

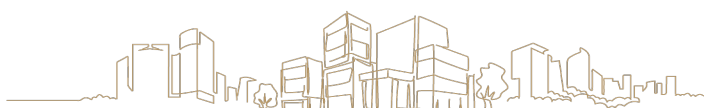
Skonsolidowany Śródroczny Raport Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. za III kwartał 2025 roku

zawierający kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe ED Invest S.A.

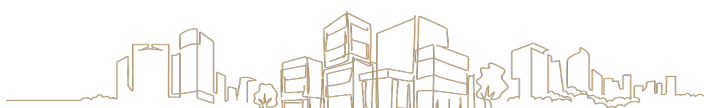


SPIS TREŚCI

I.	WYBRANE DANE FINANSOWE	5
1.	Wybrane skonsolidowane dane finansowe	5
2.	Wybrane jednostkowe dane finansowe	6
II.	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE ORAZ GRUPIE KAPITAŁOWEJ.....	9
3.	Informacje ogólne o ED Invest S.A.	9
4.	Skład organów Jednostki Dominującej	10
4.1.	Zarząd Jednostki Dominującej	10
4.2.	Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej.....	10
4.3.	Komitety Audytu Jednostki Dominującej.....	11
4.4.	Wynagrodzenia i dodatkowe świadczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	11
5.	Grupa Kapitałowa ED Invest.....	11
6.	Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.	14
6.1.	Główne inwestycje.....	15
6.2.	Informacje o rynkach zbytu Grupy ED Invest	17
6.3.	Sezonowość działalności	19
6.4.	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	19
7.	Zasoby ludzkie	20
III.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY ED INVEST S.A. ZA III KW. 2025 ROKU	22
8.	Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ED Invest S.A.....	22
8.1.	Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ED Invest S.A.....	22
8.2.	Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ED Invest S.A. oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego ED Invest S.A.	27
8.3.	Zasady rachunkowości	27
8.4.	Istotność informacji	27
8.5.	Niepewność szacunków	28
8.6.	Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości	29
8.7.	Sezonowość działalności	29
8.8.	Połączenie jednostek oraz utrata kontroli	29
9.	Wybrane dodatkowe noty objaśniające	30
9.1.	Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą	30
9.2.	Przychody ze sprzedaży i segmenty operacyjne.....	30
9.3.	Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej	32
9.4.	Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania z wyników Grupy Kapitałowej.....	44
IV.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ED INVEST S.A. ZA III KW. 2025 R.....	47
10.	Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe ED Invest S.A.	47



10.1.	Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe ED Invest S.A.	47
10.2.	Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego ED Invest S.A.	52
11.	WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....	52
11.1.	Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą	52
11.2.	Przychody ze sprzedaży i segmenty operacyjne	53
11.3.	Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej Jednostki Dominującej.....	54
11.4.	Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania w wyników Jednostki Dominującej	66
V.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST	69
12.	Działalność Grupy Kapitałowej ED Invest W III kw. 2025 roku i po dniu bilansowym.....	69
12.1.	Najważniejsze wydarzenia okresu sprawozdawczego	69
12.2.	Najważniejsze wydarzenia po dniu bilansowym	71
12.3.	Sprzedaż w ED Invest S.A. w III kw. 2025 r.	72
12.4.	Sprzedaż w Grupie Kapitałowej ED Invest w III kw. 2025 r.	73
12.5.	Plany inwestycyjne.....	73
12.6.	Czynniki mające wpływ na realizację inwestycji	74
12.7.	Omówienie perspektyw rozwoju działalności przynajmniej w najbliższych kwartałach	80
13.	Sytuacja finansowa ED Invest S.A. i Grupy Kapitałowej ED Invest w III kw. 2025 roku.....	81
13.1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy ED Invest S.A.....	81
13.2.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych ED Invest S.A.	85
13.3.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi	90
13.4.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	90
14.	Akcje ED Invest S.A.....	90
15.	Informacje uzupełniające	92
15.1.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	92
15.2.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	95
15.3.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym półroczu umowach dotyczących kredytów i pożyczek	95
15.4.	Pożyczki w ramach Grupy ED Invest	95
15.5.	Poręczenia i gwarancje.....	96
15.6.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności w III kw. 2025 roku	101
15.7.	Informacje dodatkowe	101
VI.	OŚWIADCZENIA.....	103
16.	Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań	103



