



# Skrócone Śródroczne Sprawozdanie Finansowe ED Invest S.A.

---

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku

**SPIS TREŚCI**

<b>I. skrócone ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁrocze 2024 ROKU</b> .....	<b>3</b>
<b>II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I PÓŁrocze 2024 ROKU</b> .....	<b>11</b>
1.1. SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI .....	11
2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA i oświadczenie o zgodności .....	12
3. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI .....	13
4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI .....	13
5. ZASADY RACHUNKOWOŚCI .....	13
6. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI .....	14
7. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJASNIAJĄCE .....	14
7.1. ZYSK NA AKCJĘ .....	14
7.2. SEGMENTY OPERACYNE .....	15
7.3. WARTOŚCI NIEMATERIALNE .....	17
7.4. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE I AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA .....	18
7.5. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE .....	22
7.6. INWESTYCJE W JEDNOSTKI ZALEŻNE .....	22
7.7. STRATY KREDYTOWE WARTOŚCI AKTYWÓW .....	23
7.8. UDZIELONE POŻYCZKI .....	23
7.9. KAPITAŁ PODSTAWOWY .....	24
KAPITAŁ PODSTAWOWY .....	24
7.10. NIESPŁACENIE KREDYTU LUB POŻYCZKI, LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI) .....	25
7.11. REZERWY .....	25
7.12. ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE .....	27
7.13. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI .....	32
INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE OD 01.01 DO 30.06.2024 ROKU .....	32
7.14. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ .....	35
7.15. ZATRUDNIENIE .....	35
PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE .....	35
7.16. INNE ZNACZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW .....	35
7.17. NOTY OBJASNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT .....	39
7.18. INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO) .....	40
WYBRANE DANE FINANSOWE .....	41
8. istotne dokonania lub niepowodzenia ed invest s.a. w i PÓŁROCZU 2024 roku wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących .....	41
9. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMICJI, WYKUPU I SPŁATY NIEUDZIAŁOWYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH .....	43
10. CZYNNIKI I ZDARZENIA O CHARAKTERZE NIETYPOWYM MAJĄCE ZNACZĄCY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE .....	43



11.	INFORMACJE DOTYCZĄCE WYPŁACONEJ (LUB ZADEKLAROWANEJ) DYWIDENDY, ŁĄCZNIE I W PRZELICZENIU NA JEDNĄ AKCJĘ, Z PODZIAŁEM NA AKCJE ZWYKŁE I UPRZYWILEJOWANE.....	44
12.	ZDARZENIA PO 30 czerwca 2024 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA .....	45
13.	WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY INNYCH PODMIOTÓW, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU I ZANIECHANIA DZIAŁALNOŚCI .....	48
14.	STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZESNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIETLE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH.....	48
15.	WSKAZANIE AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO PRZEZ PODMIOTY ZALEZNE CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU EMITENTA NA DZIEŃ PRZEKAZANIA RAPORTU PÓŁROCZNEGO.....	49
16.	ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEŃ DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJACE I NADZORUJACE ED INVEST SA. ....	49
17.	WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ Z UWZGLĘDNIENIEM INFORMACJI W ZAKRESIE:.....	49
18.	INFORMACJE DOTYCZĄCE ZNACZĄCYCH TRANSAKCJI Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI .....	53
19.	INFORMACJE O UDZIELENIU PRZEZ EMITENTA PORĘCZEŃ KREDYTU LUB POŻYCZKI LUB UDZIELENIU GWARANCJI - ŁĄCZNIE JEDNEMU PODMIOTOWI LUB JEDNOSTCE ZALEŻNEJ OD TEGO PODMIOTU, JEŻELI ŁĄCZNA WARTOŚĆ ISTNIEJĄCYCH GWARANCJI LUB PORĘCZEŃ STANOWI RÓWNOWARTOŚĆ 10% KAPITAŁW WŁASNYCH EMITENTA .....	53
20.	INNE INFORMACJE, KTÓRE ZDANIEM EMITENTA SĄ ISTOTNE DLA OCENY JEGO SYTUACJI KADROWEJ, MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ, WYNIKU FINANSOWEGO I ICH ZMIAN, ORAZ INFORMACJE, KTÓRE SĄ ISTOTNE DLA OCENY MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZOBOWIĄZAŃ DLA EMITENTA .....	54
21.	WSKAZANIE CZYNNIKÓW, KTÓRE W OCENIE EMITENTA BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ NIEGO WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU .....	55



## I. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA I PÓŁROCZE 2024 ROKU

## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Wyszczególnienie	na 30.06.2024	na 31.12.2023	Nr noty
Aktywa			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>17 224</b>	<b>7 551</b>	
Wartości niematerialne	7	-	7.3
Rzeczowe aktywa trwałe	1 528	1 408	7.4
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 210	256	7.4
Inwestycje w jednostkach zależnych	14 378	5 358	7.6
Należności	82	-	
Pożyczki udzielone	-	502	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19	27	
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>60 828</b>	<b>85 658</b>	
Zapasy	7 079	7 814	
Aktywa z tytułu umów ( w tym o usługę budowlaną )	8 942	20 976	
Należności handlowe oraz pozostałe należności	13 195	24 681	7.7
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	20	-	
Pożyczki udzielone	18 346	18 382	7.8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 265	9 823	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 981	3 982	
<b>Aktywa razem</b>	<b>78 052</b>	<b>93 209</b>	



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

Wyszczególnienie	na 30.06.2024	na 31.12.2023	Nr noty
Pasywa			
<b>Kapitał własny</b>	<b>66 523</b>	<b>67 283</b>	
Kapitał podstawowy	619	619	7.9
Akcje własne	-6 198	-6 198	13
Kapitał zapasowy	70 181	64 617	
<b>Niepodzielony wynik finansowy</b>	<b>1 921</b>	<b>8 245</b>	
- zaliczki wypłacone na poczet przewidywanej dywidendy	-	-12 013	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	1 921	20 258	
<b>Zobowiązania</b>	<b>11 529</b>	<b>25 926</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>5 610</b>	<b>4 434</b>	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	868	196	7.4
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	20	-	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 630	4 170	7.11
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	93	67	7.11
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>5 919</b>	<b>21 493</b>	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	356	42	7.4
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	3 360	15 772	
Zobowiązania z tytułu umów ( w tym o usługę budowlaną )	118	37	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	1 728	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 842	2 653	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	90	89	7.11
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	152	1 171	7.11
<b>Pasywa razem</b>	<b>78 052</b>	<b>93 209</b>	



**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU (WARIANT KALKULACYJNY)**

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2024	za okres od 01.01. do 30.06.2023	Nr noty
<i>Działalność kontynuowana</i>			
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>25 325</b>	<b>68 413</b>	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	7.17
Przychody netto ze sprzedaży usług	23 942	68 413	7.17
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 383	-	7.17
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>19 381</b>	<b>51 643</b>	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Koszt sprzedanych produktów	-	-	7.17
Koszt sprzedanych usług	18 454	51 643	7.17
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	927	-	
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>5 944</b>	<b>16 770</b>	
Koszty sprzedaży	549	604	
Koszty ogólnego zarządu	4 195	4 562	
Pozostałe przychody operacyjne	171	465	
Pozostałe koszty operacyjne	118	11	
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 254</b>	<b>12 058</b>	
Przychody finansowe	1 182	117	7.17
Koszty finansowe	55	255	7.17
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>2 380</b>	<b>11 920</b>	
Podatek dochodowy	459	2 066	
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>1 921</b>	<b>9 854</b>	
<i>Działalność zaniechana</i>			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
<b>Zysk (strata) netto za rok obrotowy</b>	<b>1 921</b>	<b>9 854</b>	



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

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od
	01.01. do 30.06.2024	01.01. do 30.06.2023
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	<b>1 921</b>	<b>9 854</b>
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	<b>1 921</b>	<b>9 854</b>
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 925	9 929
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 925	9 929
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:	-	-
- podstawowy	0,19	0,99
- rozwodniony	0,19	0,99
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,19	0,99
- rozwodniony	0,19	0,99

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od
	01.01. do 30.06.2024	01.01. do 30.06.2023
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>1 921</b>	<b>9 854</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-
<b>Całkowite dochody</b>	<b>1 921</b>	<b>9 854</b>



## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2024 ROKU DO 30.06.2024 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
<b>Saldo na 01.01.2024</b>	<b>619</b>	<b>64 617</b>	<b>-6 198</b>	-	-	<b>8 245</b>	<b>67 283</b>
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>619</b>	<b>64 617</b>	<b>-6 198</b>	-	-	<b>8 245</b>	<b>67 283</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.06.2024</b>	-	<b>5 564</b>	-	-	-	<b>-6 324</b>	<b>-760</b>
Dywidendy	-	-	-	-	-	-2 681	<b>-2 681</b>
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	5 564	-	-	-	-5 564	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	1 921	<b>1 921</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na 30.06.2024</b>	<b>619</b>	<b>70 181</b>	<b>-6 198</b>	-	-	<b>1 921</b>	<b>66 523</b>





## SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE OD 01.01.2023 ROKU DO 30.06.2023 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Kapitał z wyceny transakcji zabezpieczających przepływy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
<b>Saldo na 01.01.2023</b>	<b>619</b>	<b>59 504</b>	<b>-6 273</b>	-	-	<b>8 985</b>	<b>62 835</b>
Zmiany zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo po zmianach</b>	<b>619</b>	<b>59 504</b>	<b>-6 273</b>	-	-	<b>8 985</b>	<b>62 835</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01.-30.06.2023</b>	-	<b>5 113</b>	<b>75</b>	-	-	<b>869</b>	<b>6 057</b>
Dywidendy	-	-	75	-	-	-3 872	<b>-3 797</b>
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	5 113	-	-	-	-5 113	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-	-	9 854	<b>9 854</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na 30.06.2023</b>	<b>619</b>	<b>64 617</b>	<b>-6 198</b>	-	-	<b>9 854</b>	<b>68 892</b>



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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2024	za okres od 01.01. do 30.06.2023
<i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>2 380</b>	<b>11 920</b>
<b>Korekty:</b>	<b>-832</b>	<b>166</b>
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	4
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	292	165
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-9	-50
Odsetki, prowizje	-1 129	9
Inne korekty	13	38
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym</b>	<b>1 548</b>	<b>12 086</b>
Zmiana stanu zapasów	735	-16
Zmiana stanu należności	11 405	13 606
Zmiana stanu z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-20	-65
Zmiana stanu zobowiązań	-13 203	-814
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	16	-1 004
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	12 114	-17 607
<b>Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej</b>	<b>12 595</b>	<b>6 186</b>
Zapłacony/zwrócony podatek dochodowy	-1 747	-2 723
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>10 848</b>	<b>3 464</b>
<i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-258	-192
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	9	133
Wydatki na aktywa finansowe - udzielone pożyczki	-7 768	-1 100
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	9 429	-
Wydatki na aktywa finansowe - inwestycje w jednostki zależne	-9 020	-
<b>Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej</b>	<b>-7 608</b>	<b>-1 159</b>
<i>Przeplýwy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	75
Wydatki na nabycie akcji własnych	-	-5
Spląty odsetek, prowizji od kredytów i pożyczek	-	-11
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-124	-21
Odsetki zapłacone od leasingu	-33	-95
Dywidendy wypłacone	-2 681	-3 872
Odsetki otrzymane	39	19



<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-2 799</b>	<b>-3 910</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>442</b>	<b>-1 605</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>9 823</b>	<b>20 159</b>
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>10 265</b>	<b>18 554</b>

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

Na dzień 30 czerwca 2023 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 18 554 tys. PLN, nie wystąpiły na ten dzień środki o ograniczonej możliwości dysponowania.



