przez Spółdzielnię Mieszkaniową Gocław Lotnisko oraz Spółdzielnię Mieszkaniową Orlik Jantar, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki wynikającą z umów zawartych ze Spółdzielniami, na mocy których Spółka odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez Spółdzielnie. Wspólny cel Spółdzielni, jak i Spółki, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż Spółka nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od Spółdzielni, ani innych odbiorców.

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenie:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

Przychody ze sprzedaży z realizacji umów ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi w trzecim kwartale 2020 roku wyniosły 100% (w tym: Spółdzielnia Mieszkaniowa Goćław Lotnisko 27,78%, Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar 72,22%) i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowych Goćław Lotnisko i Orlik Jantar.

### Główni dostawcy Spółki

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

- Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe REDOX Sp. z o.o. - „Wilga Umińskiego” etap III (ul. Umińskiego/Znanińskiego budynek C) – udział w kosztach 17,55%,
- Hochtief Polska S.A. - Wykonawca zadania inwestycyjnego osiedle mieszkaniowe, wielorodzinnego zespołu mieszkaniowo-usługowy z garażami – „Osiedle Orlik” ul. Rogalskiego oraz wykonanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową w parterze i garażami w podziemiu Osiedle Orlik Jantar bud. E ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego – udział w kosztach 58,74%,

### 5.3 WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Najistotniejszym składnikiem wartości niematerialnych są oprogramowania komputerowe.

W okresie za trzy kwartały 2021 roku Spółka nabyła oprogramowanie Comarch ERP ESEF o wartości 32 tys. PLN. Koszty amortyzacji wartości niematerialnych ujęte w księgach trzech kwartałów 2021 roku wyniosły 7,8 tys. PLN.

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

Na dzień sporządzenia skróconego śródrocznego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2021 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

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

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

| Wyszczególnienie   | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Razem |
|--|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|-------|
| <b>Za okres 01.01 do 30.09.2021 roku</b>                 |                   |                      |                   |                         |       |
| <b>Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2021 roku</b> | 51                | 70                   | 302               | 48                      | 471   |
| Zwiększenia stanu z tytułu nabycia                       | -                 | 13                   | -                 | 3                       | 16    |
| Zmniejszenia stanu z tytułu zbycia (-)                   | -                 | -                    | -                 | -                       | 0     |
| <b>Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2021 roku</b> | 51                | 83                   | 302               | 51                      | 487   |

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenie:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

|   |            |            |             |            |             |
|---|------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Umorzenie na początek okresu                            | -50        | -70        | -132        | -39        | -292        |
| Amortyzacja (-)   | -          | -13        | -27         | -5         | -45         |
| Zmniejszenie umorzenia w okresie                        | -          | -          | -           | -          | 0           |
| <b>Umorzenie na początek okresu</b>                     | <b>-50</b> | <b>-83</b> | <b>-159</b> | <b>-44</b> | <b>-337</b> |
| <b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2021 roku</b> | <b>1</b>   | <b>0</b>   | <b>143</b>  | <b>6</b>   | <b>150</b>  |

| Wyszczególnienie   | Budynki i budowle | Maszyny i urządzenia | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Razem       |
|--|-------------------|----------------------|-------------------|-------------------------|-------------|
| <b>Za okres 01.01 do 31.12.2020 roku</b>                 |                   |                      |                   |                         |             |
| <b>Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2020 roku</b> | <b>51</b>         | <b>54</b>            | <b>120</b>        | <b>27</b>               | <b>251</b>  |
| Zwiększenia stanu z tytułu nabycia                       | -                 | 16                   | 183               | 21                      | 219         |
| Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)                   | -                 | -                    | -                 | -                       | -           |
| <b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2020 roku</b> | <b>51</b>         | <b>70</b>            | <b>302</b>        | <b>48</b>               | <b>471</b>  |
| <b>Umorzenie na początek okresu</b>                      | <b>-48</b>        | <b>-53</b>           | <b>-118</b>       | <b>-10</b>              | <b>-229</b> |
| Amortyzacja (-)  | -1                | -17                  | -14               | -29                     | -61         |
| Zmniejszenie umorzenia w okresie                         | -                 | -                    | -                 | -                       | -           |
| <b>Umorzenie na koniec okresu</b>                        | <b>-49</b>        | <b>-70</b>           | <b>-132</b>       | <b>-39</b>              | <b>-291</b> |
| <b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020 roku</b>  | <b>1</b>          | <b>0</b>             | <b>171</b>        | <b>8</b>                | <b>180</b>  |

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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

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

| Wyszczególnienie   | Budynki i budowle | Środki transportu | Razem        |
|--|-------------------|-------------------|--------------|
| <b>Za okres 01.01 do 30.09.2021 roku</b>                 |                   |                   |              |
| <b>Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2021 roku</b> | <b>2 979</b>      | <b>226</b>        | <b>3 205</b> |
| Zwiększenia w okresie                                    | -                 | 94                | 94           |
| Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)                   | -                 | -                 | -            |
| <b>Wartość bilansowa brutto na dzień 30.09.2021 roku</b> | <b>2 979</b>      | <b>320</b>        | <b>3 299</b> |
| Umorzenie na początek okresu                             | -111              | -38               | -149         |
| Amortyzacja (-)  | -40               | -106              | -146         |
| Zmniejszenie umorzenia w okresie                         | -                 | -                 | -            |

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

|   |              |            |              |
|---|--------------|------------|--------------|
| Umorzenie na początek okresu                            | -151         | -144       | -295         |
| <b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2021 roku</b> | <b>2 828</b> | <b>177</b> | <b>3 004</b> |

| Wyszczególnienie   | Budynki i budowle | Środki transportu | Razem        |
|--|-------------------|-------------------|--------------|
| <b>Za okres 01.01 do 31.12.2020 roku</b>                 |                   |                   |              |
| <b>Wartość bilansowa brutto na dzień 01.01.2020 roku</b> | <b>1 834</b>      | <b>740</b>        | <b>2 574</b> |
| Zwiększenia w okresie                                    | 1 145,00          | 226               | 1 371        |
| Zmniejszenie w okresie (-)                               | -                 | -740              | -740         |
| <b>Wartość bilansowa brutto na dzień 31.12.2020 roku</b> | <b>2 979</b>      | <b>226</b>        | <b>3 205</b> |
| Umorzenie na początek okresu                             | -46               | -572              | -618         |
| Amortyzacja (-)  | -65               | -138              | -203         |
| Zmniejszenie umorzenia w okresie                         | -                 | 672               | 672          |
| <b>Umorzenie na koniec okresu</b>                        | <b>-111</b>       | <b>-38</b>        | <b>-149</b>  |
| <b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2020 roku</b>  | <b>2 868</b>      | <b>188</b>        | <b>3 056</b> |

Spółka korzystała w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym ze środków transportu na podstawie umowy leasingu zawartej w roku 2020 :

- Umowa nr L350408 Mercedes benz Leasing Polska Sp. z o.o. zawarta 29 lipca 2020 roku na leasing samochodu osobowego marki Mercedes Benz GLE 300 d 4MATIC o wartości 226 tys. PLN oraz dwu umów zawartych w pierwszym kwartale 2021 roku:
- Umowa nr 4081294 Idea Getin Leasing zawarta 16 lutego 2021 roku na leasing samochodu osobowego marki Skoda Fabia 1.0 TSI o wartości 35 tys. PLN,
- Umowy nr 4572021Toyota Leasing Polska Sp. z o.o. zawarta 21 stycznia 2021 roku na leasing samochodu osobowego marki Toyota Avensis 2.0 D-4D Premium Kom 5dr o wartości 59 tys. PLN.

