



**Skonsolidowany śródroczny skrócony raport  
Grupy Kapitałowej za I kwartał 2024 roku**

**zawierający kwartalną informację finansową ED invest S.A.**

## SPIS TREŚCI

<b>1. WYBRANE DANE FINANSOWE.....</b>	<b>3</b>
1.1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe .....	3
1.2. Wybrane jednostkowe dane finansowe .....	4
<b>2. SYTUACJA RYNKOWA W I KW. 2024 R.....</b>	<b>6</b>
2.1. Otoczenie makroekonomiczne w Polsce.....	6
2.2. Prognozowane zmiany na makroekonomiczne .....	8
2.3. Rynek mieszkaniowy .....	9
2.4. Programy rządowe .....	9
2.5. Popyt a podaż na rynku nieruchomości .....	10
<b>3. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE ORAZ GRUPIE KAPITAŁOWEJ.....</b>	<b>14</b>
3.1. Informacje ogólne o Spółce Dominującej.....	14
3.2. Kapitał zakładowy Spółki Dominującej .....	14
3.3. Skład organów Spółki Dominującej.....	15
3.4. Organizacja Grupy Kapitałowej .....	16
3.5. Przedmiot działalności .....	21
3.6. Główne inwestycje .....	22
3.7. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju .....	23
3.8. Akcje ED invest S.A.....	23
3.9. Dywidenda.....	25
3.10. Zatrudnienie .....	27
<b>4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ W I KW. 2024 ROKU.....</b>	<b>28</b>
4.1. Działalność ED invest S.A. w I kw. 2024 r.....	28
4.2. Działalność spółek zależnych w I kw. 2024 roku .....	29
4.3. Plany inwestycyjne .....	31
4.4. Czynniki mające wpływ na realizację inwestycji .....	33
4.5. Omówienie perspektyw rozwoju działalności przynajmniej w najbliższych kwartałach .....	35
4.6. Informacje o rynkach zbytu oraz informacje o źródłach zaopatrzenia w materiały do produkcji, w towary i usługi.....	36
<b>5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W I KW. 2024 ROKU .....</b>	<b>39</b>
5.1. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy, w tym znanych Spółce Dominującej umowach zawartych pomiędzy akcjonariuszami, umowach ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji .....	39
5.2. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki Dominującej z innymi podmiotami oraz określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych. ....	40



5.3.	Informacje o transakcjach zawartych przez Emitenta lub jednostkę od niego zależną z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe, wraz z ich kwotami oraz informacjami określającymi charakter tych transakcji .....	40
5.4.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek .....	40
5.5.	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych podmiotom powiązanym Emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności .....	41
<b>6.</b>	<b>SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KW. 2024 ROKU .....</b>	<b>43</b>
6.1.	Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ED invest S.A. ....	43
6.2.	Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ED invest S.A. ....	47
6.3.	Zatwierdzenie do publikacji .....	51
6.4.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ED invest S.A. oraz jednostkowego sprawozdania finansowego ED invest S.A. ....	51
6.5.	Oświadczenie o zgodności .....	52
<b>7.</b>	<b>NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO KWARTALNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b>	<b>53</b>
7.1.	Stosowane zasady rachunkowości .....	53
7.2.	Wybrane dodatkowe noty objaśniające .....	73
7.3.	Noty objaśniające do wybranych pozycji rachunku zysków i strat Grupy Kapitałowej .....	90
7.4.	Noty objaśniające do wybranych pozycji rachunku zysków i strat Jednostki Dominującej .....	91
7.5.	Czynniki i zdarzenia o charakterze nietypowym mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe .....	92
<b>8.</b>	<b>SYTUACJA FINANSOWA ED INVEST S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST S.A. ....</b>	<b>94</b>
8.1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych ED invest S.A. ....	94
8.2.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy ED invest S.A. ....	100
8.3.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi, ze szczególnym uwzględnieniem zdolności i wywiązywania się z zaciąganych zobowiązań oraz określenie ewentualnych zagrożeń i działań, jakie Grupa podjęła lub zamierza podjąć w celu przeciwdziałania tym zagrożeniom .....	107
8.4.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, w porównaniu do wielkości posiadanych środków, z uwzględnieniem możliwych zmian w strukturze finansowania tej działalności .....	107
<b>9.</b>	<b>DODATKOWE INFORMACJE .....</b>	<b>109</b>
9.1.	Inne istotne informacje .....	109
9.2.	Zdarzenia po dacie bilansu .....	115
9.3.	Rozpoczęcie działalności CSR-owej .....	117



## 1. WYBRANE DANE FINANSOWE

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

1. Bilans według kursu obowiązującego na ostatni dzień odpowiedniego okresu
  - Kurs na dzień 31 marca 2024 r. – 4,3009
  - Kurs na dzień 31 grudnia 2023 r. – 4,3480
2. Rachunek zysków i strat oraz rachunek przepływów pieniężnych według kursów średnich w odpowiednim okresie, obliczonych jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie
  - Średni kurs za 1 kwartał 2024 r. – 4,3211
  - Średni kurs za 1 kwartał 2023 r. – 4,7005

### 1.1. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

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

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od	za okres od	za okres od
	01.01. do	01.01. do	01.01. do	01.01. do
	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2023
	PLN		EUR	
<b>Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	14 895	33 403	3 447	7 106
Koszt sprzedanych produktów i usług	11 047	25 306	2 557	5 384
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 503	5 628	348	1 197
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 170	5 402	271	1 149
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	724	4 356	168	927
Zysk (strata) netto	724	4 356	168	927
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,07	0,44	0,02	0,09
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,07	0,44	0,02	0,09
<b>Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 173	-13 172	3 049	-2 802
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-4 097	-1 114	-948	-237
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-27	-48	-6	-10
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	9 049	-14 334	2 094	-3 049
Średni kurs PLN / EUR*			4,3211	4,7005

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
	PLN		EUR	
<b>Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	96 694	99 574	22 482	22 901
Zobowiązania długoterminowe	5 680	4 324	1 321	995
Zobowiązania krótkoterminowe	20 330	25 290	4 727	5 816
Kapitał własny	70 685	69 961	16 435	16 090
Kapitał podstawowy	619	619	144	142
Liczba akcji	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	7,12	7,05	1,66	1,62
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	0	0	0,00	0,00
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**			4,3009	4,3480

## 1.2. Wybrane jednostkowe dane finansowe

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

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od	za okres od	za okres od
	01.01. do	01.01. do	01.01. do	01.01. do
	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2023
		PLN	EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	14 664	33 403	3 394	7 106
Koszt sprzedanych produktów i usług	10 838	25 306	2 508	5 384
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 548	5 628	358	1 197
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 757	5 402	407	1 149
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 399	4 356	324	927
Zysk (strata) netto	1 399	4 356	324	927
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,14	0,44	0,03	0,09
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,14	0,44	0,03	0,09
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 485	-13 172	3 121	-2 802
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-23 875	-1 114	-5 525	-237
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-16 077	-48	-3 721	-10
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-26 468	-14 334	-6 125	-3 049
Średni kurs PLN / EUR			4,3211	4,7005

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2024	31.12.2023
	PLN		EUR	
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	90 274	93 209	20 990	21 437
Zobowiązania długoterminowe	5 591	4 434	1 300	1 020
Zobowiązania krótkoterminowe	16 001	21 493	3 720	4 943
Kapitał własny	68 682	67 283	15 969	15 474
Kapitał podstawowy	619	619	144	142
Liczba akcji	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	6,92	6,78	1,61	1,56
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	-	-	-	-
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,3009	4,3480

## 2. SYTUACJA RYNKOWA W I KW. 2024 R.

---

### 2.1. Otoczenie makroekonomiczne w Polsce

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

W I kw. 2024 r. PKB Polski wzrosło o 1,9% rok do roku i o 0,4% kwartał do kwartału. Czynnikiem wpływającym na ożywienie była konsumpcja, natomiast w inwestycjach widoczne było pogorszenie sytuacji. W kolejnych kwartałach aktywność gospodarcza w Polsce będzie wzrastać, lecz wciąż za sprawą konsumpcji. Aktywność w budownictwie oraz w produkcji dóbr inwestycyjnych wykazywać będzie niewielkie wzrosty. Zdaniem analityków Polskiego Instytutu Ekonomicznego, II połowa 2024 r. przyniesie stabilizację tempa wzrostu PKB, a pierwsze większe impulsy związane z realizacją KPO zaczną pojawiać się w IV kw. br.

Na koniunkturę gospodarczą I kw. 2024 r. wpływały głównie poniższe czynniki:

- spadek inflacji,
- umocnienie złotego,
- PKB Polski,
- miesięczny Indeks Koniunktury,
- produkcja przemysłowa i budownictwo,
- wskaźnik PMI,
- ogólny klimat koniunktury.

Inflacja w okresie styczeń–marzec 2024 r. wyniosła 2,8%. Był to najniższy kwartalny poziom inflacji od trzech lat. Na koniec marca wyniosła 2,0%, co było najniższym wynikiem od marca 2019 r. Według wstępnych danych w kwietniu stopa inflacji wyniosła 2,4%. Przywrócenie od kwietnia 2024 r. stawek podatku VAT na podstawowe produkty żywnościowe, uwolnienie z początkiem lipca cen za energię elektryczną oraz wiosenne mrozy niszczące uprawy wpłyną na odwrócenie spadkowego trendu wskaźnika inflacji konsumenckiej. Zmianę tę pokazują już szybkie szacunki tempa inflacji w kwietniu. Wzrostowi sprzyjać będzie ponadto przyspieszenie tempa wzrostu gospodarczego oraz realnych wynagrodzeń. W II kw. br. poziom inflacji wciąż jeszcze mieścić się będzie w paśmie wahań wokół celu inflacyjnego, jednak w drugiej połowie roku ponownie prognozuje się, że znajdzie się powyżej tego pasma. W opinii IPAG, w całym 2024 roku średni poziom inflacji wynosić będzie 4,6%, a w grudniu 5,5%<sup>1</sup>.

Tempo wzrostu produktu krajowego brutto w I kw. 2024 roku wyniosło 1,9%. Istotne jest podkreślenie, że był to trzeci kolejny kwartał, w którym tempo wzrostu gospodarczego, choć niewielkie, było wyższe niż

---

<sup>1</sup> Stan i prognoza koniunktury gospodarczej nr 2/2024 (122), maj 2024r.

odnotowane kwartał wcześniej. W kolejnych kwartałach tempo wzrostu PKB będzie dalej stopniowo się zwiększać: od 3,0% w II kw. 2024 roku, przez 3,4% w III kw. do 3,7 w ostatnim kwartale roku. W całym 2024 r. tempo wzrostu PKB wyniesie 3,0%, a w 2025 roku zwiększy się do 3,5%. Wzrost PKB w I kw. 2024 r. wynika z dodatniego wpływu salda obrotów z zagranicą. Popyt krajowy, choć odnotował wzrost po raz pierwszy po czterech kwartałach spadku (+0,8%), to nadal rozwijał się w tempie niższym od tempa wzrostu PKB. W II kwartale br. tempo wzrostu popytu krajowego będzie w dalszym ciągu niższe niż tempo wzrostu PKB, jednak sytuacja ta powinna się zmienić w drugiej połowie roku. Dynamika popytu krajowego wyraźniej wówczas przyspieszy – zacznie on zwiększać się w szybszym tempie niż produkt krajowy brutto. W całym 2024 r. wzrośnie o 3,1%, a w kolejnym roku o 3,3%.<sup>2</sup>

Miesięczny Indeks Koniunktury, badający nastroje wśród 500 polskich przedsiębiorstw, w marcu br. spadł o 0,9 pkt. względem poprzedniego miesiąca. W porównaniu z poprzednim kwartałem obserwowana jest niewielka poprawa nastrojów przedsiębiorców. MIK w budownictwie i przemyśle zanotował w marcu 2024 roku spadek odczytu m/m o odpowiednio 3,5 pkt i 5,2 pkt.<sup>3</sup>

I kw. 2024 roku był piątym z rzędu, w którym zmniejszyła się wartość produkcji sprzedanej przemysłu. Sytuacji takiej nie obserwowano od wielu lat. W I kw. 2024 r. odnotowano także spadek produkcji sprzedanej w budownictwie r/r (w przedsiębiorstwach zatrudniających powyżej 9 osób). Był to pierwszy spadek tej wielkości od trzech lat – poprzedni miał miejsce w I kw. 2021 roku. Dane za pierwsze trzy miesiące roku okazały się niższe od oczekiwań. Mimo nie najlepszego początku roku, w kolejnych kwartałach, a zwłaszcza w końcu roku, spodziewać się należy znaczącej poprawy koniunktury budowlanej. Ważnym czynnikiem wpływającym na wzrost inwestycji budowlanych będzie napływ do Polski środków z KPO. W efekcie, według prognozy IPAG, wartość dodana w budownictwie w 2024 r. zwiększy się o 3,6%, a produkcja sprzedana (w pełnej zbiorowości przedsiębiorstw budowlanych) o 3,3%. W roku następnym tempa wzrostu wyniosą odpowiednio 4,4 oraz 3,9%.<sup>4</sup>

W marcu wskaźnik PMI Polska wzrósł do 48 pkt. wobec 47,9 pkt w lutym. Oznacza to, że wskaźnik dla Polski pozostawał na ujemnym poziomie 23 miesiąc z rzędu. Natomiast PMI dla polskiego przemysłu w kwietniu spadł do 45,9 pkt. i oznacza to najdłuższy okres dekoniunktury od 1998 roku, czyli od rozpoczęcia prowadzenia pomiarów tego wskaźnika.<sup>5</sup>

Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury we wszystkich obszarach znajduje się poniżej średniej długookresowej. W styczniu wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w przemyśle kształtował się na poziomie minus 10,5 (przed miesiącem minus 14,4), natomiast w budownictwie był to poziom minus 7,1 (przed miesiącem minus 13,2).<sup>6</sup>

Otoczenie makroekonomiczne sprzyja odbudowie popytu na zakup nieruchomości. Jedynym znaczącym hamulcem jest drogi kredyt.

<sup>2</sup> Stan i prognoza koniunktury gospodarczej nr 2/2024 (op.cit).

<sup>3</sup> MIK, Kwartalnik Badań Koniunktury nr 1/2024, Polski Instytut Ekonomiczny 2024

<sup>4</sup> Stan i prognoza koniunktury gospodarczej nr 2/2024 (op.cit).

<sup>5</sup> S&P Global PMI® Polski Sektor Przemysłowy, 05.04.2024 r.

<sup>6</sup> Koniunktura w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach, grudzień 2023, 27.12.2023 r.



## 2.2. Prognozowane zmiany na makroekonomiczne

W dyskusji dotyczącej perspektyw popytowych na rynku nieruchomości przeważają argumenty za jego ożywieniem, choć nie brakuje też tych przeciwnych. Ekonomisci są pewni odbudowy wzrostu gospodarczego w latach 2024-2025, co będzie czynnikiem przemawiającym za wzmożonym popytem mieszkaniowym. Utwierdza ich w tym szybki wzrost siły nabywczej gospodarstw domowych i równie solidna odbudowa ich nastrojów.

Po drugiej stronie dyskusji znajdują się argumenty przywołujące wysokie stopy procentowe oraz utrzymującą się niepewność konsumenta z uwagi na perturbacje gospodarcze i geopolityczne.

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

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

Główną przeszkodą są utrzymywane przez RPP wysokie stopy, które naszym zdaniem nie spadną w najbliższych kwartałach. Warto jednak nadmienić, że według danych NBP ponad 70% zakupów mieszkań finansowanych jest ze środków własnych, a nie kredytów.

NBP obecnie sygnalizuje, że stopy procentowe pozostaną bez zmian do końca 2024 r. Zdaniem NBP perspektywa stabilnie wysokich stóp jest jeszcze dłuższa i od początku roku spodziewamy się, że stopa referencyjna zostanie utrzymana na bieżącym poziomie (5,75%) do końca 2025 r.

Upowszechnienie kredytów ze stałą stopą nie unieważnia podstawowej logiki – im wyższe stopy NBP, tym wyższe oprocentowanie kredytów hipotecznych. Rynki wyceniają wciąż znaczące złagodzenie polityki pieniężnej w średnim okresie. W miarę upływu czasu i falsyfikacji tego przekonania, średniookresowe stopy procentowe, na których opiera się oprocentowanie kredytów o stałej stopie, mogą rosnąć. W teorii faktyczne oprocentowanie kredytów hipotecznych może być obniżone przez programy pomocowe. Nabywcy szczególnie wrażliwi (np. młode osoby kupujące swoją pierwszą nieruchomość) najprawdopodobniej uzyskają dostęp do kredytu o wyraźnie niższym efektywnym oprocentowaniu za sprawą rządowych programów wsparcia.

### 2.3. Rynek mieszkaniowy

Polski rynek stabilizuje się po dynamicznym wzroście cen w minionych latach. Niższa podaż mieszkań w stosunku do obserwowanego popytu, jak również dostępność kredytów hipotecznych wynikająca z funkcjonujących programów rządowych, zapewnia stałe zainteresowanie kolejnymi inwestycjami i oferowanymi mieszkaniami o różnym metrażu. Na popyt na mieszkania wpływa nie tylko obecność dopłat, ale również zmieniające się otoczenie gospodarcze, między innymi niższe oprocentowanie kredytów, rosnące wynagrodzenia i niższa inflacja.<sup>7</sup>

Wzrost cen nieruchomości w Polsce należał w ostatnich latach do najszybszych w całej UE. Lata 2018-2023 przyniosły 59% wzrost cen mieszkań. Tak wysokie wzrosty wiążą się z podwyższoną inflacją CPI - po korekcie o inflację cen towarów i usług konsumpcyjnych (relatywnie do koszyka konsumpcyjnego) mieszkania w Polsce zdrożały o 20% w tym samym okresie. Według danych Eurostatu, ceny nieruchomości mieszkaniowych (średnia z rynku pierwotnego i wtórnego) w Polsce notowały na przestrzeni ostatnich 5 lat konsekwentny wzrost. W tym czasie miały miejsce dwa okresy spowolnienia dynamiki cen mieszkań – pierwszy spowodowany lockdownami w okresie pandemii oraz drugi będący następstwem silnych podwyżek stóp procentowych w 2022 roku. W żadnym z nich przeciętna dynamika cen lokali mieszkalnych nie spadła jednak poniżej +5% r/r.<sup>8</sup>

### 2.4. Programy rządowe

Wpływ na aktualną sytuację na rynku w dużej mierze mają programy rządowe, jak funkcjonujący w ubiegłym roku „Bezpieczny kredyt 2%” oraz planowane wprowadzenie w najbliższych miesiącach programu „Mieszkanie na start”. W ramach poprzedniego programu podpisano około 55 800 umów kredytowych. Dane zgromadzone w systemie SARFIN wskazują, że program w okresie lipiec-grudzień 2023 roku wzmocnił swój udział na rynku hipotek z 11,87% miesięcznej sprzedaży kredytów mieszkaniowych do 79,24%. Na przestrzeni całego 2023 roku wygenerował 38,9% sprzedaży kredytów mieszkaniowych – więcej niż Rodzina na Swoim (22,2% w najmocniejszym 2011 r.) i Mieszkanie dla Młodych (18,8% w 2016 r.). Nowy program „Mieszkanie na start” ma zacząć obowiązywać w drugiej połowie 2024 roku, a pula dopłat wyniesie 500 mln złotych. Przeznaczony jest dla singli, małżeństw oraz osób będących w związkach nieformalnych, które spełniają określone kryteria dotyczące dochodu i wieku. Zgodnie z założeniami ustawodawcy ma być bardziej atrakcyjny dla osób o niższych dochodach, a także dla rodzin wielodzietnych.

„Mieszkanie na start” zakłada, że osoby zainteresowane programem będą mogły ubiegać się o kredyt w dowolnej wysokości, przy czym limitem zostaną objęte kwoty wsparcia. Kwoty dopłat do kredytu hipotecznego mają wynieść od 200 000 zł dla gospodarstwa jednoosobowego i 400 000 zł dla dwuosobowego, do nawet 500 000 dla czteroosobowego i 600 000 dla pięcioosobowego. W dużych miastach limity te mają

<sup>7</sup> <https://biuroprasowe.cbre.pl/318884-mieszkan-w-warszawie-wystarczy-na-7-miesiecy>

<sup>8</sup> <https://www.pekao.com.pl/dam/jcr:85261eca-bc95-4b22-9f7e-608ad3394e8a/Rynek%20nieruchomo%C5%9Bci%20w%20Polsce%202024.pdf>

zostać podwyższone w zależności od ogłaszanej przez wojewodę wartości odtworzeniowej 1 metra kwadratowego lokalu mieszkalnego.

## 2.5. Popyt a podaż na rynku nieruchomości

Znajdujemy się w momencie historycznej nierównowagi między podażą a popytem na rynku nieruchomości. Dostępne lokale, których jest mało w ofercie, sprzedają się szybko, co prowadzi do wzrostu cen. Aktualna luka mieszkaniowa w Polsce jest szacowana na ponad milion lokali. Według danych GUS, w 2023 roku do użytkowania w całym kraju oddano 220 379 mieszkań, co jest najniższym rezultatem od czterech lat, a deweloperzy rozpoczęli budowę jedynie 114 526 nowych mieszkań, co jest z kolei najniższym wynikiem od 2017 roku. Spadła również, w porównaniu z rokiem poprzednim, ogólna liczba nowych inwestycji, która wyniosła 189 093.

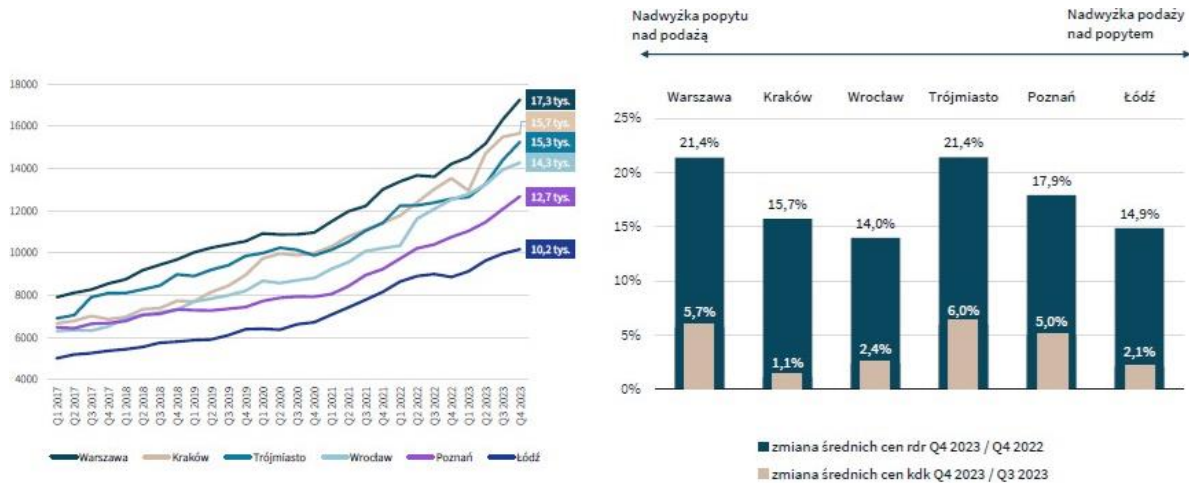
Jak podaje firma JLL, porównując ceny mieszkań deweloperskich w IV kwartale 2023 roku do IV kwartału 2022 roku, w przypadku Warszawy i Trójmiasta, wzrosty na rynku pierwotnym wyniosły 21,4%. W Poznaniu wskaźnik osiągnął poziom 17,9%, z kolei o 15,7–14% wzrosły ceny ofertowe w Krakowie, Łodzi i Wrocławiu (więcej w grafice poniżej).

Porównując ceny mieszkań kwartał do kwartału (IV kwartał 2023 r. do III kwartału 2023 r.), największe wzrosty były w Trójmieście (6%), Warszawie (5,7%) oraz w Poznaniu (5%), a najmniejsze w Krakowie (1,1%). Na wzrost cen miała wpływ inflacja, wciąż rosnące ceny niektórych materiałów budowlanych, ale przede wszystkim brak gruntów przeznaczonych pod budownictwo.

Wraz z poprawą w 2023 roku warunków kredytowania nieruchomości przez konsumentów oraz startem programu Bezpieczny Kredyt 2% nie wprowadzono rozwiązań, które pozwoliłyby uruchomić przedsiębiorstwom budowlanym większą liczbę nowych inwestycji. Powyższe możliwe było i jest poprzez m.in. uwolnienie gruntów znajdujących się w zasobach Skarbu Państwa, uruchomienie terenów po handlowych i pobiurowych oraz skrócenie procedur administracyjnych<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> Rynek mieszkaniowy w Polsce - PRZEKONANIA KONTRA RZECZYWISTOŚĆ; PZFD i Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej.

Wykres 1. Zmiana średnich cen za m<sup>2</sup> w największych polskich miastach



Źródło: Rynek mieszkaniowy w Polsce - PRZEKONANIA KONTRA RZECZYWISTOŚĆ; PZFD i Pracodawcy Rzeczypospolitej Polskiej.

Baza mieszkaniowa w Polsce jest wciąż relatywnie mała na tle Europy. W 2022 roku liczyła około 15,6 mln lokali, co oznacza, że statystycznie na 1000 mieszkańców przypadało niewiele ponad 400 mieszkań. To jeden z niższych poziomów w Unii Europejskiej – zwłaszcza w porównaniu do Europy Zachodniej, gdzie zazwyczaj wynosi on 450. Liczba mieszkań na 1 000 mieszkańców świadczy o wciąż relatywnie niskim nasyceniu rynku mieszkaniowego, co wpływa na długoterminowe perspektywy popytowe i niskie ryzyko powstania "bańki mieszkaniowej".