## II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA I PÓŁROCZE 2024 ROKU

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

ED Invest Spółka Akcyjna („Spółka”, „Emitent”, „ED Invest”) jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej ED Invest S.A. . 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. Spółka jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS, pod numerem 0000321820. Spółce nadano numer statystyczny REGON 012820030.

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

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

Czas trwania Spółki jest nieoznaczony.

#### 1.1. SKŁAD ORGANÓW SPÓŁKI

##### Zarząd Spółki

W pierwszym półroczu 2024 r. oraz w okresie od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 18 września 2024 r. skład Zarządu ED Invest S.A. nie uległ zmianie.

Skład Zarządu na dzień bilansowy, tj. 30.06.2024 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.

##### Rada Nadzorcza Spółki

W pierwszym półroczu 2024 r. skład Rady Nadzorczej uległ zmianie. ZWZ Spółki rozszerzyło skład rady nadzorczej. Uchwałą 24 z dnia 23 maja 2024 roku w skład Rady Nadzorczej został powołany pan Maciej Krzewiński. W okresie od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 18 września 2024 r. nie zaszły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.



Skład Rady Nadzorczej na dzień bilansowy, tj. 30.06.2024 roku.

Imię i nazwisko	Funkcja
<b>Adrian Heymans</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Oktawian Jaworek</b>	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Robert Gwiazdowski</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Sebastian Chwedeczko</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Krzysztof Mikołajczyk</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Maciej Krzewiński</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Artur Neuman</b>	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.

### Komitet Audytu Spółki

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.

Skład Komitetu Audytu na dzień bilansowy, tj. 30.06.2024 r.

Imię i nazwisko	Funkcja
<b>Robert Gwiazdowski</b>	Przewodniczący Komitetu Audytu
<b>Oktawian Jaworek</b>	Członek Komitetu Audytu
<b>Artur Neuman</b>	Członek Komitetu Audytu

## 2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA I OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe za pierwsze półrocze 2024 rok zostało sporządzone:

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



Skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone w języku polskim i walucie polskiej w tysiącach złotych.

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnim rocznym sprawozdaniem finansowym Spółki sporządzonym za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2023 roku.

### **3. ZATWIERDZENIE DO PUBLIKACJI**

Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji w dniu 18 września 2024 roku.

### **4. SEZONOWOŚĆ DZIAŁALNOŚCI**

Przychody ze sprzedaży osiągnięte przez Spółkę ED Invest podlegają sezonowym wahaniom charakterystycznym dla branży budowlanej. Z uwagi na uwarunkowania technologiczne większość prac budowlanych prowadzona jest w okresie marzec – listopad.

### **5. ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

W niniejszym skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym zastosowane przez Spółkę istotne zasady rachunkowości oraz istotne wartości oparte na osądach i szacunkach były takie same jak opisane w poszczególnych notach objaśniających do sprawozdania finansowego sporządzonego za rok obrotowy 2023.

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

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

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



Niepewność szacunków.

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

Pozycja sprawozdania finansowego	na 30.06.2024	na 31.12.2023
Inwestycje w jednostki zależne	14 378	5 358
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	8 942	20 976
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	118	37
Odpisy aktualizujące zapasy	-	-
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące należności)	2 998	3 100
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	4 630	4 170
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 210	256
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-	-
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	183	156
Pozostałe rezerwy	152	1 171

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres od 01.01. do 30.06.2024	za okres od 01.01. do 30.06.2023
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną	23 942	68 413
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną	18 454	51 643
Amortyzacja	293	169

## 6. KOREKTY BŁĘDÓW ORAZ ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI

W okresie pierwszego półrocza 2024 roku nie dokonano korekt błędów.

## 7. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJASNIAJĄCE

### 7.1. ZYSK NA AKCJĘ

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



Wyszczególnienie	za okres od	za okres od
	01.01. do 30.06.2024	01.01. do 30.06.2023
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 921	9 854
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	1 921	9 854
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 925	9 929
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 925	9 929
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:	-	-
- podstawowy	0,19	0,99
- rozwodniony	0,19	0,99
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,19	0,99
- rozwodniony	0,19	0,99

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

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

## 7.2. SEGMENTY OPERACYNE

Spółka prowadzi działalność w zakresie wykonywania robót budowlanych oraz działalność związaną z obsługą rynku nieruchomości. Realizowane przez Spółkę inwestycje to budownictwo wielorodzinne na terenie Warszawy oraz na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy.

ED Invest S.A. stworzyła i z sukcesem, od ponad 20 lat, realizuje unikatowy model biznesowy oparty na formule „Deweloper PLUS”, który opiera się na budownictwie wielorodzinnym na gruntach należących do spółdzielni mieszkaniowych.

Działalność Spółki różni się od działalności spółek deweloperskich. Spółka podpisując umowę o wspólnym przedsięwzięciu ze spółdzielnią mieszkaniową odpowiedzialna jest za proces wykonawczy, a następnie prowadzi nabór klientów i podpisuje z finalnym odbiorcą indywidualnym umowę o wybudowanie lokalu opartą na prawie spółdzielczym. Ostatecznie to spółdzielnia mieszkaniowa podpisuje z klientem końcowym umowy o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego po przekazaniu obiektów do użytkowania.

Spółka w ramach prowadzonej działalności może identyfikować dwa segmenty operacyjne: działalność budowlana oraz działalność deweloperska i zarządzanie nieruchomością. Przychody i koszty ze sprzedaży produktów i usług wykazane w sprawozdaniu finansowym za pierwsze półrocze 2024 jak i za pierwsze





półrocze roku 2023 dotyczą działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów. Całość sprzedaży realizowana jest na terenie kraju. W roku pierwszym półroczu 2024 Spółka nie zrealizowała przychodów ze sprzedaży w ramach działalności deweloperskiej.

#### **Główni odbiorcy Spółki w pierwszym półroczu 2024 roku**

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

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

#### **Główni dostawcy Spółki w pierwszym półroczu 2024 roku**

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

- Hochtief Polska S.A. - Wykonawca zadań inwestycyjnych o nazwie: „Wilga” przy ul. Umińskiego etap I i II bud. AB – udział w kosztach 59,38%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko w Warszawie - udostępnienie terenu pod budowę osiedla mieszkaniowego: „Wilga” przy ul. Umińskiego etap I i II bud. AB – udział w kosztach 13,29%.

#### **Główni odbiorcy Spółki w pierwszym półroczu 2023 roku**

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

Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi w pierwszym półroczu 2023 roku wyniosły 99,69% (w tym: Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko 78,85%, Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar 20,92%) i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowych Goctaw Lotnisko i Orlik Jantar.

#### **Główni dostawcy Spółki w pierwszym półroczu 2023 roku**

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



- Hochtief Polska S.A. - Wykonawca zadań inwestycyjnych o nazwie: „ORLIK JANTAR” przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Pasaż Aniński etap. II bud. D, „Goctaw – Wilga” przy Jana Nowaka Jeziorańskiego, Pasaż Aniński bud. C i „ORLIK JANTAR” oraz „Wilga” przy ul. Umińskiego etap I i II bud. AB – udział w kosztach 82,66%,
- Spółdzielnie Mieszkaniowe – ogółem udział w kosztach 14,69% w tym:
  - Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar w Warszawie – udostępnienie terenu pod budowę osiedla mieszkaniowego „ORLIK JANTAR” ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Pasaż Aniński etap II bud. D – udział w kosztach 9,75%,
  - Spółdzielnia Mieszkaniowa Goctaw Lotnisko w Warszawie - udostępnienie terenu pod budowę osiedli mieszkaniowych: „Goctaw – Wilga” przy Jana Nowaka Jeziorańskiego, Pasaż Aniński bud. C i „ORLIK JANTAR” oraz „Wilga” przy ul. Umińskiego etap I i II bud. AB – udział w kosztach 4,94%.

### 7.3. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

W pierwszym półroczu 2024 roku Spółka dokonała zakupów wartości niematerialnych na kwotę 8 tys. PLN. Koszty amortyzacji wartości niematerialnych ujęte w pierwszym półroczu 2024 roku wyniosły 0,3 tys. PLN.



Spółka nie wykorzystuje w działalności takich wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony. Na dzień 30 czerwca 2024 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
<i>Stan na 30.06.2024 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	57	-	-	-	57
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-50	-	-	-	-50
<b>Wartość bilansowa netto na 30.06.2024 roku</b>	-	-	<b>7</b>	-	-	-	<b>7</b>
<i>Stan na 31.12.2023 roku</i>							
Wartość bilansowa brutto	-	-	47	-	-	-	47
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-47	-	-	-	-47
<b>Wartość bilansowa netto na 31.12.2023 roku</b>	-	-	-	-	-	-	-

#### 7.4. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE I AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

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



**WARTOŚĆ BILANSOWA ŚRODKÓW TRWAŁYCH**

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 30.06.2024 roku</b>							
<b>Wartość brutto na 01.01.2024 roku</b>	<b>761</b>	<b>151</b>	<b>877</b>	<b>71</b>	<b>147</b>	<b>0</b>	<b>2 008</b>
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	57	1	8	72	130	<b>268</b>
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-1	-	-11	-	<b>-12</b>
Zmniejszenie stanu z tytułu przeklasyfikowania (-)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość brutto na 30.06.2024 roku</b>	<b>761</b>	<b>208</b>	<b>877</b>	<b>79</b>	<b>208</b>	<b>130</b>	<b>2 263</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>-66</b>	<b>-151</b>	<b>-311</b>	<b>-70</b>	-	-	<b>-598</b>
Amortyzacja (-)	-5	-46	-76	-9	-	-	<b>-137</b>
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-	-	-	-	-
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>-71</b>	<b>-197</b>	<b>-387</b>	<b>-79</b>	-	-	<b>-735</b>
<b>Wartość bilansowa netto na 30.06.2024 roku</b>	<b>690</b>	<b>11</b>	<b>490</b>	<b>0</b>	<b>208</b>	<b>130</b>	<b>1 528</b>

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
<b>Za okres 01.01 do 31.12.2023 roku</b>							
<b>Wartość brutto na 01.01.2023 roku</b>	<b>761</b>	<b>106</b>	<b>923</b>	<b>80</b>	-	-	<b>1 872</b>
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	44	137	16	596	-	<b>793</b>
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-183	-26	-	-	<b>-209</b>
Zmniejszenie stanu z tytułu przeklasyfikowania (-)	-	-	-	-	-449	-	<b>-449</b>
<b>Wartość brutto na 31.12.2023 roku</b>	<b>761</b>	<b>151</b>	<b>877</b>	<b>71</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>-494</b>
Amortyzacja (-)	-11	-44	-158	-2	-	-	<b>-215</b>
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	101	9	-	-	<b>110</b>
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>-66</b>	<b>-151</b>	<b>-311</b>	<b>-70</b>	-	-	<b>-598</b>
<b>Wartość bilansowa netto na 31.12.2023 roku</b>	<b>695</b>	<b>-</b>	<b>566</b>	<b>1</b>	<b>147</b>	-	<b>1 408</b>



Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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

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

#### WARTOŚĆ BILANSOWA AKTYWÓW Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
<b>Za okres 01.01 do 30.06.2024 roku</b>			
<b>Wartość brutto na 01.01.2024 roku</b>	-	378	378
Zwiększenia w okresie	1 110	-	1 110
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-
<b>Wartość brutto na 30.06.2024 roku</b>	1 110	378	1 488
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	-	-123	-123
Amortyzacja (-)	-123	-32	-156
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	-123	-155	-278
<b>Wartość bilansowa netto na 30.06.2024 roku</b>	987	223	1 210

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

Spółka w okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym 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 zawarła z White Star 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Zajączka 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, który 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 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.