Spółka użytkuje również rzeczowe aktywa trwałe na podstawie trzech umów najmu lokali użytkowych przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 205, 214 i 218. Wszystkie umowy zostały zawarte na czas nieokreślony. Zgodnie z MSSF 16 Umowy zostały ujęte w aktywach z tytułu prawa do użytkowania oraz pozostałych długu i krótkookresowych zobowiązaniach finansowych

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych. W trzech kwartałach 2021 roku całość kosztów amortyzacji została ujęta w wyniku finansowym, Spółka nie aktywowała tego rodzaju kosztów.



|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń:                     | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

## 5.5 ODPISY AKTUALIZUJĄCE WARTOŚĆ AKTYWÓW

Poniższa tabela przedstawia odpisy aktualizujące wartość aktywów :

| Wyszczególnienie                                     | Wyroby gotowe | Należności | Razem odpis |
|--|---------------|------------|-------------|
| Za okres od 01.01 do 30.09.2021 roku                 |               |            |             |
| Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2021 roku | -             | 2 961      | 2 961       |
| Zwiększenie odpisu                                   | -             | 306        | 306         |
| Zmniejszenie odpisu (-)                              | -             | -20        | -20         |
| Stan odpisu aktualizującego na dzień 30.09.2021 roku | -             | 3 247      | 3 247       |

| Wyszczególnienie                                     | Wyroby gotowe | Należności | Razem odpis |
|--|---------------|------------|-------------|
| Za okres od 01.01 do 30.09.2020 roku                 |               |            |             |
| Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2020 roku | -             | 3 056      | 3 056       |
| Zwiększenie odpisu                                   | -             | -          | -           |
| Zmniejszenie odpisu (-)                              | -             | -64        | -64         |
| Stan odpisu aktualizującego na dzień 30.09.2020 roku | -             | 2 991      | 2 991       |

## 5.6 KAPITAŁ PODSTAWOWY

### KAPITAŁ PODSTAWOWY

| Wyszczególnienie                    | na dzień 30.09.2021 | na dzień 31.12.2020 |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Liczba akcji                        | 12 386 687          | 12 386 687          |
| Wartość nominalna akcji (PLN/akcję) | 0,05                | 0,05                |
| <b>Kapitał podstawowy w PLN</b>     | <b>619 334</b>      | <b>619 334</b>      |

### ZMIANA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)

Na dzień 30 września 2021 roku kapitał podstawowy według emisji akcji nie uległ zmianie i wynosił 619 334 zł tj. 12 386 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 zł za akcję.

## 5.7 NIESPŁACENIE KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń:                     | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

## 5.8 REZERWY

Wartość rezerw ujętych w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym za trzeci kwartał 2021 oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:

| Wyszczególnienie                        | Rezerwa na odprawy emerytalne | Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze | Rezerwa na koszty | Rezerwa na niewykorzystane urlopy | Rezerwa na premie | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | Razem         |
|---|-------------------------------|--|-------------------|-----------------------------------|-------------------|--|---------------|
| <b>za okres od 01.01. do 30.09.2021</b> |                               |  |                   |                                   |                   |  |               |
| <b>Stan na dzień 01.01.2021 roku</b>    | <b>33</b>                     | <b>-</b>                                     | <b>437</b>        | <b>236</b>                        | <b>23</b>         | <b>7 260</b>                                     | <b>7 988</b>  |
| Rezerwy utworzone                       | -                             | -  | 684               | 56                                | 27                | 1 843  | <b>2 809</b>  |
| Rezerwy wykorzystane (-)                | -                             | -  | -1 106            | -141                              | -50               | -  | <b>-1 296</b> |
| Rezerwy rozwiązane (-)                  | -10                           | -  | -                 | -                                 | -                 | -5 219   | <b>-5 229</b> |
| <b>Stan na dzień 30.09.2021 roku</b>    | <b>23</b>                     | <b>-</b>                                     | <b>14</b>         | <b>151</b>                        | <b>-</b>          | <b>3 884</b>                                     | <b>4 072</b>  |
| -rezerwy długoterminowe                 | 23                            | -  | -                 | -                                 | -                 | 3 884  | <b>3 907</b>  |
| -rezerwy krótkoterminowe                | -                             | -  | 14                | 151                               | -                 | -  | <b>165</b>    |

Wartość rezerw ujętych w sprawozdaniu finansowym za rok 2020 oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:

| Wyszczególnienie                        | Rezerwa na odprawy emerytalne | Rezerwa na pozostałe świadczenia pracownicze | Rezerwa na koszty | Rezerwa na niewykorzystane urlopy | Rezerwa na premie | Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | Razem         |
|---|-------------------------------|--|-------------------|-----------------------------------|-------------------|--|---------------|
| <b>za okres od 01.01. do 31.12.2020</b> |                               |  |                   |                                   |                   |  |               |
| <b>Stan na dzień 01.01.2020 roku</b>    | <b>66</b>                     | <b>-</b>                                     | <b>334</b>        | <b>130</b>                        | <b>439</b>        | <b>3 576</b>                                     | <b>4 545</b>  |
| Rezerwy utworzone                       | -                             | -  | 1 308             | 106                               | 23                | 3 752  | <b>5 189</b>  |
| Rezerwy wykorzystane (-)                | -                             | -  | 0                 | -                                 | -439              | 0  | <b>-439</b>   |
| Rezerwy rozwiązane (-)                  | -33                           | -  | -1 206            | -                                 | -                 | -68  | <b>-1 307</b> |
| <b>Stan na dzień 31.12.2020 roku</b>    | <b>33</b>                     | <b>-</b>                                     | <b>437</b>        | <b>236</b>                        | <b>23</b>         | <b>7 260</b>                                     | <b>7 988</b>  |
| -rezerwy długoterminowe                 | 33                            | -  | -                 | -                                 | -                 | 7 260  | <b>7 293</b>  |
| -rezerwy krótkoterminowe                | -                             | -  | 437               | 236                               | <b>23</b>         | -  | <b>696</b>    |

|                      |   |                       |                    |
|----------------------|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:        | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres sprawozdawczy  | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

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

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na straty na kontraktach, a także na sprawy sądowe.

## 5.9 ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Wartość zobowiązań warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów przedstawia się następująco:

### ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

#### Udzielone gwarancje na dzień 30 września 2021 roku:

- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 28000161487 z dnia 17 kwietnia 2019 roku na kwotę 876 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 18 grudnia 2017 roku zmienioną aneksami nr 1 do 9, na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw – ISKRA VI bud. E, ważna w okresie od 17 kwietnia 2019 roku do dnia 16 kwietnia 2022 roku.
- gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank SA Oddziału Polska nr 9340.80.0003861-00 z dnia 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z dnia 04 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 dnia 31 marca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego et.1 Gwarancja wygasa z dniem 02 kwietnia 2026 roku.
- gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000183478 z dnia 16 kwietnia 2021 roku, na kwotę 741 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 10 kwietnia 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „WILGA” budynek C, ważna w okresie od 16 czerwca 2021 roku do dnia 15 czerwca 2026 roku.

#### Udzielone gwarancje na dzień 31 grudnia 2020 roku:

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

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

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

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

## **POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE**

### **Zakończenie umowy kredytu odnawialnego**

W dniu 25 kwietnia 2021 roku wygasta i została zakończona Umowa kredytu odnawialnego zawarta w dniu 14 marca 2016 roku wraz z kolejnymi Aneksami od nr 1 do nr 7 na kwotę limitu 2 700 tys. PLN. Zabezpieczenia Umowy tj. pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków w BOŚ Banku, Gwarancją de minimis oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 wygasty zgodnie z zapisami zawartymi w ww. dokumentach zaś wekslem in blanco wraz z deklaracją wekslową zostały zwrócone Spółce w dniu 31 maja 2021 roku.

### **Zawracie Umowy kredytu odnawialnego**

W dniu 07 lipca 2021 roku Spółka zawarła z BOŚ Bankiem S.A. Umowę kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym na kwotę 3 000 tys. PLN w celu finansowania bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Okres wykorzystania kredytu do dnia 30 czerwca 2022 roku. Oprocentowanie WIBOR dla 3-miesięcznych depozytów w PLN notowany na dwa dni robocze przed rozpoczęciem kolejnych okresów 3 – miesięcznych.

Zabezpieczenie kredytu:

1. Pełnomocnictwem do pobrania środków zgromadzonych na rachunkach w BOŚ Banku,
2. Zastaw finansowy na prawach do środków zgromadzonych na rachunkach w BOŚ Banku,
3. Wekslem in blanco z deklaracją wekslową,
4. Gwarancją de minimis do wysokości 80% kwoty kredytu, tj. 2 400 tys. zł.
5. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par. 1 pkt 6 k.p.c. w formie aktu notarialnego do kwoty 4.500 tys. PLN

### **Zabezpieczenie obligacji**

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

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

|                     |   |                       |                    |
|---------------------|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:       | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres sprawozdawczy | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń:  | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

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

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

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

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

Zgodnie z zapisem pkt 12.3 do 12.6 Programu Emisji Obligacji w dniu 26 kwietnia 2021 roku Spółka dokonała pierwszego wcześniejszego wykupu obligacji serii D na kwotę 521 tys. PLN. Pierwszy wcześniejszy wykup przypadał na ostatni dzień VI okresu odsetkowego,

#### **Zabezpieczenie obligacji seria E**

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

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

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

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

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

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

Zgodnie z zapisem pkt 12.3 do 12.6 Programu Emisji Obligacji w dniu 26 kwietnia 2021 roku Spółka dokonała pierwszego wcześniejszego wykupu obligacji serii E na kwotę 230 tys. PLN. Pierwszy wcześniejszy wykup przypadał na ostatni dzień VI okresu odsetkowego.