Zdaniem analityków transakcyjne ceny mieszkań na rynku pierwotnym będą rosnąć nieprzerwanie do I kwartału 2025 r. Przewidywania mówią o wzroście cen o prawie 15% w latach 2024-2025. Wszystko to przekłada się to na utrzymujący się dwucyfrowy wzrost Indeksu Cen Mieszkań (ICM). W ciągu ostatniego roku wyniósł on 20%, a dla ostatnich dziesięciu lat zwiększył się aż o 111%.<sup>10</sup>

Według prognozy Departamentu Analiz Makroekonomicznych Banku Pekao, biorąc pod uwagę głównie czynniki makroekonomiczne, transakcyjne ceny nieruchomości sprzedawanych na rynku pierwotnym będą jeszcze rosły do I kwartału 2025 r. i mogą osiągnąć średnio poziom 15,4 tys. zł/m<sup>2</sup>. To 14-proc. wzrost cen względem obecnych poziomów (13,5 tys. zł w I kwartale 2024).

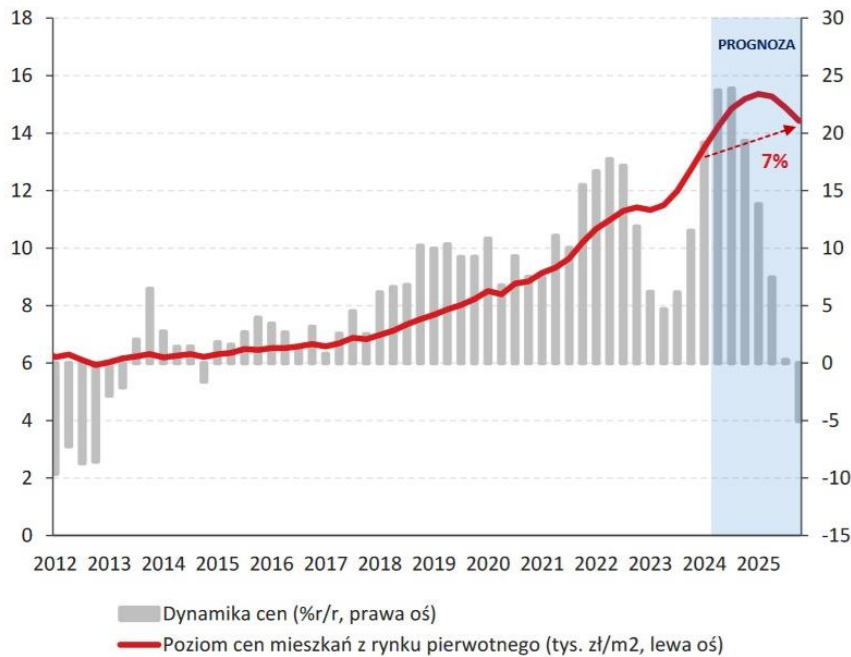
Od II kwartału 2025 r. ceny powinny zacząć nieznacznie się obniżać ze względu na ukazujące się z dużym opóźnieniem efekty wysokich realnych stóp procentowych ograniczających popyt na kredyty hipoteczne, rosnącej podaży mieszkań oraz wygaśnięcia wpływu rządowego programu „Bezpieczny kredyt za 2%”. Barierą dla głębszego spadku cen będzie wciąż wysoki popyt napędzany przez poprawiającą się koniunkturę i utrzymujący się szybki wzrost wynagrodzeń. W 2-letnim horyzoncie prognozy (lata 2024-2025) ceny mieszkań wzrosną o 7%.

<sup>10</sup> <https://morizon-gratka.pl/wp-content/uploads/2024/03/Rynek-Nieruchomosci.pdf>

Patrząc na ujęcie rok do roku szczyt wzrostów zostanie osiągnięty w III kwartale 2024 r. w wysokości prawie 25% r/r. W następnych kwartałach dynamika będzie się sukcesywnie obniżać. Biorąc pod uwagę efekt bardzo wysokiej bazy, zepchnie ją nawet poniżej zera pod koniec 2025 r.

**Wykres 2. Ceny mieszkań z rynku pierwotnego wg danych NBP (7 największych miast) wraz z prognozą**

tys. zł za m<sup>2</sup> / %r/r



Źródło: <https://www.pekao.com.pl/dam/jcr:85261eca-bc95-4b22-9f7e-608ad3394e8a/Rynek%20nieruchomo%C5%9Bci%20w%20Polsce%202024.pdf>

W pierwszym kwartale 2024 roku średnia cena ofertowa nowego mieszkania w Warszawie wyniosła 17 268 zł/mkw. To wzrost o 17% rok do roku.<sup>11</sup> Rynek mieszkaniowy w Warszawie notuje stabilny wzrost cen za metr kwadratowy. W większości dzielnic ceny na rynku pierwotnym wzrosły o więcej niż 3% w ciągu pierwszych czterech miesięcy 2024 roku. Największe zmiany zostały odnotowane w takich dzielnicach, jak Ursynów (+5%), Praga-Południe (4,8%), Praga-Północ (4,7%), Bielany (4,6%) i Wola (4,5%).<sup>12</sup>

Nie inaczej wygląda sytuacja w aglomeracji warszawskiej. Stabilny wzrost cen za metr jest odnotowywany w okolicznych miastach, które zapewniają przestrzeń do wypoczynku, a jednocześnie dostęp do szybko rozwijającej się infrastruktury handlowo-usługowej. Są przy tym dobrze skomunikowane z samą Warszawą. W Pruszkowie cena za metr kwadratowy mieszkania na rynku pierwotnym, w pierwszych miesiącach 2024 roku, wzrosła o 15,5%, do poziomu 12 795 zł.<sup>13</sup> Niewiele niższy wzrost odnotowały ceny mieszkań w Piasecznie. Od początku roku zmieniły się o 9,82%, osiągając poziom 10 951 zł.<sup>14</sup>

<sup>11</sup> <https://next.gazeta.pl/pieniadz/7,188932,30973254,koncza-sie-mieszkania-w-warszawie-wystarczy-ich-na-kilka-miesiecy.html>

<sup>12</sup> <https://zame.pl/ceny-mieszkan/warszawa>

<sup>13</sup> <https://zame.pl/ceny-mieszkan/pruszk%C3%B3w>

<sup>14</sup> <https://sonarhome.pl/ceny-mieszkan/piaseczno>

W Krakowie w pewnej części dzielnic został zanotowany nawet ponad 5% wzrost cen za metr kwadratowy. Tego rodzaju zauważalna zmiana miała miejsce w Rakowicach (+6%), Zwierzyńcu (+5,8%), Grzegórkach (+5,6%) i Nowej Hucie (+5,1%). W Prądniku Białym, gdzie Grupa ED invest S.A. realizuje swoje inwestycje, wzrost cen wyniósł 2,2% od początku 2024 roku.<sup>15</sup>

W ostatnich 15 latach różnica między cenami mieszkań z rynku pierwotnego, a tymi z wtórnego wyznaczała lekki trend wzrostowy. Była ona pochodną preferencji konsumentów, co do konkretnego typu budownictwa. Polacy coraz bardziej preferują zakup mieszkania od dewelopera zamiast z rynku wtórnego. Zainteresowanie nowym budownictwem wynika z lepszej sytuacji gospodarczej, większej dostępności kredytu i opłacalności inwestycyjnej. Wpływ na tę sytuację ma również przyspieszony postęp technologiczny w ostatnich latach. Innowacje w rodzaju smart home są częściej stosowane w nowym budownictwie, podobnie jak rozwiązania optymalizujące mieszkania w kontekście emisyjności. Dostosowanie starych mieszkań do nowych wymogów klimatycznych jest kłopotliwe, a nowe rozwiązania technologiczne stają się coraz bardziej niezbędnym elementem dla rosnącej liczby gospodarstw domowych.

Rok 2024 może przynieść realne perspektywy na wprowadzenie stabilności w sektorze nieruchomości. Możemy spodziewać się przywrócenia balansu między podażą a popytem, co znacząco zmniejszy nacisk na podwyższanie cen. Deweloperzy zaczęli już odbudowywać ofertę mieszkań na sprzedaż, która w ubiegłym roku gwałtownie spadła. Wzrost cen mieszkań, jeśli wystąpi, powinien być umiarkowany, na poziomie kilku procent. W tym kontekście kluczowe będzie jednak to, jak zostanie zaprojektowany i wdrożony nowy program mieszkaniowy. Jeśli dostęp do tanich kredytów będzie szeroki i łatwy, ryzyko znaczącego wzrostu cen ponownie się pojawi. Nowy program mieszkaniowy może okazać się kluczowy dla osób o niższych dochodach, poszukujących własnego mieszkania. Z drugiej strony, dobra sytuacja gospodarcza, niskie bezrobocie i rosnące wynagrodzenia, a także prognozowany spadek stóp procentowych mogą dodatkowo pobudzić popyt na rynku mieszkaniowym.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> <https://zamestr.pl/ceny-mieszkan/krak%C3%B3w>

<sup>16</sup> <https://morizon-gratka.pl/wp-content/uploads/2024/03/Rynek-Nieruchomosci.pdf>

### 3. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE ORAZ GRUPIE KAPITAŁOWEJ

#### 3.1. Informacje ogólne o Spółce Dominującej

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

Siedziba Spółki na 31 grudnia 2023 roku mieściła się przy ul. ul. gen. Bora-Komorowskiego 35 lok. 218 w Warszawie (03-982), 8 marca 2024 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o zmianie adresu Spółki na nowy: ul. Grochowska 306/308 bud. C, 03-840 Warszawa.

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

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

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

#### 3.2. Kapitał zakładowy Spółki Dominującej

Kapitał podstawowy Spółki na 31 marca 2024 r. zgodnie z wpisem do KRS, wynosi 619 334,35 PLN i dzieli się na 12 286 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 PLN każda. Na każdą akcję przypada jeden głos.

### 3.3. Skład organów Spółki Dominującej

#### Zarząd Jednostki Dominującej

W I kw. 2024 r. oraz w okresie od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 22 maja 2024 r. skład Zarządu ED invest S.A. nie uległ zmianie.

*Tabela 4. Skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 31.03.2024 r.*

Imię i nazwisko	Funkcja
Łukasz Marcin Deńca	Prezes Zarządu
Alan Dunikowski	Wiceprezes Zarządu
Zofia Egierska	Członek Zarządu
Jerzy Krzysztof Dyrz	Członek Zarządu

Obecna kadencja Zarządu rozpoczęła swój bieg 28 lutego 2023 r. na podstawie uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą powołujących Członków Zarządu Spółki na wspólną 2-letnią kadencję.

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

#### Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej

W I kw. 2024 r. oraz w okresie od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 22 maja 2024 r. skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

*Tabela 5. Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 31.03.2024 r.*

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

Obecna kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła swój bieg 28 lutego 2023 r. na podstawie uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ED invest S.A. powołujących Członków Rady Nadzorczej na wspólną 2-letnią kadencję.

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



### Komitet Audytu Jednostki Dominującej

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

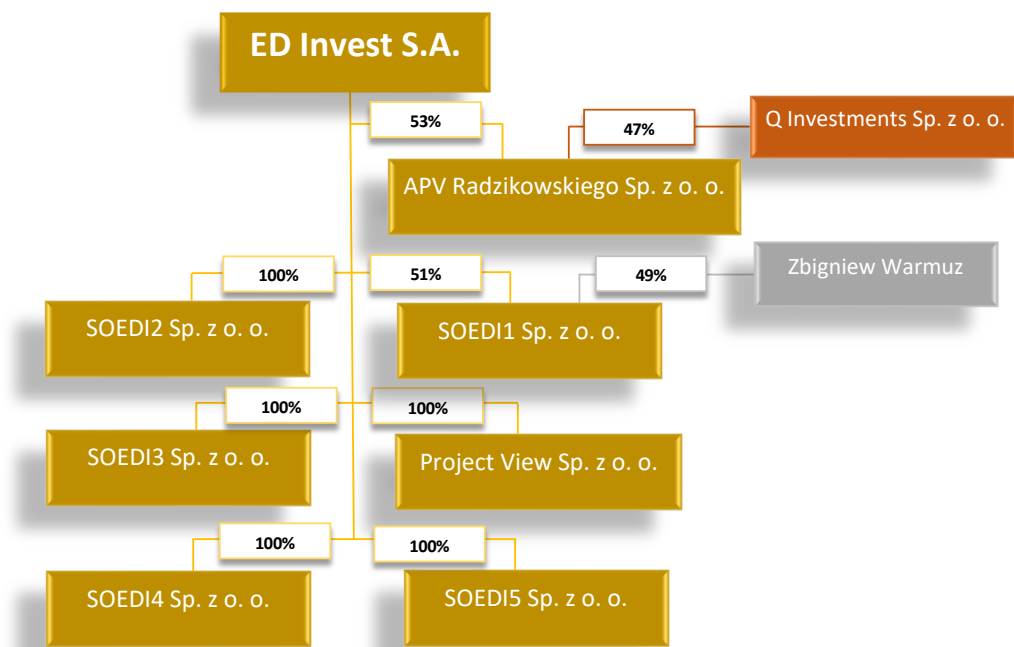
**Tabela 6.** Skład Komitetu Audytu Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 31.03.2024 r.

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

### 3.4. Organizacja Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa ED invest S.A. powstała w 2023 roku, a w jej skład wchodzi Emitent oraz siedem spółek zależnych: APV Radzikowskiego Sp. z o. o., Project View sp. z o. o., SOEDI1 sp. z o. o., SOEDI2 sp. z o. o., SOEDI3 sp. z o. o., SOEDI4 sp. z o. o., SOEDI5 sp. z o. o. Działalność wymienionych podmiotów skupiona jest na budowaniu na gruntach powierzonych oraz na budowaniu na gruntach własnych i sprzedaży zrealizowanych budynków. Emitent nie posiada spółek stowarzyszonych, zakładów oraz oddziałów. Spółka ED invest S.A. i pozostałe spółki zależne zostały utworzone na czas nieoznaczony.

**Graf 1.** Struktura Grupy Kapitałowej ED invest S.A. – stan na 31 marca 2024 roku



### APV Radzikowskiego Sp. z o. o.

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

APV Radzikowskiego Sp. z o. o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED invest S.A. na 31 marca 2024 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 22 maja 2024 r., posiada 53% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów. APV Radzikowskiego Sp. z o. o. podlega konsolidacji metodą pełną.

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

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

### Project View Sp. z o. o.

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

Project View Sp. z o. o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED invest S.A. na 31 marca 2024 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 22 maja 2024 r., posiada 100% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów. Project View Sp. z o. o. podlega konsolidacji metodą pełną.

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

<b>Nazwa (firma)</b>	<b>Project View Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością</b>
<b>Forma prawna</b>	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Siedziba i kraj siedziby</b>	Warszawa, Polska

Adres	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa
Telefon	+48 22 255 15 55
E-mail	biuro@edInvest.pl
Strona internetowa	-----
Identyfikator PKD (działalność przeważająca)	68.10.Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Przedmiot działalności	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych budynków
REGON	141358956
Kapitał zakładowy	83 500,00 PLN – w pełni opłacony
Numer KRS	0000306785
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

### SOEDI1 Sp. z o. o.

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

SOEDI1 Sp. z o. o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED invest S.A. na 31 marca 2024 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 22 maja 2024 r., posiada 51% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów. SOEDI1 Sp. z o. o. podlega konsolidacji metodą pełną.

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

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

### SOEDI2 Sp. z o. o.

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

SOEDI2 Sp. z o. o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED invest S.A. na 31 marca 2024 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 22 maja 2024 r., posiada 100% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów. SOEDI2 Sp. z o. o. podlega konsolidacji metodą pełną.

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

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

### SOEDI3 Sp. z o. o.

4 października 2023 roku ED invest S.A. założyła spółkę pod firmą SOEDI3 Sp. z o.o. Do 31 grudnia 2023 roku spółka prowadziła działalność w kierunku pozyskania terenów pod budowę.

SOEDI3 Sp. z o. o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED invest S.A. na 31 marca 2024 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 22 maja 2024 r., posiada 100% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów. SOEDI3 Sp. z o. o. podlega konsolidacji metodą pełną.

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

<b>Nazwa (firma)</b>	<b>SOEDI3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością</b>
<b>Forma prawna</b>	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
<b>Siedziba i kraj siedziby</b>	Warszawa, Polska
<b>Adres</b>	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa
<b>Telefon</b>	+48 22 255 15 55
<b>E-mail</b>	soedi3@edInvest.pl
<b>Strona internetowa</b>	-----

Identyfikator PKD (działalność przeważająca)	68.10.Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
Przedmiot działalności	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych budynków
REGON	526614479
Kapitał zakładowy	10 000,00 PLN – w pełni opłacony
Numer KRS	0001062304
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

#### SOEDI4 Sp. z o. o.

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

SOEDI4 Sp. z o. o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED invest S.A. na 31 marca 2024 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 22 maja 2024 r., posiada 100% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów. SOEDI4 Sp. z o. o. podlega konsolidacji metodą pełną. Spółka została zarejestrowana 4 kwietnia 2024 roku.

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

Nazwa (firma)	<b>SOEDI4 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością</b>
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba i kraj siedziby	Warszawa, Polska
Adres	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa
Telefon	+48 22 255 15 55
E-mail	soedi4@edInvest.pl
Strona internetowa	-----
Identyfikator PKD (działalność przeważająca)	68.20.Z – wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
Przedmiot działalności	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
REGON	1133129911
Kapitał zakładowy	10 000,00 PLN – w pełni opłacony
Numer KRS	0001098018
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

#### Rozszerzenie Grupy Kapitałowej po dniu bilansowym

##### SOEDI5 Sp. z o. o.

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

SOEDI5 Sp. z o. o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED invest S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu., tj. 22 kwietnia 2024 r., posiada 100% w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów. SOEDI5 Sp. z o. o. podlega konsolidacji metodą pełną. Spółka została zarejestrowana 8 kwietnia 2024 roku.

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

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

### 3.5. Przedmiot działalności

Grupa ED invest S.A. realizuje przedsięwzięcia deweloperskie związane z realizacją projektów mieszkaniowych i mieszkaniowo-komercyjnych, wielorodzinnych oraz jednorodzinnych, zarówno na gruntach powierzonych, jak i na gruntach własnych. Grupa poprzez spółkę zależną SOEDI1 Sp. z o.o. prowadzi również działalność związaną z realizacją przedsięwzięć budowlanych innych niż budownictwo mieszkaniowe, tj. budowy dróg, wznoszenie budynków, rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę czy roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej. Istotnym obszarem działalności Grupy jest działalność mająca na celu nabycie nieruchomości pod realizację przyszłych inwestycji.

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

Spółka Dominująca ED invest S.A. stworzyła i z sukcesem, od ponad 20 lat, realizuje unikatowy model biznesowy oparty na formule „Deweloper PLUS”, który opiera się na budownictwie wielorodzinnym na gruntach powierzonych przez spółdzielnie mieszkaniowe. Spółka Dominująca w ramach umów o wspólnym przedsięwzięciu realizuje budynki mieszkalno-komercyjne z miejscami postojowymi w halach garażowych

na gruntach będących we władaniu użytkownika wieczystego lub właściciela gruntu – spółdzielni mieszkaniowej. Udział Jednostki Dominującej w realizacji tego typu inwestycji polega m.in. na:

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

Sprzedaż lokali mieszkalnych, komórek lokatorskich i miejsc garażowych w powyższym modelu dokonywana jest na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce Dominującej przez spółdzielnię mieszkaniową, co stanowi specyfikę modelu biznesowego ED invest S.A. wynikającą z umów zawartych ze spółdzielniami, na mocy których Spółka Dominująca odpowiedzialna jest za organizację i koordynację budowy obiektów mieszkaniowych na gruntach powierzonych przez spółdzielnię. Wspólny cel spółdzielni, jak i Spółki Dominującej, którym jest zapewnienie dostępności i sprzedaż mieszkań powoduje, iż ED invest S.A. nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od spółdzielni ani innych odbiorców.

Na gruntach własnych Spółka realizuje projekty poprzez spółki celowe należące do Grupy. We wrześniu 2023 roku spółka zależna Radzikowskiego APV Sp. z o.o. działająca zgodnie z przepisami Ustawy o działalności developerskiej, rozpoczęła realizację projektu deweloperskiego w Krakowie. Spółka zależna jest odpowiedzialna za organizację i koordynację budowy obiektu mieszkalnego na gruncie własnym oraz sprzedaż wybudowanych lokali.

### 3.6. Główne inwestycje

W I kw. 2024 roku Grupa ED invest S.A. realizowała poniższe inwestycje:

- Jedną inwestycję we wspólnym przedsięwzięciu ze Spółdzielnią Mieszkaniową „GOĆŁAW LOTNISKÓ”



„WILGA” bud. AB przy ul. Umińskiego 2 w dzielnicy Praga Południe (rejon Goćławia), powstaje budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową na parterze, garażem w podziemiu i części parteru, ze 172 mieszkaniami, którego realizację Spółka rozpoczęła w październiku 2022 roku. Planowany termin realizacji: II kw. 2024 roku. Na dzień publikacji niniejszego raportu stopień sprzedaży mieszkań wynosi 97%.

- Jedną inwestycję realizowaną przez spółkę zależną APV Radzikowskiego Sp. z o. o.

„Apartamenty Radzikowskiego” przy ul. Eliasza Radzikowskiego w Krakowie w dzielnicy Prądnik Biały, powstaje budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze, garażem w podziemiu, ze 46 mieszkaniami, którego realizację Spółka rozpoczęła we wrześniu 2023 roku. Planowany termin realizacji: II kw. 2025 roku. Na dzień publikacji niniejszego raportu stopień sprzedaży mieszkań wynosi 52%.



### 3.7. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadzi prac w zakresie badań i rozwoju.

### 3.8. Akcje ED invest S.A.

Od 27 października 2010 r. w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym zostały wprowadzone 2.548.201 prawa do akcji zwykłych na okaziciela serii B, natomiast 20 grudnia 2010 r. w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym zostały wprowadzone akcje zwykłe na okaziciela:

- 10 000 000 (dziesięć milionów) akcji serii A,
- 2 548 201 (dwa miliony pięćset czterdzieści osiem tysięcy dwieście jeden) akcji serii B.

3 lutego 2011 r. w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym zostały wprowadzone 156 853 akcje zwykłe na okaziciela serii C.

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



**Tabela 14. Podstawowe informacje dotyczące akcji ED invest S.A. notowanych na rynku regulowanym**

Segment/rynek	Rynek główny
Sektor	Sprzedaż nieruchomości
ISIN	PLEDINV00014
Ticker	EDI
Liczba akcji łącznie	12 386 687
Liczba akcji w obrocie	12 386 687
Data pierwszego notowania	PDA27.10.2010r. Akcje 20.12.2010 r.

**Tabela 15. Dane statystyczne dotyczące notowań akcji ED invest S.A. w okresie I kw. 2024 i I kw. 2023.**

	I kw. 2024	I kw. 2023
Liczba akcji w obrocie na koniec okresu	12 386 687	12 386 687
Cena akcji na koniec okresu (PLN)	7,35	4,00
Cena maksymalna (PLN)	8,70	4,20
Cena minimalna (PLN)	6,50	3,85
Średnia cena akcji w trakcie okresie (PLN)	8,05	4,05
Średni dzienny obrotów (PLN)	28 050	20 286
Średni dzienny wolumen obrotów (sztuk)	3 573	4 965
Średnia cena w okresie – ważona wolumenem (PLN)	7,85	4,09
Kapitalizacja na koniec okresu (mln PLN)	91,0	49,5

### Akcje własne

Na 31 marca 2024 r. Spółka posiadała 2 458 395 akcji własnych po cenie nabycia 2,50 PLN/akcję, tj. 19,85% kapitału zakładowego spółki, na które przypada 2 458 395, tj. 19,85% udziału w ogólnej liczbie głosów.

Realizacja skupu odbyła się w dniach 27-30 sierpnia 2019 r. w trybie zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji ED invest S.A. ogłoszonego 26 sierpnia 2019 roku. Przeprowadzono transakcje ogółem na 2 477 337 akcji po cenie jednostkowej wynoszącej 2,50 PLN poza rynkiem zorganizowanym (OTC), rozliczone w systemie KDPW: łączna wartość przeprowadzonych transakcji wyniosła 6 193 345 PLN.

Program odkupu akcji własnych (oparty na postanowieniach art. 362 §1 pkt 8 ksh.) stanowił dla Spółki narzędzie umożliwiające kontrolę sytuacji rynkowej i reagowanie na nią, m.in. poprzez umożliwienie Zarządowi Spółki skumulowania istotnego pakietu akcji własnych do zaoferowania potencjalnym inwestorom w momencie realizacji projektów inwestycyjnorozwojowych, przez co pozyskane w ten sposób środki, które stanowią będą uzupełnienie niezbędnego do ich realizacji finansowania.

Raportem nr 20/2023 z 1 marca 2023 roku Zarząd Spółki poinformował, że został upoważniony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 8/02/2023 z 28 lutego 2023 roku do sprzedaży do 5% akcji własnych tak, by w wolnym obrocie znajdowało się nie mniej niż 10% akcji ED invest S.A.