#### WARTOŚĆ BILANSOWA PRZYJĘTEGO AKTYWA 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 Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych. W pierwszym półroczu 2024 roku całość kosztów amortyzacji została ujęta w wyniku finansowym, Spółka nie aktywowała tego rodzaju kosztów.

#### ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGÓW

Wyszczególnienie	na 30.06.2024		na 31.12.2023	
	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych
<i>Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego</i>				
Płatne w okresie do 1 roku		431		63
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat		919		211
Płatne powyżej 5 lat		-		-
<b>Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego ogółem</b>		<b>1 350</b>		<b>273</b>
Koszty finansowe		-125		-35
<b>Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu finansowego</b>		<b>1 225</b>		<b>238</b>



## 7.5. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

## 7.6. INWESTYCJE W JEDNOSTKI ZALEŻNE

W pierwszym półroczu 2024 roku Spółka dokonała inwestycji w spółki zależne na kwotę 9 020 tys. PLN. Na dzień 30 czerwca 2024 roku kwota inwestycji wyniosła 14 378 tys. PLN.

Nazwa spółki zależnej	data		udziały	wartość inwestycji	
	nabycia	założenia		kapitał podstawowy	dopłata do kapitału
<b>na 30.06.2024</b>					
SOEDI1 Sp. z o.o.	02.02.2023		51%	5	-
Radzikowskiego APV Sp. z o.o.	25.05.2023		53%	3	3 947
SOEDI2 Sp. z o.o.		07.04.2023	100%	10	4 300
SOEDI3 Sp. z o.o.		05.10.2023	100%	10	-
Project View Sp. z o. o.	16.10.2023		100%	84	-
SOEDI4 Sp. z o.o.		27.03.2024	100%	10	-
SOEDI5 Sp. z o.o.		02.05.2024	100%	10	6 000
<b>wartość inwestycji w spółki zależne</b>				<b>132</b>	<b>14 247</b>

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

SOEDI4 Sp. z o. o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED Invest S.A. na 30 czerwca 2024 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 18 września 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.

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

SOEDI5 Sp. z o. o. jest spółką zależną od Emitenta, w której ED Invest S.A. na 30 czerwca 2024 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 18 września 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.

12 stycznia 2024 roku Zarząd ED Invest S.A., jako jedyny wspólnik spółki SOEDI2 Sp. z o.o., działając na podstawie § 7 ust. 5 umowy Spółki dokonał dopłaty do kapitału w łącznej kwocie 3 000 tys. PLN.

17 czerwca 2024 roku Zarząd ED Invest S.A., jako jedyny wspólnik spółki SOEDI5 Sp. z o.o., działając na podstawie § 7 ust. 6 aktu założycielskiego spółki dokonał dopłaty do kapitału w łącznej kwocie 6 000 tys. PLN.



Na 31 grudnia 2023 roku kwota inwestycji w spółki zależne wynosiła 5 358 tys. PLN.

Nazwa spółki zależnej	data		udziały	wartość inwestycji	
	nabycia	założenia		kapitał podstawowy	dopłata do kapitału
<b>na 31.12.2023</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	1 300
SOEDI3 Sp. z o.o.		04.10.2023	100%	10	-
Project View Sp. z o.o.	16.10.2023		100%	10	-
<b>wartość inwestycji w spółki zależne</b>				<b>38</b>	<b>5 248</b>

## 7.7. STRATY KREDYTOWE WARTOŚCI AKTYWÓW

Poniższa tabela przedstawia straty kredytowe wartości aktywów :

Wyszczególnienie	Należności	Razem odpis
<b>Za okres od 01.01 do 30.06.2024 roku</b>		
<b>Stan start kredytowych na 01.01.2024 roku</b>	<b>3 100</b>	<b>3 100</b>
Zwiększenie odpisu	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-102	-102
<b>Stan strat kredytowych na 30.06.2024 roku</b>	<b>2 998</b>	<b>2 998</b>

Wyszczególnienie	Należności	Razem odpis
<b>Za okres od 01.01 do 30.06.2023 roku</b>		
<b>Stan strat kredytowych na 01.01.2023 roku</b>	<b>3 066</b>	<b>3 066</b>
Zwiększenie odpisu	3	3
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-
<b>Stan strat kredytowych na 30.06.2023 roku</b>	<b>3 069</b>	<b>3 069</b>

## 7.8. UDZIELONE POŻYCZKI

Poniższa tabela przedstawia stan pożyczek udzielonych na 30 czerwca 2024 roku:

Nazwa oraz siedziba jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		
					część długo-termi-nowa	część krótko-termi-nowa	waluta
	tys. PLN	Waluta			tys. PLN	tys. PLN	
SOEDI 1 Sp. z o.o.	800	PLN	2024-12-31	20% p.p. w skali roku	-	83	PLN
	300	PLN	2024-12-31	20% p.p. w skali roku	-	335	PLN
	200	PLN	2024-09-30	20% p.p. w skali roku	-	223	PLN





	150	PLN	2024-09-30	20% p.p. w skali roku	-	167	PLN
	553	PLN	2025-12-31	18% p.p. w skali roku	-	38	PLN
Radzikowskiego APV Sp. z o.o.	1 500	PLN	2025-12-31	10% p.p. w skali roku	-	570	PLN
	1 840	PLN	2023-12-31	10% p.p. w skali roku	-	33	PLN
SOEDI2 Sp. z o.o.	13 530	PLN	2024-09-30	10% p.p. w skali roku	-	12 806	PLN
SOEDI5 Sp. z o.o.	1 380	PLN	2024-12-31	10% p.p. w skali roku	-	1 385	PLN
SOEDI3 Sp. z o.o.	1 000	PLN	2024-12-31	10% p.p. w skali roku	-	1 063	PLN
	1 300	PLN	2024-12-31	10% p.p. w skali roku	-	1 389	PLN
Project View Sp. z o.o.	100	PLN	2024-12-31	10% p.p. w skali roku	-	103	PLN
	50	PLN	2024-12-31	10% p.p. w skali roku	-	51	PLN
	100	PLN	2024-12-31	10% p.p. w skali roku	-	100	PLN
<b>Razem:</b>	<b>22 803</b>				<b>-</b>	<b>18 346</b>	

Stan pożyczek udzielonych na 31 grudnia 2023 roku

Nazwa oraz siedziba jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		
					część długoterminowa	część krótkoterminowa	waluta
	tys. PLN	Waluta					
	800	PLN	2024-12-31	20% p.p. w skali roku	-	153	PLN
	300	PLN	2024-12-31	20% p.p. w skali roku	-	305	PLN
SOEDI 1 Sp. z o.o.	200	PLN	2024-02-29	20% p.p. w skali roku	-	203	PLN
	150	PLN	2024-06-30	20% p.p. w skali roku	-	152	PLN
	553	PLN	2025-12-31	18% p.p. w skali roku	-	38	PLN
Radzikowskiego APV Sp. z o.o.	1 500	PLN	2025-12-31	10% p.p. w skali roku	502	-	PLN
	1 840	PLN	2023-12-31	10% p.p. w skali roku	-	33	PLN
	13 530	PLN	2024-09-30	10% p.p. w skali roku	-	13 821	PLN
SOEDI2 Sp. z o.o.	1 034	PLN	2024-06-30	10% p.p. w skali roku	-	1 037	PLN
	300	PLN	2024-06-30	10% p.p. w skali roku	-	304	PLN
SOEDI3 Sp. z o.o.	1 000	PLN	2024-12-31	10% p.p. w skali roku	-	1 013	PLN
Project View Sp. z o.o.	1 300	PLN	2024-12-31	10% p.p. w skali roku	-	1 324	PLN
<b>Razem:</b>	<b>22 507</b>				<b>502</b>	<b>18 382</b>	

## 7.9. KAPITAŁ PODSTAWOWY

### KAPITAŁ PODSTAWOWY

Wyszczególnienie	na 30.06.2024	na 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>

### ZMIANA KAPITAŁU PODSTAWOWEGO (WG EMISJI)



Na 30 czerwca 2024 roku kapitał podstawowy według emisji akcji nie uległ zmianie i wynosił 619 334 zł tj. 12 386 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 zł za akcję.

#### **7.10. NIESPŁACENIE KREDYTU LUB POŻYCZKI, LUB NARUSZENIE POSTANOWIEŃ UMÓW (KREDYTY, POŻYCZKI)**

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

#### **7.11. REZERWY**

Wartość rezerw ujętych w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym oraz ich zmiany w pierwszym półroczu roku 2024 przedstawiały się następująco:

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premię	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
<b>Za okres od 01.01 do 30.06.2024 roku</b>						
<b>Stan rezerw na 01.01.2024 roku</b>	<b>67</b>	<b>1 171</b>	<b>69</b>	<b>20</b>	<b>4 431</b>	<b>5 758</b>
Rezerwy utworzone	25	154	22	-	1 277	<b>1 477</b>
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-1 152	-	-20	-	<b>-1 172</b>
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-21	-	-	-194	<b>-215</b>
Kompensata z aktywem (-)	-	-	-	-	-884	<b>-884</b>
<b>Stan rezerw na 30.06.2024 roku</b>	<b>93</b>	<b>152</b>	<b>90</b>	<b>-</b>	<b>4 630</b>	<b>4 965</b>
-rezerwy długoterminowe	93	-	-	-	4 630	<b>4 722</b>
-rezerwy krótkoterminowe	-	152	90	-	-	<b>242</b>

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	Razem
<b>za okres od 01.01 do 30.06.2023</b>						
<b>Stan na 01.01.2023 roku</b>	<b>83</b>	<b>231</b>	<b>173</b>	<b>117</b>	<b>4 538</b>	<b>5 142</b>
Rezerwy utworzone	-	38	-	-	3 028	<b>3 066</b>
Rezerwy wykorzystane (-)	-6	-138	-	-117	-3 637	<b>-3 898</b>
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-87	-	-39	<b>-126</b>
<b>Stan na 30.06.2023 roku</b>	<b>78</b>	<b>131</b>	<b>86</b>	<b>-</b>	<b>3 890</b>	<b>4 184</b>
-rezerwy długoterminowe	78	-	-	-	3 890	<b>3 967</b>
-rezerwy krótkoterminowe	-	131	86	-	-	<b>217</b>



Na 30 czerwca 2024 roku Spółka utworzyła rezerwę na koszty badania sprawozdania finansowego w wysokości 84 tys. PLN, koszty budów 68 tys. PLN.