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

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

- W dniu 30 listopada 2018 roku, na mocy umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 7 czerwca 2017 roku zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Orlik Jantar” została przez ED invest S.A. wystawiona deklaracja wekslowa in blanco stanowiąca zabezpieczenie roszczeń Spółdzielni wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy umów realizacyjnych z nabywcami lokali, na sumę 3% wartości przedmiotu umowy dla etapu I bud. E Orlik Jantar Pasaż Aniński tj. ok. 947 tys. PLN.
- W związku z przeniesioną na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 31 marca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego et.1 Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez CaixaBank SA Oddział w Polasce nr 9340.80.0003861-00 z dnia 28 stycznia 2021 roku wraz z Aneks nr 1 z dnia 04 lutego 2021 roku na kwotę 2.060 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. z terminem obowiązywania do dnia 02 kwietnia 2026 roku Spółka 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 Aneks nr 1 na kwotę 519 tys. PLN. Weksel może być wypetniony w okresie od 08 lutego 2024 roku do 9 lutego 2026 roku.

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

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

##### **Otrzymane gwarancje na dzień 30 września 2021 roku:**

- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 28 sierpnia 2019 roku wraz z Aneks z dnia 22 października 2019 roku na kwotę 921 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 2/02/2016

|                     |   |                       |                    |
|---------------------|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:       | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres sprawozdawczy | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń:  | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

zawartej 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego CF na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosławiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2023 roku.

- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 roku. na kwotę 510 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/02/2016 zawartą 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego BD na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosławiańskiej w Warszawie, ważna do 22 marca 2023 roku.

- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 roku. na kwotę 624 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/06/2017 zawartą 22 czerwca 2017 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego E na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosławiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2024 roku,

- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 roku. na kwotę 624 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/06/2017 zawartą 22 czerwca 2017 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego E na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosławiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2024 roku,

- gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękopmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska SA nr 9340.80.0003861-00 z dnia 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z dnia 04 lutego 2021 roku na kwotę 2.060 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 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 z dniem 01 lutego 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 1.236 tys. PLN. Gwarancja wygasa z dniem 02 kwietnia 2026 roku.

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

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

- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 roku. na kwotę 510 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/02/2016 zawartą 25 lutego 2016 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego BD na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosławiańskiej w Warszawie, ważna do 22 marca 2023 roku.

- gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z dnia 23 października 2019 roku. na kwotę 624 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno- Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/06/2017 zawartą 22 czerwca 2017 roku na realizację

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

budowy budynku mieszkalnego E na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugostawiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2024 roku.

## 5.10 TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE 01.01. – 30.09.2021

W okresie trzeciego kwartału 2021 roku oraz w roku 2020 w spółce nie wystąpiły istotne transakcje z innymi podmiotami powiązanymi poza tymi, które przedstawiono w nocie 5.11.

## 5.11 WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

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

| Wyszczególnienie                       | za okres<br>od 01.01 do<br>30.09.2021 | za okres<br>od 01.01 do<br>30.09.2020 |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Wynagrodzenia członków Zarządu         | 677                                   | 1 452                                 |
| Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej | 197                                   | 229                                   |

### DODATKOWE ŚWIADCZENIA

| Wyszczególnienie                               | za okres<br>od 01.01 do<br>30.09.2021 | za okres<br>od 01.01 do<br>30.09.2020 |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Dodatkowe świadczenia członków Zarządu         | 21                                    | 10                                    |
| Dodatkowe świadczenia członków Rady Nadzorczej | -                                     | -                                     |

## 5.12 ZATRUDNIENIE

### PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

| Wyszczególnienie    | za okres<br>od 01.01 do<br>30.09.2021 | za okres<br>od 01.01 do<br>30.09.2020 |
|---------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Pracownicy umysłowi | 13                                    | 12                                    |
| Pracownicy fizyczni | -                                     | -                                     |
| <b>Razem</b>        | <b>13</b>                             | <b>12</b>                             |

### ROTACJA KADR

| Wyszczególnienie               | za okres<br>od 01.01 do<br>30.09.2021 | za okres<br>od 01.01 do<br>30.09.2020 |
|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Liczba pracowników przyjętych  | 4                                     | 5                                     |
| Liczba pracowników zwolnionych | 2                                     | 3                                     |



|                      |   |                       |                    |
|----------------------|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:        | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres sprawozdawczy  | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenie: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

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

Stan rzeczowych aktywów trwałych na dzień 30 września 2021 roku wyniósł 150 tys. PLN i zmalał o 30 tys. PLN w porównaniu do końca roku 2020. Zmiana wynika z umorzenia środków trwałych.

Aktywo z tytułu prawa do użytkowania na dzień 30 września 2021 roku wyniosło 3 004 tys. PLN. Jest to pozycja prezentowana zgodnie z MSSF 16 i dotyczy prawa do użytkowania lokali użytkowych przy ul. Bora Komorowskiego 35 lok. 205, 214 i 218 na kwotę netto 2 828 tys. PLN oraz prawa do użytkowania środków transportu w leasingu na kwotę netto 177 tys. PLN. Wartość tej pozycji bilansowej zmalała w porównaniu do końca roku 2020 o 52 tys. PLN, zmiana dotyczyła odpisu z tytułu umorzenia na kwotę 146 tys. PLN oraz przyjęcia do ksiąg dwu samochodów osobowych w leasingu na kwotę 94 tys. PLN.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec III kwartału 2021 roku, w porównaniu do stanu na koniec 2020 roku, zmniejszyły się o 1 267 tys. PLN, głównie z tytułu rozwiązania aktywów w związku z wykorzystaniem straty podatkowej na kwotę 1 198 tys. PLN oraz utworzeniem rezerwy na koszty na kwotę 69 tys. PLN.

Wartość zapasów na dzień 30 września 2021 roku wyniosła 734 tys. PLN i nie uległa zmianie w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku.

Aktywa z tytułu umów o usługi (w tym budowlane) na dzień 30 września 2021 roku wynoszą 15 789 tys. PLN i zmalały w porównaniu do końca roku 2020 o 23 045 tys. PLN, zmiana powstała w wyniku zmiany stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych głównie z powodu rozliczenia dwu zakończonych inwestycji Orlik Rogalskiego et.1 i „Wilga” budynek C oraz wyceny inwestycji na dzień bilansowy.

Saldo aktywów z tytułu umów o usługę (w tym budowlaną) jest prezentowane zgodnie z MSSF 15 i składają się na nie należne przychody z tytułu realizowanych inwestycji w kwocie 85 594 tys. PLN, (na 31 grudnia 2020 roku 160 794 tys. PLN) koszty inwestycji na kwotę 12 212 tys. PLN (na 31 grudnia 2020 roku 15 291 tys. PLN) oraz zaliczki wpłacone przez nabywców na kwotę 57 592 tys. PLN (na 31 grudnia 2020 roku 106 669 tys. PLN).

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności wzrosły o 13 010 tys. PLN w stosunku do poprzedniego dnia bilansowego. Istotną składową wzrostu należności jest rozliczenie i wystawienie faktur z tytułu sprzedanych inwestycji Orlik Rogalskiego et.1 oraz „Wilga” budynek C, ogółem na kwotę brutto 18 756 tys. PLN oraz rozliczenie kwoty 5 746 tys. PLN z tytułu otrzymanych zapłat. Pozostałe ruchy na należnościach z tytułu dostaw i usług są nieistotne.

|   |  |                              |                           |
|---|--|------------------------------|---------------------------|
| <b>Nazwa Spółki:</b>                          | <b>ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA</b>  |                              |                           |
| <b>Okres objęty sprawozdaniem finansowym:</b> | <b>01.01-30.09.2021</b>  | <b>Waluta sprawozdawcza:</b> | <b>złoty polski (PLN)</b> |
| <b>Poziom zaokrąglenia:</b>                   | <b>wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej)</b> |                              |                           |

Stan środków pieniężnych na dzień 30 września 2021 roku wynosił 33 612 tys. PLN i wzrost w porównaniu do końca 2020 roku o 5 740 tys. PLN. Nadpłynność środków pieniężnych wynikała z zakończenia dwu projektów, wysokiego stopniem zaawansowania na realizowanym projekcie, który rozpoczął się w roku 2019, start produkcyjny dwu nowych projektów, a także poziomem sprzedaży mieszkań co jest ściśle związane z kwotami otrzymanych zaliczek na realizację inwestycji. Zarząd Spółki prowadzi ostrożną i wyważoną politykę rozwoju i finansowania działalności, stosownie do posiadanego potencjału własnego, bez ryzyka nadmiernego zadłużania się.