I. Wybrane dane finansowe



I. WYBRANE DANE FINANSOWE

Podstawowe pozycje śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej ED Invest oraz Spółki ED Invest S.A. przeliczono na EUR według kursów średnich, ustalonych przez Narodowy Bank Polski zgodnie z przedstawioną poniżej zasadą.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej według kursu obowiązującego na ostatni dzień odpowiedniego okresu:

- Kurs na 30 września 2025 r. – 4,2692 PLN
- Kurs na 31 grudnia 2024 r. – 4,2730 PLN

Sprawozdanie z wyniku oraz sprawozdanie z przepływów pieniężnych według kursów średnich w odpowiednim okresie, obliczonych jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie:

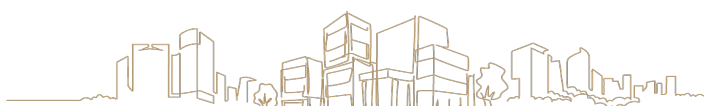
- Kurs na 30 września 2025 r. – 4,2365 PLN
- Kurs na 30 września 2024 r. – 4,3022 PLN

Wszystkie dane finansowe zamieszczone w pkt. 1 i 2 prezentowane są w tys. PLN.

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

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

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024	na dzień 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	56 329	47 335	13 296	11 002
Koszt sprzedanych produktów i usług	44 130	36 232	10 417	8 422
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 420	3 318	1 043	771
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 118	3 493	972	812
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 594	2 597	612	604
Zysk (strata) netto	2 594	2 597	612	604
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,26	0,26	0,06	0,06
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,26	0,26	0,06	0,06
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 263	1 408	3 131	327
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-199	-290	-47	-68
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-15 268	304	-3 604	71
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 204	1 422	-520	330



Średni kurs PLN / EUR*	4,2365	4,3022
------------------------	--------	--------

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2025	na dzień 31.12.2024	na dzień 30.09.2025	na dzień 31.12.2024
	PLN		EUR	
Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	105 463	97 815	24 703	22 891
Zobowiązania długoterminowe	18 140	6 395	4 249	1 497
Zobowiązania krótkoterminowe	32 053	28 467	7 508	6 662
Kapitał własny	55 270	62 952	12 946	14 733
Kapitał podstawowy	619	619	145	145
Liczba akcji	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	5,57	6,34	1,30	1,48
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	-	-	-	-
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**			4,2692	4,2730

2. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

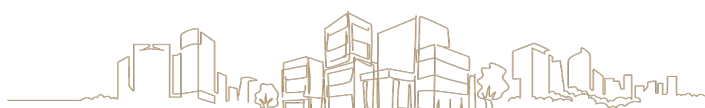
Tabela 2. Wybrane jednostkowe dane finansowe wraz z przeliczeniem na EURO

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	34 847	46 327	8 225	10 768
Koszt sprzedanych produktów i usług	27 632	35 183	6 522	8 178
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	462	3 771	109	876
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 292	5 410	777	1 258
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 336	4 437	551	1 031
Zysk (strata) netto	2 336	4 437	551	1 031
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,24	0,45	0,06	0,10
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,24	0,45	0,06	0,10
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 314	21 389	-546	4 972
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	9 938	-16 608	2 346	-3 860
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-7 995	-2 900	-1 887	-674
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-371	1 881	-88	437



Średni kurs PLN / EUR*	4,2365	4,3022
------------------------	--------	--------

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2025	na dzień 31.12.2024	na dzień 30.09.2025	na dzień 31.12.2024
	PLN		EUR	
Jednostkowe Śródroczne Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	88 488	82 366	20 727	19 276
Zobowiązania długoterminowe	8 692	1 612	2 036	377
Zobowiązania krótkoterminowe	26 931	19 998	6 308	4 680
Kapitał własny	52 865	60 756	12 383	14 218
Kapitał podstawowy	619	619	145	145
Liczba akcji	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych	9 924 940	9 924 940	9 924 940	9 924 940
Wartość księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	5,33	6,12	1,25	1,43
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	-	-	-	-
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,2692	4,2730



II. Podstawowe informacje o Spółce oraz Grupie Kapitałowej



II. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE ORAZ GRUPIE KAPITAŁOWEJ

3. INFORMACJE OGÓLNE O ED INVEST S.A.

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

Spółka ED Invest S.A. jest Jednostką Dominującą w Grupie Kapitałowej, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Informacje o podstawie sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz Oświadczenie o zgodności są zaprezentowane w pkt 8 pkt 8.2. do pkt 8.8 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za III kw. 2025 r. oraz w pkt 10 pkt 10.2. Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za III kw. 2025 r. oraz w części VI pkt 16.