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

Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na straty na kontraktach.

## 7.12. ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

### ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE Z TYTUŁU UDZIELONYCH GWARANCJI ORAZ PORĘCZEŃ

#### Udzielone gwarancje na 30 czerwca 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 „Goctaw-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 „Goctaw Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 19 września 2006 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw - Wilga VII i VI” Wilga VI. Gwarancja wygasa 13 listopada 2027 roku.
- e) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska S.A. Oddział Polska nr DOK1641GWB23SD z 4 maja 2023 roku **na kwotę 1 897 tys.** PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 7 czerwca 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Orlik Jantar” – etap 2 (Pasaż Aniński bud. D). Gwarancja wygasa 11 czerwca 2028 roku.
- f) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska S.A. Oddział Polska nr DOK5526GWB23SS z 2 stycznia 2024 roku na kwotę 2 311 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A.



przeniesiona na Spółdzielnię Mieszkaniową „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 7 czerwca 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw - Wilga” (Pasaż Aniński bud. C). Gwarancja wygasa 10 luty 2029 roku.

#### **Udzielone gwarancje na 30 czerwca 2023 roku:**

- a) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank SA Oddział Polska nr 9340.80.0003861-00 z 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z 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 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 14 czerwca 2021 roku, **na kwotę 741 tys.** PLN, dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goctaw-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 10 kwietnia 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „WILGA” budynek C, ważna w okresie od 16 czerwca 2021 roku do 15 czerwca 2026 roku.
- c) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank SA Oddział Polska nr Nr 9340.80.0004026-00 z 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 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 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 „Goctaw Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 19 września 2006 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goctaw - Wilga VII i VI” Wilga VI. Gwarancja wygasa z dniem 13 listopada 2027 roku.
- e) Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska SA Oddział Polska Nr DOK1641GWB23SD z 04 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 07 czerwca 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Orlik Jantar” – etp.2 (Pasaż Aniński bud. D) Gwarancja wygasa z dniem 11 czerwca 2028 roku.

#### **POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA POZABILANSOWE I ZABEZPIECZENIA**

##### **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 przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego et.1 Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez CaixaBank SA Oddział w Polsce nr 9340.80.0003861-00 z 28 stycznia 2021 roku wraz z Aneksem nr 1 z dnia 04 luty 2021 roku na kwotę 2.060 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. z terminem obowiązywania do 02 kwietnia 2026 roku Spółka wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco stanowiącą zabezpieczenie



równowartości różnicy do 3% kwoty wskazanej w §4 ust.1 umowy o wspólnym przedsięwzięciu do przedłożonej Gwarancji Bankowej nr 9340.80.0003861-00 wraz z Aneksem nr 1 **na kwotę 519 tys.** PLN. Weksel może być wypłacony 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 07 czerwca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Orlik Jantar” - Jana Nowaka-Jeziorańskiego et.1 ( bud. E) Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez CaixaBank SA Oddział w Polsce nr 9340.80.0004026-00 z 06 października 2021 roku na kwotę 1.148 tys. PLN złożona przez Hochtief Polska S.A. z terminem obowiązywania do 04 grudnia 2026 roku Spółka wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco stanowiącą zabezpieczenie równowartości różnicy do 3% kwoty wskazanej w §4 ust.1 umowy o wspólnym przedsięwzięciu do przedłożonej Gwarancji Bankowej nr 9340.80.0004026-00 **na kwotę 259 tys.** PLN. Weksel może być wypłacony w okresie od 06 października 2024 roku do 04 października 2026 roku.
- W związku z przeniesioną na Spółdzielnię Mieszkaniową „Gośćków Lotnisko” 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 SA 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 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.

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

#### **Otrzymane gwarancje na 30 czerwca 2024 roku:**

- gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska SA nr 9340.80.0003861-00 z 28 stycznia 2021 roku i Aneks nr 1 z 04 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 z 08 lutego 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 1.236 tys. PLN. Gwarancja wygasa z dniem 09 kwietnia 2026 roku.

- gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska SA nr 9340.80.0004026-00 z 06 października 2021 roku **na kwotę 1.148 tys.** PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą umową z 04 lutego 2020 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Orlik Jantar” - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „E” z częścią usługową w parterze i garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego wraz z Aneksem nr 1 z 04 lutego 2020 roku, Aneksem nr 2 z dnia 27 maja 2021 roku. Aneksem nr 3 z 11 sierpnia 2021 roku. Udzielona Gwarancja z dniem 06 października 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 689 tys. PLN. Gwarancja wygasa z dniem 04 grudnia 2026 roku.



- gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót Santander Bank Polska SA 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 a 14 stycznia 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą "Osiedle Wilga VI" - budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażami w podziemiu, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Jana Nowaka -Jeziorańskiego. Udzielona Gwarancja z 13 września 2025 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 750 tys. PLN. Gwarancja wygasa z dniem 13 listopada 2027 roku.

- gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót Santander Bank Oddział Polska SA 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 z 30 kwietnia 2023 roku. Udzielona Gwarancja z 12 kwietnia 2026 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 1 138 tys. PLN. Gwarancja wygasa z dniem 11 czerwca 2028 roku.

- gwarancja bankowa należytego wykonania robót wydaną przez Santander Bank Polska SA nr DOK4138GWB22SD w 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 w parterze, garażami w podziemnym i części parteru zlokalizowany przy ul. Umińskiego/Bora Komorowskiego/ Znanieckiego w Warszawie. Gwarancja wygasa z dniem 30 września 2024 roku.

- gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót Santander Bank Oddział Polska SA nr DOK5526GWB23SS z 04 stycznia 2024 roku **na kwotę 2.311 tys.** PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 14 kwietnia 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Pasaż Aniński budynek C” - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową w parterze i garażami podziemnymi oraz w przyziemiu zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie. Gwarancja z dniem 02 stycznia 2024 roku. Udzielona Gwarancja z 13 grudnia 2026 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 1 387 tys. PLN. Gwarancja wygasa z dniem 10 lutego 2029 roku.

#### **Otrzymane gwarancje na 30 czerwca 2023 roku**

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



- pod nazwą „Osiedle Orlik” – wielorodzinny zespół mieszkalno-usługowy z garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Rogalskiego. Udzielona Gwarancja 8 lutego 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 1 236 tys. PLN. Gwarancja wygasa 9 kwietnia 2026 roku.
- c) Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska S.A. nr 9340.80.0004026-00 z 6 października 2021 roku **na kwotę 1 148 tys.** PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 4 lutego 2020 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Orlik Jantar” – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „E” z częścią usługową na parterze i garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego wraz z Aneksem nr 1 z 4 lutego 2020 roku, Aneksem nr 2 z 27 maja 2021 roku, Aneksem nr 3 z 11 sierpnia 2021 roku. Udzielona Gwarancja 6 października 2024 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 689 tys. PLN. Gwarancja wygasa 4 grudnia 2026 roku.
- d) Gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót Santander Bank Polska S.A. nr DOK4187GWB22SD z 11 października 2022 roku **na kwotę 1 250 tys.** PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 21 stycznia 2021 roku wraz z Aneksem nr 1 z 14 stycznia 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą "Osiedle Wilga VI" – budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową na parterze i garażami w podziemiu, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Jana Nowaka - Jeziorańskiego. Udzielona Gwarancja 13 września 2025 roku podlega całkowitej redukcji do kwoty 750 tys. PLN. Gwarancja wygasa 13 listopada 2027 roku.
- e) Gwarancja bankowa należytego wykonania robót wydana przez CaixaBank Oddział Polska S.A. nr 9340.80.0004042-00 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 wielorodzinny 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.
- f) 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.
- g) 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.





### 7.13. TRANSAKCJE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

#### INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE OD 01.01 DO 30.06.2024 ROKU

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

VESPER Capital Sp. z o.o., Radzikowskiego APV Sp. z o.o., SOEDI1 Sp. z o.o., SOEDI2 Sp. z o.o., SOEDI3 Sp. z o.o., Project View Sp. z o.o., SOEDI4 Sp. z o.o., SOEDI5 Sp. z o.o., Q INVESTEMENT Sp. z o.o., MODUŁ Sp. z o.o., 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.

Na 30 czerwca 2024 roku transakcje z podmiotami powiązanyymi prezentuje poniższa tabela:



Spółki powiązane	Należności na 30.06.2024	Zobowiązania na 30.06.2024	Aktywa finansowe	Pożyczki udzielone	Zakupy w okresie od 01.01.2024 do 30.06.2024	Przychody finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne
RADZIKOWSKIEGO APV SP. Z O.O.	207	-	3 949	612	-	141	169	29
SOEDI1 SP. Z O.O.	-	-	5	808	-	88	-	-
SOEDI2 SP. Z O.O.	18	-	4 310	12 806	-	183	15,00	-
SOEDI3 SP. Z O.O.	24	-	10	1 063	-	63	-	-
SOEDI4 SP. Z O.O.	-	-	10	-	-	-	-	-
SOEDI5 SP. Z O.O.	-	-	6 010	1 385	-	5	-	-
PROJECT VIEW SP. Z O.O.	13	-	84	1 642	-	92	11	-
<b>Razem podmioty powiązane kapitałowo</b>	<b>262</b>	<b>-</b>	<b>14 378</b>	<b>18 317</b>	<b>-</b>	<b>572</b>	<b>195</b>	<b>29</b>
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	-	-	-	-	6	-	-	-
KANCELARIA ADWOKACKA NEUMAN I PARTNERZY SP.	-	-	-	-	44	-	-	-
PROJECT PRUSZKÓW SP.Z O.O.	-	-	-	-	-	-	-	-
ECC REAL ESTATE SP.Z O.O.	-	139	-	-	724	-	-	-
<b>Razem podmioty powiązane osobowo</b>	<b>9</b>	<b>139</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>774</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ogółem</b>	<b>271</b>	<b>139</b>	<b>14 378</b>	<b>18 317</b>	<b>774</b>	<b>572</b>	<b>195</b>	<b>29</b>

Spółki powiązane	Zobowiązania na 30.06.2023	Aktywa finansowe na 30.06.2023	Zaliczki zapłacone na 30.06.2023	Pożyczki udzielone na 30.06.2023	Zakupy w okresie od 01.01.2023 do 30.06.2023	Przychody finansowe od 01.01.2023 do 30.06.2023
SOEDI1 SP. Z O.O.	-	5	-	1 177	-	77
RADZIKOWSKIEGO APV SP. Z O.O.	-	3	-	-	-	-
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	-	-	1 500	-	16	-
ECC REAL ESTATE SP.Z O.O.	138	-	-	-	126	-
SANCUS CAPITAL SP.Z O.O.	-	-	-	-	300	-
SWGK Księgowość Sp. z o.o.	-	-	-	-	24	-
<b>Ogółem</b>	<b>138</b>	<b>8</b>	<b>1 500</b>	<b>1 177</b>	<b>466</b>	<b>77</b>