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych (długoterminowych i krótkoterminowych) na dzień 30 września 2021 roku wzrósł o 385 tys. PLN w porównaniu do końca 2020 roku. Istotną pozycją powodującą wzrost były koszty pozyskania nowych inwestycji na kwotę 295 tys. PLN

Pozostałe zobowiązania długoterminowe (kaucje) na dzień 30 września 2021 roku wzrosły o 81 tys. PLN ( w tym z tytułu dyskonta 33 tys. PLN) w porównaniu do końca 2020 roku.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego zmalała się o 3 376 tys. PLN w stosunku do końca roku 2020. Powodem tak istotnego spadku było rozliczenie rezerwy na podatek dochodowy od przychodów z tytułu rozliczenia inwestycji Orlik Rogalskiego et. 1 oraz „Wilga” budynek C.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych (krótkoterminowych i długoterminowych) na dzień 30 września 2021 roku zmalał w porównaniu do stanu na koniec 2020 roku o 24 tys. PLN w wyniku rozliczenia rat kapitałowych przypadających na okres trzech kwartałów 2021 roku oraz ujęcia w księgach dwu umów leasingu:

- Umowa Idea Getin Leasing zawarta 16 lutego 2021 roku na leasing samochodu osobowego marki Skoda Fabia 1.0 TSI o wartości 35 tys. PLN,
- Umowy Toyota Leasing Polska Sp. z o.o. zawarta 21 stycznia 2021 roku na leasing samochodu osobowego marki Toyota Avensis 2.0 D-4D Premium Kom 5dr o wartości 59 tys. PLN.

Stan zobowiązań (długo- i krótkoterminowych) z tytułu kredytów i pożyczek na dzień 30 września 2021 roku podobnie jak na 31 grudnia 2020 roku wyniósł 0 tys. PLN.

Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług na dzień 30 września 2021 roku wyniosły 3 648 tys. PLN, zmalały w porównaniu do końca 2020 roku o 2 608 tys. PLN. Istotnymi pozycjami wpływającymi na stan zobowiązań są faktury za roboty budowlane wykonane do końca trzeciego kwartału 2021 roku, dla których termin zapłaty wypada w czwartym kwartale 2021 roku.

|                     |   |                       |                    |
|---------------------|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:       | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres sprawozdawczy | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń:  | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

W trzech kwartałach 2021 roku ED invest S.A. wypracowała zysk netto 5 311 tys. PLN , a w analogicznym okresie 2020 roku wypracowany zysk wynosił 7 899 tys. PLN. Zysk netto wypracowany na 31 grudnia 2020 roku wynosił 10 377 tys. PLN.

Osiągnięte wyniki są pochodną zmienności portfela inwestycyjnego realizowanego przez Spółkę.

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

##### POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

| Wyszczególnienie   | za okres od<br>01.01. do<br>30.09.2021 | za okres od<br>01.01 do<br>30.09.2020 |
|--|--|---------------------------------------|
| <b>a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b> | -                                      | 186                                   |
| <b>b) Pozostałe, w tym:</b>                                    | <b>188</b>                             | <b>187</b>                            |
| - rozwiązanie rezerw na koszty                                 | 163                                    | 64                                    |
| - rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności            | 20                                     | -                                     |
| - umorzone 50% skł. ZUS zg.z art.31zo pkt.1a 418               | -                                      | 118                                   |
| - inne   | 5                                      | 4                                     |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>                    | <b>188</b>                             | <b>373</b>                            |

##### POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

| Wyszczególnienie   | za okres od<br>01.01. do<br>30.09.2021 | za okres od<br>01.01 do<br>30.09.2020 |
|--|--|---------------------------------------|
| <b>a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b> | -                                      | -                                     |
| <b>b) Odpisy aktualizujące wartość składników aktywów</b>        | <b>295</b>                             | <b>0</b>                              |
| - należności   | 295                                    | -                                     |
| <b>c) Pozostałe, w tym:</b>                                      | <b>90</b>                              | <b>49</b>                             |
| - utworzenie rezerw  | 56                                     | 40                                    |
| - darowizny  | 34                                     | 9                                     |
| <b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>                         | <b>384</b>                             | <b>49</b>                             |

##### PRZYCHODY FINANSOWE

| Wyszczególnienie                                      | za okres od<br>01.01. do<br>30.09.2021 | za okres od<br>01.01 do<br>30.09.2020 |
|---|--|---------------------------------------|
| Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty) | 2                                      | 19                                    |
| Odsetki - inne  | -                                      | 18                                    |
| Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)    | 44                                     | 76                                    |
| Inne przychody finansowe                              | -                                      | 1                                     |
| <b>Przychody finansowe ogółem</b>                     | <b>46</b>                              | <b>114</b>                            |

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

#### KOSZTY FINANSOWE

| Wyszczególnienie   | za okres od<br>01.01. do<br>30.09.2021 | za okres od<br>01.01. do<br>30.09.2020 |
|--|--|--|
| Odsetki od umów leasingu   | 8                                      | 22                                     |
| Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku  | 141                                    | 117                                    |
| Odsetki i prowizje z tytułu kredytów i pożyczek bankowych        | 39                                     | 41                                     |
| Odsetki od obligacji   | 351                                    | 352                                    |
| Odsetki pozostałe  | 23                                     | -                                      |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | -                                      | -                                      |
| Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)               | 33                                     | 12                                     |
| Inne koszty finansowe  | 17                                     | 2                                      |
| <b>Koszty finansowe ogółem</b>                                   | <b>613</b>                             | <b>546</b>                             |

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

##### WYBRANE DANE FINANSOWE

| Wyszczególnienie   | za okres od<br>01.01. do<br>30.09.2021 | za okres od<br>01.01. do<br>30.09.2020 | za okres od<br>01.01. do<br>30.09.2021 | za okres od<br>01.01. do<br>30.09.2020 |
|--|--|--|--|--|
|  | PLN                                    |  | EUR                                    |  |
| <b>Rachunek zysków i strat</b>                                   |  |  |  |  |
| Przychody ze sprzedaży   | 36 732                                 | 71 092                                 | 8 058                                  | 16 005                                 |
| Koszt sprzedanych produktów i usług                              | 25 061                                 | 55 285                                 | 5 498                                  | 12 446                                 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej                         | 6 572                                  | 10 984                                 | 1 442                                  | 2 473                                  |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem                               | 6 006                                  | 10 552                                 | 1 318                                  | 2 375                                  |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej                 | 5 311                                  | 7 899                                  | 1 165                                  | 1 778                                  |
| Zysk (strata) netto  | 5 311                                  | 7 899                                  | 1 165                                  | 1 778                                  |
| Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)                | 0,54                                   | 0,80                                   | 0,12                                   | 0,18                                   |
| Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)    | 0,54                                   | 0,80                                   | 0,12                                   | 0,18                                   |
| <b>Rachunek przepływów pieniężnych</b>                           |  |  |  |  |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej                | 10 307                                 | 9 423                                  | 2 261                                  | 2 121                                  |
| Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej | -7                                     | 72                                     | -2                                     | 16                                     |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej                 | -4 560                                 | -3 997                                 | -1 000                                 | -900                                   |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów        | 5 740                                  | 5 498                                  | 1 259                                  | 1 238                                  |
| Średni kurs PLN / EUR*   |  |  | 4,5585                                 | 4,4420                                 |

|                     |   |                       |                    |
|---------------------|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:       | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres sprawozdawczy | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń:  | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

| Wyszczególnienie   | na dzień<br>30.09.2021 | na dzień<br>31.12.2020 | na dzień<br>30.09.2021 | na dzień<br>31.12.2020 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | PLN                    |                        | EUR                    |                        |
| <b>Bilans</b>  |                        |                        |                        |                        |
| Aktywa   | 79 836                 | 85 058                 | 17 232                 | 18 432                 |
| Zobowiązania długoterminowe  | 13 190                 | 17 370                 | 2 847                  | 3 764                  |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                       | 6 176                  | 9 409                  | 1 333                  | 2 039                  |
| Kapitał własny   | 60 471                 | 58 279                 | 13 051                 | 12 629                 |
| Kapitał podstawowy   | 619                    | 619                    | 134                    | 134                    |
| Liczba akcji   | 9 909 350              | 9 909 350              | 9 909 350              | 9 909 350              |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych                               | 9 909 350              | 9 909 350              | 9 909 350              | 9 909 350              |
| Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych                   | 9 909 350              | 9 909 350              | 9 909 350              | 9 909 350              |
| Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)                      | 6,10                   | 5,88                   | 1,32                   | 1,27                   |
| Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR) | 0,11                   | 0,31                   | 0,02                   | 0,07                   |
| Kurs PLN / EUR na koniec okresu**                                  |                        |                        | 4,6329                 | 4,6148                 |

#### Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za III kwartał 2021 i na 31 grudnia 2020 roku

Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| średni NBP 30.09.2021 | 4,6329 |
| średni NBP 31.12.2020 | 4,6148 |

Do przeliczeń poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zastosowano kurs, stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec każdego miesiąca za okres:

|                   |        |
|-------------------|--------|
| 01.01.-30.09.2021 | 4,5585 |
| 01.01.-30.09.2020 | 4,4420 |

#### 6. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W III KWARTAŁACH 2021 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Za trzy kwartały 2021 roku Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 5 243 tys. PLN.

Na 30 września 2021 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 37 027 tys. PLN w tym: 0 tyś. PLN z tytułu sprzedaży produktów, a na 30 września 2020 roku 71 092 tys. PLN w tym: 0 tys. PLN. z tytułu sprzedaży produktów.

W prezentowanym okresie Spółka oddała do użytkowania inwestycje: „ORLIK” ul. Rogalskiego etap 1, oraz „WILGA” ul. Znanieckiego/Umińskiego bud. C kontynuowała prace budowlane związane z realizacją osiedla mieszkaniowego „ORLIK – JANTAR” Pasaż Aniński bud. E, której termin

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

oddania jest planowany na październik 2021 roku, rozpoczęła też realizację inwestycji 'WILGA VI' ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego oraz „ORLIK – JANTAR” Pasaż Aniński bud. D.

Pismem z dnia 25 marca 2021 roku Zarząd Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego „Redox” Sp. z o.o. tożsamy z Właścicielami spółki poinformował, iż z uwagi na zaistniałe przestanki do ogłoszenia upadłości Spółki przewidzianej w art.11 ust.1 Ustawy Prawo upadłościowe (Dz.U. Nr 60, poz. 535 z późn.zm., tekst jednolity z dnia 18 czerwca 2020r, Dz.U. z 2020r, poz.1228 z późn.zm.), biorąc pod uwagę interes Wierzycieli Spółki, Zarząd Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego „Redox” Sp. z o.o. obowiązany był do złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości.

Zważywszy na fakt, że EDinvest S.A. jako zamawiający – zgodnie z art. 647<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego – ponosi odpowiedzialność solidarną ze Spółką Redox będącą Wykonawcą za zobowiązania Wykonawcy wynikające z Umów z Podwykonawcami, EDinvest S.A. podjęła czynności w celu określenia wysokości zobowiązania Spółki Redox na dzień 25 marca 2021 roku z tytułu nie dokonanych zapłat na rzecz Podwykonawców pełnego należnego Podwykonawcom wynagrodzenia z tytułu prac wykonanych przez Podwykonawców na podstawie Zawartych z Przedsiębiorstwem Produkcyjno-Usługowym „Redox” Sp. z o.o. Umów. Po dokonaniu inwentaryzacji długu Spółki Redox wobec Podwykonawców EDinvest S.A. dokona zapłaty na rzecz Podwykonawców na podstawie zawartych z Podwykonawcami Umów ugody przedsądowej, na warunkach i w kwotach określonych w Ugodach, w celu zwolnienia EDinvest S.A. ze zobowiązania wynikającego z solidarnej z Wykonawcą odpowiedzialności ciężącej na EDinvest S.A. z mocy przepisów prawa (art. 647<sup>1</sup> § 1 Kodeksu cywilnego). W przypadku zapłaty przez ED Invest SA zobowiązań „Redox” powstanie roszczenie wobec spółki „Redox”. Na dzień sporządzenia niniejszego skróconego sprawozdania finansowego tj. 24 listopada 2021 roku EDinvest S.A. szacuje zobowiązanie spółki Redox w upadłości z powyższego tytułu na kwotę 1 540 tys. PLN w tym:

- z tytułu solidarnej odpowiedzialności na kwotę 1 520 tys. PLN z czego roszczenie w wysokości 1 150 tys. PLN\* zostało rozliczone z kwotą kaucji zatrzymanych na należyte wykonanie będących zobowiązaniem EDinvest S.A. wobec Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego „Redox” Sp. z o.o., a w pozostałej części na kwotę 370 tys. PLN EDinvest S.A. zaksięgowata wierzytelności z powyższego tytułu od Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego „Redox” Sp. z o.o. ,
- z tytułu przejęcia długu wierzytelność na kwotę 20 tys. PLN,.

Ujęta w księgach wierzytelność ogółem na kwotę 390 tys. PLN została rozliczona w wysokości 229 tys. PLN\* z kwotą faktury końcowej wystawionej przez Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe Redox sp. z o.o. w upadłości za roboty budowlane wykonane na inwestycji Wilga Umińskiego bud. C , nie rozliczona część wierzytelności na dzień 30 września 2021 roku została objęta odpisem.

\*rozliczenie do zaakceptowania w ramach postępowania upadłościowego

Pismem z dnia 22 czerwca 2021 roku EDinvest S.A. otrzymała pismo Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX sp. z o.o. z dnia 16 czerwca 2021 roku, w którym Syndyk zawiadamia, że postanowieniem z dnia 26 maja 2021 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i

|                      |   |                       |                    |
|----------------------|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:        | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres sprawozdawczy  | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

restrukturyzacyjnych (XVIII GU 125/21) ogłosił upadłość Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX sp. z o.o. (KRS 109724) oraz wyznaczył syndyka w osobie Tycjana Saltarskiego.

W postanowieniu o ogłoszeniu upadłości Sąd wezwał wierzycieli upadłego do zgłoszenia Syndykowi wierzytelności z terminie 30 dni od daty ukazania się obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym w dniu 15 czerwca 2021 roku nr 113/2021 (6258) poz. 38174.

W dniu 14 lipca 2021 roku EDinvest S.A. złożyła do Syndyka zgłoszenie wierzytelności w kategoriach II – III ogółem na kwotę 1 688 tys. PLN w tym:

- kategoria II, kwota 1 344 tys. PLN wierzytelności z tytułu zaspokojenia podwykonawców,
- kategoria II, kwota 20 tys. PLN wierzytelności z tytułu przejęcia długu,
- kategoria II, kwota 235 tys. PLN wierzytelności z tytułu rękojmi i gwarancji,
- kategoria II, kwota 86 tys. PLN wierzytelności z tytułu faktur VAT wystawionych zgodnie z §2 oraz §9 Umowy z dnia 03 lipca 2019 roku,
- kategoria III, kwota 2 tys. PLN odsetki od wierzytelności wymienionych powyżej.

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 skróconego sprawozdania finansowego Spółka szacuje wysokość tych roszczeń na kwotę 97 tys. PLN).

- roszczeń części podwykonawców z innych starszych realizowanych przy udziale PP-U Redox sp. z o.o. i EDinvest 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. 647<sup>1</sup> k.c. istnieje spór w orzecznictwie, czy podwykonawcom przysługują ww. roszczenia względem Zamawiającego w zależności od tego czy kaucja jest traktowana przez sądy, jako element wynagrodzenia podwykonawcy, czy też traci taki przymiot z chwilą jej ustanowienia (na dzień sporządzenia skróconego 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 skróconego sprawozdania finansowego Spółka nie dysponuje wiedzą o tego typu roszczeniach i ich wysokości).