2 marca 2023 roku Zarząd spółki dokonał złożenia zlecenia sprzedaży 350 tys. akcji własnych ED invest S.A. do dyspozycji maklera z limitem ceny 4 PLN i terminem ważności do 16 marca 2023 roku. Do dnia zakończenia zlecenia Spółka dokonała sprzedaży 18 942 akcji własnych. Na 16 marca 2023 roku Spółka posiada 2 458 395 akcji własnych, których udział w kapitale ogółem stanowi 19,85%. Posiadane przez Spółkę akcje własne nie uprawniają do wykonania m.in. prawa głosu, prawa poboru, prawa do dywidendy.

### Akcjonariat

Struktura akcjonariatu ED invest S.A. nie uległa zmianie w I kw. 2024 r. oraz w okresie od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego raportu, tj. 22 maja 2024 r.

**Tabela 16.** Struktura akcjonariatu ED invest S.A.

Akcjonariusz	Stan na 31.03.2023	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 31.03.2024	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 22.05.2024	Udział w kapitale/ udział w głosach
VESPER CAPITAL Sp. z o.o.	8 955 839	72,30%	8 955 839	72,30%	8 955 839	72,30%
ED invest S.A.	2 458 395	19,85%	2 458 395	19,85%	2 458 395	19,85%
Akcjonariusze drobni	972 453	7,85%	972 453	7,85%	972 453	7,85%
<b>Razem</b>	<b>12 386 687</b>	<b>100,00%</b>	<b>12 386 687</b>	<b>100,00%</b>	<b>12 386 687</b>	<b>100,00%</b>

na podstawie zawiadomienia akcjonariuszy z 23 maja 2023 roku

### Stan posiadania akcji Spółki przez Członków Zarządu i RN

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

**Tabela 17.** Akcje będące w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących ED invest S.A.

Imię i nazwisko /stanowisko	Stan na dzień 31.03.2024	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na dzień 22.05.2024	Udział w kapitale/ udział w głosach
Łukasz Deńca – Prezes Zarządu	1 791 168	14,46%	1 791 168	14,46%
Alan Dunikowski – Wiceprezes Zarządu	1 074 701	8,68%	1 074 701	8,68%
Adrian Heymans – Przewodniczący RN	2 015 064	16,27%	2 015 064	16,27%
Artur Neuman – Sekretarz RN	895 584	7,23%	895 584	7,23%
<b>Razem</b>	<b>5 776 517</b>	<b>46,63%</b>	<b>5 776 517</b>	<b>46,63%</b>

na podstawie zawiadomienia akcjonariusza o liczbie posiadanych akcji z 1 grudnia 2023 roku

## 3.9. Dywidenda

Zgodnie z Uchwałą Nr 4/10/2023 Rady Nadzorczej Spółki z 30 października 2023 roku działając na podstawie § 25a ust. 4 Statutu Spółki Dominującej po analizie wniosku Zarządu Rada Nadzorcza Spółki Dominującej wyraziła zgodę na wypłatę akcjonariuszom Spółki Dominującej zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego 2023 w wysokości 1,21 złotych na każdą akcję biorącą udział

w podziale zysku. Wypłata zaliczki na dywidendę w kwocie 12 013 233, 32 PLN została wykonana 1 grudnia 2023 roku.

W okresie objętym niniejszym raportem Spółka nie wypłacała dywidendy, ale planuje pozostały zysk za rok 2023 przeznaczyć w części na dywidendę, a w części na kapitał zapasowy.

20 maja Zarząd Spółki ED invest S.A. zarekomendował Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki, aby zysk netto za rok obrotowy 2023, który wyniósł 20.257.826,10 PLN Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podzieliło w następujący sposób:

1. Kwotę 14.693.872,16 zł (słownie: czternaście milionów sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące osiemset siedemdziesiąt dwa złote szesnaście groszy), tj. 1,48 zł (jeden złoty czterdzieści osiem groszy) na każdą akcję uczestniczącą w dywidendzie – przeznaczyć na dywidendę dla akcjonariuszy, przy czym:
  - a. kwota 12.013.233,32 zł (dwanaście milionów trzynaście tysięcy dwieście trzydzieści trzy złotych i trzydzieści dwa grosze), tj. 1,21 zł (jeden złotych i dwadzieścia jeden groszy) na każdą akcję uczestniczącą w dywidendzie – która została wypłacona akcjonariuszom 1 grudnia 2023 roku tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok 2023 w związku z Uchwałą Zarządu z 30 października 2023 r. w sprawie wypłaty zaliczki na poczet dywidendy za 2023 rok i w nawiązaniu do Uchwały Nr 4/10/2023 Rady Nadzorczej Spółki z 30 października 2023 r. w sprawie zgody na wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego 2023 skorygowanej w zakresie kwoty wypłacanej zaliczki Uchwałą Nr 3/04/2024 Rady Nadzorczej Spółki z 3 kwietnia 2024 r.;
  - b. kwota 2.680.638,84 zł (słownie: dwa miliony sześćset osiemdziesiąt tysięcy sześćset trzydzieści osiem złotych osiemdziesiąt cztery grosze), tj. 0,27 zł (dwadzieścia siedem groszy) na każdą akcję uczestniczącą w dywidendzie – zostanie wypłacona w terminie ustalonym decyzją Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
2. Pozostałą kwotę 5.563.953,94 zł (słownie: pięć milionów pięćset sześćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt trzy grosze) – na kapitał zapasowy.

Jednocześnie Zarząd Spółki zarekomendował, aby lista akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy w kwocie wskazanej w pkt 1 lit. b została ustalona według stanu na dzień 29 maja 2024 r., zaś termin wypłaty dywidendy przypadał 3 czerwca 2024 r.

Wniosek Zarządu w sprawie rekomendacji dla Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2023 został 20 maja br. zaakceptowany przez Radę Nadzorczą.

Decyzję dotyczącą przeznaczenia i podziału zysku za rok obrotowy 2023 oraz ustalenie dat dnia dywidendy i dnia jej wypłaty podejmie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołane na 23 maja br.

### 3.10. Zatrudnienie

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

*Tabela 18. Zasoby ludzkie w ED invest S.A.*

	za okres od 01.01. do 31.03.2024	za okres od 01.01. do 31.03.2023
Pracownicy umysłowi	11	14
Pracownicy fizyczni	-	-
Średnia wieku osób	40,83	56,86

*Tabela 19. Rotacja kadr w ED invest S.A.*

	za okres od 01.01. do 31.03.2024	za okres od 01.01. do 31.03.2023
Liczba pracowników przyjętych	1	1
Liczba pracowników zwolnionych	0	1

## 4. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ W I KW. 2024 ROKU

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

### 4.1. Działalność ED invest S.A. w I kw. 2024 r.

Źródłem przychodów Spółki Dominującej oraz Grupy w I kw. 2024 roku była sprzedaż lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi. Przychody pochodzą ze sprzedaży lokali z inwestycji zakończonych w latach poprzednich oraz przychodów realizowanych na inwestycjach będących w trakcie realizacji.

- ORLIK ul. Rogalskiego 3



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



- „WILGA” AB przy ul. Umińskiego 2



## 4.2. Działalność spółek zależnych w I kw. 2024 roku

Radzikowskiego APV Sp. z o.o.

### „Apartamenty Radzikowskiego” przy ul. Eliasza Radzikowskiego w Krakowie



Projekt realizowany przez spółkę zależną ED invest S.A. - Radzikowskiego APV Sp. z o.o. (Emitent posiada 53% udziałów, a pozostałe 47% udziałów należy do Q Investments Sp z o.o.) w Krakowie przy ul. Eliasza Radzikowskiego to inwestycja deweloperska. Zakłada wykonanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o siedmiu kondygnacjach naziemnych z jednym poziomem garażu podziemnego. Łącznie budowane jest 46 mieszkań o średniej powierzchni 57,04 m<sup>2</sup> oraz jeden lokal usługowy.

Kameralny budynek wyróżnia dobrze skomunikowana lokalizacja z bogatą infrastrukturą han-

dlowo-usługową i bliskością terenów zielonych – średnia cena sprzedaży to ok. 12 720 PLN/m<sup>2</sup> netto.

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

Budowa realizowana w systemie GW przez Expres-Konkurent Sp. z o.o. Sp.k. jest na dzień publikacji na etapie wykonywania stanu 0, zaawansowanie finansowe realizacji to ok. 22%. Płytę fundamentową zrealizowano pod koniec kwietnia br.

Trwa sprzedaż mieszkań. Stopień sprzedaży mieszkań na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wynosi 52%. Zyski z przedsięwzięcia będą dzielone odpowiednio do stanu posiadania obu udziałowców.

### SOEDI2 Sp. z o.o.

SOEDI2 Sp. z o.o. nabyła ponadhektarową nieruchomość w Krakowie przy ul. Gromadzkiej. Dla nieruchomości uzyskano ostateczną decyzję o Warunkach Zabudowy, pozwalającą docelowo na budowę zespołu budynków o łącznej powierzchni mieszkań i lokali usługowych około 12.500 m<sup>2</sup>. Budowa nie rozpocznie się wcześniej niż w 2025 r. Szczegóły dotyczące nabycia ww. nieruchomości zawiera poniższy opis.

ED invest S.A. 22 września 2023 r. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży zobowiązującą do zawarcia umów sprzedaży prawa wieczystego użytkowania dwóch nieruchomości w Krakowie, w dzielnicy Podgórze. Zgodnie z § 20 ust.1 umowy przedwstępnej, Spółka została uprawniona do wskazania sprzedającemu przed zawarciem umowy przyrzeczenia i umowy warunkowej – jakiegokolwiek spółki, która w momencie

wskazywania będzie spółką w 100% zależną od ED invest S.A. Zgodnie z powyższym 13 października 2023 roku ED invest S.A. wskazała jako kupującego spółkę SOEDI2 Sp. z o.o., która jest spółką w 100% zależną od niej.

Wobec powyższego, ED invest S.A., sprzedający oraz SOEDI2 Sp. z o.o. zgodnie uznali, że ogół praw i obowiązków ED invest S.A. wynikających z umowy przedwstępnej zostaje przeniesiony na kupującego, tj. SOEDI2 Sp. z o.o., tym samym doszło do cesji ogółu praw i obowiązków ED invest S.A. wynikających z umowy przedwstępnej na kupującego – spółkę SOEDI2 Sp. z o.o. za zgodą sprzedającego. W konsekwencji SOEDI2 Sp. z o.o. stała się w miejsce ED invest S.A. podmiotem praw i obowiązków wynikających z podpisanej 22 września 2023 roku umowy przedwstępnej, o której mowa w raporcie bieżącym nr 30/2023, na warunkach tam wskazanych, w odniesieniu do pierwszej z nieruchomości zawarta została przez SOEDI2 Sp. z o.o. umowa nabycia nieruchomości, a w odniesieniu do drugiej nieruchomości umowa warunkowa nabycia (warunek pierwokupu miasta).

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

Cena tej nieruchomości to 11 000 tys. PLN, przy czym umowa zawiera mechanizm jej zmiany: podwyższenia do 14 000 tys. PLN po uzyskaniu ostatecznych Warunków Zabudowy (WZ), lub obniżenia o 2 000 tys. PLN, jeśli decyzja o WZ z wniosku Sprzedającego nie stanie się ostateczną do 20 września 2024 albo nie stanie się Decyzją WZ w rozumieniu umowy do 31 grudnia 2025 r.

Natomiast po otrzymaniu decyzji Pozwolenie na Budowę (PNB), dokonana zostanie ponowna podwyżka ceny do równowartości nie wyższej niż 3,5 tys. za m<sup>2</sup> PUM/PUU. Ostateczne rozliczenie nastąpi po zakończeniu planowanej inwestycji.

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

Jednocześnie ze wspomnianą powyżej umową przedwstępną zakupu nieruchomości SOEDI2 Sp. z o.o. zawarła ze Sprzedającym umowę przedwstępną sprzedaży 17% lokali, które zostaną wybudowane na nabywanej nieruchomości za cenę 10.000 PLN za 1 m<sup>2</sup> PUM/PUU.

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

### 4.3. Plany inwestycyjne



#### Projekt Stalowa 16

W II kwartale br. planowane jest rozpoczęcie budowy kameralnej inwestycji przy ul. Stalowej 16 w Pruszkowie, realizowanej przez spółkę zależną Project View Sp. z o. o., którą ED invest S.A. nabyła w październiku 2023 r. Inwestycja dotyczy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, zlokalizowanej w niedalekiej odległości od stacji kolejowej w Pruszkowie oraz galerii handlowej Nowa Stacja. W ramach inwestycji wybudowanych będzie 15 lokali mieszkalnych oraz 20 miejsc postojowych.

#### Projekt Orężna

Do końca II kwartału br. planowane jest także złożenie wniosku o pozwolenie na budowę dla projektu Orężna w Piasecznie. Zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych (budynki jedno- i dwulokalowe) w układzie szeregowym o łącznej powierzchni ok. 5.000 m<sup>2</sup>. Ze względu na skalę (63 jednostki mieszkalne) inwestycja będzie podzielona na trzy etapy.

ED Invest S.A. nabyła 27 grudnia 2022 roku (Rep.A nr 10036/2022) nieruchomość niezabudowaną, tj. działkę ewidencyjną nr 15, położoną w Piasecznie przy ul. Orężnej 31, o obszarze 1,5521 ha, z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej. Projekt będzie realizowany poprzez spółkę celową, niewykluczone iż z partnerem finansowym, przy czym Spółka zachowa co najmniej 51% udziału w spółce celowej.







### Projekt Orlik-Jantar (Rogalskiego II)

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

### Projekt Wilga VI bis

Projekt planowany do realizacji z SM Goław-Lotnisko przy ul. Jana Nowaka – Jeziorańskiego.

W ramach Aneksu nr 8 zawartego 21 maja 2020 r. do umowy o wspólnym przedsięwzięciu z 19 września 2009 r. zawartej między Spółdzielnią Mieszkaniową Goław-Lotnisko (SMGL) i ED invest S.A. uzgodniono realizację budynku mieszkalnego nazywanego Wilga VI bis. Projekt składający się z ok. 76 mieszkań z podziemną halą garażową. Rozpoczęcie realizacji projektu, po uzyskaniu wymaganych pozwoleń, przewidziane jest na III kwartał 2024 roku.





#### Projekt ZŁOTA WILGA

Projekt planowany do realizacji w ramach współpracy ze SM Goćław-Lotnisko przy ul. Złota Wilga 2 – pod warunkiem wyboru Jednostki Dominującej na generalnego realizatora inwestycji przez SMGL w ramach procedury przetargowej.

Inwestycja o nazwie „ZŁOTA WILGA” zlokalizowana na warszawskim Goćławiu. Projekt planowany do realizacji z SM Goćław-Lotnisko, składający się z ok. 78 mieszkań z halą garażową. W przypadku wyboru Spółki Dominującej na generalnego realizatora inwestycji, rozpoczęcie realizacji projektu, po uzyskaniu wymaganych pozwoleń, przewidywane jest na IV kwartał 2024 roku.

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

#### 4.4. Czynniki mające wpływ na realizację inwestycji

Niniejszy podrozdział zawiera opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność Spółki Dominującej i spółek zależnych oraz sprawozdanie finansowe, w tym na osiągnięte zyski lub poniesione straty w I kw. 2024 r., a także omówienie perspektyw rozwoju działalności przynajmniej w najbliższych kwartałach.

W I kw. 2024 roku utrzymał się obserwowany wzrost cen mieszkań z roku 2023, uwzględniający wzrost cen materiałów budowlanych i robocizny. Materiały budowlane i robocizna stanowią zasadniczy koszt budowy każdej inwestycji mieszkaniowej, dlatego też ich tendencje cenowe mają podstawowe znaczenie dla kształtowania się stawek metra kwadratowego mieszkań.

Sytuację na rynku materiałów budowlanych i rynku pracy w I kw. 2024 roku ocenia się jako stabilizującą się w porównaniu do poprzednich okresów, co wpływało na zawierane przez ED invest S.A. umowy wykonawcze oraz na ceny metra kwadratowego sprzedawanych mieszkań.

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

Wojna na Ukrainie spowodowała utrudnienia w branży budowlanej. Sytuacja nadal jest zmienna, dynamiczna i wymaga ciągłej kontroli. Ogólnie w I kw. 2024 roku, podobnie jak w roku 2023, sytuacja ta nie wpłynęła na realizowane dla ED invest S.A. inwestycje. Zarząd Spółki na bieżąco kontroluje i dokonuje oceny sytuacji w zakresie zabezpieczenia wykonania robót na realizowanych inwestycjach.

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

Realizowane w I kw. 2024 roku przez ED invest S.A. inwestycje w większości miały zabezpieczone materiały dzięki stabilnemu wykonawcy, realizującemu dostawy w oparciu o sprawdzone wieloletnie relacje ze swoimi dostawcami, wcześniejsze przemyślane planowanie i zamawianie materiałów oraz realizacje procesów dostaw. W przypadku inwestycji Umińskiego bud. AB umowa zawarta w 2022 roku uwzględniała możliwe do oszacowania na dzień jej zawarcia wzrosty cen robocizny oraz materiałów i wyrobów budowlanych. W jej przypadku na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie wystąpiły informacje, które ujawniłyby niekorzystne uwarunkowania wymagające wzrostu ceny wykonania. Podobna sytuacja ma miejsce w przypadku inwestycji realizowanej przez spółkę zależną - Apartamenty Radzikowskiego. Spółka oraz jej spółki zależne na bieżąco monitorują i oceniają sytuację, prognozując wzrost kosztów bezpośrednich, oceniając ryzyko przekroczeń budżetowych związanych z wykonawstwem. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie występuje zagrożenie dla harmonogramów robót i terminów wykonania realizowanych inwestycji.

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

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

Ceny towarów i usług konsumpcyjnych wzrosły w stosunku do lutego br. o 0,2% i jednocześnie były o 2,0% wyższe niż przed rokiem. W marcu ceny towarów wzrosły o 0,1% w stosunku do poprzedniego miesiąca a w ujęciu rocznym wzrosły o 0,4%. Ceny usług wzrosły w stosunku do lutego br. o 0,3% i były o 6,6% wyższe niż przed rokiem. W I kwartale 2024 roku poziom inflacji wyniósł 2,8% r/r. Przewidywania na dzień sporządzenia niniejszego raportu są nie do określenia.

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

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

#### 4.5. Omówienie perspektyw rozwoju działalności przynajmniej w najbliższych kwartałach

Przyszłe wyniki finansowe Grupy w dużym stopniu zależą od ogólnej koniunktury gospodarczej – tempa wzrostu PKB, stanu finansów publicznych oraz sytuacji panującej w budownictwie. W I kw. 2024 roku, podobnie jak w roku 2023, spodziewać się można następujących tendencji, które wedle wszelkiego prawdopodobieństwa mogą mieć znaczący wpływ na perspektywy Grupy. W wypadku czynników zewnętrznych czynnikami ograniczającymi popyt wśród dużych i średnich mieszkań oraz utrzymującymi ceny i popyt wśród mieszkań małych mogą być:

- utrzymujące się w dalszym ciągu relatywnie wysokie koszty kredytów hipotecznych,
- niechęć do zaciągania kredytów wynikająca z niekorzystnej sytuacji na rynku pracy,
- ryzyko walutowe ograniczające skłonność do zaciągania kredytów w walutach obcych,
- nowym programie rządowym „Kredyt Na Start”, którego data uruchomienia nie jest jeszcze znana na dzień publikacji niniejszego raportu.

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

- postęp w realizacji obecnych inwestycji oraz inwestycji planowanych,
- pozyskanie przez Spółkę Dominującą nowych inwestycji w modelu „Deweloper Plus”, czyli budowa obiektów na gruntach powierzonych,
- pozyskanie nieruchomości gruntowych w dogodnych lokalizacjach pozwalających na rozszerzenie działalności w segmencie deweloperskim,
- pozyskanie finansowania na realizację nowych projektów.

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

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

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

Uwzględniając powyższe czynniki Grupa ocenia perspektywy rozwoju swojej działalności do końca roku 2024 jako pozytywne.

Grupa zamierza konsekwentnie realizować swoje plany polegające na budowie silnej Grupy Kapitałowej posiadającej stabilną pozycję w segmencie budowlanym oraz intensywnie rozwijać się w segmencie deweloperskim działając zarówno w sektorze mieszkaniowym, jak i w przyszłości w komercyjnym.

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

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

##### **Główne rynki, na których działa Grupa**

Grupa prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy–Piaseczna i Pruszkowa. W 2023 roku jedna ze spółek zależnych rozpoczęła realizację projektu budowlanego w Krakowie. Grupa nabywa kolejne działki zlokalizowane w atrakcyjnych lokalizacjach w Krakowie i przygotowuje się do realizacji nowych projektów.

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

Terytorialnie Grupa skupia swą działalność przede wszystkim w Warszawie, w dzielnicy Praga Południe, a ściślej w rejonie Goławia. Jest to miejsce chętnie wybierane przez ludzi młodych. Dzielnica znajduje się w niedalekiej odległości od ścisłego centrum Warszawy i jest z nim bardzo dobrze skomunikowana. Do

dyspozycji mieszkańców pozostaje wiele przedszkoli, szkół podstawowych oraz bibliotek. Mieszkańcy aktywnie spędzający czas znajdują tu spore zaplecze sportowo-rekreacyjne, mają również dostęp do opieki medycznej, centrów handlowych.

Grupa swoją działalność rozszerza również na aglomeracje warszawskie – Piaseczno i Pruszków. Cieszą się one coraz większą popularnością wśród kupujących, głównie ze względu na dużo niższe ceny niż w stolicy, a także dogodne połączenia komunikacyjne.

W III kw. 2023 roku spółka zależna APV Radzikowskiego Sp. z o. o. rozpoczęła realizację projektu budowlanego w Krakowie w dzielnicy Prądnik Biały. Jest to jedna z najbardziej dynamicznie rozwijających się części Krakowa. Na najbliższe lata przewidziany jest szereg inwestycji mających na celu uatrakcyjnienie i unowocześnienie życia mieszkańców dzielnicy. Wśród planowanych zmian są m.in. budowa linii Krakowskiego Szybkiego tramwaju, pętli końcowej z terminalem autobusowym i dwupoziomowym parkingiem P+R oraz utworzenie czterech nowych parków oraz placu miejskiego.

Grupa w ramach prowadzonej działalności identyfikuje dwa segmenty operacyjne: działalność budowlana oraz działalność deweloperska i zarządzanie nieruchomością. Przychody i koszty ze sprzedaży produktów i usług wykazane w raporcie za I kwartał 2024, jak i za okres analogiczny roku 2023 dotyczą wyłącznie działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów.

#### **Główni odbiorcy Grupy w I kw. 2024 roku**

Mieszkania sprzedawane są bezpośrednio odbiorcy indywidualnemu na podstawie pełnomocnictwa udzielonego Spółce Dominującej przez Spółdzielnię Mieszkaniową Goćław Lotnisko oraz Spółdzielnię Mieszkaniową Orlik Jantar, co stanowi specyfikę modelu biznesowego Spółki Dominującej, 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 Dominująca nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od spółdzielni, ani innych odbiorców.

Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze spółdzielniami mieszkaniowymi w I kw. 2024 roku wyniosły 97,93% (w tym: Spółdzielnia Mieszkaniowa Goćław Lotnisko 96,50%, Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar 1,44%) i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowych: Goćław Lotnisko i Orlik Jantar.

#### **Główni odbiorcy Spółki Dominującej w I kw. 2023 roku**

Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi w I kw. 2023 roku wyniosły 99,6% (w tym: Spółdzielnia Mieszkaniowa Goćław Lotnisko 48,83%, Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar 50,81%) i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowych Goćław Lotnisko i Orlik Jantar.

## Główni dostawcy Grupy w I kw. 2024 roku

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

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

## Główni dostawcy Spółki Dominującej w I kw. 2023 roku

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

- Hochtief Polska S.A. - Wykonawca zadania inwestycyjnego o nazwie: „Wilga” przy ul. Umińskiego etap I i II bud. AB – udział w kosztach 70,78%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goćław Lotnisko w Warszawie - udostępnienie terenu pod budowę osiedla mieszkaniowego „Wilga” przy ul. Umińskiego etap I i II bud. AB – udział w kosztach 9,68%.

## Sezonowość działalności Grupy

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

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

## 5. ISTOTNE UMOWY ZAWARTE W I KW. 2024 ROKU

---

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

#### Umowa najmu powierzchni biurowej

12 lutego 2024 roku Spółka Dominująca zawarła z White Star 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Zajęcza 2B Umowę najmu pomieszczenia biurowego o powierzchni brutto 490,20 m<sup>2</sup> zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Grochowskiej 306/308 bud. C na poniższych warunkach:

- okres obowiązywania najmu strony ustaliły na 36 miesięcy od daty przekazania,
- zabezpieczenie:
  - w wysokości sumy trzykrotności miesięcznego czynszu za przedmiot najmu, gdzie powyższa kwota wyrażona w PLN stanowić będzie 18 124,54 EUR obliczona na PLN według średniego kursu NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień wystawienia gwarancji oraz trzykrotność miesięcznych zaliczek na proporcjonalne koszty eksploatacji w wysokości 39 794,22 PLN,
  - poddanie się egzekucji zgodnie z art. 777 §1 punkty 4 i 5 KPC – w zakresie zwrotu przedmiotu najmu oraz zapłaty kwoty w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu plus trzykrotności miesięczne
  - j zaliczki na proporcjonalne koszty eksploatacji jako równowartość w PLN przeliczenia na PLN według średniego kursu NBP z ostatniego dnia roboczego poprzedzającego dzień podania się egzekucji.