Spółki powiązane	Należności na 31.12.2023	Zobowiązania na 31.12.2023	Aktywa finansowe na 31.12.2023	Zaliczki zapłacone na 31.12.2023	Pożyczki udzielone na 31.12.2023	Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01.2023 do 31.12.2023	Zakupy w zakresie od 01.01.2023 do 31.12.2023	Koszty aktywowane od 01.01.2023 do 31.12.2023	Przychody finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne
RADZIKOWSKIEGO APV SP. Z O.O.	18	-	3 949	-	500	-	-	-	117	67	44
SOEDI1 SP. Z O.O.	-	-	5	-	800	-	-	-	153	-	-
SOEDI2 SP. Z O.O.	125	-	1 310	-	14 864	-	-	-	297	4 372	-
SOEDI3 SP. Z O.O.	24	-	10	-	1 000	-	-	-	13	20	-
PROJECT VIEW SP. Z O.O.	-	-	84	-	1 300	-	-	-	24	-	-
<b>Razem podmioty powiązane kapitałowo</b>	<b>167</b>	<b>-</b>	<b>5 358</b>	<b>-</b>	<b>18 464</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>605</b>	<b>4 459</b>	<b>44</b>
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	-	-	-	2 000	-	-	29	-	-	-	-
MODUŁ SP.Z O.O.	-	1 601	-	-	-	-	2033	1619	-	-	-
KANCELARIA ADWOKACKA NEUMAN I PARTNERZY SP.	9	-	-	-	-	-	104	-	-	-	-
PROJECT PRUSZKÓW SP.Z O.O.	-	21	-	-	-	-	21	-	-	-	-
SANCUS CAPITAL SP.Z O.O.	-	-	-	-	-	-	-	500	-	-	-
ECC REAL ESTATE SP.Z O.O.	-	384	-	-	-	-	806	-	-	-	-
SWGK Księgowość Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-	24	-	-	-	-
<b>Razem podmioty powiązane osobowo</b>	<b>9</b>	<b>2 005</b>	<b>-</b>	<b>2 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 018</b>	<b>2 119</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ogółem</b>	<b>176</b>	<b>2 005</b>	<b>5 358</b>	<b>2 000</b>	<b>18 464</b>	<b>1</b>	<b>3 018</b>	<b>2 119</b>	<b>605</b>	<b>4 459</b>	<b>44</b>

W prezentowanym okresie roku 2024 nie wystąpiły transakcje powiązane dot. kosztów finansowych,

W okresie pierwszego półrocza 2024 roku w Spółce nie wystąpiły istotne transakcje z innymi podmiotami powiązanymi poza tymi, które zaprezentowano powyżej.



## 7.14. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

## WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2024	za okres od 01.01. do 30.06.2023
Wynagrodzenia Zarządu	1 386	1 470
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	198	193
<b>Wynagrodzenia razem</b>	<b>1 583</b>	<b>1 663</b>

## DODATKOWE ŚWIADCZENIA

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2024	za okres od 01.01. do 30.06.2023
Wynagrodzenia Zarządu	9	18
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	-	-
<b>Świadczenia razem</b>	<b>9</b>	<b>18</b>

## 7.15. ZATRUDNIENIE

## PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2024	za okres od 01.01. do 30.06.2023
Pracownicy umysłowi	12	13
Pracownicy fizyczni	-	-
<b>Razem</b>	<b>12</b>	<b>13</b>

## ROTACJA KADR

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2024	za okres od 01.01. do 30.06.2023
Liczba pracowników przyjętych	1	2
Liczba pracowników zwolnionych	1	3

## 7.16. INNE ZNAZĄCE ZMIANY AKTYWÓW, ZOBOWIĄZAŃ, PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

W pierwszym półroczu 2024 roku wartość aktywów Spółki zmniejszyła się o 16% w stosunku do stanu na 31 grudnia 2023 roku.

Stan rzeczowych aktywów trwałych wynosił na 30 czerwca 2024 roku 1 528 tys. PLN, wzrósł w porównaniu do stanu na koniec 2023 roku o 120 tys. PLN tj. 8%. Zmiana była wynikiem odpisów umorzeniowych na kwotę 136 tys. PLN oraz nabyciem nowych środków trwałych o wartości 256 tys. PLN.



Stan aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku na 30 czerwca 2024 roku wyniósł 1 210 tys. PLN i w stosunku do roku 2023 wzrósł o 373%.

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

- 12 lutego 2024 roku Spółka dominująca zawarła z White Star 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Zajączka 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:
  - o umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów,
  - o najemca ma prawo do uzyskania zasadniczo wszystkich korzyści ekonomicznych z użytkowania składnika aktywów przez cały okres użytkowania w zakresie określonym umową,
  - o najemca ma prawo do kierowania użytkowaniem zidentyfikowanego składnika aktywów przez cały okres użytkowania.

W dacie rozpoczęcia umowy Spółka ujęła składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu.

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

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.

W roku 2023 Spółka rozpoczęła budowę Grupy Kapitałowej i kontynuowała ten proces w pierwszym półroczu 2024 roku. Poniesione nakłady inwestycyjne na nabycie lub rejestrację spółek zależnych, łącznie na 30 czerwca 2024 roku wyniosły 14 379 tys. PLN.

Stan pożyczek długoterminowych na 30 czerwca 2024 roku wynosił 0 tys. PLN i zmalał w porównaniu do roku 2023 o 502 tys. PLN tj. 100 %. Zmiana dotyczy reklasyfikacji pożyczki z długoterminowej na krótkoterminową z uwagi na dokonaną spłatę w dniu 15.07.2024 roku.

Stan pożyczek krótkoterminowych na 30 czerwca 2024 roku wynosił 18 346 tys. PLN i zmalał w porównaniu do roku 2023 o 36 tys. PLN tj. 0,2 %. Zmiana dotyczy jest wynikiem ruchu na pożyczkach.



Wartość zapasów na 30 czerwca 2024 roku wyniosła 7 079 tys. PLN, a na 31 grudnia 2023 roku wynosiła 7 814 tys. PLN, spadek o 735 tys. PLN, tj. 9%. Jest wynikiem sprzedaży towarów tj. dwu lokali wykończonych pod klucz: nr 69 oraz 120 przy ul. Rogalskiego 3, których wartość wykazana w zapasach wynosiła 706 tys. PLN.

Stan aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na 30 czerwca 2024 roku wynosił 8 942 tys. PLN i w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2023 roku zmalał o 57%, 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 110 342 tys. PLN (na 31 grudnia 2023 roku 86 805 tys. PLN), koszty inwestycji na kwotę 4 728 tys. PLN (na 31 grudnia 2023 roku 2 001 tys. PLN) oraz zaliczki wpłacone przez nabywców na kwotę 96 672 tys. PLN (na 31 grudnia 2022 roku 63 828 tys. PLN).

Stan należności handlowych oraz pozostałych należności na 30 czerwca 2024 roku wynosił 13 195 tys. PLN, w porównaniu do końca 2023 roku zmalał o 11 486 tys. PLN, tj. o 47% 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 „Gośćów-Wilga” Pasaż Aniński bud. C przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego.

Stan środków pieniężnych na 30 czerwca 2024 roku wynosił 10 265 tys. PLN, środki pieniężne wzrosły w porównaniu do końca 2023 roku o 442 tys. PLN, tj. 4%. Wynikiem zmiany były działania Spółki z zakresie realizacji projektów, jak również wpływ środków z tytułu sprzedaży lokali na inwestycjach zakończonych w latach ubiegłych oraz inwestycji w procesie realizacji.

Długo- i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe na 30 czerwca 2024 roku zmalały w stosunku do stanu na koniec roku 2023 o 1 009 tys. PLN, tj. 25%. Zmiana jest wynikiem zmiany rozliczeń krótkoterminowych z tytułu aktywowania kosztów pozyskania nowych inwestycji.

Stan kapitału własnego na 30 czerwca 2024 roku zmalał o 1% w porównaniu do końca 2023 roku, tj. o 760 tys. PLN na co wpływ miał wypłata dywidendy oraz ujęcie w kapitale wyniku za pierwsze półrocze 2024 roku.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wzrosła o 459 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 30 czerwca 2024 roku w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2023 roku wzrósł o 26 tys. PLN tj. 17%. Spółka tworzy rezerwy na świadczenia pracownicze na 30 czerwca oraz 31 grudnia każdego roku.

Stan pozostałych zobowiązań finansowych:

Długoterminowych z tytułu leasingu na 30 czerwca 2024 roku wzrósł w porównaniu do stanu na koniec 2023 roku o 672 tys. PLN, tj. 343%. Tak istotna zmiana wynika z faktu ujęcia w księgach zg. z MSSF 16 zobowiązania z tytułu leasingu na kwotę 1 007 tys. PLN oraz 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. Zajączka 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 ujęła składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania jest pierwotnie wyceniane w cenie nabycia składającej się z wartości początkowej zobowiązania z tytułu leasingu, początkowych kosztów bezpośrednich, szacunku kosztów przewidywanych i opłat leasingowych zapłaconych w dacie rozpoczęcia lub przed nią, pomniejszonych o zachęty leasingowe.

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych. W pierwszym półroczu 2024 roku całość kosztów amortyzacji została ujęta w wyniku finansowym, Spółki 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.

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



Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 30 czerwca 2024 roku zmalał w porównaniu do końca 2023 roku o 12 412 tys. PLN, tj. 79%, i wynika z bieżącej realizacji zobowiązań z tytułu wykonanych robót budowlanych, których terminy zapłaty wypadają w pierwszym półroczu 2024 roku.

Stan zobowiązań z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na 30 czerwca 2024 roku wzrósł w porównaniu do stanu na koniec 2023 roku o 81 tys. PLN, tj. o 219%.

Stan pozostałych zobowiązań krótkoterminowych na 30 czerwca 2024 roku zmalał w porównaniu do końca 2023 roku o 811 tys. PLN, tj. o 31%., głównie w wyniku zmiany zobowiązania podatkowego, zaliczek i pozostałych kwot zatrzymanych krótkoterminowych.

W pierwszym półroczu 2024 roku ED Invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 1 921 tys. PLN, wynik ten był o 81% niższy niż wynik analogicznym okresie roku 2023, który wynosił 9 854 tys. PLN. Przychody ze sprzedaży w stosunku do pierwszego półrocza roku 2023 zmalały o 63%, tj. 43 088 tys. PLN, również koszt własny sprzedaży w porównaniu do pierwszego półrocza roku 2023 zmalał się o 62%, tj. 32 263 tys. PLN, ogółem wynik na działalności operacyjnej za pierwsze półrocze 2024 wyniósł 1 254 tys. PLN i zmalał o 10 804 tys. PLN w porównaniu do wynik analogicznego okresu roku 2023. Na działalności finansowej Spółka wypracowała zysk w kwocie 1 126 tys. PLN.