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

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń:                     | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

### **Oświadczenie o potrąceniu**

07 lipca 2021 roku do Syndyka Masy Upadłości PP-U Redox w upadłości zostały złożone trzy Oświadczenia o potrąceniu wzajemnych wierzytelności:

- Nr 1 na kwotę 1 053 tys. PLN w związku z istnieniem wymagalnej wierzytelności EDinvest wobec PP-U Redox w upadłości z tytułu regresu za zapłatę na rzecz Podwykonawców oraz jednoczesnym istnieniem wymagalnej wierzytelności PP-U Redox wobec EDinvest 1 053 tys. PLN,
- Nr 2 na kwotę 97 tys. PLN w związku z istnieniem wymagalnej wierzytelności EDinvest wobec PP-U Redox w upadłości z tytułu regresu za zapłatę na rzecz Podwykonawców oraz jednoczesnym istnieniem wymagalnej wierzytelności PP-U Redox wobec EDinvest w kwocie 97 tys. PLN,
- Nr 3 na kwotę 229 tys. PLN w związku z istnieniem wymagalnej wierzytelności EDinvest wobec PP-U Redox w upadłości z tytułu regresu za zapłatę na rzecz Podwykonawców oraz jednoczesnym istnieniem wymagalnej wierzytelności PP-U Redox wobec EDinvest w kwocie 229 tys. PLN,

Szczegóły powstałej wierzytelności zostały opisane w punkcie p-kcie 6.

### **Zgłoszenie wierzytelności**

Zgodnie z postanowieniem z dnia 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) oraz wezwał wierzycieli upadłego do zgłoszenia Syndykowi wierzytelności z 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..

EDinvest S.A. w dniu 14 lipca 2021 roku złożyła do Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOKS 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).

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

W okresie trzeciego kwartału 2021 roku nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o charakterze nietypowym mające znaczny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

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



|                      |   |                       |                    |
|----------------------|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:        | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres sprawozdawczy  | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

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

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

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalane na podstawie stałej stopy procentowej w wysokości 6,5% (słownie: sześć całe i pięćdziesiątych procenta) w skali roku i wypłacane w okresach co trzy miesiące liczone od dnia przydziału. Papiery dłużne serii D uprawniać będą jedynie do świadczeń pieniężnych. W dniu 28 listopada 2019 roku Spółka dokonała emisji i przydziału 2 275 sztuk 35 miesięcznych obligacji zwykłych na okaziciela serii „E”, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej wynoszącej 1000 zł każda.

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

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

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

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

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

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

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenie:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

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

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

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

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

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

Zgodnie z zapisem pkt 12.3 do 12.6 Programu Emisji Obligacji w dniu 26 kwietnia 2021 roku Spółka dokonała pierwszego wcześniejszego wykupu obligacji serii D na kwotę 521 tys. PLN oraz serii E na kwotę 230 tys. PLN. Pierwszy wcześniejszy wykup przypadał na ostatni dzień VI okresu odsetkowego.

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

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

Spółka dokonała wypłaty dywidendy zgodnie z Uchwałą Nr 6 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 11 maja 2021 roku w sprawie podziału zysku netto za rok 2020, który wyniósł 10 377 269,57 PLN i został podzielony w sposób następujący:

|                      |   |                       |                    |
|----------------------|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:        | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres sprawozdawczy  | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenie: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

- część zysku w kwocie 3 071 898,50 PLN na dywidendę dla akcjonariuszy tj. 0,31 PLN na 1 akcję,
- pozostałą część zysku w kwocie 7 305 371,07 na kapitał rezerwowy.

Prawo do dywidendy przysługiwało 9 909 350 akcjom, gdyż 2 477 337 akcji będących w posiadaniu Spółki, nie uczestniczyło w podziale zysku.

Lista akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy została ustalona według stanu na dzień 18 maja 2021 roku, zaś wypłata dywidendy nastąpiła w dniu 15 czerwca 2021 roku.

W trzecim kwartale Spółka nie dokonała wypłat z tytułu dywidendy.

## 10. ZDARZENIA PO DNIU 30 WRZEŚNIA 2021 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

### Zakończenie inwestycji

Zgodnie z Zaświadczeniem nr IVOT/422/2021 Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego z dnia 7 września 2021 o zakończeniu budowy w dniu 05 października 2021 roku na podstawie protokołu odbioru końcowego Spółka przekazała do użytkowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „ORLIK-JANTAR” budynek mieszkalny wielorodzinny „E” z częścią usługową w parterze i garażami podziemnymi przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 11 w Warszawie.

### Otrzymane gwarancje

W dniu 05 października 2021 roku Spółka otrzymała Gwarancję należytego wykonanych robót wydaną przez CaixaBank Oddział Polska SA nr 9340.80.0004042-00 w dniu 05 października 2021 roku na kwotę 1.864 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 16 września 2021 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 z dniem 30 kwietnia 2023 roku.

W dniu 06 października 2021 roku Spółka otrzymała Gwarancję rękojmi wykonanych robót wydaną przez CaixaBank Oddział Polska SA nr 9340.80.0004026-00 w dniu 06 października 2021 roku na kwotę 1.148 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z dnia 04 lutego 2020 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Orlik Jantar” - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „E” z częścią usługową w parterze i garażem w podziemiu i na parterze, zlokalizowanego przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie wraz z Aneksami: nr 1 z dnia 04 lutego 2020 roku, nr 2 z dnia 27 maja 2021 roku oraz nr 3 z dnia 11 sierpnia 2021 roku. Udzielona Gwarancja z dniem 06 października 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 689 tys. PLN. Gwarancja wygasa z dniem 04 grudnia 2026 roku.

Gwarancja została przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 31 marca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik Jantar” – Pasaż Aniński bud. E ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego. Gwarancja wygasa z dniem 04 października 2026 roku

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

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

W związku z przeniesioną na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 07 czerwca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik Jantar” – Pasaż Aniński bud. E ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego Gwarancją Bankową rękąmi wystawionej przez CaixaBank SA Oddział w Polasce nr 9340.80.0004026-00 z dnia 06 października 2021 roku na kwotę 1.148 tys. PLN złożoną przez Hochtief Polska S.A. z terminem obowiązywania do dnia 04 grudnia 2026 roku Spółka 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 wypłacony w okresie od 06 października 2024 roku do 04 października 2026 roku.

Zgodnie z §4 ust.7 Umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 07 czerwca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik Jantar” – Pasaż Aniński bud. D ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego Spółka złożyła do dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej „OLIK-JANTAR” weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową jako zabezpieczenie roszczeń wynikających z umowy oraz zawieranych w wyniku umowy, umów realizacyjnych z nabywcami lokali do kwoty 1.014 tys. PLN. Weksel może być wypłacony do dnia podpisania protokołu odbioru końcowego i przekazania inwestycji do eksploatacji. Planowany termin 30 kwietnia 2023 roku.

### **Wcześniejszy wykup obligacji**

Zgodnie z zapisem pkt 12.3 do 12.6 Programu Emisji Obligacji w dniu 28 października 2021 roku Spółka dokonała drugiego wcześniejszego wykupu obligacji serii D na kwotę 520 tys. PLN oraz serii E na kwotę 230 tys. PLN. Drugi wcześniejszy wykup przypadł na ostatni dzień VIII okresu odsetkowego

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

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

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

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2021.

|                     |   |                       |                    |
|---------------------|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:       | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres sprawozdawczy | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń:  | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

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

| Akcjonariusz         | Liczba akcji      | Łączna wartość nominalna (PLN) | Udział w kapitale zakładowym (%) | Udział w ogólnej liczbie głosów (%) |
|----------------------|-------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| Zofia Egierska       | 4 074 921         | 203 746                        | 32,90%                           | 32,90%                              |
| Jerzy Dyrzcz         | 3 585 650         | 179 283                        | 28,95%                           | 28,95%                              |
| EDinvest S.A.*       | 2 477 337         | 123 867                        | 20,00%                           | 20,00%                              |
| PKO TFI **           | 999 590           | 49 980                         | 8,07%                            | 8,07%                               |
| Akcjonariusze drobni | 1 249 189         | 62 459                         | 10,08%                           | 10,08%                              |
| <b>Razem</b>         | <b>12 386 687</b> | <b>619 334</b>                 | <b>100%</b>                      | <b>100%</b>                         |

\* Spółka posiada akcje własne, których udział w kapitale ogółem stanowi 20%. Posiadane przez Spółkę akcje własne nie uprawniają do wykonywania m.in. prawa głosu, prawa poboru, prawa do dywidendy.