Przedmiot umowy został odebrany do użytkowania przez Spółkę Dominującą Protokołem zdawczo-odbiorczym 26 lutego 2024 roku.

#### Wypowiedzenie umów najmu

Grupa dokonała wypowiedzenia umów najmu lokali użytkowych o numerach 205, 214 i 218 przy ul. Bora Komorowskiego 35 w terminie do końca kwietnia 2024 roku. Tym samym zmieniła się podstawa do zastosowania MSSF 16, nie zachodzą przesłanki do ujęcia Umów w aktywach z tytułu prawa do użytkowania oraz pozostałych długo- i krótkookresowych zobowiązaniach finansowych. Spółka wycofała z ewidencji kwotę 2 653 tys. PLN z tytułu prawo do użytkowania składnika majątku oraz kwotę 2 798 tys. PLN z tytułu długo- i krótkookresowych zobowiązań finansowych. Wycofane kwoty zostały ujęte w wyniku Spółki.

#### Zawiązanie spółki

4 kwietnia 2024 roku została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców założona przez ED invest S.A. 27 marca 2024 roku spółka pod firmą SOEDI4 Sp. z o.o. (KRS: 0001098018), w której posiada 100%



udziałów tj. 100 udziałów o łącznej wartości 10 tys. PLN. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego spółka SOEDI4 Sp. z o.o.

## **5.2. Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki Dominującej z innymi podmiotami oraz określenie głównych inwestycji krajowych i zagranicznych.**

Powiązania organizacyjne i kapitałowe Spółki Dominującej z innymi podmiotami przedstawione zostały w niniejszym sprawozdaniu w pkt 3.4. Organizacja Grupy Kapitałowej.

Opis głównych inwestycji dokonanych przez Grupę został przedstawiony w pkt 5.1. Informacje o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy oraz w *Tabeli 58. Nakłady na budowę Grupy Kapitałowej ED invest S.A.*

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

W związku ze zmianami właścicielskimi od dnia 14 grudnia 2022 roku, tj. daty zmiany głównego akcjonariusza, Grupa identyfikuje poniższe podmioty powiązane: VESPER Capital Sp. z o.o., Q INVESTEMENT Sp. z o.o., MODUŁ Sp. z o.o., Kancelaria Adwokacja Neuman i Partnerzy Sp. P., ECC REAL ESTATE Sp. z o.o., Project Pruszków Sp. z o.o., Sancus Capital Sp. z o.o., Łukasz Deńca, Alan Dunikowski, Maciej Krzewiński, Marcin Fryda, Heymans Adrianus, Artur Neuman, Sebastian Chwedeczko, Zofia Egierska oraz Jerzy Dyrz.

W I kw. 2024 roku Grupa nie zawarła transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Na 31 marca 2024 roku zestawienie transakcji z podmiotami powiązаныmi prezentuje tabela w niniejszym sprawozdaniu w *Tabeli 48.* i *Tabeli 49.*

## **5.4. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek**

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

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

12 stycznia 2024 roku Spółka udzieliła pożyczki podmiotowi zależnemu spółce SOEDI2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Tadeusza Bora Komorowskiego 35 lok. 218 w kwocie 790 tys. PLN na zasadach i warunkach:

- wypłata nastąpi jednorazowo w dniu 12 stycznia 2024 roku.
- oprocentowanie w wysokości 10% rocznie,
- z terminem wymagalności 31 grudnia 2025 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty),
- pożyczkodawca wyraził zgodę na refinansowanie pożyczki w całości lub części przez bank lub inną instytucję finansową.

21 lutego 2024 roku Spółka udzieliła pożyczki spółce Q Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie ul. rtm. Zbigniewa Wąsowicza 20, kl.1 lok. 10 w kwocie 6 000 tys. PLN na zasadach i warunkach:

- wypłata zostanie dokonana w transzach:
  - transza 1 – kwota 3 978 tys. PLN do 21 lutego 2024 roku,
  - pozostała kwota 2 022 tys. PLN zostanie wypłacona jednorazowo lub w transzach do 31 grudnia 2024 roku,
- oprocentowanie w wysokości 10% rocznie,
- w terminie wymagalności 31 grudnia 2025 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty),
- zawarta Umowa przez Pożyczkodawcę nie wymaga jakichkolwiek zgód, zezwoleń, pozwoleń, decyzji ani autoryzacji podmiotów trzecich z zastrzeżeniem konieczności uzyskania uchwały Zarządu oraz uchwały Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza Spółki udzieliła zgody na udzielenie powyższej pożyczki Uchwałą nr 01/04/2024 z 3 kwietnia 2024 roku.

19 marca 2024 roku ED invest S.A. udzieliła pożyczki podmiotowi zależnemu spółce Project View Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Grochowska 306/308 bud. C w kwocie 100 tys. PLN na zasadach i warunkach:

- wypłata nastąpi jednorazowo do dnia 20 marca 2024 roku,
- oprocentowanie w wysokości 10% rocznie,
- z terminem wymagalności 31 grudnia 2025 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty).

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

**Tabela 20. Zestawienie pożyczek udzielonych przez ED invest S.A.**

Nazwa oraz siedziba jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie w skali roku	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		
					część długoterminowa	część krótkoterminowa	waluta
	tys. PLN	Waluta			tys. PLN	tys. PLN	
SOEDI 1 Sp. z o.o.	800	PLN	2024-12-31	20%	-	80	PLN
	300	PLN	2024-12-31	20%	-	320	PLN
	200	PLN	2024-02-29	20%	-	213	PLN
	150	PLN	2024-06-30	20%	-	159	PLN
Radzikowskiego APV Sp. z o.o.	553	PLN	2025-12-31	18%	-	38	PLN
	1 500	PLN	2025-12-31	10%	519	-	PLN
	1 840	PLN	2023-12-31	10%	-	33	PLN
SOEDI2 Sp. z o.o.	13 530	PLN	2024-09-30	10%	-	12 987	PLN
SOEDI3 Sp. z o.o.	1 000	PLN	2024-12-31	10%	-	1 038	PLN
Project View Sp. z o.o.	1 300	PLN	2024-12-31	10%	-	1 356	PLN
	100	PLN	2024-12-31	10%	-	100	PLN
Q Investments Sp. z o.o.	3 978	PLN	2026-12-31	10%	3 671	-	PLN
<b>Razem:</b>	<b>25 251</b>				<b>4 190</b>	<b>16 325</b>	
<b>w tym: pożyczki udzielone spółkom zależnym:</b>	<b>21 273</b>				<b>519</b>	<b>16 325</b>	



## 6. SKRÓCONE KWARTALNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I KW. 2024 ROKU

### 6.1. Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ED invest S.A.

Tabela 21. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2024	na dzień 31.12.2023	Nr tabeli
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>6 424</b>	<b>1 690</b>	
Rzeczowe aktywa trwałe	1 367	1 408	35, 36
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 317	256	37, 38, 39
Należności	47	-	
Pożyczki udzielone	3 670	-	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22	26	
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>90 271</b>	<b>97 884</b>	
Zapasy	34 799	30 611	40, 41
Aktywa z tytułu umów ( w tym o usługę budowlaną )	9 294	20 976	
Należności handlowe oraz pozostałe należności	21 479	30 889	40, 41
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	20	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 192	11 142	25
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 487	4 266	
<b>Aktywa razem</b>	<b>96 694</b>	<b>99 574</b>	

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2024	na dzień 31.12.2023	Nr tabeli
<b>Pasywa</b>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>70 685</b>	<b>69 961</b>	24
Kapitał podstawowy	619	619	42, 43
Akcje własne	-6 198	-6 198	
Kapitał zapasowy	68 117	68 117	
Niepodzielony wynik finansowy	8 140	7 415	
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	70 677	69 953	
Udziały niekontrolujące	7	7	
<b>Zobowiązania</b>	<b>26 009</b>	<b>29 614</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>5 680</b>	<b>4 324</b>	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	995	196	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 617	4 061	45, 47
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	67	67	45, 47
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>20 330</b>	<b>25 290</b>	
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	133	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	312	42	
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	13 123	16 482	



Zobowiązania z tytułu umów ( w tym o usługę budowlaną )	3 833	2 843	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	1 728	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 896	2 713	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	89	89	45, 47
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 077	1 259	45, 47
<b>Pasywa razem</b>	<b>96 694</b>	<b>99 574</b>	

**Tabela 22. Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku**

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od	Nr tabeli
	01.01. do 31.03.2024	01.01. do 31.03.2023	
<i>Działalność kontynuowana</i>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>14 895</b>	<b>33 403</b>	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży usług	14 895	33 403	
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>11 047</b>	<b>25 306</b>	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Koszt sprzedanych produktów	-	-	
Koszt sprzedanych usług	11 047	25 306	
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 848</b>	<b>8 097</b>	
Koszty sprzedaży	357	290	
Koszty ogólnego zarządu	1 962	2 175	
Pozostałe przychody operacyjne	24	2	52
Pozostałe koszty operacyjne	51	6	53
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 503</b>	<b>5 628</b>	
Przychody finansowe	32	53	54
Koszty finansowe	365	279	55
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>1 170</b>	<b>5 402</b>	
Podatek dochodowy	446	1 046	
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>724</b>	<b>4 356</b>	
<i>Działalność zaniechana</i>			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>724</b>	<b>4 356</b>	



**Tabela 23. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od
	01.01. do 31.03.2024	01.01. do 31.03.2023
Zysk (strata) netto	724	4 356
Inne całkowite dochody	-	-
Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Nie podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów nie podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
<b>Całkowite dochody</b>	<b>724</b>	<b>4 356</b>

**Tabela 24. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

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

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Niepodzielony wynik finansowy	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na dzień 01.01.2023	619	59 504	-6 273	8 985	-	62 835
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	619	59 504	-6 273	8 985	-	62 835
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.03.2023</b>	-	-	75,00	4 356	-	4 431
Skup akcji własnych	-	-	75,00	-	-	75,00



Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	4 356	-	4 356
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31.03.2023</b>	<b>619</b>	<b>59 504</b>	<b>-6 198</b>	<b>13 341</b>	<b>-</b>	<b>67 266</b>

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

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od
	01.01. do 31.03.2024	01.01. do 31.03.2023
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>1 170</b>	<b>5 402</b>
<b>Korekty:</b>	<b>480</b>	<b>206</b>
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	4
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	100	81
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-8	-
Odsetki, prowizje	352	101
Inne korekty	36	20
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym</b>	<b>1 650</b>	<b>5 608</b>
Zmiana stanu zapasów	-4 188	-
Zmiana stanu należności	9 363	-1 935
Zmiana stanu z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-20	-1
Zmiana stanu zobowiązań	-4 176	-1 269
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	-400	-187
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	12 672	-15 388
<b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>14 901</b>	<b>-13 172</b>
Zapłacony/zwrócony podatek dochodowy	-1 728	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>13 173</b>	<b>-13 172</b>
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-31	-9
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	8	-
Wydatki na aktywa finansowe - udzielone pożyczki	-4 093	-1 105
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	19	-
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>-4 097</b>	<b>-1 114</b>
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-39	-12
Odsetki zapłacone od leasingu	-11	-47
Odsetki otrzymane	23	11
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-27</b>	<b>-48</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>9 049</b>	<b>-14 334</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>11 142</b>	<b>20 159</b>



Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>20 191</b>	<b>5 825</b>

## 6.2. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ED invest S.A.

Tabela 26. Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2024	na dzień 31.12.2023	Nr tabeli
<i>Aktywa</i>			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>15 254</b>	<b>7 551</b>	
Rzeczowe aktywa trwałe	1 367	1 408	35, 36
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 317	256	37, 38, 39
Inwestycje w jednostkach zależnych	8 358	5 358	
Pożyczki udzielone	4 190	502	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22	27	
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>75 021</b>	<b>85 658</b>	
Zapasy	7 972	7 814	40, 41
Aktywa z tytułu umów ( w tym o usługę budowlaną )	9 294	20 976	
Należności handlowe oraz pozostałe należności	17 782	24 681	40, 41
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	20	-	
Pożyczki udzielone	16 325	18 382,22	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 490	9 823	30
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 137	3 982	
<b>Aktywa razem</b>	<b>90 274</b>	<b>93 209</b>	

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2024	na dzień 31.12.2023	Nr noty
<i>Pasywa</i>			
<b>Kapitał własny</b>	<b>68 682</b>	<b>67 283</b>	29
Kapitał podstawowy	619	619	42
Akcje własne	-6 198	-6 198	
Kapitał zapasowy	64 617	64 617	
Niepodzielony wynik finansowy	9 643	8 245	
- zaliczki wypłacone na poczet przewidywanej dywidendy	8 245	- 12 013	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	1 399	20 258	
<b>Zobowiązania</b>	<b>21 593</b>	<b>25 926</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>5 591</b>	<b>4 434</b>	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	995	196	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 529	4 170	46, 47
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	67	67	46, 47
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>16 001</b>	<b>21 493</b>	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	312	42	





Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	12 549	15 772	
Zobowiązania z tytułu umów ( w tym o usługę budowlaną )	98	37	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	1 728	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 876	2 653	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	89	89	46, 47
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 077	1 171	46, 47
<b>Pasywa razem</b>	<b>90 274</b>	<b>93 209</b>	

**Tabela 27. Jednostkowe sprawozdanie z wyniku**

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do	za okres od 01.01. do	Nr noty
<i>Działalność kontynuowana</i>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>14 664</b>	<b>33 403</b>	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży usług	14 664	33 403	
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>10 838</b>	<b>25 306</b>	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Koszt sprzedanych produktów	-	-	
Koszt sprzedanych usług	10 838	25 306	
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 825</b>	<b>8 097</b>	
Koszty sprzedaży	319	290	
Koszty ogólnego zarządu	1 933	2 175	
Pozostałe przychody operacyjne	26	2	56
Pozostałe koszty operacyjne	51	6	57
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 548</b>	<b>5 628</b>	
Przychody finansowe	573	53	58
Koszty finansowe	363	279	59
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>1 757</b>	<b>5 402</b>	
Podatek dochodowy	358	1 046	
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>1 399</b>	<b>4 356</b>	
<i>Działalność zaniechana</i>			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>1 399</b>	<b>4 356</b>	



**Tabela 28. Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów**

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od
	01.01. do 31.03.2024	01.01. do 31.03.2023
Zysk (strata) netto	1 399	4 356
Inne całkowite dochody	-	-
Podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
Nie podlegające przekwalifikowaniu w późniejszym terminie do wyniku finansowego	-	-
Podatek dochodowy odnoszący się do elementów innych całkowitych dochodów nie podlegających przekwalifikowaniu do wyniku finansowego	-	-
<b>Całkowite dochody</b>	<b>1 399</b>	<b>4 356</b>

**Tabela 29. Jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym**

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Saldo na dzień 01.01.2024	619	64 617	-6 198	8 245	67 283
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	619	64 617	-6 198	8 245	67 283
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.03.2024</b>	-	-	-	1 399	1 399
Skup akcji własnych	-	-	-	-	-
Dywidendy	-	-	-	-	-
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	1 399	1 399
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.03.2024	619	64 617	-6 198	9 643	68 681

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Saldo na dzień 01.01.2023	619	59 504	-6 273	8 985	62 835
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	619	59 504	-6 273	8 985	62 835
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-31.03.2023</b>	-	-	75,00	4 356	4 431
Skup akcji własnych	-	-	75,00	-	75,00
Dywidendy	-	-	-	-	-



Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	4 356	4 356
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 31.03.2023</b>	<b>619</b>	<b>59 504</b>	<b>-6 198</b>	<b>13 341</b>	<b>67 266</b>

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

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od
	01.01. do 31.03.2024	01.01. do 31.03.2023
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>1 757</b>	<b>5 402</b>
<b>Korekty:</b>	<b>-94</b>	<b>206</b>
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	4
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	100	81
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-8	-
Odsetki, prowizje	-205	101
Inne korekty	19	20
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym</b>	<b>1 663</b>	<b>5 608</b>
Zmiana stanu zapasów	-159	-
Zmiana stanu należności	6 899	-1 935
Zmiana stanu z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-20	-1
Zmiana stanu zobowiązań	-3 999	-1 269
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	-245	-187
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	11 742	-15 388
<b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>15 882</b>	<b>-13 172</b>
Zapłacony/zwrócony podatek dochodowy	-1 728	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>14 154</b>	<b>-13 172</b>
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-31	-9
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	8	-
Wydatki na aktywa finansowe - udzielone pożyczki	-4 868	-1 105
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	3 430	-
Wydatki na aktywa finansowe – inwestycje w jednostki zależne	-3 000	-
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>-4 460</b>	<b>-1 114</b>
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-39	-12
Odsetki zapłacone od leasingu	-11	-47
Odsetki otrzymane	23	11



Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-27	-48
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	9 667	-14 334
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	9 823	20 159
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	19 490	5 825

### 6.3. Zatwierdzenie do publikacji

Niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki Dominującej 22 maja 2024 roku.

### 6.4. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ED invest S.A. oraz jednostkowego sprawozdania finansowego ED invest S.A.

Skrócone śródroczne skonsolidowane oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe za I kw. 2024 roku zostały sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanymi z nimi Interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej obowiązującymi na 31 marca 2024 roku.

Skrócone śródroczne skonsolidowane oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe za I kw. 2024 roku zostały sporządzone zgodnie z koncepcją kosztu historycznego z uwzględnieniem pozycji dotyczących umów o usługę budowlaną wykazanych w wartości oszacowanej na koniec każdego okresu sprawozdawczego zgodnie z określoną poniżej polityką rachunkowości.

Skrócone śródroczne skonsolidowane oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe za I kw. 2024 roku zostały sporządzone w sposób zapewniający porównywalność danych przedstawionych dla analogicznych okresów roku poprzedniego z zastosowaniem tych samych zasad rachunkowości i metod obliczeniowych.

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, poza pierwszym rokiem obrotowym spółki SOEDI3 sp. z o.o. dla której rok obrotowy wynosi 15 miesięcy i obejmuje okres od 05 października 2023 roku do 31 grudnia 2024 roku. Ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym dane finansowe spółki SOEDI3 sp. z o.o. dotyczące czwartego kwartału roku 2023 nie mają istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Niniejsze Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej za rok 2023.

Skrócone śródroczne skonsolidowane oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały sporządzone w języku polskim i walucie polskiej w tysiącach złotych.

Skrócone śródroczne skonsolidowane oraz jednostkowe sprawozdanie finansowe za I kw. 2024 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę ED invest S.A. oraz Spółkę ED invest S.A. 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.

### 6.5. Oświadczenie o zgodności

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd jednostki dominującej kieruje się zasadą istotności tzn. że informacje dotyczące zasad (polityki) rachunkowości są istotne, jeżeli w racjonalny sposób można oczekiwać, że rozpatrywane wspólnie z innymi informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym będą wpływać na decyzje głównych użytkowników skonsolidowanego sprawozdania finansowego ogólnego przeznaczenia podejmowane na podstawie takiego sprawozdania.

Istotność uzależniona jest od wielkości i rodzaju pominięcia lub zniekształcenia w kontekście towarzyszących okoliczności. Czynnikiem rozstrzygającym może być wielkość lub rodzaj pozycji, lub kombinacja obu tych czynników. Rozstrzyganie o tym, czy pominięcie lub zniekształcenie może wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników, czyli czy jest istotne, wymaga rozważenia cech tychże użytkowników.

## 7. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO KWARTALNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 7.1. Stosowane zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ED invest S.A. na dzień 31 marca 2024 roku zostało sporządzone w oparciu o przyjęte zasady rachunkowości Spółki dominującej z uwzględnieniem specyfiki działalności Grupy.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1. Grupa Kapitałowa prezentuje odrębnie „Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku”, które zamieszczone jest bezpośrednio przed „Skonsolidowanym sprawozdaniem z wyniku i pozostałych całkowitych dochodów”.

„Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku” prezentowane jest w wariantcie kalkulacyjnym, natomiast „Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych” sporządzane jest metodą pośrednią.

Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy, rozpoczynający się 1 stycznia, a kończący się 31 grudnia.

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

#### Segmenty operacyjne

Przy wyodrębnianiu segmentów operacyjnych Zarząd Spółki Dominującej kieruje się liniami produktowymi, które reprezentują główne usługi oraz wyroby dostarczane przez Grupę. Każdy z segmentów jest zarządzany odrębnie w ramach danej linii produktowej, z uwagi na specyfikę świadczonych usług oraz wytwarzanych wyrobów wymagających odmiennych technologii, zasobów oraz podejścia do realizacji.

Zgodnie z MSSF 8 wyniki segmentów operacyjnych wynikają z wewnętrznych raportów weryfikowanych okresowo przez Zarząd Spółki dominującej (główny organ decyzyjny w Grupie Kapitałowej). Zarząd Spółki Dominującej analizuje wyniki segmentów operacyjnych na poziomie zysku (straty) z działalności operacyjnej. Pomiar wyników segmentów operacyjnych stosowany w kalkulacjach zarządczych zbieżny jest z zasadami rachunkowości zastosowanymi przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, za wyjątkiem następujących obszarów:

- utrata wartości aktywów – przy ustalaniu wyniku segmentu nie uwzględnia się odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości aktywów trwałych, w tym również wartości firmy.

Przychody ze sprzedaży wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku nie różnią się od przychodów prezentowanych w ramach segmentów operacyjnych, za wyjątkiem przychodów nieprzypisanych do segmentów oraz włączeń konsolidacyjnych dotyczących transakcji pomiędzy segmentami.

Aktywa Grupy, których nie można bezpośrednio przypisać do działalności danego segmentu operacyjnego, nie są alokowane do aktywów segmentów operacyjnych.

## Konsolidacja

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Spółki Dominującej oraz sprawozdania finansowe spółek, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę tj. spółek zależnych, sporządzone na dzień 31 marca 2024 roku. Grupa ocenia, czy posiada kontrolę stosując jej definicję zawartą w MSSF 10. Zgodnie z definicją inwestor sprawuje kontrolę nad jednostką, w którą dokonał inwestycji, jeżeli z tytułu swojego zaangażowania w tę jednostkę podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub gdy ma prawa do zmiennych zwrotów, oraz ma możliwość wywierania wpływu na te zwroty poprzez sprawowanie władzy nad jednostką.

Sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, sporządza się na ten sam dzień bilansowy tj. na 31 marca. W przypadkach gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych spółek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez spółkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Wyłączeniu z konsolidacji mogą podlegać spółki, których sprawozdania finansowe są nieistotne z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej. Inwestycje w spółkach zależnych zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży ujmują się zgodnie z MSSF 5.

Spółki zależne obejmowane są konsolidacją metodą pełną. Metoda konsolidacji pełnej polega na łączeniu sprawozdań finansowych Spółki dominującej oraz spółek zależnych poprzez zsumowanie, w pełnej wartości, poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań, kapitału własnego, przychodów oraz kosztów. W celu zaprezentowania Grupy Kapitałowej w taki sposób, jak gdyby stanowiła ona pojedynczą jednostkę gospodarczą dokonuje się następujących włączeń:

- na moment nabycia kontroli ujmowana jest wartość firmy lub zysk zgodnie z MSSF 3,
- określane są i prezentowane oddzielnie udziały niedające kontroli,
- salda rozliczeń między spółkami Grupy Kapitałowej i transakcje (przychody, koszty, dywidendy) wyłącza się w całości,
- wyłączeniu podlegają zyski i straty z tytułu transakcji zawieranych wewnątrz Grupy Kapitałowej, które są ujęte w wartości bilansowej aktywów takich jak zapasy i środki trwałe. Straty z tytułu transakcji wewnątrz Grupy analizowane są pod kątem utraty wartości aktywów z perspektywy Grupy,
- ujmują się podatek odroczony z tytułu różnic przejściowych wynikających z wyłączenia zysków i strat osiągniętych na transakcjach zawartych wewnątrz Grupy Kapitałowej (zgodnie z MSR 12).

Udziały niedające kontroli wykazywane są w odrębnej pozycji kapitałów własnych i reprezentują tę część dochodów całkowitych oraz aktywów netto spółek zależnych, które przypadają na podmioty inne niż spółki Grupy Kapitałowej. Grupa alokuje dochody całkowite spółek zależnych pomiędzy akcjonariuszy Spółki dominującej oraz podmioty niekontrolujące na podstawie ich udziału we własności.

Transakcje z podmiotami niekontrolującymi, które nie skutkują utratą kontroli przez Spółkę dominującą, Grupa traktuje jak transakcje kapitałowe:

### **Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

### **Wartość firmy**

Wartość firmy ujmowana jest początkowo zgodnie z MSSF 3.

Wartość firmy (zysk) kalkulowana jest jako różnica dwóch wartości:

- suma zapłaty przekazanej za kontrolę, udziałów niedających kontroli (wycenionych w proporcji do przejętych aktywów netto) oraz wartości godziwej pakietów udziałów (akcji) posiadanych w jednostce przejmowanej przed datą przejęcia oraz
- wartość godziwa możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki.

Nadwyżka sumy skalkulowanej w sposób wskazany powyżej ponad wartość godziwą możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywów netto jednostki jest ujmowana w aktywach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej jako wartość firmy. Wartość firmy odpowiada płatności dokonanej przez przejmującego w oczekiwaniu na przyszłe korzyści ekonomiczne z tytułu aktywów, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć.

Wartości firmy nie amortyzuje się, zamiast tego corocznie przeprowadzany jest test na utratę wartości zgodnie z MSR 36. Po początkowym ujęciu wartość firmy zostaje wyceniona według ceny nabycia pomniejszonej o łączne odpisy z tytułu utraty wartości (patrz podpunkt dotyczący utraty wartości niefinansowych aktywów trwałych).