## 7.17. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO WYBRANYCH POZYCJI RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

### POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2024	za okres od 01.01. do 30.06.2023
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	8	50
b) Pozostałe, w tym:	<b>162</b>	<b>416</b>
- rozwiązanie rezerw na koszty	38	194
- rozwiązanie straty kredytowej - na należności	102	-
- odszkodowania	10	-
- otrzymane gwarancje jakości	-	221
- inne	12	1
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>171</b>	<b>466</b>

### POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE OGÓŁEM

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2024	za okres od 01.01. do 30.06.2023
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Strata kredytowa - wartość składników aktywów	-	<b>3</b>
- należności	-	3
c) Pozostałe, w tym:	<b>118</b>	<b>8</b>
- utworzenie rezerw	56	-
zapłacone kary i odszkodowania	11	8
- darowizny	50	-





- inne	1	-
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>118</b>	<b>11</b>

**PRZYCHODY FINANSOWE**

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2024	za okres od 01.01. do 30.06.2023
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	39	19
Odsetki - pożyczki udzielone	1 079	77
Odsetki - inne	19	21
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	44	-
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>1 182</b>	<b>117</b>

**KOSZTY FINANSOWE**

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2024	za okres od 01.01. do 30.06.2023
Odsetki od umów leasingu	10	4
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	23	91
Odsetki pozostałe	3	2
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	19	148
Inne koszty finansowe	1	11
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>55</b>	<b>255</b>

**7.18. INNE INFORMACJE WYMAGANE PRZEPISAMI (WYBRANE DANE FINANSOWE PRZELICZONE NA EURO)**

**Kursy PLN/EUR użyte do przeliczeń danych finansowych za 30 czerwca 2024 roku, 30 czerwca 2023 roku oraz na 31 grudnia 2023 roku**

Do przeliczeń poszczególnych pozycji bilansu przyjęto następujące kursy:

średni NBP 30.06.2024	4,3130
średni NBP 31.12.2023	4,3480

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

01.01.-30.06.2024	4,3109
01.01.-30.06.2023	4,6130



## WYBRANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od	za okres od	za okres od
	01.01. do 30.06.2024	01.01. do 30.06.2023	01.01. do 30.06.2024	01.01. do 30.06.2023
	PLN		EUR	
<b>Sprawozdanie z wyniku</b>				
Przychody ze sprzedaży	25 325	68 413	5 875	14 831
Koszt sprzedanych produktów i usług	19 381	51 643	4 496	11 195
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 254	12 058	291	2 614
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 380	11 920	552	2 584
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 921	9 854	446	2 136
Zysk (strata) netto	1 921	9 854	446	2 136
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,19	0,99	0,04	0,22
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,19	0,99	0,04	0,22
<b>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</b>				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 848	3 464	2 516	751
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-7 608	-1 159	-1 765	-251
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-2 799	-3 910	-649	-848
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	442	-1 605	102	-348
Średni kurs PLN / EUR*			4,3109	4,6130

Wyszczególnienie	na	na	na	na
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2024	31.12.2023
	PLN		EUR	
<b>Sprawozdanie z sytuacji finansowej</b>				
Aktywa	78 052	93 209	18 097	21 437
Zobowiązania długoterminowe	5 610	4 434	1 301	1 020
Zobowiązania krótkoterminowe	5 919	21 493	1 372	4 943
Kapitał własny	66 523	67 283	15 424	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)	6,70	6,78	1,55	1,56
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	0	0	0	0
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**			4,3130	4,3480

## 8. ISTOTNE DOKONANIA LUB NIEPOWODZENIA ED INVEST S.A. W I PÓŁROCZU 2024 ROKU WRAZ Z WYKAZEM NAJWAŻNIEJSZYCH ZDARZEŃ ICH DOTYCZĄCYCH

Za pierwsze półrocze Spółka osiągnęła zysk netto w kwocie 1 921 tys. PLN.



W okresie pierwszego półrocza 2024 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 25 325 tys. PLN w tym: 0 tys. PLN z tytułu sprzedaży produktów, a na 30 czerwca 2023 roku 68 413 tys. PLN w tym: 0 tys. PLN. z tytułu sprzedaży produktów.

Źródłem przychodów Spółki w pierwszym półroczu 2024 roku była sprzedaż do spółdzielni mieszkaniowych zgodnie z zawartymi umowami jako konsekwencja sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi przez spółdzielnię mieszkaniową. Szczególnie dotyczyło to inwestycji zakończonych w latach poprzednich: Orlik Rogalskiego 3, „Goćławia – Wilga” Pasaż Aniński bud. C, w „Wilga” bud. C przy ul. Znanieckiego 2a oraz przychodów realizowanych na inwestycji będącej w trakcie realizacji „Wilga” bud. AB przy ul. Umińskiego 2.

W prezentowanym okresie Spółka kontynuowała prace budowlane związane z realizacją inwestycji „Wilga” bud. AB przy ul. Umińskiego 2 w dzielnicy Praga Południe (rejon Goćławia) w wyniku, których powstał budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową na parterze, z garażem w podziemiu i części parteru, ze 172 mieszkaniami, którego realizację Spółka rozpoczęła w październiku 2022 roku. Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie 22 lipca br. Na dzień publikacji niniejszego raportu trwa przekazywanie lokali klientom.

W okresie pierwszego półrocza 2024 roku Spółka przygotowuje do realizacji z SM Goćław-Lotnisko projekt Goćłavia1 (nazwa projektowa Wilga VI Bis) przy ul. Jana Nowaka – Jeziorańskiego, składający się z ok. 72 mieszkań o powierzchni od 29 m<sup>2</sup> do 120 m<sup>2</sup> z podziemną halą garażową. 23 lipca br. została wydana prawomocna Decyzja nr 96/PPD/PB/2024 udzielająca pozwolenia na budowę dla ww. przedsięwzięcia. Rozpoczęcie realizacji projektu przewidywane jest na III kwartał 2024 roku. Planowany start sprzedaży to 9 września br.

Kolejnym projektem będącym w przygotowaniu do realizacji w ramach współpracy ze SM Goćław-Lotnisko jest inwestycja „Goćław – Wilga III” (nazwa projektowa Złota Wilga) zlokalizowana na Goćławiu przy ul. Złota Wilga 2, składający się z ok. 94 mieszkań z halą garażową, komórkami lokatorskimi i lokalami usługowymi o łącznej powierzchni użytkowej szacowanej na 5600 m.kw. z możliwością powiększenia. Rozpoczęcie realizacji projektu, po uzyskaniu wymaganych pozwoleń, przewidywane jest na I kwartał 2025 roku.

W pierwszym półroczu 2024 roku Spółka dokonała inwestycji w kolejne spółki zależne:

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 podjęta 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.

#### Zmiana Statutu Spółki

25 czerwca 2024 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmian w Statucie Spółki wynikających z Uchwały nr 26 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 23 maja 2024 roku. Rejestracja dotyczyła następujących zmian:

1. § 1 ust. 1 otrzymała nowe następujące brzmienie:  
„Firma Spółki brzmi: ED Invest Spółka Akcyjna.”
2. § 1 ust. 2 otrzymała nowe następujące brzmienie:  
„Spółka może używać skrótu firmy: ED Invest S.A., a także wyróżniającego ją znaku graficznego.”
3. § 11 ust. 1 otrzymała nowe następujące brzmienie:  
„Zarząd jest wieloosobowy, składa się z od 2 (dwóch) do 6 (sześciu) członków, w tym Prezesa Zarządu, Wiceprezesa Zarządu oraz Członków Zarządu.”
4. § 13 ust. 1 otrzymała nowe następujące brzmienie:  
„Do składania oświadczeń w imieniu Spółki upoważniony jest:
  - a) Prezes Zarządu działający łącznie z: (i) Wiceprezesem Zarządu lub (ii) jednym Członkiem Zarządu lub (iii) jednym prokurentem, albo
  - b) Wiceprezes Zarządu działający łącznie z: (i) dwoma Członkami Zarządu lub (ii) dwoma prokurentami lub (iii) jednym członkiem Zarządu i jednym prokurentem.”

Tekst jednolity Statutu Spółki uwzględniający zarejestrowane zmiany zamieszczony jest na stronie korporacyjnej spółki w zakładce [Dokumenty Korporacyjne](#).

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

W okresie pierwszego półrocza 2024 roku nie było operacji polegających na emisji i wykupie, czy spłacie nie udziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.

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

Ocena czynników mających wpływ na wynik z działalności za I półrocze 2024 roku została opisana w punkcie 7.16 oraz punkcie 8 niniejszego sprawozdania.

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



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

Zgodnie z Uchwałą Nr 4/10/2023 Rady Nadzorczej Spółki z 30 października 2023 roku działając na podstawie § 25a ust. 4 Statutu Spółki po analizie wniosku Zarządu Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na wypłatę akcjonariuszom Spółki 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.

20 maja 2024 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.

23 maja 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie ED Invest S.A. przyjęło rekomendację Zarządu Spółki ED Invest S.A. i podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2023, który wyniósł 20.257.826,10 zł (słownie: dwadzieścia milionów dwieście pięćdziesiąt siedem tysięcy osiemset dwadzieścia sześć złotych i dziesięć groszy) w następujący opisany powyżej.

Wypłata dywidendy w kwocie 2.680.638,84 zł została wykonana 31 maja 2024 roku.



## 12. ZDARZENIA PO 30 CZERWCA 2024 ROKU, NIEUJĘTE W TYM SPRAWOZDANIU, A MOGĄCE W ZNACZĄCY SPOSÓB WPŁYNAĆ NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE EMITENTA

### **Połączenia, przejęcia, założenia nowych podmiotów zależnych**

W okresie od 30 czerwca 2024 roku do czasu publikacji sprawozdania finansowego nie nastąpiły połączenia spółek przez przejęcie.

### **Zakończenie inwestycji**

23 lipca 2024 roku - Decyzją nr IWT/187/U/2024 Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego m.st. Warszawy z 22 lipiec 2024 roku (prawomocna 23 lipca 2024 roku) udzielono pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego - Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych AB z częścią usługową w parterze, garażem w podziemiu i w części parteru przy ul. Umińskiego 2 w Warszawie wraz z zagospodarowaniem terenu na działce nr ew. 47/12 i 47/13 z obrębu 3-06-06 w dzielnicy Praga Południe.

04 września 2024 roku - na podstawie protokołu przejęcia obiektu Spółka przekazała do użytkowania przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Goćław-Łotnisko” budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażami – podziemnym i w przyziemiu przy ul. Umińskiego 2 w Warszawie, zrealizowany na podstawie Decyzji o pozwoleniu na budowę nr 79/PRD/2022 z 22 kwietnia 2022 roku wydanej przez Prezydenta m.st. Warszawy.

### **Uchwały**

15 lipca 2024 roku - Uchwała nr 2/07/2024 Rady Nadzorczej ED Invest S.A. działając na podstawie art. 66 ust. 4 ustawy o rachunkowości w związku z § 16 ust. 1 c) Statutu Spółki dominującej, postanowiła o wyborze firmy audytorskiej – spółki Grant Thornton Polska Prosta spółka akcyjna - do badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za lata obrotowe 2024-2026.

29 sierpnia 2024 roku - Uchwała nr 1/08/2024 Rady Nadzorczej ED Invest S.A. po analizie wniosku Zarządu Spółki wyraziła zgodę na zawarcie przez Zarząd Spółki Umowy o Wspólnym Przedsięwzięciu ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław Łotnisko” z siedzibą w Warszawie, ulica Orlego Lotu numer 6, 03-982 Warszawa, polegającym na realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego na wybudowanie osiedla GOĆŁAW – WILGA III, polegającego na zagospodarowaniu nieruchomości oznaczonej jak dz. ew. nr 14/1 z obrębu 3-06-06, księga wieczysta KW Nr WA6M/00140851/2 zlokalizowanego w Warszawie w dzielnicy Praga Południe przy ul. Złotej Wilgi 2 w rejonie ul. Władysława Umińskiego. Szacowana wartość Umowy wynosi 77.000 tys. PLN.