\*\* Informacja zg. z listą akcjonariuszy zarejestrowanych na ZWZ w dniu 11.05.2021

**14. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE ED INVEST S.A.**

Zmiany w strukturze pakietów akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu

| Akcjonariusz   | Stan na dzień publikacji raportu | Stan na dzień publikacji poprzedniego raportu | Zmiana stanu   |
|----------------|----------------------------------|---|----------------|
| Zofia Egierska | 4 074 921                        | 4 074 921                                     | -              |
| Jerzy Dyrzcz   | 3 585 650                        | 3 585 650                                     | -              |
| Robert Fiołek* | 78 728                           | 90 828  | -12 100        |
| <b>Razem</b>   | <b>7 739 299</b>                 | <b>7 751 399</b>                              | <b>-12 100</b> |

\* na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o ilości akcji z dnia 23.11.2021

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

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

- postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta, z określeniem: przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta,
- dwu lub więcej postępowania dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta, z określeniem łącznej wartości postępowania odrębnie w grupie zobowiązań oraz

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

wierzytelności wraz ze stanowiskiem emitenta w tej sprawie oraz, w odniesieniu do największych postępowań w grupie zobowiązań i grupie wierzytelności - ze wskazaniem ich przedmiotu, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania oraz stron wszczętego postępowania;

**WNIESIENIE DO SADU POZWU O ZAPŁATĘ WIERZYTELNOŚCI, SPRAWA Z POWÓDZTWA SPÓŁKI PRZECIWKO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WILGA 2000” Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE O ZAPŁATĘ KWOTY 5 806 743,00 ZŁ (SŁOWNIE: PIĘĆ MILONÓW OSIEMSET SZEŚĆ TYSIĘCY SIEDEMSET CZTERDZIESI TRZY ZŁOTE), KRÓRA TOCZY SIĘ PRZED SĄDEM OKRĘGOWYM W WARSZAWIE WYDZIAŁ XXVI GOSPODARCZY POD SYGNATURĄ AKT: XXVI GC 245/17.**

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

**SPRAWA Z POWÓDZTWA SPÓŁKI PRZECIWKO SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „WILGA 2000” Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE O ZAPŁATĘ KWOTY 52.155,61 ZŁ (SŁOWNIE: PIĘĆDZIESIĄT DWA TYSIĄCE STO PIĘĆDZIESIĄT PIĘĆ ZŁOTYCH SZEŚĆDZIESIĄT JEDEN GROSZY) WRAZ Z USTAWOWYMI ODSETKAMI, KTÓRA TOCZY SIĘ PRZED SĄDEM REJONOWYM DLA M.ST.WARSZAWY WYDZIAŁ XVI GOSPODARCZY POD SYGNATURĄ AKT: XVI GC 4026/19 (WCZESNIEJ SYGN.AKT: VIII GC 4725/14 ORAZ IX GC 4567/18)**

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

**Stan sprawy:** Sprawa w toku.

|                      |   |                       |                    |
|----------------------|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:        | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres sprawozdawczy  | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

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 w/w 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.

W dniu 15 marca 2017 roku odbyła się rozprawa przed Sadem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16 (następnie przez SO Warszawa-Praga pod sygn. akt: II C 1505/17). Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które w dniu 20 września 2017 roku postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie zostało oddalone wobec czego postępowanie w tej sprawie zostało prawomocnie 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 D/S UPADŁOŚCIOWYCH I RESTRUKTURYZACYJNYCH POD SYGNATURĄ AKT: XVIII GUP 98/20 (WCZESNIEJ SYGN.AKT: X GUP 4/11 ORAZ XIX GUP 2/19)**

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

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

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

**Stan sprawy:** Zgodnie z doręczonymi Kancelarii kopiami kart z listy wierzytelności w 2012 roku uznano wierzytelność Spółki w kwocie 715.649,64 zł (słownie: siedemset piętnaście tysięcy sześćset

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

czterdzieści dziewięć złotych sześćdziesiąt cztery grosze) wraz z odsetkami w kwocie 49.379,35 zł (słownie: czterdzieści dziewięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści pięć groszy). Uznana wierzytelność została zaliczona do kategorii IV.

Z uwagi na fakt, iż odmówiono uznania wierzytelności Spółce w pozostałej kwocie, w dniu 16 listopada 2012 roku Spółka złożyła w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy sprzeciw od listy wierzytelności. W przedmiotowym sprzeciwie Spółka wniosła o uznanie wierzytelności w kwocie 1.814.184,69 zł (słownie: jeden milion osiemset czternaście tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy).

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

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

Z uwagi na zmianę sędziego referenta i wydział, w którym sprawa jest rozpoznawana zgodnie z art. 54 Regulaminu urzędowania sądów powszechnych, aktualnie sprawa tyczy się pod sygn. akt: XVIII GUp 98/20.

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

W trzecim kwartale 2021 roku Spółka nie miała powiązań z innymi podmiotami.

#### **17. INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH GWARANCJI LUB PORĘCZEŃ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ 10% KAPITAŁÓW WŁASNYCH EMITENTA**

W trzecim kwartale 2021 roku Spółka nie udzieliła żadnych kredytów, znaczących poręczeń ani pożyczek.

#### **18. INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ DLA EMITENTA**

W prezentowanym okresie 2021 roku Spółka osiągnęła przychody z realizacji budownictwa wielorodzinnego na gruntach powierzonych w wysokości 36 732 tys. PLN, co stanowi 100 %



|                     |   |                       |                    |
|---------------------|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:       | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres sprawozdawczy | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrągleń:  | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

łącznych przychodów ze sprzedaży, a w analogicznym okresie 2020 roku 71 092 tys. PLN tj. 100% przychód ze sprzedaży.

Przychody ze sprzedaży w porównaniu do trzeciego kwartału 2020 uległy zmniejszeniu o 34 360 tys. PLN tj. o 48 %.

Zysk brutto ze sprzedaży za trzeci kwartał 2021 roku wyniósł 11 671 tys. PLN, w analogicznym okresie 2020 roku wynosiły 15 807 tys. PLN. Zysk brutto ze sprzedaży zmalał w porównaniu do III kwartału 2020 roku o 4 136 tys. PLN, tj. o 26%.

Zysk z działalności operacyjnej na 30 września 2021 roku wyniósł 6 572 tys. PLN zaś w analogicznym okresie 2020 roku 10 984 tys. PLN tj. zmalał 4 412 tys. PLN tj. o 40%.

Strata na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniosła 566 tys. PL, porównywalnym okresie 2020 roku 432 tys. PLN.

Zysk netto za trzy kwartały 2021 roku wyniósł 5 311 tys. PLN ,a w analogicznym okresie 2020 roku 7 899 tys. PLN.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na dzień 30 września 2021 roku wyniósł 33 612 tys. PLN, na koniec 2020 roku wynosił 27 872 tys. PLN.

Niski wskaźniki zadłużenia na koniec trzeciego kwartału br. utrzymał się na podobnym poziomie w stosunku do zaprezentowanych danych w sprawozdaniu rocznym 2020. Niski poziom wskaźnika potwierdza utrzymującą się samodzielność finansową przedsiębiorstwa w zakresie finansowania inwestycji własnych oraz majątku.

Wskaźnik płynności finansowej Spółki na 30 września 2021 roku wzrósł względem stanu na koniec 2020 roku, i nadal utrzymuje się na wysokim poziomie. Sytuacja finansowa Spółki pozwala na terminową realizację zobowiązań.

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

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

### **Działalność Spółki w III kwartale 2021 roku**

Działalność Spółki w trzecim kwartale 2021 roku oparta była na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji : Orlik ul. Rogalskiego etap. I, który zakończył się w lutym 2021 roku, Wilga ul. Znanieckiego/Umińskiego bud. C zakończony w czerwcu 2021 roku, Olik – Jantar Pasaż Aniński bud. E (termin oddania do użytkowania 05 października 2021 roku) nowo rozpoczętej w styczniu 2021 roku inwestycji Wilga VI ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego oraz we wrześniu 2021 Olik – Jantar Pasaż Aniński bud. D, a także Iskra etap I bud. A, Iskra VI etap II bud. BD, Wilga VII zad. 8.

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

W dniu 16 września 2021 roku zawarto Umowę z Hochtief Polska Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie ul. Żwirki i Wigury 14, 02-092 Warszawa, na realizację inwestycji pn. „Pasaż Aniński budynek D” polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową w parterze i garażami – podziemnym oraz w przyziemiu przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego w Warszawie. Umowa nie odbiega od warunków rynkowych.