### **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 początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.

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

Rozpoczęcie amortyzacji następuje w miesiącu następnym po miesiącu, w którym przyjęto środek trwały do użytkowania, a jej zakończenie - nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych z wartością początkową środka trwałego lub przeznaczenia go do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru, z ewentualnym uwzględnieniem przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego.

Szacowane okresy użytkowania składników aktywów dla Grupy wynoszą:

Budynki i budowle 10-25 lat

Maszyny i urządzenia 2-10 lat

Środki transportu 2-10 lat

Komputery 1,5-6 lat

Pozostałe 2-10 lat

Ekonomiczne okresy użyteczności oraz metody amortyzacji są weryfikowane raz w roku, powodując ewentualną korektę odpisów amortyzacyjnych w kolejnych latach.

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.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów.

Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określone jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży, a wartością netto tych środków trwałych. Te zyski

i straty ujmowane są w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych w momencie przejęcia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem rzeczowych aktywów trwałych zgodnie z wymogami MSSF 15. Kwotę wynagrodzenia w ramach transakcji zbycia składnika rzeczowych aktywów trwałych ustala się zgodnie z wymogami MSSF 15 dotyczącymi ustalania ceny transakcyjnej.

### Leasing

Grupa jako leasingobiorca. Dla każdej zawartej umowy Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany jako umowa lub część umowy, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania 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 Grupie,
- czy Grupa ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
- czy Grupa ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia Grupa 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.

Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego od tego, która z tych dat jest wcześniejsza.. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości zgodnie z MSR 36.

Na dzień rozpoczęcia Grupa 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.

Grupa 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.

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

### **Utrata wartości niefinansowych aktywów trwałych**

Corocznemu testowi na utratę wartości podlegają następujące składniki aktywów:

- wartość firmy, przy czym po raz pierwszy test na utratę wartości przeprowadza się do końca okresu, w którym miało miejsce połączenie,
- wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania oraz
- wartości niematerialne, które jeszcze nie są użytkowane.

W odniesieniu do pozostałych składników wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych, udziałów w podmiotach powiązanych oraz aktywach z tytułu prawa do użytkowania dokonywana jest ocena, czy wystąpiły przesłanki, które mogą świadczyć o utracie ich wartości. W razie stwierdzenia, że jakieś zdarzenia lub okoliczności mogą wskazywać na trudność w odzyskaniu wartości bilansowej danego składnika aktywów, przeprowadzany jest test na utratę wartości.

Jeżeli wartość bilansowa przekracza szacowaną wartość odzyskiwalną aktywów bądź ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których aktywa te należą, wówczas wartość bilansowa jest obniżana do poziomu wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wyższej z następujących dwóch wartości: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży lub wartości użytkowej. Przy ustalaniu wartości użytkowej, szacowane przyszłe przepływy pieniężne są dyskontowane do wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie oraz ryzyka związanego z danym składnikiem aktywów.

Odpis z tytułu utraty wartości ośrodka w pierwszej kolejności przypisywany jest do wartości firmy. Pozostała kwota odpisu obniża proporcjonalnie wartość bilansową aktywów wchodzących do ośrodka wypracowującego przepływy.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

Odpisy aktualizujące wartość firmy nie podlegają odwróceniu w kolejnych okresach. W przypadku pozostałych składników aktywów, na kolejne dni bilansowe oceniane są przesłanki wskazujące na możliwość odwrócenia odpisów aktualizujących. Odwrócenie odpisu ujmowane jest w wyniku w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

## Instrumenty finansowe

Instrumentem finansowym jest każda umowa, która skutkuje powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i jednocześnie zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron.

Składnik aktywów finansowych lub zobowiązanie finansowe jest wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, gdy Grupa staje się stroną umowy tego instrumentu. Standaryzowane transakcje kupna i sprzedaży aktywów i zobowiązań finansowych ujmuje się na dzień zawarcia transakcji.

Składnik aktywów finansowych wyłącza się ze sprawozdania z sytuacji finansowej w przypadku, gdy wygasają umowne prawa do przepływów pieniężnych ze składnika aktywów finansowych lub gdy składnik aktywów finansowych oraz zasadniczo całe ryzyko i korzyści z nim związane zostają przeniesione na inny podmiot.

Grupa wyłącza ze sprawozdania z sytuacji finansowej zobowiązanie finansowe wtedy, gdy zobowiązanie przestało istnieć, to znaczy, kiedy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł.

## Aktywa finansowe

Na dzień nabycia Grupa wycenia aktywa finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej uiszczonej zapłaty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich aktywów finansowych, poza kategorią aktywów wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik. Wyjątkiem od tej zasady są należności z tytułu dostaw i usług, które Grupa wycenia w ich cenie transakcyjnej w rozumieniu MSSF 15, przy czym nie dotyczy to tych pozycji należności z tytułu dostaw i usług, których termin płatności jest dłuższy niż rok i które zawierają istotny komponent finansowania zgodnie z definicją z MSSF 15.

Grupa 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.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu 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.

Grupa nie posiada innych aktywów finansowych niż te wyceniane wg zamortyzowanego kosztu, są one prezentowane w niżej wymienionych pozycjach bilansu:

- należności z tytułu dostaw oraz pozostałe należności,
- pożyczki udzielone,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty,
- należności w aktywach trwałych.

Grupa dokonuje oceny aktywów finansowych pod kątem klasyfikacji zgodnie z wymogami MSSF 9 na moment ujęcia aktywa finansowego w księgach

W ramach analizy modelu biznesowego stwierdzono, że w Grupie występuje jeden model zarządzania, tj. należności utrzymywane w celu ściągnięcia. Należności te, są wyceniane według zamortyzowanego kosztu i podlegają odpisowi z tytułu oczekiwanych strat kredytowych i zgodnie z MSSF 9. Podejście to bazuje na wyznaczaniu strat oczekiwanych. Grupa rozpoznaje zarówno straty poniesione związane z przeterminowaniem należności, głównie na bazie analizy indywidualnej, jak i odpis utworzony w związku z oczekiwaną stratą kredytową. Oszacowanie ściągальności należności Grupa 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 Grupa ustaliła, że występują trzy jednorodne grupy:

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

Na należności od Spółdzielni Spółka Dominująca szacuje straty kredytowe nie z uwagi na ich przeterminowanie, a z uwagi na przewidywane straty, czyli zgodnie z podejściem wymaganym przez MSSF 9. Należności handlowe od Spółdzielni Mieszkaniowych na dzień 31 marca 2024 roku wyniosły 11 345 tys. PLN. Utworzona na tej podstawie szacowana strata kredytowa na dzień 31 marca 2024 roku wyniosła 109 tys. PLN.

Należności handlowe Grupy od odbiorców pozostałych na dzień 31 marca 2024 roku wyniosły 3 780 tys. PLN, z czego 2 454 tys. PLN zostało objęte szacowaną stratą kredytową ze względu na przeterminowanie i wysokie ryzyko nieściągalności.

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

**Środki pieniężne** i ich ekwiwalenty wykazuje się w wartości nominalnej, która nie różni się znacząco od wartości wg 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. Grupa utrzymuje salda gotówki w bankach o wysokiej wiarygodności kredytowej (wysokim ratingu kredytowym), w związku z czym aktywa te mają niskie ryzyko kredytowe na dzień sprawozdawczy i tym samym Grupa nie ujmuje strat kredytowych od ich wartość.

Zobowiązania finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- długoterminowe/ krótkoterminowe kredyty i pożyczki,
- długoterminowe/ krótkoterminowe zobowiązania finansowe,
- długoterminowe/krótkoterminowe zobowiązania z tytułu emisji obligacji,
- zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
- pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje.

**Zobowiązania finansowe z tyt. kredytów i pożyczek oraz obligacji** Grupa wycenia według zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej. Grupa nie posiadała na dzień 31 marca 2024 roku zobowiązań finansowych, które powinny być wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy. Ponadto w I kwartale 2024 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).

Długoterminowe/ krótkoterminowe zobowiązania finansowe dotyczą zobowiązań z tyt. umów leasingu i ich wycena została opisana w punkcie Leasing. Długoterminowe i krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu są kwalifikowane jako zobowiązania poza MSSF 9.

### Zapasy

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: 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.

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę) powiększone o narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych.

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 kosztu 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

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

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 z 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 ujmovane 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 świadczenia pracownicze, 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 ujmovania przychodów ze sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

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



Zawierane przez Grupę 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 Grupy (działalność budowlana, działalność deweloperska), stwierdzono, że:

### **Segment działalności budowlanej**

#### ***Umowy o usługę budowlaną***

##### Identyfikacja umowy z klientem

Grupa 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;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa 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 Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

W ramach tego segmentu Spółka Dominująca realizuje przedsięwzięcia inwestycyjne na zlecenie spółdzielni mieszkaniowych 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 Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w taki sam sposób przekazywane klientowi.

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

- klient może odnosić korzyści z dobra lub usługi albo bezpośrednio, albo poprzez powiązanie z innymi zasobami, które są dla niego łatwo dostępne oraz
- obowiązek Grupy 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, Grupa rozlicza je oddzielnie. Ponadto, w ramach każdego etapu Grupa identyfikuje jedno umowne zobowiązanie do wykonania świadczenia, jakim jest realizacja przedsięwzięcia polegającego na zagospodarowaniu terenu przez realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej. W ramach zawartych umów Grupa 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 Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które zgodnie z oczekiwaniami Grupy 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, Grupa szacuje kwotę wynagrodzenia, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyręczonej dóbr lub usług klientowi. Grupa ujmuje przychody na podstawie kwot wynagrodzeń, których oczekuje uznać za należne w zamian za przyręczone w umowie usługi.

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

Na podstawie realizowanych przez Grupę umów dotyczących działalności budowlanej ponosi ona odpowiedzialność z tyt. rękojmi za wady w zakresie robót objętych umową na całość prac oraz gwarancji w takim zakresie, w jakim uzyskała ją od swoich dostawców. W związku z tym, że tego typu gwarancja nie zapewnia klientowi dodatkowych usług, poza usunięciem ewentualnych wad i usterek, ani też nie stanowi

dla klienta odrębnej płatnej usługi, to Grupa nie uznaje jej za możliwe do wydzielenia zobowiązanie do realizacji świadczenia.

Umowy Grupy 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 dominująca 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 dominującej, ma ona prawo do zapłaty za prace wykonane do danego momentu. Wskazane warunki kwalifikują zobowiązania Spółki dominującej w zakresie działalności budowlanej do tych wykonywanych przez określony przedział czasu i tym samym ujmowania przychodów przez określony przedział czasu.

Spółka Dominująca stosuje metodę procentowego stopnia zaawansowania prac przy ustalaniu, jaką kwotę powinna w danym okresie ująć. Kontrakty Spółki Dominującej są całościowo realizowane na powierzonym gruncie – łącznie z pracami zmierzającymi do uzyskania pozwolenia na budowę. Stopień zaawansowania prac ustalany jest przez kierowników poszczególnych projektów poprzez porównanie fizycznie wykonanych części prac z pracami wynikającymi z umowy. Kierownicy posiadają odpowiednią wiedzę techniczną, stosowną do rodzaju realizowanych robót budowlanych. Prace zmierzające do uzyskania pozwolenia na budowę stanowią w zależności od projektu do 15% zaawansowania. Pozostałe wykonane prace wycenia się na podstawie budżetu określającego koszty realizacji kontraktu wg stopnia zaawansowania prac. Koszty poniesione w trakcie roku w związku z przyszłymi działaniami w ramach umowy wyłącza się z kosztów z tytułu umowy dla potrzeb ustalenia stopnia zaawansowania prac. W zależności od ich charakteru przedstawia się je w zapasach, rozliczeniach międzyokresowych czynnych lub aktywach z tytułu umów budowlanych.

Podstawą stosowania tej metody są szczegółowe budżety dla każdego projektu, aktualizowane przez Spółkę dominującą 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:

- przychody ujmuje się wyłącznie do wysokości poniesionych w danym okresie sprawozdawczym kosztów umowy, dla których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, oraz
- 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.

ED invest S.A. realizuje głównie kontrakty długoterminowe dotyczące realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych na podstawie umów zawartych ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi (klient) na gruncie będącym własnością Spółdzielni. Przychody ze sprzedaży z realizacji umów ze Spółdzielniami wyniosły 97,93% ogólnych przychodów uzyskanych przez Spółkę dominującą w I kwartale 2024 roku i powstały z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych oraz aktualizacji szacowanych cen transakcyjnych.

### **Segment działalności deweloperskiej**

W ramach tego segmentu Grupa dokonuje sprzedaży 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 Grupy.

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

W I kwartale 2024 roku Grupa prowadziła działalność w zakresie działalności deweloperskiej.

Aktywowane koszty doprowadzenia do zawarcia umów i koszty wykonania umów prezentuje się w pozycji rozliczenia międzyokresowe.

### **Koszty operacyjne**

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Grupa prezentuje w sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

### **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.

### **Sprawozdanie z wyniku**

Sprawozdanie z wyniku Grupa sporządza w wersji kalkulacyjnej.

### **Subiektywne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości**

Przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej 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 Dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Na dzień 31 marca 2024 roku Zarząd ocenił, że okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Spółkę dominującą (w spółkach zależnych nie występują aktywa trwałe) 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 Grupa 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 Grupa skorzysta z opcji przedłużenia lub nie skorzysta z opcji wypowiedzenia, Grupa 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 opcyjnych,
- istotne inwestycje w przedmiocie leasingu,
- koszty związane z wypowiedzeniem umowy,
- znaczenie bazowego składnika aktywów dla działalności Spółki,
- 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

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 uwzględnienia 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 osiągane. 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.

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

- ✓ Rezerwy na świadczenia pracownicze

Rezerwy na świadczenia pracownicze – odprawy emerytalne – szacowane są przez Grupę. Na poziom rezerw wpływ mają założenia dotyczące stopy dyskonta oraz wskaźnika wzrostu wynagrodzeń. Wzrost stopy dyskonta oraz wzrost wskaźnika wzrostu wynagrodzeń wpłynęły na wzrost rezerw ustalonych na dzień 31 marca 2024 roku, jednakże poziom rezerw na świadczenia pracownicze nie wpłynęły w sposób istotny na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

✓ Przychody ze sprzedaży

Zarząd Spółki Dominującej 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 punkcie „przychody ze sprzedaży”.

✓ Odpisy aktualizujące zapasy

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

✓ Strata kredytowa na przeterminowane należności oraz aktywa z tyt. umów

Grupa aktualizacji wartości należności handlowych oraz aktywów z tyt. umów na każdy dzień bilansowy. Określając poziom odzyskiwalności należności z tytułu dostaw i usług uwzględniane są zmiany ich jakości od dnia udzielenia kredytu kupieckiego do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego. Przeprowadzając analizę odzyskiwalności wartości należności handlowych oraz aktywów z tytułu umów Grupa uwzględnia model oczekiwanej straty kredytowej. Szczegółowe zasady kalkulacji straty kredytowej od należności z tyt. dostaw i aktywów z tyt. umów zostały przedstawione powyżej w punkcie dot. polityki rachunkowości Grupy w zakresie instrumentów finansowych.

✓ Niepewność szacunków

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

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

**Tabela 31. Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań Grupy Kapitałowej ED invest S.A.**

Pozycja sprawozdania finansowego	na dzień	na dzień
	31.03.2024	31.12.2023
Inwestycje w jednostki zależne	-	-
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	9 294	20 976
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	3 833	2 843
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące należności)	3 100	3 100
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	4 617	4 061
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 317	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	156	156
Pozostałe rezerwy	1 077	1 259



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

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

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres od 01.01. do 31.03.2024	za okres od 01.01. do 31.12.2023
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	14 895	33 403
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	11 047	25 306
Amortyzacja za okres	100	85

## Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań Jednostki Dominującej

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

Pozycja sprawozdania finansowego	na dzień 31.03.2024	na dzień 31.12.2023
Inwestycje w jednostki zależne	8 358	5 358
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	9 294	20 976
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	98	37
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące należności)	3 100	3 100
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	4 529	4 170
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 317	256
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	156	156
Pozostałe rezerwy	1 077	1 171

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres od 01.01. do 31.03.2024	za okres od 01.01. do 31.12.2023
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	14 664	33 403
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	10 838	25 306
Amortyzacja za okres	100	85

## Prezentacja sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe prezentowane jest zgodnie z MSR 1.

„Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku” oraz „Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów” Grupa prezentuje odrębnie. „Skonsolidowane sprawozdanie z wyniku” sporządza się w wariantcie kalkulacyjnym, a „Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych” metodą pośrednią. Dane porównawcze dotyczące okresu poprzedzającego prezentuje się w odniesieniu do wszystkich kwot wykazanych w sprawozdaniu finansowym za bieżący okres. Informacje porównawcze Grupa przedstawia także w odniesieniu do informacji opisowych, jeżeli są przydatne dla zrozumienia sprawozdania finansowego za okres bieżący. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I kw. 2024 dane porównawcze są wykazane w kwotach prezentowanych w sprawozdaniu finansowym ED invest S.A. za I kw. 2023 roku.





Intensywna rozbudowa Grupy Kapitałowej ED invest w 2023 roku spowodowała na koniec 31 grudnia 2023 roku obowiązek sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zgodnie z art. 55 UoR oraz statusem jednostki dominującej – spółka publiczna notowana na rynku regulowanym, która zobligowana jest do prezentowania pełnej sytuacji finansowej, czyli dokonywania konsolidacji i sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jedną z głównych przestanek był wpływ działalności spółek zależnych na sprawozdanie Grupy.

### **Segmenty operacyjne**

Grupa prowadzi działalność budowlaną na terenie Warszawy na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy oraz działalność developerską na terenie miasta Krakowa. 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.

### **Połączenie jednostek gospodarczych**

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiło połączenie jednostek gospodarczych.

### **Transakcje w walutach obcych**

W okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa nie przeprowadzała transakcji w walutach obcych.

### **Koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmują się jako koszty w okresie poniesienia.

Dostosowywane aktywa to aktywa, które wymagają znacznego czasu, aby przygotować je do zamierzonego (zgodnego z przeznaczeniem) użytkowania lub sprzedaży. Są to np. aktywa wytwarzane we własnym zakresie, jak budynki, maszyny i oprogramowanie (wartości niematerialne).

W zakresie, w jakim Grupa pożycza środki w celu sfinansowania pozyskania dostosowywanego składnika aktywów, określa się kwotę kosztów finansowania zewnętrznego, którą można aktywować jako różnicę między rzeczywistymi kosztami finansowania zewnętrznego poniesionymi z tytułu danej pożyczki lub kredytu w danym okresie, a przychodami z tytułu tymczasowego zainwestowania tych pożyczonych środków.

Grupa zawiesza aktywowanie kosztów finansowania zewnętrznego w dłuższym okresie czasu, w którym zawiesiła prace związane z wytwarzaniem dostosowywanego składnika aktywów. Grupa może ponosić koszty finansowania zewnętrznego w dłuższym okresie czasu, w którym zawiesiła prowadzenia działań niezbędnych do przygotowania składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub do sprzedaży. Tego rodzaju koszty są kosztami związanymi z utrzymywaniem częściowo przygotowanych aktywów i nie mogą

być aktywowane. Grupa jednak zazwyczaj nie zawiesza aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego w okresie, w którym prowadzone są istotne prace techniczne i administracyjne. Nie zawiesza także aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego wtedy, gdy tymczasowe opóźnienie stanowi niezbędną część procesu przygotowania aktywów do ich zamierzonego sposobu użytkowania lub do sprzedaży.

Grupa zaprzestaje aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego wówczas, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania dostosowywanego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są zakończone.

Składnik aktywów jest zazwyczaj gotowy do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży, gdy fizyczna budowa została zakończona, mimo iż rutynowe prace administracyjne mogą trwać nadal. Jeżeli jedynymi nieukończonymi pracami są niewielkie modyfikacje, takie jak na przykład mało znaczące prace wykończeniowe dokonywane na życzenie kupującego lub użytkownika, oznacza to, iż zasadniczo wszystkie działania zostały zakończone.

Jeżeli Grupa kończy budowę dostosowywanego składnika aktywów etapami, zaś każdą z zakończonych części można wykorzystywać w trakcie budowy pozostałych, to zaprzestaje aktywowania kosztów finansowania zewnętrznego, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania danej części do zamierzonego jej użytkowania lub sprzedaży zostały zakończone.

#### Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W roku I kw. 2024 nie dokonywano korekt błędów.

## 7.2. Wybrane dodatkowe noty objaśniające

### Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą

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

Tabela 34. Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od
	01.01. do	01.01. do
	31.03.2024	31.03.2023
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej		
- podstawowy	0,07	0,44
- rozwodniony	0,07	0,44



### Segmenty operacyjne

Grupa 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.

Grupa prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy. Grupa w ramach prowadzonej działalności może identyfikować dwa segmenty operacyjne: działalność budowlana oraz działalność deweloperska i zarządzanie nieruchomością. Przychody i koszty ze sprzedaży produktów i usług wykazane w Skróconym Śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I kwartał 2024 roku jak i za I kwartał 2023 roku będące danymi Spółki Dominującej dotyczą działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów. Całość sprzedaży realizowana jest na terenie kraju.

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

### Wartości niematerialne

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

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

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

## Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa z tytułu prawa do użytkowania

### Wartość bilansowa środków trwałych

Tabela 35. Wartość bilansowa środków trwałych

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.12.2024 roku</b>						
Wartość brutto na dzień 01.01.2024 roku	761	151	877	70	147	2 007
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	9	-	-	-	9
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-	-
Zmniejszenie stanu z tytułu przeklasyfikowania (-)	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31.03.2024 roku</b>	<b>761</b>	<b>160</b>	<b>877</b>	<b>70</b>	<b>147</b>	<b>2 015</b>
Umorzenie na początek okresu	-66	-151	-311	-70	-	-598
Amortyzacja (-)	-3	-9	-38	-	-	-50
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-	-	-	-
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>-69</b>	<b>-160</b>	<b>-349</b>	<b>-70</b>	<b>-</b>	<b>-648</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2024 roku</b>	<b>692</b>	<b>-</b>	<b>528</b>	<b>-</b>	<b>147</b>	<b>1 367</b>

W I kwartale 2024 roku Grupa

- przyjęła do użytkowania:
  - w ramach wymiany sprzętu komputery szt. 2 wraz z wyposażeniem ogółem na kwotę 9 tys. PLN
- dokonała sprzedaży:
  - samochodu osobowego marki Toyota Avensis 2.0 D-4D, rok nabycia 2021, za kwotę 8 tys. PLN (samochód uszkodzony).



Tabela 36. Wartość bilansowa środków trwałych – cd.

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.12.2023 roku</b>						
<b>Wartość brutto na dzień 01.01.2023 roku</b>	<b>761</b>	<b>106</b>	<b>923</b>	<b>80</b>	<b>-</b>	<b>1 870</b>
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	44	137	16	596	793
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-183	-26	-	-209
Zmniejszenie stanu z tytułu przeklasyfikowania (-)	-	-	-	-	-449	-449
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2023 roku</b>	<b>761</b>	<b>151</b>	<b>877</b>	<b>70</b>	<b>147</b>	<b>2 007</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>-55</b>	<b>-107</b>	<b>-254</b>	<b>-77</b>	<b>-</b>	<b>-493</b>
Amortyzacja (-)	-11	-44	-158	-2	-	-215
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	101	9	-	110
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>-66</b>	<b>-151</b>	<b>-311</b>	<b>-70</b>	<b>-</b>	<b>-598</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023 roku</b>	<b>695</b>	<b>-</b>	<b>566</b>	<b>-</b>	<b>147</b>	<b>1 408</b>

W roku 2023 Grupa:

– przyjęła do użytkowania:

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

– dokonała sprzedaży:

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



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

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.12.2024 roku</b>			
Wartość brutto na dzień 01.01.2023 roku	-	378	378
Zwiększenia w okresie	1 110	-	1 110
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-
<b>Wartość brutto na dzień 31.03.2024 roku</b>	<b>1 110</b>	<b>378</b>	<b>1 488</b>
Umorzenie na początek okresu	-	-123	-123
Amortyzacja (-)	-31	-18	-49
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>-31</b>	<b>-141</b>	<b>-172</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2024 roku</b>	<b>1 079</b>	<b>238</b>	<b>1 317</b>

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

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.12.2023 roku</b>			
Wartość brutto na dzień 01.01.2023 roku	2 979	94	3 073
Zwiększenia w okresie	-	284	284
Zmniejszenie w okresie (-)	- 2 979	-	-2 979
<b>Wartość brutto na dzień 31.12.2023 roku</b>	<b>-</b>	<b>378</b>	<b>378</b>
Umorzenie na początek okresu	-251	-63	-314
Amortyzacja (-)	-75	-60	-134
Zmniejszenie umorzenia w okresie	326	-	326
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-123</b>	<b>-122</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2023 roku</b>	<b>-</b>	<b>255</b>	<b>256</b>

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

- Umowy nr 2353116-1223-01430 Volkswagen Financial Services zawartej 23 stycznia 2023 roku na leasing samochodu marki Skoda Fabia III 18 - Kombi o wartości 29 tys. PLN z terminem wykupu czerwiec 2026 roku,
- Umowy nr L40638 Mercedes Benz zawartej 2 czerwca 2023 roku na leasing samochodu marki Mercedes-Benz C 200 4MATIC o wartości 231 tys. PLN z terminem wykupu wrzesień 2025 roku,
- oraz dokonała wykupu samochodu osobowego marki Toyota Avensis 2.0 D-4D Premium Kom 5dr w związku z zakończeniem się Umowy nr L4572021 z terminem wykupu styczeń 2024 roku.