### **Umowa inwestycyjna ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław-Łotnisko”**

09 września 2024 roku - Zarząd ED Invest S.A. zawarł ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Goćław-Łotnisko”, z siedzibą w Warszawie umowę o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym o nazwie projektowej GOĆŁAW – WILGA III, tj. realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej.



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

Przekazanie terenu przez Spółdzielnię planowane jest na 1 października br. Umowa przewiduje, że realizacja inwestycji zostanie ukończona w ciągu 20 miesięcy od daty uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Wynagrodzenie Spółki zostało określone jako suma wszystkich wkładów budowlanych wpłacanych w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w budynku wraz z przynależnymi miejscami postojowymi. Szacowana wartość Umowy wynosi 77 mln PLN netto.

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

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

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

### **Pozwolenie na budowę**

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

### **Umowy pożyczki**

19 lipca 2024 roku - Spółka udzieliła pożyczki podmiotowi zależnemu spółce PROJECT VIEW Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Grochowskiej 306/308 bud. C w kwocie 450 tys. PLN na zasadach i warunkach :

- wypłata nastąpi jednorazowo do dnia 22 lipca 2024 roku.
- oprocentowanie w wysokości 10% rocznie,
- z terminem wymagalności 30 CZERWCA 2025 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty),
- prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.

26 lipca 2024 roku - Spółka udzieliła pożyczki podmiotowi zależnemu spółce SOEDI4 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Grochowskiej 306/308 bud. C w kwocie 50 tys. PLN na zasadach i warunkach :

- wypłata nastąpi jednorazowo do dnia 31 lipca 2024 roku.
- oprocentowanie w wysokości 10% rocznie,



- z terminem wymagalności 31 grudnia 2024 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty).
- prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.

27 sierpnia 2024 roku – Spółka SOED11 dokonała zwrotu pożyczek na kwotę 140 tys. PLN tj.

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

15 lipca 2024 roku – Spółka Radzikowskiego APV Sp. z o.o. dokonała spłaty pożyczki z dnia 09 sierpnia 2023 roku na kwotę 643 tys. PLN tj.

- 500 tys. PLN kwota kapitału,
- 143 tys. PLN kwota odsetek.

Tym samym pożyczka wraz z odsetkami została zwrócona w całości.

02 września 2024 roku - Spółka udzieliła pożyczki podmiotowi zależnemu spółce SOED14 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Grochowskiej 306/308 bud. C w kwocie 9 449 tys. PLN na zasadach i warunkach :

- wypłata nastąpi jednorazowo do dnia 06 września 2024 roku.
- oprocentowanie w wysokości 10% rocznie,
- z terminem wymagalności 31 grudnia 2024 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty).
- prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.

### **Dopłaty do kapitału**

01 lipca 2024 roku – ED Invest dokonała dopłaty do kapitału spółki SOED15 Sp. z o.o. w kwocie 50 tys. PLN zgodnie z Umową Spółki SOED15 Sp. z o.o. z dnia 17 czerwca 2024 roku §8 ust. 1, który określa wniesienie dopłat w łącznej wysokości 10.000 krotności wartości nominalnej udziałów posiadanych w dniu podjęcia uchwały o wniesieniu dopłat.

28 sierpnia 2024 roku – ED Invest dokonał dopłaty do kapitału SOED12 Sp. z o.o. w kwocie 150 tys. PLN zgodnie z Umową Spółki SOED12 Sp. z o.o. z dnia 13 października 2023 roku §7<sup>1</sup> ust. 1, który określa wniesienie dopłat w łącznej wysokości 10.000 krotności wartości nominalnej udziałów posiadanych w dniu podjęcia uchwały o wniesieniu dopłat.

12 września 2024 roku – ED Invest dokonała dopłaty do kapitału spółki SOED15 Sp. z o.o. w kwocie 50 tys. PLN zgodnie z Umową Spółki SOED15 Sp. z o.o. z dnia 17 czerwca 2024 roku §8 ust. 1, który określa wniesienie dopłat w łącznej wysokości 10.000 krotności wartości nominalnej udziałów posiadanych w dniu podjęcia uchwały o wniesieniu dopłat.





**Umowy leasingu**

01 lipca 2024 roku - Spółka przejęła od PKO Leasing S.A. cesję umowy leasingu nr 23/032814 samochodu osobowego Toyota Corolla 1.8 Hybrid Comfort nr rej. WZ 783GW o wartości umowy 93.993,00 netto, data zakończenia leasingu w dniu 31 października 2025.

01 września 2024 roku - Spółka przejęła od PKO Leasing S.A. cesję umowy leasingu nr 23/032797 samochodu osobowego Toyota Corolla TS Kombi nr rej. WZ 883GW o wartości umowy 93.993,00 netto, okres trwania leasingu 35 miesięcy.

01 września 2024 roku - Spółka przejęła od PKO Leasing S.A. cesję umowy leasingu nr 23/032803 samochodu osobowego Toyota Corolla TS Kombi nr rej. WZ 787GW o wartości umowy 93.993,00 netto, okres trwania leasingu 35 miesięcy.

**Otrzymana gwarancja**

09 września 2024 roku - Spółka otrzymała Gwarancję bankową zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót Santander Bank Polska S.A. nr DOK3982GWB24SD z 09 września 2024 roku na kwotę 3 451 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 28 września 2022 roku wraz z Aneksem nr 1 z 17 października 2023 roku i nr 2 z 10 czerwca 2024 roku na wykonanie zadania pod nazwą "Umińskiego bud. AB" - Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych AB z częścią usługową na parterze, garażami w podziemnym i części parteru zlokalizowany przy ul. Umińskiego/Bora Komorowskiego/Znanińskiego w Warszawie. Udzielona Gwarancja 01 września 2027 roku podlega automatycznej redukcji do kwoty 2 070 tys. PLN. Gwarancja wygasa 31 października 2029 roku.

**13. WSKAZANIE SKUTKÓW ZMIAN W STRUKTURZE JEDNOSTKI GOSPODARCZEJ, W TYM W WYNIKU POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, PRZEJĘCIA LUB SPRZEDAŻY INNYCH PODMIOTÓW, INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH, PODZIAŁU 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.

**14. STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZESNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK, W ŚWIELE WYNIKÓW ZAPREZENTOWANYCH W RAPORCIE PÓŁROCZNYM W STOSUNKU DO WYNIKÓW PROGNOZOWANYCH**

Spółka nie publikowała prognozy na rok 2024.



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

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów po uwzględnieniu akcji własnych posiadanych przez Spółkę (%)
VESPER CAPITAL Sp. z o. o.	8 955 839	447 792	90,21%	90,21%

Informacja zg. z listą akcjonariuszy zarejestrowanych na ZWZ w dniu 20.05.2024 roku

**16. ZESTAWIENIE ZMIAN W STANIE POSIADANIA AKCJI EMITENTA LUB UPRAWNIEN DO NICH (OPCJI) PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJACE I NADZORUJACE ED INVEST SA.**

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)	Udział w ogólnej liczbie głosów po uwzględnieniu akcji własnych posiadanych przez Spółkę (%)
VESPER CAPITAL Sp. z o. o.	8 955 839	447 792	90,21%	90,21%
Akcjonariusze drobni	972 453	48 623	9,79%	9,79%
<b>Razem</b>	<b>9 928 292</b>	<b>496 415</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Informacja zg. z listą akcjonariuszy zarejestrowanych na ZWZ w dniu 20.05.2024 roku

Spółka posiada akcje własne, których udział w kapitale ogółem stanowi 19,85%. Posiadane przez Spółkę akcje własne nie uprawniają do wykonywania m.in. prawa głosu, prawa poboru, prawa do dywidendy.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Łączna wartość nominalna (PLN)	Udział w kapitale zakładowym (%)
ED Invest S.A.	2 458 395	122 920	19,85%

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

**Wniesienie do sądu pozwu o zapłatę wierzytelności, sprawa z powództwa Spółki przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie o zapłatę kwoty 5 806 743,00 PLN, który toczy się przed Sądem Okręgowym w Warszawie Wydział XXVI Gospodarczy pod sygnaturą akt: XXVI GC 245/17.** 3 marca 2017 roku ED Invest S.A. złożyła do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o zapłatę przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 z siedzibą w Warszawie. Pozwem tym Spółka wnosi o zasądzenie od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z siedzibą w Warszawie kwoty 5 806 742,21 PLN powiększonej o odsetki ustawowe. Powyższa kwota jest sumą odszkodowania z tytułu nie przystąpienia przez ww. Spółdzielnię do realizacji inwestycji objętej umową o wspólnym przedsięwzięciu zawartą pomiędzy Spółką a poprzednikiem prawnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” oraz wierzytelności przysługującej Spółce od Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” za wykonane prace skablowania linii wysokiego napięcia na jej działce 12/29, na której miała być zrealizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa z halą



garażową. Wskutek zaniechań Pozwanego do realizacji ww. przedsięwzięcia inwestycyjnego nie doszło, mimo prowadzonych przez Spółkę i Pozwanego negocjacji i rozmów. W wyniku braku porozumienia Spółka wystąpiła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000” z wnioskiem o zawiązanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło. Z tego względu Spółka podjęła decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w ramach powództwa o zapłatę (RB nr 10/2017). Postanowieniem Sądu z 3 stycznia 2018 roku postępowanie zostało zawieszono do czasu prawomocnego rozpoznania sprawy toczącej się pod sygn. akt II C 1505/17 przed Sądem Okręgowym dla Warszawy-Pragi. Postanowienie jest prawomocne.

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

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

**Stan sprawy:** Sprawa w toku.

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

15 marca 2017 roku odbyła się rozprawa przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16 (następnie przez SO Warszawa-Praga pod sygn. akt: II C 1505/17). Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które 20 września 2017 roku postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie zostało oddalone ( sygn. akt.: XXIII Gz907/17) wobec czego postępowanie w tej sprawie zostało prawomocnie 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 ogłoszeniu 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 wносиła o uznanie wierzytelności w kwocie 1 814 184,69 PLN (słownie: jeden milion osiemset czternaście tysięcy sto osiemdziesiąt cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy).

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

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

11 sierpnia 2023 roku 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 lutego 2024 roku plan podziału nie został zatwierdzony. 15 stycznia 2024 roku do ED Invest S.A. wpłynęła kwota 102 214,79 PLN z 27 lipca 2023 roku.

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

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

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

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

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

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



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

16 marca 2022 roku Kancelaria zapoznana 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 pierwszym półroczu 2024 roku nie zaszły zmiany dot. sprawy pod sygn. akt. XVIII GUp 85/21.

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

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

Informacje szczegółowe dot. powiązań z innymi podmiotami w pierwszym półroczu 2024 roku zostały opisane w punkcie 7.13. sprawozdania.