W dniu 08 lutego 2021 roku oddano do użytkowania inwestycję Orlik ul. Rogalskiego etap.1 następnie w dniu 15 czerwca 2021 roku oddano do użytkowania inwestycję Wilga ul. Znaneckiego/Umińskiego bud. C. W dniu 07 września 2021 roku Spółka uzyskała zaświadczenie nr IVOT/422/2021 Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego z dnia o zakończeniu budowy inwestycji „Osiedle Orlik Jantar” – Pasaż Aniński bud. E ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie. Odbiór końcowy i przekazanie budynku do użytkowania zostało ustalone na 05 października 2021 roku.

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

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

### **Wniosek Redox**

W okresie trzeciego kwartału 2021 r. nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o charakterze nietypowym mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

Emitent w pierwszym półroczu pozyskał co prawda informację o złożeniu przez Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe Redox sp. z o.o. wniosku o ogłoszenie upadłości obejmującej likwidację majątku tej spółki, jak również został powiadomiony o postanowieniu z dnia 26 maja 2021 roku, w 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. w upadłości (KRS 109724 (15 czerwca 2021 roku to data ukazania się obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr 113/2021 (6258) poz. 38174).

W ocenie Emitenta, sytuacja ta nie miała znaczącego wpływu na wynik finansowy trzeciego kwartału, jak również nie powinna mieć wpływu na wyniki okresów przyszłych.

Inwestycja Emitenta realizowana przez Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe Redox sp. z o.o. Wilga Znaneckiego b. C została bowiem zakończona; odbiór budynku przez Emitenta nastąpił w II kwartale 2021 roku, zaś przekazanie budynku do użytkowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową miało miejsce 15 czerwca 2021 roku, co oznacza, że dotzymane zostały terminy wydania lokali ich nabywcom i zawierania z nimi umów przyrzeczonych.

|                      |   |                       |                    |
|----------------------|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:        | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres sprawozdawczy  | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

Niezagrożone pozostają również uprawnienia Emitenta (i pośrednio nabywców lokali) wynikające z gwarancji i rękojmi na inwestycjach zakończonych w latach ubiegłych. W dalszym ciągu, Emitent posiada ważne i skuteczne gwarancje wykonania zobowiązań kontraktowych uzyskane od Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego Redox sp. z o.o. wystawione przez mBank S.A. (gwarancje nr MT87079KMB19, MTB7078KMB19, MT87067KMB19).

Poza w/w inwestycją (Wilga Znanińskiego b. C) Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe Redox sp. z o.o. w upadłości nie realizowało w trzech kwartatach 2021 roku żadnych innych inwestycji na rzecz Emitenta.

### **Ryzyko Covid 19**

Istotnym czynnikiem, który obecnie wpływa na rynek nieruchomości jest ogłoszona rok temu pandemia Covid-19. Od początku trwania pandemii Spółka identyfikuje ryzyko związane z COVID 19 głównie w obszarze przyszłej siły nabywczej potencjalnych klientów na przyszłe projekty oraz ze strony usługodawców (wykonawców) jako organizacji dysponującej możliwościami wymiennosci nadzoru i innych pracowników.

Koronawirus miał wpływ na tempo sprzedaży mieszkań w realizowanych inwestycjach głównie w okresie kwiecień – sierpień 2020 roku, jednakże nie wpłynął na tempo realizacji inwestycji.

W czasie pandemii, nie doszło do zamknięcia budów. Prowadzący prace budowlane posiadają możliwości elastycznych zmian wykwalifikowanego personelu w wypadku konieczności skierowania osób na kwarantannę lub nieobecności spowodowanej zakażeniem Covid. Elastyczne zarządzanie kluczowym personelem spowodowało, że Covid-19 nie zahamował i nie hamuje prac budowlanych. EDinvest terminowo realizowała prowadzone inwestycje.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie odnotowała istotnego wpływu pandemii na jej działalność. EDinvest znajduje się w dobrej sytuacji finansowej, wypracował zysk na kwotę 5 243 tys. PLN, który w porównaniu do zysku trzeciego kwartału 2020 roku jest niższy o 2 656 tys. PLN. Spadek wyniku nie jest spowodowany wpływem Covid, a tokiem realizacji inwestycji tj. zakończeniem trzech budów realizowanych i mających wysokie zaawansowanie robót głównie w roku 2020 i rozpoczęciem dwu nowych inwestycji, które na tym etapie mają jeszcze niższy stopień zaawansowania. Spółka nadal utrzymuje wskaźnik zadłużenia na niskim poziomie. Zarząd Spółki prowadzi ostrożną i wyważoną politykę rozwoju i finansowania działalności, stosownie do posiadanego potencjału własnego, bez ryzyka nadmiernego zadłużania się, a także biorąc pod uwagę spadek koniunktury co niezmiennie ma odzwierciedlenie w dobrej sytuacji finansowej Spółki

Przedłużający się czas pandemii, ryzyko obecnie czwartej i kolejnych fali upewnia, że nadal należy spodziewać się negatywnego wpływu na terminy realizacji przyszłych projektów, głównie z uwagi na ciągle utrzymujące się wydłużenie procedur administracyjnych, projektowych, uzyskania pozwolenia na budowę, na wykonawstwo w związku ze zwiększonym ryzykiem absencji pracowników oraz działaniem firm budowlanych w przyszłości.

|  |   |                       |                    |
|--|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:                          | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres objęty sprawozdaniem finansowym: | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenia:                   | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

Spółka na bieżąco śledzi ryzyko i reaguje na wszelkie zagrożenia dot. realizacji projektów tak w zakresie dostaw materiałów, procedur administracyjnych jak również personelu wykonawczego. Inwestycje są prowadzone przy zastosowaniu wszelkich środków zabezpieczających przeciw Covid w sytuacjach zagrożenia wdrażana jest procedura pracy zdalnej w celu zapewnienia ciągłej pracy nadzoru technicznego dla prowadzonych inwestycji.

W obszarze sprzedaży EDinvest kontynuuje przygotowany w 2020 roku plan realizacji nowych przyjaznych dla klientów rozwiązań w zakresie kontaktu z klientami online oraz przy użyciu nowoczesnych systemów telefonii komórkowej, zaś nowe biuro sprzedaży zapewnia bezpieczną współpracę i kontakt z klientami przy zachowaniu zasad ostrożności i zabezpieczeń. Spółka opracowała i z powodzeniem stosuje przyjazne dla klientów rozwiązania procedury bezpiecznych odbiorów i przekazania lokali do użytkowania.

Sytuacja wywołana pandemią miała wpływ na wydłużenie procedury uzyskania finansowania kredytowego, zwiększone wymagania przy ocenie zdolności kredytowej, a nawet wycofywanie się niektórych banków z finansowania zakupu mieszkań. Ryzyko występowania kolejnych fali pandemii może mieć wpływ na dalsze zaostrzenie polityki kredytowej banków.

Zarząd Spółki na bieżąco analizuje sytuację na rynku, zmiany zachodzące w gospodarce wywołane Covid-19, a w konsekwencji wpływ tych czynników na plany inwestycyjne Spółki w okresie najbliższych miesięcy, a także dłuższej perspektywie czasowej.

Na dziś ryzyko Covid-19 nadal ocenia się jako niskie. Zarząd Spółki nie widzi istotnego wpływu na brak kontynuacji działalności.

### **Sytuacja ogólna**

Z uwagi na sytuację ogólną w pierwszym półroczu, a także w trzecim kwartale 2021 roku nadal przyspiesza już wcześniej obserwowany wzrost cen mieszkań między innymi z powodu rosnących cen materiałów budowlanych i ich dostępności, rosnących cen paliw, cen robocizny i braku dostępności pracowników, a przez to rosnących kosztów prowadzenia inwestycji. 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. Sytuacja na rynku materiałów budowlanych i rynku pracy wpłynęła również na zawierane przez EDinvest umowy wykonawcze oraz na ceny metra kwadratowego sprzedawanych mieszkań. Spółka przewiduje utrzymywanie się tej tendencji i jej wpływ na plany inwestycyjne EDinvest w dłuższej perspektywie czasu. 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.

|                      |   |                       |                    |
|----------------------|---|-----------------------|--------------------|
| Nazwa Spółki:        | ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA  |                       |                    |
| Okres sprawozdawczy  | 01.01-30.09.2021  | Waluta sprawozdawcza: | złoty polski (PLN) |
| Poziom zaokrąglenie: | wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) |                       |                    |

## PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

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

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

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

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

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

Warszawa, dnia 24 listopada 2021 roku