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

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

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

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

**Tabela 39.** Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Wyszczególnienie	na dzień 01.03.2024	na dzień 01.03.2024
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	1 110	-
Zobowiązanie finansowe	-	1 007

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

### Odpisy aktualizujące wartość aktywów

**Tabela 40.** Odpisy aktualizujące wartość aktywów w I kw. 2024 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
<b>Za okres od 01.01 do 31.03.2024 roku</b>				
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2024 roku	-	-	3 100	3 100
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-	-
Stan odpisu aktualizującego na dzień 31.03.2024 roku	-	-	3 100	3 100



**Tabela 41. Odpisy aktualizujące wartość aktywów w I kw. 2023 r.**

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
Za okres od 01.01 do 31.03.2023 roku				
Stan odpisu aktualizującego na dzień 01.01.2023 roku	-	-	3 066	3 066
Zwiększenie odpisu	-	-	0	0
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	0	0
Stan odpisu aktualizującego na dzień 31.03.2023 roku	-	-	3 066	3 066

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

W ramach analizy modelu biznesowego stwierdzono, że w Grupie występuje jeden model zarządzania, tj. należności utrzymywane w celu ściągnięcia. Należności te są wyceniane według zamortyzowanego kosztu i podlegają odpisowi z tytułu oczekiwanych strat kredytowych i zgodnie z MSSF 9.

### Kapitał podstawowy

**Tabela 42. Kapitał podstawowy**

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2024	na dzień 31.12.2023
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>

Wszystkie akcje oraz udziały zostały w pełni opłacone.

**Tabela 43. Struktura kapitału podstawowego Grupy na dzień 31 marca 2024 r.**

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

Kapitał podstawowy Grupy wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 marca 2024 roku wynosi 619 334,35 PLN i jest podzielony na 12 286 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Na każdą akcję przypada jeden głos.

**Tabela 44. Kapitał mniejszości**

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2024	na dzień 31.12.2023
liczba udziałów	7 250	7 250

Kapitał w części przynależnej podmiotom niekontrolującym wynosi 7 250 PLN.



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

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

**Rezerwy**

Wartość rezerw ujętych w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I kwartały 2024 roku oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:

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

Tabela 45. Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED invest S.A. w I kw. 2024 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na od- prawy emery- talne	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracowni- cze	Rezerwa na koszty	Rezerwa na nie- wykorzystane urlopy	Rezerwa na premię	Rezerwa z tytułu odro- czonego podatku docho- dowego	Razem
<b>Za okres od 01.01 do 31.03.2024 roku</b>							
Stan rezerw na dzień 01.01.2024 roku	67	-	1 171	69	20	4 061	5 388
Rezerwy utworzone	-	-	70	-	-	535	604
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-146	-	-	-	-146
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-18	-	-	21	4
<b>Stan rezerw na dzień 31.03.2024 roku</b>	<b>67</b>	<b>-</b>	<b>1 077</b>	<b>69</b>	<b>20</b>	<b>4 617</b>	<b>5 850</b>
-rezerwy długoterminowe	67	-	-	-	-	4 617	4 684
-rezerwy krótkoterminowe	-	-	1 077	69	20	-	1 166

## Zmiana stanu rezerw Jednostki Dominującej w I kw. 2024 r.

Tabela 46. Zmiana stanu rezerw Jednostki Dominującej w I kw. 2024 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na od- prawy emery- talne	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracowni- cze	Rezerwa na koszty	Rezerwa na nie- wykorzystane urlopy	Rezerwa na premię	Rezerwa z tytułu odro- czonego podatku docho- dowego	Razem
<b>Za okres od 01.01 do 31.03.2024 roku</b>							
Stan rezerw na dzień 01.01.2024 roku	67	-	1 171	69	20	4 431	5 758
Rezerwy utworzone	-	-	70	-	-	780	850
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-146	-	-	-	-146
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-18	-	-	-11	-28
<b>Stan rezerw na dzień 31.03.2024 roku</b>	<b>67</b>	<b>-</b>	<b>1 077</b>	<b>69</b>	<b>20</b>	<b>5 201</b>	<b>6 433</b>
-rezerwy długoterminowe	67	-	-	-	-	5 201	5 268
-rezerwy krótkoterminowe	-	-	1 077	69	20	-	1 166



### Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED invest S.A. w I kw. 2023 r.

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

**Tabela 47.** Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED invest S.A. w I kw. 2023 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na od- prawy emery- talne	Rezerwa na pozostałe świadczenia pracowni- cze	Rezerwa na koszty	Rezerwa na nie- wykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tytułu odro- czonego podatku docho- dowego	Razem
<b>za okres od 01.01. do 31.03.2023</b>							
<b>Stan na dzień 01.01.2023 roku</b>	<b>83</b>	<b>-</b>	<b>231</b>	<b>173</b>	<b>117</b>	<b>4 400</b>	<b>5 004</b>
Rezerwy utworzone	-	50	-	-	-	1 054	1 104
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-	-120	-	-	-8	-128
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-1	-	-	-	-1
<b>Stan na dzień 31.03.2023 roku</b>	<b>83</b>	<b>50</b>	<b>109</b>	<b>173</b>	<b>117</b>	<b>5 446</b>	<b>5 979</b>
Rezerwy długoterminowe	83	-	-	-	-	5 446	5 529
Rezerwy krótkoterminowe	-	50	109	173	117	-	449

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

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



## Zobowiązania i należności warunkowe

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

### Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji oraz poręczeń

#### Udzielone gwarancje na 31 marca 2024 roku

- a) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank S.A. Oddział Polska nr 9340.80.0003861-00 z 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z 4 lutego 2021 roku na kwotę 2 060 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A., przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 31 marca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego etap 1. Gwarancja wygasa 9 kwietnia 2026 roku.
- b) Gwarancja należytego usunięcia wad i usterek nr 280000183478 z 14 czerwca 2021 roku, na kwotę 741 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 10 kwietnia 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „WILGA” budynek C, ważna w okresie od 16 czerwca 2021 roku do 15 czerwca 2026 roku.
- c) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank S.A. Oddział Polska nr 9340.80.0004026-00 z 6 października 2021 roku na kwotę 1 148 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 7 czerwca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Orlik Jantar” – etap 1 (Pasaż Aniński bud. E) Gwarancja wygasa 04 grudnia 2026 roku.
- d) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska S.A. Oddział Polska nr DOK4187GWB22SD z 11 października 2022 roku na kwotę 1 250 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A., przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Goćław Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 19 września 2006 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goćław - Wilga VII i VI” Wilga VI. Gwarancja wygasa 13 listopada 2027 roku.
- e) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska S.A. Oddział Polska nr DOK1641GWB23SD z 4 maja 2023 roku na kwotę 1 897 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 7 czerwca 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Orlik Jantar” – etap 2 (Pasaż Aniński bud. D). Gwarancja wygasa 11 czerwca 2028 roku.

#### Udzielone gwarancje na dzień 31 marca 2023 roku:

- a) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank SA Oddział Polska nr 9340.80.0003861-00 z dnia 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z dnia 04 luty 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 09 kwietnia 2026 roku.

- b) Gwarancja należytego usunięcia wad i usterek Nr 280000183478 z dnia 14 czerwca 2021 roku, na kwotę 741 tys. PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-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.
- c) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank SA Oddziału Polska nr Nr 9340.80.0004026-00 z dnia 06 października 2021 roku na kwotę 1.148 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 07 czerwca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Orlik Jantar” – etp.1 (Pasaż Aniński bud. E) Gwarancja wygasa z dniem 04 grudnia 2026 roku.
- d) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska SA Oddziału Polska Nr DOK4187GWB22SD z dnia 11 października 2022 roku na kwotę 1.250 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Goćław Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 19 września 2006 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goćław - Wilga VII i VI” Wilga VI. Gwarancja wygasa z dniem 13 listopada 2027 roku

#### **Pozostałe zobowiązania pozabilansowe i zabezpieczenia**

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

#### **Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu**

W związku z przeniesieniem na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” umowy o wspólnym przedsięwzięciu z 31 marca 2017 na realizację inwestycji o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego etap 1 Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez CaixaBank S.A. Oddział w Polsce nr 9340.80.0003861-00 z 28 stycznia 2021 roku wraz z Aneksem nr 1 z 4 lutego 2021 roku na kwotę 2 060 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. z terminem obowiązywania do 2 kwietnia 2026 roku Spółka dominująca wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco stanowiącą zabezpieczenie równowartości różnicy do 3% kwoty wskazanej w §4 ust.1 umowy o wspólnym przedsięwzięciu do przedłożonej Gwarancji Bankowej nr 9340.80.0003861-00 waz z Aneksem nr 1 na kwotę 519 tys. PLN. Weksel może być wypełniony w okresie od 08 lutego 2024 roku do 9 lutego 2026 roku.

W związku z przeniesioną na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” umową o wspólnym przedsięwzięciu z 7 czerwca 2017 na realizację inwestycji nazwie „Orlik Jantar” – Jana Nowaka-Jeziorańskiego etap 1 (bud. E) Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez CaixaBank S.A. Oddział w Polsce nr 9340.80.0004026-00 z 6 października 2021 roku na kwotę 1 148 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska

S.A. z terminem obowiązywania do 4 grudnia 2026 roku Spółka dominująca 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 6 października 2024 roku do 4 października 2026 roku.

W związku z przeniesioną na Spółdzielnię Mieszkaniową „Goćław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 19 września 2006 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedla Wilga VI” - Jana Nowaka-Jeziorańskiego Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez Santander Bank Polska S.A. w Polsce nr DOK4187GWB22SD z 11 października 2022 roku na kwotę 1 864 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. z terminem obowiązywania do 13 listopada 2027 roku Spółka dominująca wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco stanowiącą zabezpieczenie równowartości różnicy do 3% kwoty wskazanej w §4 ust.1 umowy o wspólnym przedsięwzięciu do przedłożonej Gwarancji Bankowej nr DOK4187GWB22SD na kwotę 284 tys. PLN. Weksel może być wypłacony w okresie od 14 września 2025 roku do 13 września 2027 roku.

Zgodnie z §4 ust.7 Umowy o wspólnym przedsięwzięciu z 2 października 2019 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goćław - Wilga” – Pasaż Aniński bud. C ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego Spółka Dominująca złożyła do dyspozycji Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko” 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 1 260 tys. PLN. Weksel może być wypłacony do dnia podpisania protokołu odbioru końcowego i przekazania inwestycji do eksploatacji. Planowany termin przekazania inwestycji to 29 maja 2024 roku.

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

#### **Otrzymane gwarancje na 31 marca 2024 roku**

- a) Gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych Nr MT87067KMB19 z 23 października 2019 roku. na kwotę 624 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/06/2017 zawartą 22 czerwca 2017 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego E na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosłowiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2024 roku.
- b) Gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska S.A. nr 9340.80.0003861-00 z 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z 4 lutego 2021 roku na kwotę 2 060 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 10 kwietnia 2019 roku na wykonanie

- zadania pod nazwą „Osiedle Orlik” – wielorodzinny zespół mieszkalno-usługowy z garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Rogalskiego. Udzielona Gwarancja 8 lutego 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 1 236 tys. PLN. Gwarancja wygasa 9 kwietnia 2026 roku.
- c) Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska S.A. nr 9340.80.0004026-00 z 6 października 2021 roku na kwotę 1 148 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 4 lutego 2020 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Orlik Jantar” – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „E” z częścią usługową na parterze i garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego wraz z Aneksem nr 1 z 4 lutego 2020 roku, Aneksem nr 2 z 27 maja 2021 roku, Aneksem nr 3 z 11 sierpnia 2021 roku. Udzielona Gwarancja 6 października 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 689 tys. PLN. Gwarancja wygasa 4 grudnia 2026 roku.
- d) Gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót Santander Bank Polska S.A. nr DOK4187GWB22SD z 11 października 2022 roku na kwotę 1 250 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 21 stycznia 2021 roku wraz z Aneksem nr 1 z 14 stycznia 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą "Osiedle Wilga VI" – budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową na parterze i garażami w podziemiu, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego. Udzielona Gwarancja 13 września 2025 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 750 tys. PLN. Gwarancja wygasa 13 listopada 2027 roku.
- e) Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót Santander Bank Oddział Polska S.A. nr DOK1641GWB23SD z 04 maja 2023 roku na kwotę 1.897 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 16 września 2021 roku wraz z Aneksem nr 1 z 19 maja 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Pasaż Aniński budynek D” - budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażami – podziemnym oraz w przyziemiu zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie. Gwarancja wygasa 30 kwietnia 2023 roku. Udzielona Gwarancja 12 kwietnia 2026 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 1 138 tys. PLN. Gwarancja wygasa 11 czerwca 2028 roku.
- f) Gwarancja bankowa należytego wykonania robót wydana przez Santander Bank Polska S.A. nr DOK4138GWB22SD 7 października 2022 roku na kwotę 3 409 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 28 października 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą "Umińskiego bud. AB" – Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych AB z częścią usługową na parterze, garażami w podziemnym i części parteru zlokalizowany przy ul. Umińskiego/Bora Komorowskiego/Znaneckiego w Warszawie. Gwarancja wygasa 30 września 2024 roku.

#### **Otrzymane gwarancje na 31 marca 2023 roku**

- a) Gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych nr MT87067KMB19 z 28 sierpnia 2019 roku wraz z Aneksem z 22 października 2019 roku na kwotę 921 tys. PLN od Przedsiębior-

- stwa 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. Jugosłowiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2023 roku.
- b) Gwarancja wykonania kontraktowych zobowiązań gwarancyjnych nr MT87067KMB19 z 23 października 2019 roku. na kwotę 624 tys. PLN od Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego „Redox” Sp. z o.o., w związku z umową nr 1/06/2017 zawartą 22 czerwca 2017 roku na realizację budowy budynku mieszkalnego E na osiedlu ISKRA VI przy ul. Jugosłowiańskiej w Warszawie, ważna do 23 kwietnia 2024 roku.
- c) Gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska S.A. nr 9340.80.0003861-00 z 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z 4 lutego 2021 roku na kwotę 2 060 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 10 kwietnia 2019 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Orlik” – wielorodzinny zespół mieszkalno-usługowy z garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Rogalskiego. Udzielona Gwarancja 8 lutego 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 1 236 tys. PLN. Gwarancja wygasa 9 kwietnia 2026 roku.
- d) Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska S.A. nr 9340.80.0004026-00 z 6 października 2021 roku na kwotę 1 148 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 4 lutego 2020 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Orlik Jantar” – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „E” z częścią usługową na parterze i garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego wraz z Aneksem nr 1 z 4 lutego 2020 roku, Aneksem nr 2 z 27 maja 2021 roku, Aneksem nr 3 z 11 sierpnia 2021 roku. Udzielona Gwarancja 6 października 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 689 tys. PLN. Gwarancja wygasa 4 grudnia 2026 roku.
- e) Gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót Santander Bank Polska S.A. nr DOK4187GWB22SD z 11 października 2022 roku na kwotę 1 250 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 21 stycznia 2021 roku wraz z Aneksem nr 1 z 14 stycznia 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Wilga VI” – budynek mieszkalny wielorodzinnny z częścią usługową na parterze i garażami w podziemiu, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Jana Nowaka - Jeziorańskiego. Udzielona Gwarancja 13 września 2025 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 750 tys. PLN. Gwarancja wygasa 13 listopada 2027 roku.
- f) Gwarancja bankowa należytego wykonania robót wydana przez CaixaBank Oddział Polska S.A. nr 9340.80.0004042-00 5 października 2021 roku wraz z Aneksem nr 1 z 23 sierpnia 2022 roku na kwotę 1 913 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 16 września 2021 roku wraz z Aneksem nr 1 z 19 maja 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Pasaż Aniński budynek D” – budynek mieszkalny wielorodzinnny z częścią usługową na parterze i garażami – podziemnym oraz w przyziemiu zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego w Warszawie. Gwarancja wygasa 30 kwietnia 2023 roku.



- g) Gwarancja bankowa należytego wykonania robót wydana przez CaixaBank Oddział Polska S.A. nr 9340.80.0004218-00 27 kwietnia 2022 roku na kwotę 2 302 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 12 kwietnia 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Pasaż Aniński budynek C” – budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową na parterze i garażami podziemnym oraz w przyziemiu zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego w Warszawie. Gwarancja wygasa 29 stycznia 2024 roku.
- h) Gwarancja bankowa należytego wykonania robót wydana przez Santander Bank Polska S.A. nr DOK4138GWB22SD 07 października 2022 roku na kwotę 3 409 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 28 października 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą "Umińskiego bud. AB" – Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych AB z częścią usługową na parterze, garażami w podziemnym i części parteru zlokalizowany przy ul. Umińskiego/Bora Komorowskiego/Znanińskiego w Warszawie. Gwarancja wygasa 30 września 2024 roku.

## Transakcje ze stronami powiązаныmi

### Informacje o transakcjach stron powiązanych Grupy od 01.01 do 31.03.2024 roku

Na 31 marca 2024 r. transakcje Spółki Dominującej z podmiotami powiązаныmi prezentuje poniższa tabela:

**Tabela 48.** Transakcje ED invest S.A. z podmiotami powiązаныmi na 31 marca 2024 r.

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

Od dnia 14 grudnia 2023 r. tj. daty zmiany głównego akcjonariusza Spółka Dominująca identyfikuje poniższe podmioty powiązane: VESPER Capital Sp. z o.o., QINVESTMENT Sp. z o.o., MODUŁ Sp. z o.o., Kancelaria Adwokacja Neuman i Partnerzy SP. p., ECC REAL ESTAE Sp. z o.o, Projekt Pruszków Sp. z o.o., Sancus Capital Sp. z o.o., Maciej Krzewiński, Łukasz Deńca, Alan Dunikowski, Heymans Adrianus, Marcin Fryda, Artur Neuman, Zofia Egierska, Jerzy Dyrzc, Sebastian Chwedeczko.



**Tabela 49. Transakcje ED invest S.A. z podmiotami powiązаныmi na 31 marca 2023 r.**

Spółki powiązane	Należności na 31.03.2023	Zobowiązania na 31.03.2023	Zakupy w zakresie od 01.01.do 31.03.2023	Koszty finansowe
ECC REAL ESTATE Sp. z o.o.	-	3	11	-
Q INVESTMENTS Sp. z o.o.	900			84
<b>Ogółem</b>	<b>900</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>186</b>

### Wynagrodzenia i dodatkowe świadczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

**Tabela 50. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej**

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2024	za okres od 01.01. do 31.03.2023
Wynagrodzenia Zarządu	692	760
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	94	99
<b>Wynagrodzenia razem</b>	<b>785</b>	<b>859</b>

**Tabela 51. Dodatkowe świadczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej**

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2024	za okres od 01.01. do 31.03.2023
Dodatkowe świadczenia dla Zarządu	5	16
Dodatkowe świadczenia dla Rady Nadzorczej	-	1
<b>Świadczenia razem</b>	<b>5</b>	<b>17</b>

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

### Pozostałe przychody operacyjne

**Tabela 52. Pozostałe przychody operacyjne**

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2024	za okres od 01.01. do 31.03.2023
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	8	-
b) Pozostałe, w tym:	<b>16</b>	<b>2</b>
- rozwiązanie rezerw na koszty	16	1
- inne	-	1
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>24</b>	<b>2</b>

### Pozostałe koszty operacyjne

**Tabela 53. Pozostałe koszty operacyjne**

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2024	za okres od 01.01. do 31.03.2023
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-



b) Strata kredytowa - wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	51	6
- zapłacone kary i odszkodowania	-	6
- darowizny	50	-
- inne	1	-
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>51</b>	<b>6</b>

## Przychody finansowe

Tabela 54. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2024	za okres od 01.01. do 31.03.2023
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	23	11
Odsetki - inne	6	42
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	2	-
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>32</b>	<b>53</b>

## Koszty Finansowe

Tabela 55. Koszty Finansowe

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2024	za okres od 01.01. do 31.03.2023
Odsetki od umów leasingu	5	1
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	6	46
Odsetki pozostałe	3	-
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	-	227
Dyskonto (dotyczące pożyczek długoterminowych)	351	-
Inne koszty finansowe	-	5
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>365</b>	<b>279</b>

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

#### Pozostałe przychody operacyjne

Tabela 56. Pozostałe przychody operacyjne

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2024	za okres od 01.01. do 31.03.2023
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	8	-
b) Pozostałe, w tym:	18	2
- rozwiązanie rezerw na koszty	18	1
- inne	-	1
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>26</b>	<b>2</b>



## Pozostałe koszty operacyjne

Tabela 57. Pozostałe koszty operacyjne

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2024	za okres od 01.01. do 31.03.2023
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Strata kredytowa - wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	51	6
- zapłacone kary i odszkodowania	-	6
- darowizny	50	-
- inne	1	-
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>51</b>	<b>6</b>

## Przychody finansowe

Tabela 58. Przychody finansowe

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2024	za okres od 01.01. do 31.03.2023
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	23	11
Odsetki - pożyczki udzielone	538	-
Odsetki - inne	6	42
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	5	-
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>573</b>	<b>53</b>

## Koszty Finansowe

Tabela 59. Koszty Finansowe

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2024	za okres od 01.01. do 31.03.2023
Odsetki od umów leasingu	5	1
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	6	46
Odsetki pozostałe	1	-
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	-	227
Dyskonto (dotyczące pożyczek długoterminowych)	351	-
Inne koszty finansowe	-	5
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>363</b>	<b>279</b>

### 7.5. Czynniki i zdarzenia o charakterze nietypowym mające znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

#### Lista wierzytelności Redox

4 marca 2022 roku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym ukazało się obwieszczenie Sędziego Komisarza, że w postępowaniu upadłościowym REDOX Sp. z o.o. w upadłości, prowadzonym w Sądzie Rejono-



wym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, pod sygn. akt: XVIII GUp 85/21, syndyk sporządził i przekazał Sędziemu Komisarzowi listę wierzytelności, którą każdy zainteresowany może przeglądać w Biurze Obsługi Interesanta.

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

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

Spółka kwestionuje wyłącznie nieuznanie na liście wierzytelności w kwocie 235 tys. PLN z tytułu poniesionych kosztów wykonania zastępczego – usuwania usterek w ramach rękojmi i gwarancji w budynkach przy ul. Jugosłowiańskiej 17C i 17B na podstawie umów o roboty budowlane zawartych z upadłym 25 lutego 2016 roku. W tym zakresie 18 marca 2022 roku wspomniana kancelaria prawna w imieniu Spółki złożyła do Sędziego Komisarza sprzeciw co do odmowy uznania kwoty 235 tys. PLN na liście wierzytelności.

W pozostałym zakresie, w szczególności w zakresie zgłoszonej kwoty wierzytelności 1 364 tys. PLN z tytułu roszczeń regresowych związanych z zaspokojeniem podwykonawców, Spółka nie kwestionuje jej nieuznania przez syndyka, albowiem powodem nieuznania było uznanie przez syndyka skuteczności potrącenia przez Spółkę ww. kwot w czerwcu 2021 roku (z kaucją wykonawcy i jego wynagrodzeniem) w drodze oświadczeń złożonych syndykowi Wykonawcy, na skutek czego wzajemne zobowiązania uległy umorzeniu. Powyższe wskazuje, że na ten moment ryzyko sporu z syndykiem o zwrot kaucji i zapłatę wynagrodzenia w kwocie 1364 tys. PLN jest mało prawdopodobne, jeżeli lista wierzytelności zostanie utrzymana w obecnym kształcie.

Do 31 marca 2024 roku nie zaszły zmiany dot. sprawy pod sygn. akt. XVIII GUp 85/21.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Zarząd Spółki ocenia zaistniałe zdarzenie jako mające mało istotny wpływ na sytuację gospodarczą i wynik finansowy ED invest S.A.

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

### 8.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych ED invest S.A.

W niniejszym podrozdziale omówione zostaną podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w jednostkowym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym za I kwartał 2024 r., w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność Spółki Dominującej oraz jednostkowe wyniki finansowe, w tym na osiągnięte zyski lub poniesione straty w I kwartale 2024 roku, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności ED invest S.A.

#### Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Tabela 60. Wybrane jednostkowe dane finansowe ED invest S.A. – aktywa

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	zmiana	zmiana %
	31.03.2024	31.12.2023		
<b>Aktywa</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>15 254</b>	<b>7 551</b>	<b>1 016</b>	<b>13%</b>
Wartości niematerialne	-	-	0	-
Rzeczowe aktywa trwałe	1 367	1 408	-41	-3%
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 317	256	1 061	415%
Inwestycje w jednostkach zależnych	8 358	5 358	3 000	56%
Pożyczki udzielone	4 190	502	3 687	734%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22	27	-4	-17%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>75 021</b>	<b>85 658</b>	<b>-10 638</b>	<b>-12%</b>
Zapasy	7 972	7 814	159	2%
Aktywa z tytułu umów ( w tym o usługę budowlaną )	9 294	20 976	-11 682	-56%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	17 782	24 681	-6 899	-28%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	20	0	20	100%
Pożyczki udzielone	16 325	18 382	-2 057	-11%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 490	9 823	9 667	98%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 137	3 982	155	4%
<b>Aktywa razem</b>	<b>90 274</b>	<b>93 209</b>	<b>-9 622</b>	<b>-10%</b>

W I kw. 2024 roku wartość aktywów Spółki zmniejszyła się o 10% w stosunku do stanu na 31 grudnia 2023 roku.