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



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

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

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

W prezentowanym pierwszym półroczu 2024 roku Spółka osiągnęła przychody:

- z realizacji budownictwa wielorodzinnego na gruntach powierzonych w wysokości 23 942 tys. PLN, co stanowi 94,54% łącznych przychodów ze sprzedaży, a w analogicznym okresie 2023 roku 68 413 tys. PLN tj. 99,69% przychód ze sprzedaży,

- ze sprzedaży towarów i materiałów w wysokości 1 383 tys. PLN tj. 5,46%, w analogicznym okresie roku 2023 nie było sprzedaży w powyższego tytułu.

Przychody ze sprzedaży w porównaniu do pierwszego półroczna 2023 roku uległy zmniejszeniu o 43 088 tys. PLN tj. o 62,98%.

Koszty własny sprzedaży w pierwszym półroczu 2024 roku wyniósł 19 381 tys. PLN, zaś w analogicznym okresie 2023 roku wyniósł 51 643 tys. PLN co oznacza spadek kosztów o 32 262 tys. PLN tj. 62,47%.

Zysk brutto ze sprzedaży za pierwsze półrocze 2024 roku wyniósł 5 944 tys. PLN, w analogicznym okresie 2023 roku wynosiły 16 770 tys. PLN. Zysk brutto ze sprzedaży zmalał w porównaniu do pierwszego półrocza 2023 roku o 10 826 tys. PLN, tj. o 64,56%.



Zysk z działalności operacyjnej za pierwsze półrocze 2024 roku wyniósł 1 254 tys. PLN zaś w analogicznym okresie 2023 roku 12 058 tys. PLN tj. zmalał o 10 804 tys. PLN tj. o 89,6%.

Zysk na działalności finansowej w prezentowanym okresie wyniósł 1 126 tys. PLN, a w porównywalnym okresie 2023 roku strata wynosiła 138 tys. PLN.

Zysk netto za pierwsze półrocze 2024 roku wyniósł 1 921 tys. PLN, a w analogicznym okresie 2023 roku 9 854 tys. PLN.

Stan środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych i w kasie na 30 czerwca 2024 roku wyniósł 10 265 tys. PLN, na koniec 2023 roku wynosił 9 823 tys. PLN.

Wzrastający wskaźniki płynności na koniec pierwszego półrocza br. wzrósł w stosunku do zaprezentowanych danych w sprawozdaniu rocznym 2023 o 6,29%. Pomimo zmiany wskaźnika Spółka niezmiennie utrzymuje samodzielność finansową przedsiębiorstwa w zakresie finansowania inwestycji własnych oraz majątku. Prowadzona polityka finansowa w Spółki ma na celu utrzymywanie bieżącej płynności finansowej poprzez stałą kontrolę przepływu gotówki. W Spółce nie występują problemy z regulowaniem bieżących zobowiązań.

Wskaźnik zadłużenia Spółki na 30 czerwca 2024 roku zmniejszył się w stosunku do poziomu wskaźnika prezentowanego na koniec 2023 roku, a Sytuacja finansowa Spółki pozwala na terminową realizację zobowiązań.

W zakresie spraw kadrowych w prezentowanym okresie nie wystąpiły istotne zmiany.

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

Na 30 czerwca 2024 roku Spółka podejmuje działania wraz z siedmioma spółkami zależnymi jest odpowiedzialna za realizację i sprzedaż poszczególnych nieruchomości mieszkalnych zlokalizowanych już nie tylko w Warszawie na Goławiu, ale także w pozostałych dzielnicach Warszawy, miejscowościach ościennych (Piaseczno, Pruszków) oraz w innych miastach (obecnie nieruchomości w Krakowie). Zarząd Spółki 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.

ED Invest S.A. zamierza konsekwentnie realizować swoje plany polegające na budowie silnej Grupy Kapitałowej posiadającej stabilną pozycję w segmencie budowlanym, intensywnie rozwijać się w segmencie deweloperskim działając w sektorze mieszkaniowym wielorodzinnym i jednorodzinym oraz rozwijać obszar wynajmu powierzchni komercyjnych pod sklepy (typu dyskont), o czym Zarząd Spółki informował w Sprawozdaniu Zarządu za rok 2023 i w skonsolidowanym raporcie za I kw. 2024 r.





Celem jest dywersyfikacja biznesowa poprzez zbudowanie portfolio powierzchni komercyjnych zapewniającego za kilka lat stały pasywny dochód, będący uzupełnieniem przychodów osiąganych z działalności deweloperskiej i budowlanej, przy czym nie można wykluczyć partykularnych transakcji sprzedaży takich aktywów.

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

### **Działalność Inwestycyjna Spółki**

Działalność Spółki w pierwszym półroczu 2024 roku oparta była na realizacji zaplanowanej sprzedaży lokali mieszkalnych w inwestycji : Orlik ul. Rogalskiego etap.1, Wilga ul. Znanińskiego/Umińskiego bud. C, Wilga VI ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego, Olik – Jantar Pasaż Aniński bud. D oraz „Wilga – Goctaw” ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego Pasaż Aniński budynek C i „Wilga” ul. Umińskiego budynek AB oraz lokali wykończonych pod klucz w budynkach przy ul. Rogalskiego 3 oraz przy ul. Umińskiego 2a.

Spółka konsekwentnie realizuje założone plany dotyczące wykonania kolejnych inwestycji. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka realizowała inwestycję rozpoczętą w roku 2022 „Wilga” ul. Umińskiego budynek AB, dla której pozwolenie na użytkowanie zostało wydane w dniu 23 lipca 2024 roku Decyzją nr IWT/187/U/2024, przekazanie inwestycji do Spółdzielni mieszkaniowej Goctaw-Lotnisko odbędzie się we wrześniu 2024 roku. Oddawana inwestycja to budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową na parterze z garażem w podziemiu i części parteru, ze 172 mieszkaniami. Na dzień publikacji niniejszego raportu trwa przekazywanie lokali klientom.

W okresie pierwszego półrocza 2024 roku Spółka sfinalizowała proces przygotowania do realizacji inwestycji Goctavia1 (nazwa projektowa Wilga VI bis). Projekt składa się z ok. 72 mieszkań o powierzchni od 29 m<sup>2</sup> do 120 m<sup>2</sup> z podziemną halą garażową. W czerwcu br. zostało wydane pozwolenie na budowę dla powyższego przedsięwzięcia, a ostateczna Decyzja nr 96/PPD/PB/2024 jest z 23 lipca br.

Planowany start sprzedaży to 9 września br.

### **Zarejestrowanie dwu kolejnych spółek**

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.

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.

### **Inne zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy.**



### 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 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 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. Jugostowiańskiej 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 30 czerwca 2024 roku nie zaszły zmiany dot. sprawy pod sygn. akt. XVIII GUp 85/21.

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

### **Sytuacja ogólna**

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

W pierwszym połowie 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 połowie 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 połowie 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 połowie 2024 roku przez ED Invest S.A. i spółki zależne inwestycje w większości miały zabezpieczone materiały dzięki stabilnemu wykonawcy, realizującemu dostawy w oparciu o sprawdzone wieloletnie relacje ze swoimi dostawcami, wcześniejsze przemyślane planowanie i zamawianie materiałów oraz realizację procesów dostaw. W przypadku inwestycji Umińskiego bud. AB umowa zawarta w 2022 roku uwzględniła 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. Spółka na bieżąco monitoruje i ocenia sytuację, prognozując wzrost kosztów bezpośrednich, oceniając ryzyko przekroczeń budżetowych związanych z wykonawstwem. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie występuje zagrożenie dla harmonogramów robót i terminów wykonania realizowanych inwestycji.

Zarząd Spółki 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 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.

Ceny towarów i usług konsumpcyjnych wzrosły ogółem w II kwartale 2024 r. w stosunku do I kwartału 2024 r. o 1,4%. Inflacja konsumencka w Polsce w czerwcu wyniosła 2,6 proc. w skali roku, wobec 2,5 proc. w maju. 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 jest polityka banków w zakresie dostępności kredytów dla osób fizycznych.

Niższy popyt na mieszkania w Warszawie widoczny był już w I kw. 2024 roku, a w II kwartale obserwowaliśmy kontynuację tego trendu. To głównie konsekwencja zakończenia rządowego programu „Bezpieczny



Kredyt 2%", oferującego subsydiowane kredyty mieszkaniowe. Wprawdzie rząd zapowiedział jeszcze w styczniu 2024 roku kolejną inicjatywę wspierającą zakupy nowych mieszkań, ale termin jej wprowadzenia opóźnia się i aktualnie jest zapowiadana na styczeń 2025 roku. Dodatkowo ciągle trawią prace nad założeniami dotyczącymi nowego programu. Kolejne miesiące upłyną więc dla nabywców pierwszych mieszkań w oczekiwaniu na obiecany program. To zapewne przyczyni się do utrzymania wyniku sprzedaży w III kwartale na poziomie podobnym jak w drugim z nadzieją na wzrost sprzedaży w końcówce 2024 r. pod warunkiem uchwalenia ustawy dot. kredytu „Na start”. Przyszłość programu dopłat jest faktycznie niejasna. Ministerstwo Rozwoju i Technologii zapewnia, że lada dzień przedstawi projekt, choć jednocześnie jest jasne, że w Sejmie nie ma większości do tego poparcia.

Poprzedni program przyspieszył decyzje zakupowe konsumentów, a oczekiwanie na kolejny obecnie odsuwa je w czasie. W związku z tym mamy teraz do czynienia z niższą sprzedażą\*.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania przewidywane zmiany cen sprzedaży są trudne do określenia.

Podsumowując Spółka ocenia perspektywy rozwoju swojej działalności do końca roku 2024 jako pozytywne. Zarząd Spółki dominującej obserwuje sytuację na bieżąco aby reagować niezwłocznie i minimalizować powstałe ryzyko podejmując decyzje stosowne do zaistniałych sytuacji.

Zarząd konsekwentnie realizuje swoje plany polegające na budowie grupy kapitałowej posiadającej stabilną pozycję w segmencie „Deweloper PLUS”, czyli we współpracy ze spółdzielniami mieszkaniowymi, oraz intensywnie rozwijającej się w segmencie deweloperskim działając w sektorze mieszkaniowym wielorodzinnym i jednorodzinym oraz budującej obszar wynajmu powierzchni komercyjnych pod sklepy typu dyskont.

W sektorze mieszkaniowym Spółka zamierza nadal oferować przede wszystkim niewielkie, średnie i większe mieszkania w atrakcyjnych cenach i dogodnych lokalizacjach ale również poszukiwać nieruchomości gruntowych w atrakcyjnych cenach i lokalizacjach w innych dużych miastach w Polsce.

\* Sprzedaż nowych mieszkań w Warszawie spadła o ponad 40 proc. - <https://biuroprasowe.cbre.pl/343221-sprzedaz-nowych-mieszkan-w-warszawie-spadla-o-ponad-40-proc>



Niniejsze skrócone śródroczne sprawozdanie finansowe zostało sporządzone oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółki ED Invest S.A. w dniu 18 września 2024 roku.

#### PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

---

Łukasz Deńca - Prezes Zarządu

---

Alan Dunikowski - Wiceprezes  
Zarządu

---

Zofia Egierska - Członek Zarządu

---

Jerzy Dyrzc - Członek Zarządu

#### Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

---

Małgorzata Jankowska – Główny Księgowy

Warszawa, 18 września 2024 roku



**EDENVEST**<sup>SA</sup>

TWOJE MIEJSCE