Stan rzeczowych aktywów trwałych wynosił na 31 marca 2024 roku 1 367 tys. PLN, zmalał w porównaniu do stanu na koniec 2023 roku o 41 tys. PLN tj. 2%. Zmiana była wynikiem odpisów umorzeniowych za I kwartał 2024 roku.

Stan aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku na 31 marca 2024 roku wyniósł 256 tys. PLN i w stosunku do roku 2023 wzrósł o 415%.

Tak istotna zmiana wyniku z przyjęcia do majątku Spółki lokal biurowy, opis poniżej.

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

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

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

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

**Tabela 61.** Wybrane jednostkowe dane finansowe ED invest S.A. – aktywo

Wyszczególnienie	na dzień 01.03.2024	na dzień 01.03.2024
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	1 110	-
Zobowiązanie finansowe	-	1 007

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

W roku 2023 Spółka rozpoczęła budowę Grupy Kapitałowej. Poniższa tabela prezentuje przez Jednostkę Dominującą poniesione nakłady inwestycyjne na nabycie lub rejestrację spółek zależnych, które łącznie na dzień 31 marca 2024 roku wyniosły 8 358 tys. PLN.

**Tabela 62.** Nakłady na budowę Grupy Kapitałowej ED invest S.A. (w tys.)

Nazwa spółki zależnej	data		udziały	wartość inwestycji	
	nabycia	założenia		kapitał podstawowy	dopłata do kapitału
<b>na dzień 31.03.2024</b>					
SOEDI1 Sp. z o.o.	02.02.2023		51%	5	-
Radzikowskiego APV Sp. z o.o.	26.05.2023		53%	3	3 948
SOEDI2 Sp. z o.o.		06.04.2023	100%	10	4 300
SOEDI3 Sp. z o.o.		04.10.2023	100%	10	-
Project View Sp. z o.o.	16.10.2023		100%	82	-
<b>wartość inwestycji w spółki zależne</b>				<b>110</b>	<b>8 248</b>





Stan pożyczek długoterminowych na dzień 31 marca 2024 roku wynosił 4 190 tys. PLN i wzrósł w porównaniu do roku 2023 o 3 687 tys. PLN tj. 734 %. Istotna zmiana dotyczy udzielonej pożyczki długoterminowej Q Investments Sp. z o.o. na kwotę 3 978 tys. PLN z terminem do 31 grudnia 2026 roku, od kwoty zostało policzone dyskonto w wysokości 351 tys. PLN oraz odsetki 44 tys. PLN.

Wartość zapasów na 31 marca 2024 roku wyniosła 7 972 tys. PLN, a na 31 grudnia 2023 roku wynosiła 7 814 tys. PLN, nastąpił wzrost o 159 tys. PLN, tj. 2%. Zmiana dotyczy wzrostu produkcji w toku o wartości 159 tys. PLN wynikającej z kosztów prac wykończenia mieszkań pod klucz i zaoferowanie klientom w celu badania zainteresowania tego rodzaju produktem.

Stan aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na 31 marca 2024 roku wynosił 9 294 tys. PLN i w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2023 roku zmalał o 56%, na co wpływ miała zmiana stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

Saldo aktywów z tytułu umów o usługę (w tym budowlaną) jest prezentowane zgodnie z MSSF 15 i składają się na nie należne przychody z tytułu realizowanych inwestycji w kwocie 101 034 tys. PLN (na 31 grudnia 2023 roku 86 805 tys. PLN), koszty inwestycji na kwotę 3 193 tys. PLN (na 31 grudnia 2023 roku 2 001 tys. PLN) oraz zaliczki wpłacone przez nabywców na kwotę 88 547 tys. PLN (na 31 grudnia 2022 roku 63 828 tys. PLN).

Stan należności handlowych oraz pozostałych należności na 31 marca 2024 roku wynosił 17 782 tys. PLN, w porównaniu do końca 2023 roku zmalał o 6 899 tys. PLN, tj. o 28% głównie w wyniku rozliczenia należności z tytułu sprzedaży lokali na zakończonych inwestycjach Wilga VI ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, Orlik ul. Rogalskiego etap 1, Wilga ul. Znanińskiego/Umińskiego bud. C, „Osiedle Orlik Jantar” – Pasaż Aniński bud. E ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, Orlik Jantar” – Pasaż Aniński bud. D ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego oraz „Goćław-Wilga” Pasaż Aniński bud, C przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego.

Stan środków pieniężnych na 31 marca 2024 roku wynosił 19 490 tys. PLN, środki pieniężne wzrosły w porównaniu do końca 2023 roku o 9 667 tys. PLN, tj. 98%. Wynikiem zmiany były działania Spółki z zakresie realizacji projektów, jak również wpływ środków z tytułu sprzedaży lokali na inwestycjach zakończonych w latach ubiegłych, głównie z inwestycji zakończonej w grudniu 2023 roku Pasaż Aniński bud. C ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego.

Długo- i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na 31 marca 2024 roku zmalały w stosunku do stanu na koniec roku 2023 o 151 tys. PLN, tj. 4%. Zmiana jest wynikiem zmiany rozliczeń krótkoterminowych z tytułu aktywowania kosztów pozyskania nowych inwestycji.

**Tabela 63.** Wybrane jednostkowe dane finansowe ED invest S.A. – pasywa (w tys.)

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	zmiana	zmiana %
	31.03.2024	31.12.2023		
<i>Pasywa</i>				
<b>Kapitał własny</b>	<b>68 682</b>	<b>67 283</b>	<b>1 399</b>	<b>2%</b>
Kapitał podstawowy	619	619	0	0%

Akcje własne	-6 198	-6 198	0	0%
Kapitał zapasowy	64 617	64 617	0	0%
Niepodzielony wynik finansowy	9 643	8 245	1 399	17%
- zysk (strata) z lat ubiegłych	8 245	- 12 013	20 258	-169%
- zysk (strata) netto bieżącego roku	1 399	20 258	-18 859	-93%
<b>Zobowiązania</b>	<b>21 593</b>	<b>24 198</b>	<b>-2 605</b>	<b>-11%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>5 591</b>	<b>4 434</b>	<b>1 158</b>	<b>26%</b>
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	995	196	799	408%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 529	4 170	358	9%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	67	67	0	0%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>16 001</b>	<b>19 765</b>	<b>-3 763</b>	<b>-19%</b>
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	312	42	270	637%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	12 549	15 772	-3 223	-20%
Zobowiązania z tytułu umów ( w tym o usługę budowlaną )	98	37	61	162%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 876	2 653	-777	-29%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	89	89	0	0%
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 077	1 171	-94	-8%
<b>Pasywa razem</b>	<b>90 274</b>	<b>91 481</b>	<b>-1 207</b>	<b>-1%</b>

Stan kapitału własnego na 31 marca 2024 roku wzrósł o 2% w porównaniu do końca 2023 roku, tj. o 1 399 tys. PLN na co wpływ miał wypłata ujęcie w kapitale wyniku roku za I kwartał 2024 roku.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o 358 tys. PLN w stosunku do końca 2023 roku głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych oraz naliczenia odsetek od udzielonych pożyczek.

Stan długoterminowych i krótkoterminowych zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych na 31 marca 2024 roku w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2023 roku nie uległ zmianie. Spółka tworzy rezerwy na świadczenia pracownicze na 30 czerwca oraz 31 grudnia każdego roku.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych:

- Długoterminowych z tytułu leasingu na 31 marca 2024 roku wzrósł w porównaniu do stanu na koniec 2023 roku o 1 069 tys. PLN, tj. 449%, Tak istotna zmiana wynika z faktu ujęcia w księgach zg. z MSSF 16 zobowiązania z tytułu leasingu na kwotę 1 007 tys. PLN. Tak istotna zmiana wynika z przyjęcia do majątku Spółki lokal biurowy, opis poniżej.
- W dniu 12 lutego 2024 roku Spółka dominująca zawarła z White Star 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Zajęczka 2B Umowę najmu pomieszczenia biurowego zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Grochowskiej 306/308 bud. C, okres obowiązywania najmu strony ustaliły na 36 miesięcy od daty przekazania.



- Zawarta umowa zgodnie z MSSF 16 zawiera leasing. Leasing został zdefiniowany w oparciu o trzy podstawowe aspekty:
  - umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów,
  - najemca ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
  - najemca ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.
- W dacie rozpoczęcia umowy Spółka Dominująca ujęła składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

**Tabela 64. Zobowiązania finansowe ED invest S.A. – pasywa (w tys.)**

Wyszczególnienie	na dzień 01.03.2024	na dzień 01.03.2024
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	1 110	-
Zobowiązanie finansowe	-	1 007

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

Na dzień bilansowy Spółka korzysta z dwóch umów leasingu:

- Umowy nr 2353116-1223-01430 Volkswagen Financial Services zawartej 23 stycznia 2023 roku na leasing samochodu marki Skoda Fabia III 18 - Kombi o wartości 29 tys. PLN z terminem wykupu czerwiec 2026 roku,
- Umowy nr L40638 Mercedes Benz zawartej 2 czerwca 2023 roku na leasing samochodu marki Mercedes-Benz C 200 4MATIC o wartości 231 tys. PLN z terminem wykupu wrzesień 2025 roku.

Umowy nr L4572021 Toyota Leasing Polska Sp. z o.o. zawartej 21 stycznia 2021 roku na leasing samochodu osobowego marki Toyota Avensis 2.0 D-4D Premium Kom 5dr o wartości 59 tys. PLN została zakończona w styczeń 2024 roku.

Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 31 marca 2024 roku zmalał w porównaniu do końca 2023 roku o 3 223 tys. PLN, tj. 20%. i wynika z bieżącej realizacji zobowiązań z tytułu wykonanych robót budowlanych, których terminy zapłaty wypadają w kwiecień i maj 2024 roku.

Stan zobowiązań z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na 31 marca 2024 roku wzrósł w porównaniu do stanu na koniec 2023 roku o 61 tys. PLN, tj. o 162%.

Stan pozostałych zobowiązań krótkoterminowych na 31 marca 2024 roku zmalał w porównaniu do końca 2023 roku o 777 tys. PLN, tj. o 29%., głównie w wyniku zmiany zobowiązania podatkowego, zaliczek i pozostałych kwot zatrzymanych krótkoterminowych.

## Sprawozdanie z wyniku

**Tabela 65. Wybrane jednostkowe dane finansowe ze sprawozdania z wyniku ED invest S.A.**

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od	zmiana stanu	zmiana %
	01.01. do 31.03.2024	01.01. do 31.03.2023		
<i>Działalność kontynuowana</i>				
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>14 664</b>	<b>33 403</b>	<b>-18 739</b>	<b>-56%</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	-	-
Przychody netto ze sprzedaży usług	14 664	33 403	-18 739	-56%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>10 838</b>	<b>25 306</b>	<b>-14 468</b>	<b>-57%</b>
Koszt sprzedanych produktów	-	-	-	-
Koszt sprzedanych usług	10 838	25 306	-14 468	-57%
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 825</b>	<b>8 097</b>	<b>-4 272</b>	<b>-53%</b>
Koszty sprzedaży	319	290	29	10%
Koszty ogólnego zarządu	1 933	2 175	-242	-11%
Pozostałe przychody operacyjne	26	2	24	1187%
Pozostałe koszty operacyjne	51	6	45	749%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 548</b>	<b>5 628</b>	<b>-4 080</b>	<b>-73%</b>
Przychody finansowe	573	53	520	981%
Koszty finansowe	363	279	84	30%
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>1 757</b>	<b>5 402</b>	<b>-3 646</b>	<b>-67%</b>
Podatek dochodowy	358	1 046	-688	-66%
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>1 399</b>	<b>4 356</b>	<b>-2 958</b>	<b>-68%</b>
<i>Działalność zaniechana</i>				
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>1 399</b>	<b>4 356</b>	<b>-2 958</b>	<b>-68%</b>

W I kwartale 2024 roku ED invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 1 399 tys. PLN, wynik ten był o 68% niższy niż wynik analogicznym okresie roku 2023, który wynosił 4 356 tys. PLN. Przychody ze sprzedaży w stosunku do I kwartału roku 2023 zmalały o 56%, tj. 18 739 tys. PLN, również koszt własny sprzedaży w porównaniu do I kwartału roku 2023 zmalał się o 57%, tj. 14 468 tys. PLN, ogółem wynik na działalności operacyjnej za I kwartał 2024 wyniósł 1 548 tys. PLN i zmalał o 4 080 tys. PLN w porównaniu do wyniku analogicznego okresu roku 2023. Na działalności finansowej Spółka wypracowała zysk w kwocie 210 tys. PLN.

## Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

**Tabela 66.** Przepływy pieniężne ED invest S.A. (w tys.)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03 2024	za okres od 01.01. do 31.03 2023
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 154	-13 172
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-4 460	-1 105
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-27	-48
Przepływy pieniężne netto razem	9 667	-14 334
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	19 490	5 825

Na koniec I kwartału 2024 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 19 490 tys. PLN.

## 8.2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy ED invest S.A.

W niniejszym podrozdziale omówione zostaną podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I kwartał 2024 r., w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność Grupy Kapitałowej oraz śródroczny skonsolidowane wyniki finansowe za I kwartał 2024 roku, w tym na osiągnięte zyski lub poniesione straty, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności Grupy ED invest S.A.

### Skrócone Śródroczne Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

**Tabela 67.** Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy ED invest S.A. – aktywa (w tys.)

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2024	na dzień 31.12.2023	zmiana	zmiana %
<b>Aktywa</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>6 424</b>	<b>1 690</b>	<b>1 063</b>	<b>63%</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1 367	1 408	41	-3%
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 317	256-	1 061	415%
Należności	47	-	47	100%
Pożyczki udzielone	3 670	-	3 670	100%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	22	26	-4	-15%
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>90 271</b>	<b>97 884</b>	<b>-7 613</b>	<b>-8%</b>
Zapasy	34 799	30 611	4 188	14%
Aktywa z tytułu umów ( w tym o usługę budowlaną )	9 294	20 976	-11 682	-56%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	21 479	30 889	-9 410	-30%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	20	-	20	100%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	20 192	11 142	9 050	81%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 487	4 266	221	5%
<b>Aktywa razem</b>	<b>96 694</b>	<b>99 574</b>	<b>-6 550</b>	<b>-7%</b>



Stan rzeczowych aktywów trwałych wynosił na 31 marca 2024 roku 1 367 tys. PLN, zmalał w porównaniu do stanu na koniec 2023 roku o 297 tys. PLN tj. 18%. Zmiana była wynikiem odpisów umorzeniowych za I kwartał 2024 roku.

Stan aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku na 31 marca 2024 roku wyniósł 41 tys. PLN i w stosunku do roku 2023 wzrósł o 415%. Tak istotna zmiana wynika z przyjęcia do majątku Spółki lokalu biurowego. W dniu 12 lutego 2024 roku Spółka dominująca zawarła z White Star 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Zajęczka 2B Umowę najmu pomieszczenia biurowego zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Grochowskiej 306/308 bud. C, okres obowiązywania najmu strony ustaliły na 36 miesięcy od daty przekazania.

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

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

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

**Tabela 68.** Wybrane jednostkowe dane finansowe ED invest S.A. – aktywa

Wyszczególnienie	na dzień 01.03.2024	na dzień 01.03.2024
Wartość netto środka trwałego	1 110	-
Razem zobowiązanie finansowe	-	1 007

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

Stan pożyczek długoterminowych na dzień 31 marca 2024 roku wynosił 3 670 tys. PLN i wzrósł w porównaniu do roku 2023 o 3 670 tys. PLN tj. 100 %. Pozycja dotyczy udzielonej pożyczki długoterminowej Q Investments Sp. z o.o. na kwotę 3 978 tys. PLN z terminem do 31 grudnia 2026 roku, od kwoty została policzone dyskonto w wysokości 351 tys. PLN oraz odsetki 44 tys. PLN.

Wartość zapasów na 31 marca 2024 roku wyniosła 7 972 tys. PLN, a na 31 grudnia 2023 roku wynosiła 7 814 tys. PLN, nastąpił wzrost o 159 tys. PLN, tj. 2%. Zmiana dotyczy wzrostu produkcji w toku o wartości 159 tys. PLN wynikającej z kosztów prac wykończenia mieszkań pod klucz i zaoferowanie klientom w celu badania zainteresowania tego rodzaju produktem.

Wartość zapasów na 31 marca 2024 roku wyniosła 34 799 tys. PLN, na 31 grudnia 2022 wynosiła 30 611 tys. PLN i wzrosła o 4 188 tys. PLN, tj. 14%.

Zmiana dotyczy:

- nieruchomości niezabudowanej tj. działki ewidencyjnej nr 15, położonej w Piasecznie przy ul Orężnej 31, o obszarze 1,5521 ha, z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej, nabytej 27 grudnia 2022 roku Rep. A nr 10036/2022, za 6 178 tys. PLN,
- dwóch nieruchomości o wartości 15 016 tys. PLN nabytych 13 października 2023 roku Aktem Notarialnym Rep. A nr 6253/2023 będącym Umową przyrzeczenia sprzedaży, Umową warunkową sprzedaży w drodze cesji praw i obowiązków oraz za zgodą sprzedającego SOEDI2 Sp. z o.o. przejęła od ED invest S.A. prawo kupna dwóch nieruchomości,
- prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Krakowie, dzielnica Podgórze, obręb nr 28, działki 29/36, 29/37 o łącznej powierzchni 1,1149 ha, zabudowanej halą produkcyjną o konstrukcji metalowej 15 907 m<sup>3</sup>, nabytej za 11 014 tys. PLN,
- prawa użytkowania wieczystego nieruchomości niezabudowanej położonej w Krakowie, dzielnica Podgórze, obręb nr 28, działki 29/18, 29/41 o łącznej powierzchni 0,1100 ha, nabytej za 1 002 tys. PLN,
- produkcji w toku o wartości 1 795 tys. PLN dot. realizacji produktu gotowego w postaci czterech mieszkań wykończonych pod klucz:
  - 382 tys. PLN - nabyty 7 września 2023 roku Rep. A 3481/2023 samodzielny lokal mieszkalny oznaczony nr 96 o powierzchni 34,04 m<sup>2</sup> w budynku wielorodzinnym inwestycja ORLIK Rogalskiego et.1 oraz koszty wykończenia Umowa nr 2526/PW/2023 i 2526\_851/UPR\_2023 dla lokalu nr 96,
  - 386 tys. PLN - nabyty 7 września 2023 roku Rep. A 3488/2023 samodzielny lokal mieszkalny oznaczony nr 97 o powierzchni 34,65 m<sup>2</sup> w budynku wielorodzinnym inwestycja ORLIK Rogalskiego et.1, oraz koszty wykończenia Umowa nr 2527/PW/2023 i 2527\_852/UPR\_2023 dla lokalu 97,
  - 454 tys. PLN - nabyty 7 września 2023 roku Rep. A 3495/2023 samodzielny lokal mieszkalny oznaczony nr 120 o powierzchni 47,19 m<sup>2</sup> w budynku wielorodzinnym inwestycja ORLIK Rogalskiego et.1, oraz koszty wykończenia Umowa nr 2528/PW/2023 i 2528\_853/UPR\_2023 dla lokalu 120,

- 413 tys. PLN - nabyty 15 września 2023 roku Rep. A 5047/2023 samodzielny lokal mieszkalny oznaczony nr 61 o powierzchni 47,38 m<sup>2</sup> w budynku wielorodzinnym inwestycja WILGA Umińskiego bud. C oraz koszty wykończenia Umowa nr 2529/PW/2023 i 2529\_854/UPR\_2023 dla lokalu 120,
- produkcję w toku o wartości 975 tys. PLN dot. realizacji inwestycji developerskiej w Pruszkowie ul. Stalowa 16,
- produkcja w toku o wartości 10 968 tys. PLN dot. realizacji inwestycji developerskiej w Krakowie ul. Radzikowskiego.

Stan aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na 31 marca 2024 roku wynosił 9 294 tys. PLN i w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2023 roku zmalał o 56%, na co wpływ miała zmiana stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych.

Saldo aktywów z tytułu umów o usługę (w tym budowlaną) jest prezentowane zgodnie z MSSF 15 i składają się na nie należne przychody z tytułu realizowanych inwestycji w kwocie 101 034 tys. PLN (na 31 grudnia 2023 roku 86 805 tys. PLN), koszty inwestycji na kwotę 3 193 tys. PLN (na 31 grudnia 2023 roku 2 001 tys. PLN) oraz zaliczki wpłacone przez nabywców na kwotę 88 547 tys. PLN (na 31 grudnia 2022 roku 63 828 tys. PLN).

Stan należności handlowych oraz pozostałych należności na 31 marca 2024 roku wynosił 21 479 tys. PLN, w porównaniu do końca 2023 roku zmalał o 9 410 tys. PLN, tj. o 30% głównie w wyniku rozliczenia należności z tytułu sprzedaży lokali na zakończonych inwestycjach Wilga VI ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, Orlik ul. Rogalskiego etap 1, Wilga ul. Znanieckiego/Umińskiego bud. C, „Osiedle Orlik Jantar” – Pasaż Aniński bud. E ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, Orlik Jantar” – Pasaż Aniński bud. D ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego oraz „Goław-Wilga” Pasaż Aniński bud, C przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego.

Stan środków pieniężnych na 31 marca 2024 roku wynosił 20 192 tys. PLN, środki pieniężne wzrosły w porównaniu do końca 2023 roku o 9 050 tys. PLN, tj. 81%. Wynikiem zmiany były działania Spółki z zakresie realizacji projektów, jak również wpływ środków z tytułu sprzedaży lokali na inwestycjach zakończonych w latach ubiegłych, głównie z inwestycji zakończonej w grudniu 2023 roku Pasaż Aniński bud. C ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego.

Długo- i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na 31 marca 2024 roku zmalały w stosunku do stanu na koniec roku 2023 o 217 tys. PLN, tj. 5%. Zmiana jest wynikiem zmiany rozliczeń krótkoterminowych z tytułu aktywowania kosztów pozyskania nowych inwestycji.

**Tabela 69.** Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy ED invest S.A. – pasywa

Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	zmiana	zmiana %
	31.03.2024	31.12.2023		
<i>Pasywa</i>				
<b>Kapitał własny</b>	<b>70 685</b>	<b>69 961</b>	<b>724</b>	<b>1%</b>



Kapitał podstawowy	619	619	0	0%
Akcje własne	-6 198	-6 198	0	0%
Kapitał zapasowy	68 117	68 117	0	0%
Niepodzielony wynik finansowy	8 140	7 415	725	10%
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	70 677	69 953	724	1%
Udziały niekontrolujące	7	7	-	0%
<b>Zobowiązania</b>	<b>26 009</b>	<b>29 614</b>	<b>-3 604</b>	<b>-12%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>5 680</b>	<b>4 324</b>	<b>1 355</b>	<b>31%</b>
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	995	196	799	408%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 617	4 061	556	14%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	67	67	-	0%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>20 330</b>	<b>25 290</b>	<b>-4 960</b>	<b>-20%</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	133	-133	-100%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	312	42	270	637%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	13 123	16 482	-3 359	-20%
Zobowiązania z tytułu umów ( w tym o usługę budowlaną )	3 833	2 843	990	35%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	1 728	-1 728	-100%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 896	2 713	-817	-30%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	89	89	-	0%
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 077	1 259	-182	-14%
<b>Pasywa razem</b>	<b>96 694</b>	<b>99 574</b>	<b>-2 880</b>	<b>-3%</b>

Stan kapitału własnego na 31 marca 2024 roku wzrósł o 2% w porównaniu do końca 2023 roku, tj. o 794 tys. PLN na co wpływ miał wypłata ujęcie w kapitale wyniku za I kwartał 2024 roku.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o 556 tys. PLN w stosunku do końca 2023 roku głównie w wyniku wyceny kontraktów długoterminowych oraz naliczenia odsetek od udzielonych pożyczek..

Stan długoterminowych i krótkoterminowych zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych na 31 marca 2024 roku w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2023 roku nie uległ zmianie. Grupa tworzy rezerwy na świadczenia pracownicze na 30 czerwca oraz 31 grudnia każdego roku.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych:

Długoterminowych z tytułu leasingu na 31 marca 2024 roku wzrósł w porównaniu do stanu na koniec 2023 roku o 1 069 tys. PLN, tj. 449%, Tak istotna zmiana wynika z faktu ujęcia w księgach zg. z MSSF 16 zobowiązania z tytułu leasingu na kwotę 1 007 tys. PLN.

Tak istotna zmiana wynika z przyjęcia do majątku Grupy lokal biurowy, opis poniżej.

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

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

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

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

**Tabela 70.** Wybrane jednostkowe dane finansowe ED invest S.A. – aktywa

Wyszczególnienie	na dzień 01.03.2024	na dzień 01.03.2024
Wartość netto środka trwałego	1 110	-
Razem zobowiązanie finansowe	-	1 007

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

Na dzień bilansowy Grupa korzysta z dwu umów leasingu:

- Umowy nr 2353116-1223-01430 Volkswagen Financial Services zawartej 23 stycznia 2023 roku na leasing samochodu marki Skoda Fabia III 18 - Kombi o wartości 29 tys. PLN z terminem wykupu czerwiec 2026 roku,
- Umowy nr L40638 Mercedes Benz zawartej 2 czerwca 2023 roku na leasing samochodu marki Mercedes-Benz C 200 4MATIC o wartości 231 tys. PLN z terminem wykupu wrzesień 2025 roku.

Umowy nr L4572021 Toyota Leasing Polska Sp. z o.o. zawartej 21 stycznia 2021 roku na leasing samochodu osobowego marki Toyota Avensis 2.0 D-4D Premium Kom 5dr o wartości 59 tys. PLN została zakończona w styczniu 2024 roku.

Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 31 marca 2024 roku zmalał w porównaniu do końca 2023 roku o 3 359 tys. PLN, tj. 20%. i wynika z bieżącej realizacji zobowiązań z tytułu wykonanych robót budowlanych, których terminy zapłaty wypadają w kwiecień i maj 2024 roku.

Stan zobowiązań z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na 31 marca 2024 roku wzrósł w porównaniu do stanu na koniec 2023 roku o 990 tys. PLN, tj. o 35%. Zmiana dotyczy wpłat dokonanych na nabycie lokali w inwestycji Radzikowskiego APV.

Stan pozostałych zobowiązań krótkoterminowych na 31 marca 2024 roku zmalał w porównaniu do końca 2023 roku o 817 tys. PLN, tj. o 30%., głównie w wyniku zmiany zobowiązania podatkowego, zaliczek i pozostałych kwot zatrzymanych krótkoterminowych.

## Sprawozdanie ze śródrocznego skonsolidowanego z wyniku

**Tabela 71. Wybrane skonsolidowane dane finansowe ze sprawozdania z wyniku Grupy ED invest S.A. (w tys.)**

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od	zmiana	
	01.01. do 31.03.2024	01.01. do 31.03.2023	stanu	zmiana %
<i>Działalność kontynuowana</i>				
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>14 895</b>	<b>33 403</b>	<b>-18 508</b>	<b>-55%</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	0	0
Przychody netto ze sprzedaży usług	14 895	33 403	-18 508	-55%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	0	0
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>11 047</b>	<b>25 306</b>	<b>-14 259</b>	<b>-56%</b>
Koszt sprzedanych produktów	-	-	0	0
Koszt sprzedanych usług	11 047	25 306	-14 259	-56%
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	-	0	0
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 848</b>	<b>8 097</b>	<b>-4 249</b>	<b>-52%</b>
Koszty sprzedaży	357	290	67	23%
Koszty ogólnego zarządu	1 962	2 175	-213	-10%
Pozostałe przychody operacyjne	24	2	22	1121%
Pozostałe koszty operacyjne	51	6	45	749%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 503</b>	<b>5 628</b>	<b>-4 125</b>	<b>-73%</b>
Przychody finansowe	32	53	-21	-40%
Koszty finansowe	365	279	86	31%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>1 170</b>	<b>5 402</b>	<b>-4 233</b>	<b>-78%</b>
Podatek dochodowy	446	1 046	-600	-57%
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>724</b>	<b>4 356</b>	<b>-3 633</b>	<b>-83%</b>
<i>Działalność zaniechana</i>				
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	0
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>724</b>	<b>4 356</b>	<b>-3 633</b>	<b>-83%</b>

W I kwartale 2024 roku Grupa osiągnęła wynik finansowy netto 724 tys. PLN, wynik ten był o 83% niższy niż wynik analogicznym okresie roku 2023, który wynosił 4 356 tys. PLN. Przychody ze sprzedaży w stosunku do I kwartału roku 2023 zmalały o 55%, tj. 18 508 tys. PLN, również koszt własny sprzedaży w porównaniu do I kwartału roku 2023 zmalał się o 56%, tj. 14 259 tys. PLN, ogółem wynik na działalności operacyjnej za I kwartał 2024 wyniósł 1 503 tys. PLN i zmalał o 4 125 tys. PLN w porównaniu do wynik analogicznego okresu roku 2023. Na działalności finansowej Spółka wypracowała stratę w kwocie 333 tys. PLN.

### Rachunek skonsolidowanych przepływów pieniężnych

**Tabela 72.** Przepływy pieniężne Grupy ED invest S.A. (w tys.)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01 do 31.03.2024	za okres od 01.01 do 31.03.2023
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 901	- 13 172
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-4 097	-1 114
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-27	-48
Przepływy pieniężne netto razem	9 049	-14 334
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	20 191	5 825

Na koniec I kw. 2024 roku Grupa posiadała środki pieniężne w wysokości 20 191 tys. PLN.

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

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

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

Od rozpoczęcia działalności przez ED invest S.A., struktura finansowania Emitenta uwzględniała w dominującym stopniu wykorzystanie kapitału własnego jako formy finansowania działalności. Po wykupie w roku 2022 obligacji wyemitowanych wcześniej przez Spółkę, w roku 2023 poza zobowiązaniami leasingowymi związanymi ze środkami transportu w roku 2023 i do daty niniejszego sprawozdania Emitent nie wykorzystywał długu (zobowiązań oprocentowanych) do finansowania prowadzonej działalności – ani w formie kredytów, pożyczek czy też dłużnych papierów wartościowych.

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

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

9 maja 2024 r. spółka zależna RADZIKOWSKIEGO APV Sp. z o.o. (dalej RADZIKOWSKIEGO APV) podpisała z mBank S.A. (dalej mBank, Bank) dwie umowy kredytu odnawialnego na łączną kwotę 19 705 968 PLN (dalej Umowy Kredytu), z których środki zostaną przeznaczone na finansowanie realizacji projektu deweloperskiego - budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowana przy ul. Radzikowskiego w Krakowie (dalej Projekt) oraz na finansowanie podatku VAT ww. Projektu, realizowanego przez spółkę zależną RADZIKOWSKIEGO APV. Szczegóły dotyczące ww. Umów zostały opisane w pkt 9.2. niniejszego raportu - Umowy o kredyt odnawialny.

## 9. DODATKOWE INFORMACJE

---

### 9.1. Inne istotne informacje

#### Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem spółki

Zmiany właścicielskie, do jakich doszło na przełomie roku 2022 i 2023, wpłynęły znacząco na podejście do rodzaju i sposobu realizowanych projektów. Obecny Zarząd zachowując jako istotny element działalności projekty z segmentu budowlanego realizowanych na gruntach powierzonych przez spółdzielnie mieszkaniowe otworzył się także na projekty realizowane na gruntach własnych, docelowo nie wykluczając także realizacji projektów komercyjnych. Ta decyzja była kluczowym czynnikiem do rozpoczęcia w 2023 r. budowy Grupy Kapitałowej. Na przestrzeni ostatniego roku ED invest S.A. nabyło lub założyło siedem spółek zależnych, co zostało dokładnie opisane w pkt. 3.4. Spółki celowe należące do Grupy są odpowiedzialne za realizację i sprzedaż poszczególnych nieruchomości mieszkalnych zlokalizowanych już nie tylko w Warszawie na Goławiu, ale także w pozostałych dzielnicach Warszawy oraz w innych miastach. Zarząd Spółki Dominującej zakłada dalsze poszerzenie obszaru dotychczasowej działalności, przy czym rozszerzenie takie nastąpi jedynie w odniesieniu do atrakcyjnych lokalizacji i pod warunkiem uprzedniego zabezpieczenia odpowiedniego poziomu finansowania dla nowych inwestycji. Grupa planuje rozwijać się w segmencie deweloperskim działając zarówno w sektorze mieszkaniowym, jak i w przyszłości, potencjalnie, komercyjnym.

Jednocześnie z uwagi na intensywny rozwój Grupy Kapitałowej oraz poszerzenie działalności w segmencie deweloperskim i liczbą planowanych projektów realizowanych na gruntach własnych, zmieniło się dotychczasowe podejście do korzystania z długu, o czym mowa szerzej w pkt. 8.4. niniejszego sprawozdania.

Osiągnięcie nowych celów wymagało także wprowadzenia nowoczesnych narzędzi zarządczych i sprzedażowych oraz wzmocnienie zespołu.

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

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

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

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

#### **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.

**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 I kw. 2024 r.

**Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej z uwzględnieniem informacji w zakresie**

- postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta, z określeniem: przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania, stron wszczętego postępowania oraz stanowiska emitenta,
- dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10 % kapitałów własnych emitenta, z określeniem łącznej wartości postępowań odrębnie w grupie zobowiązań oraz wierzytelności wraz ze stanowiskiem emitenta w tej sprawie oraz, w odniesieniu do największych postępowań w grupie zobowiązań i grupie wierzytelności - ze wskazaniem ich przedmiotu, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania oraz stron wszczętego postępowania.

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

3 marca 2017 roku ED invest S.A. złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o zapłatę przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 z siedzibą w Warszawie. Pozwem tym Spółka wnosi o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 5 806 742,21 PLN powiększonej o odsetki ustawowe. Powyższa kwota jest sumą odszkodowania z tytułu nie przystąpienia przez ww. Spółdzielnię do realizacji inwestycji objętej umową o wspólnym przedsięwzięciu zawartą pomiędzy Spółką a poprzednikiem prawnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” oraz wierzytelności przysługującej Spółce od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” za wykonane prace skablowania linii wysokiego napięcia na jej działce 12/29, na której miała być zrealizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa z halą garażową. Wskutek zaniechań Pozwanego do realizacji ww. przedsięwzięcia inwestycyjnego nie doszło, mimo prowadzonych przez Spółkę i Pozwanego negocjacji i rozmów. W wyniku braku porozumienia Spółka wystąpiła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło. Z tego względu Spółka podjęła decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w ramach powództwa o zapłatę (RB nr 10/2017). Postanowieniem Sądu z

3 stycznia 2018 roku postępowanie zostało zawieszono do czasu prawomocnego rozpoznania sprawy toczącej się pod sygn. akt II C 1505/17 przed Sądem Okręgowym dla Warszawy-Pragi. Postanowienie jest prawomocne.

Sprawa z powództwa Spółki przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowa „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 52 155,61 PLN wraz z ustawowymi odsetkami, która toczy się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy Wydział XVI Gospodarczy pod sygnaturą akt: XVI GC 4026/19 (wcześniej sygn. akt: VIII GC 4725/14 oraz IX GC 4567/18).

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

**Stan sprawy:** Sprawa w toku.

28 października 2014 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Sąd Gospodarczy VIII wydział Gospodarczy w sprawie o sygn. akt: VIII GNc 7953/14 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie wniosła od ww. nakazu sprzeciw, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości. Spółka w odpowiedzi na sprzeciw pozwanego wystosowała pismo procesowe, w którym podtrzymała wszelkie swoje twierdzenia wyrażone w pozwie.

15 marca 2017 roku odbyła się rozprawa przed Sadem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16 (następnie przez SO Warszawa-Praga pod sygn. akt: II C 1505/17). Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które 20 września 2017 roku postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie zostało oddalone ( sygn. akt.: XXIII Gz907/17) wobec czego postępowanie w tej sprawie zostało prawomocnie zawieszono do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. Akt I ACa 2083/16 (a obecnie przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie pod sygn. II C 1505/17, której wynik ma kluczowy wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy).

Zgłoszenie Wierzytelności w postępowaniu upadłościowym dotyczącym spółki EDBUD S.A. z siedzibą w Warszawie w upadłości likwidacyjnej. Postępowanie upadłościowe toczy się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygnaturą akt: XVIII GUp 98/20 (wcześniej sygn. akt: X GUp 4/11 oraz XIX GUp 2/19).

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



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

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

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

19 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych wydał postanowienie, w którym uwzględnił sprzeciw w ten sposób, iż uznał wierzytelność Spółki dodatkowo w kwocie 1 814 184,69 PLN (słownie: jeden milion osiemset czternaście tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy). Kwota 1 790 340,75 PLN (słownie: jeden milion siedemset dziewięćdziesiąt tysięcy trzysta czterdzieści złotych siedemdziesiąt pięć groszy) została zaliczona do IV kategorii, kwota 23 843,94 PLN (słownie: dwadzieścia trzy tysiące złotych osiemset czterdzieści trzy złote dziewięćdziesiąt cztery grosze) została zaliczona do V kategorii.

27 lipca 2023 roku Syndyk masy upadłości EDBUS S.A. złożył do Sadu Rejonowego m.st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy ds. upadłości i restrukturyzacji częściowy plan podziału funduszu masy upadłości z 20 lipca 2023 roku dla kategorii IV. Zgodnie z planem podziału, suma podlegająca podziałowi z kategorii IV wynosi 3 076 966,69 PLN tym suma wierzytelności to kwota 76 924 167,33 PLN. Suma przypadająca ED invest S.A. wynosi 102 214,79 PLN.

11 sierpnia Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy ds. upadłości i restrukturyzacji wydał Zarządzenie, na mocy którego postanowił o ogłoszeniu przez obwieszczenie w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, iż złożony został kolejny częściowy plan podziału masy upadłości. Ogłoszenie zostało opublikowane w Monitorze Sądowym i Gospodarczym 29 sierpnia 2023 roku. ED invest S.A. przysługiwało prawo do wniesienia zarzutów przeciwko planowi podziału. Decyzją Spółki zarzuty nie zostały

wniesione. Na dzień 27 luty 2024 roku plan podziału nie został zatwierdzony. 15 stycznia 2024 roku do ED invest S.A. wpłynęła kwota 102 214,79 PLN z 27 lipca 2023 roku.

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

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

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

ED invest S.A. 14 lipca 2021 roku złożyła do Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Uslugowego REDOX Sp. z o.o. w upadłości z siedzibą w Warszawie Zgłoszenie wierzytelności Sygnatura sprawy XVIII GUp 85/21 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych. Zgłoszone wierzytelności ogółem na kwotę 1 688 tys. PLN dot. kategorii zaspokojenia II – III ( kategoria II kwota 1 686 tys. PLN, kategoria III kwota 2 tys. PLN).

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

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

Spółka będzie musiała usuwać wady na swój koszt (na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie dysponuje wiedzą o tego typu roszczeniach i ich wysokości).

4 marca 2022 roku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym ukazało się obwieszczenie Sędziego Komisarza, że w postępowaniu upadłościowym REDOX Sp. z o.o. w upadłości, prowadzonym w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, pod sygn. akt: XVIII GUp 85/21, syndyk sporządził i przekazał Sędziemu Komisarzowi listę wierzytelności, którą każdy zainteresowany może przeglądać w Biurze Obsługi Interesanta.

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

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

Spółka kwestionuje wyłącznie nieuznanie na liście wierzytelności w kwocie 235 tys. PLN z tytułu poniesionych kosztów wykonania zastępczego – usuwania usterek w ramach rękojmi i gwarancji w budynkach przy ul. Jugosłowiańskiej 17C i 17B na podstawie umów o roboty budowlane zawartych z upadłym 25.02.2016 roku. W tym zakresie 18.03.2022 roku Kancelaria w imieniu Spółki złożyła do Sędziego Komisarza sprzeciw co do odmowy uznania kwoty 235 tys. PLN na liście wierzytelności.

W pozostałym zakresie, w szczególności w zakresie zgłoszonej kwoty wierzytelności 1 364 tys. PLN z tytułu roszczeń regresowych związanych z zaspokojeniem podwykonawców, Spółka nie kwestionuje jej nieuznania przez Syndyka, albowiem powodem nieuznania było uznanie przez Syndyka skuteczności potrącenia przez Spółkę ww. kwot w czerwcu 2021 roku (z kaucją wykonawcy i jego wynagrodzeniem) w drodze oświadczeń złożonych Syndykowi Wykonawcy, na skutek czego wzajemne zobowiązania uległy umorzeniu. Powyższe wskazuje, że na ten moment ryzyko sporu z Syndykiem o zwrot kaucji i zapłatę wynagrodzenia w kwocie 1364 tys. PLN jest mało prawdopodobne, jeżeli lista wierzytelności zostanie utrzymana w obecnym kształcie.

W czwartym kwartale 2023 roku nie zaszły zmiany dot. sprawy pod sygn. akt. XVIII GUp 85/21.

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

## 9.2. Zdarzenia po dacie bilansu

### Rozszerzenie Grupy o kolejne spółki

4 kwietnia 2024 roku została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców założona przez ED invest S.A. 27 marca 2024 roku spółka pod firmą SOEDI4 Sp. z o.o. (KRS: 0001098018), w której posiada 100% udziałów tj. 100 udziałów o łącznej wartości 10 tys. PLN. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego spółka SOEDI4 Sp. z o.o. nie podjęła działalności.

8 kwietnia 2024 roku została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców założona przez ED invest S.A. 2 kwietnia 2024 roku spółka pod firmą SOEDI5 Sp. z o.o. (KRS: 0001098732), w której posiada 100% udziałów tj. 100 udziałów o łącznej wartości 10 tys. PLN. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego spółka SOEDI5 Sp. z o.o. nie podjęła działalności.

### Ogłoszenie o Zwołaniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia ED invest S.A. za rok obrotowy 2023

26 kwietnia 2024 roku Zarząd ED invest S.A. działając na podstawie § 18 ust. 2 Statutu Spółki w związku z art. 395 § 1, art. 402(1) § 1 i 2 oraz art. 402(2) Kodeksu spółek handlowych zwołał Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy na dzień 23 maja 2024 r., na godz. 11.00. Walne Zgromadzenie odbędzie się w siedzibie Spółki w Warszawie, przy ul. Grochowskiej 306/308, 03-840 Warszawa.

Ogłoszenie o zwołaniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki wraz z projektami Uchwał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia oraz pełny tekst dokumentacji, która ma być przedstawiona Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki została udostępniona na stronie internetowej <https://www.edinvest.pl/relacje-inwestorskie/o-spolce> w sekcji „Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy”.

### Umowy o kredyt odnawialny

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

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

Zabezpieczenie kredytu jest standardowe dla tego rodzaju transakcji, obejmując w szczególności hipotekę umową do kwoty 29 034 tys. PLN na niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie

przy ul. Walerego Eliasza Radzikowskiego i sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce celowej należącej do ED invest S.A.. ED invest zawarł w ramach transakcji umowę wsparcia do wysokości 5% budżetu inwestycji. Zawarcie Umów Kredytu uniezależnia realizację projektu deweloperskiego realizowanego przez spółkę zależną od Emitenta od finansowania własnego oraz tempa sprzedaży, umożliwiając koncentrację na maksymalizacji marży. Kredyt zostanie uruchomiony po spełnieniu standardowych dla tego typu finansowania warunków zawieszających.

### **Wniosek zarządu w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2023**

20 maja Zarząd Spółki ED invest S.A. zarekomendował Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki, aby zysk netto za rok obrotowy 2023, który wyniósł 20.257.826,10 PLN Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podzieliło w następujący sposób:

1. Kwotę 14.693.872,16 zł (słownie: czternaście milionów sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące osiemset siedemdziesiąt dwa złote szesnaście groszy), tj. 1,48 zł (jeden złoty czterdzieści osiem groszy) na każdą akcję uczestniczącą w dywidendzie – przeznaczyć na dywidendę dla akcjonariuszy, przy czym:
  - a. kwota 12.013.233,32 zł (dwanaście milionów trzysta trzydzieści trzy złotych i trzydzieści dwa grosze), tj. 1,21 zł (jeden złotych i dwadzieścia jeden groszy) na każdą akcję uczestniczącą w dywidendzie – która została wypłacona akcjonariuszom 1 grudnia 2023 roku tytułem zaliczki na poczet dywidendy za rok 2023 w związku z Uchwałą Zarządu z 30 października 2023 r. w sprawie wypłaty zaliczki na poczet dywidendy za 2023 rok i w nawiązaniu do Uchwały Nr 4/10/2023 Rady Nadzorczej Spółki z 30 października 2023 r. w sprawie zgody na wypłatę zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego 2023 skorygowanej w zakresie kwoty wypłacanej zaliczki Uchwałą Nr 3/04/2024 Rady Nadzorczej Spółki z 3 kwietnia 2024 r.;
  - b. kwota 2.680.638,84 zł (słownie: dwa miliony sześćset osiemdziesiąt tysięcy sześćset trzydzieści osiem złotych osiemdziesiąt cztery grosze), tj. 0,27 zł (dwadzieścia siedem groszy) na każdą akcję uczestniczącą w dywidendzie – zostanie wypłacona w terminie ustalonym decyzją Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.
2. Pozostałą kwotę 5.563.953,94 zł (słownie: pięć milionów pięćset sześćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote dziewięćdziesiąt trzy grosze) – na kapitał zapasowy.

Jednocześnie Zarząd Spółki zarekomendował, aby lista akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy w kwocie wskazanej w pkt 1 lit. b została ustalona według stanu na dzień 29 maja 2024 r., zaś termin wypłaty dywidendy przypadają 3 czerwca 2024 r.

Wniosek Zarządu w sprawie rekomendacji dla Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Spółki podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2023 został 20 maja br. zaakceptowany przez Radę Nadzorczą.

Decyzję dotyczącą przeznaczenia i podziału zysku za rok obrotowy 2023 oraz ustalenie dat dnia dywidendy i dnia jej wypłaty podejmie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołane na 23 maja br.

### Umowy pożyczki

20 maja 2024 roku ED invest S.A. udzieliła pożyczki podmiotowi zależnemu spółce Project View Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Grochowska 306/308 bud. C w kwocie 50 tys. PLN na zasadach i warunkach:

- wypłata nastąpi jednorazowo do dnia 21 maja 2024 roku,
- oprocentowanie w wysokości 10% rocznie,
- z terminem wymagalności 31 grudnia 2025 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty).

### 9.3. Rozpoczęcie działalności CSR-owej

W związku z rezolucją z 25 września 2015 r. „Przekształcamy nasz świat: Agenda na rzecz zrównoważonego rozwoju 2030” – zwanej „Agendą 2030” (United Nations Global Compact), Zgromadzenie Ogólne Organizacji Narodów Zjednoczonych (ONZ) przyjęło nowe globalne ramy zrównoważonego rozwoju. Zostały zdefiniowane trzy kluczowe obszary zrównoważonego rozwoju: gospodarczy, społeczny i środowiskowy. Zgodnie z ESG przedsiębiorcy powinni dbać o środowisko naturalne („E”), społeczną odpowiedzialność, w tym w zakresie kwestii socjalnych („S”) i ład korporacyjny, w tym uwzględniający różnorodność i korzyści różnych interesariuszy, nie tylko właścicieli, udziałowców firmy, czy akcjonariuszy („G”).

Na część podmiotów został nałożony nowy prawny obowiązek w zakresie ujawniania informacji wynikający z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/2088 z dnia 27 listopada 2019 r. w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych zwanego w skrócie SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

W listopadzie 2022 r. Parlament Europejski przyjął jednak dyrektywę CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), która poszerzyła nie tylko zakres, ale i liczbę podmiotów objętych obowiązkiem raportowania niefinansowego. Raporty dotyczące ESG zaczynają funkcjonować od 1 stycznia 2024 r. Raportować w 2025 r. będą musiały spółki notowane na giełdzie, zatrudniające powyżej 500 pracowników. W 2026 r. raport za 2025 r. będą musiały złożyć wszystkie duże przedsiębiorstwa, a od 1 stycznia 2026 r. (raportowanie w 2027 r.) – małe i średnie spółki, notowane na giełdzie.

Wszyscy interesariusze, w tym m.in. klienci, kontrahenci, inwestorzy oraz udziałowcy mają coraz większą świadomość problematyki związanej z ochroną środowiska i zasobów. Chcą współpracować z firmami, które uwzględniają ten aspekt w swojej bieżącej działalności. Wdrożenie strategii zrównoważonego rozwoju w konsekwencji wpływa na długofalowy wzrost wartości spółki, wzmacnia jej pozycję rynkową oraz pośrednio ma przełożenie na poprawę wyników finansowych. Od pozytywnych ratingów ESG zależeć będzie dostęp do finansowania oraz szybkość rozwoju każdej organizacji.

Z uwagi na powyżej wskazane zmiany w przepisach, ale też świadomość o istotnym wpływie na wzrost wartości Spółki, pozyskiwanie finansowania dłużnego oraz z rynku kapitałowego, ale też postrzeganie

marki przez kontrahentów i klientów, podjęte zostały pierwsze decyzje o rozpoczęciu działalności CSR-owej w 2024 r.

Spółka Dominująca podpisała umowy o sponsoring z Fundacją dla dzieci z cukrzycą (Sponsor Strategiczny) oraz Klubem sportowym Uniq Fight Club (Sponsor Główny Juniorskiej Grupy Zawodniczej Kickboxingu).

#### **Umowa partnerstwa strategicznego z Fundacją dla Dzieci z Cukrzycą**

W dniu 23 stycznia 2024 roku na mocy Umowy Sponsoringu Spółka Dominująca została partnerem strategicznym Fundacji dla Dzieci z Cukrzycą. Na mocy Umowy Sponsor dokona zapłaty 20 tys. PLN. Sponsor może także dodatkowo wspomagać konkretne, uzgodnione z Fundacją, działania prowadzone przez Fundację.

#### **Umowa sponsora głównego Juniorskiej Grupy Zawodniczej Kickboxingu z Klubem sportowym Uniq Fight Club**

W dniu 31 stycznia 2024 roku na mocy Umowy Sponsoringu Spółka Dominująca została sponsorem głównym juniorskiej grupy zawodniczej kickboxingu Klubu sportowego Uniq Fight Club. Na mocy Umowy Sponsor dokona zapłaty 50 tys. PLN.

**Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe, obejmujące skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ED invest S.A. zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej ED invest S.A. 22 maja 2024 roku.**

---

Łukasz Deńca – Prezes Zarządu

---

Alan Dunikowski – Wiceprezes  
Zarządu

---

Zofia Egierska – Członek Zarządu

---

Jerzy Dyrzc – Członek Zarządu

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

---

Małgorzata Jankowska – Główna Księgowa