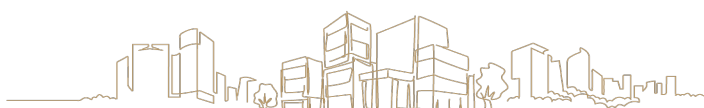
Lista podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest zaprezentowana w rozdziale Grupa Kapitałowa ED Invest.

Siedziba Spółki mieściła się przy ul. Grochowskiej 306/308 bud. C w Warszawie (03-840). Biuro sprzedaży ED Invest mieści się przy ul. Umińskiego 2 w Warszawie (03-984).

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

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

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



4. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

4.1. Zarząd Jednostki Dominującej

W III kw. 2025 r. oraz w okresie od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 25 listopada 2025 r. skład Zarządu nie uległ zmianie.

Tabela 4. Skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 30.09.2025 r.

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

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

Informacje o wartości wynagrodzeń i nagród z tytułu pełnienia powierzonych funkcji zostały podane w Tabeli 7 i Tabeli 8.

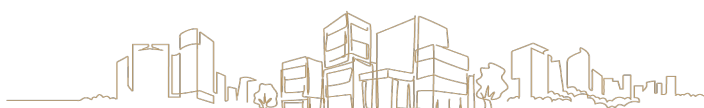
4.2. Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej

Tabela 5. Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 30.09.2025 r.

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

W III kw. 2025 r. oraz w okresie od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, tj. 25 listopada 2025 r. skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Obecna kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła swój bieg 28 lutego 2023 r. na podstawie uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ED Invest S.A. powołujących Członków Rady Nadzorczej na wspólną 2-letnią kadencję, która kończy się z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego



sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji, czyli sprawozdania za rok 2025. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej zostało podane w Tabeli 7 i Tabeli 8.

4.3. Komitet Audytu Jednostki Dominującej

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

Tabela 6. Skład Komitetu Audytu Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 30.09.2025 r.

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

4.4. Wynagrodzenia i dodatkowe świadczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Tabela 7. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na 30 września 2025 r.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
Wynagrodzenia Zarządu	1 415	1 806
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	337	314
Wynagrodzenia razem	1 751	2 120

Tabela 8. Dodatkowe świadczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na 30 września 2025 r.

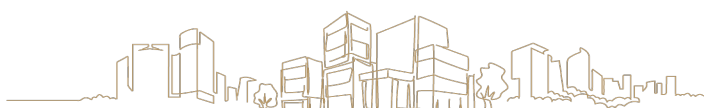
Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
Wynagrodzenia Zarządu	17	12
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	-	-
Świadczenia razem	17	12

5. GRUPA KAPITAŁOWA ED INVEST

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

ED Invest S.A. w czerwcu br. złożyła wniosek o zawieszenie działalności dwóch spółek celowych. Działalność SOEDI3 Sp. z o.o. oraz SOEDI4 Sp. z o.o. została zawieszona z dniem 1 lipca br.

Działalność Spółki Dominującej różni się od działalności spółek deweloperskich. Spółka podpisując umowę o wspólnym przedsięwzięciu ze spółdzielnią mieszkaniową odpowiedzialna jest za proces wykonawczy,



a następnie prowadzi nabór klientów i podpisuje w imieniu spółdzielni mieszkaniowej z finalnymi odbiorcami indywidualnymi umowy o wybudowanie lokalu oparte na prawie spółdzielczym. Po przekazaniu obiektów do użytkowania spółdzielnia mieszkaniowa podpisuje z klientami końcowymi umowy o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego.

Spółki celowe należące do Grupy realizują inwestycje na gruntach własnych w oparciu o ustawę deweloperską. Podstawowe dane dotyczące spółek zależnych zawiera Tabela 9.

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

Graf 1. Struktura Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. – stan na 30 września 2025 roku

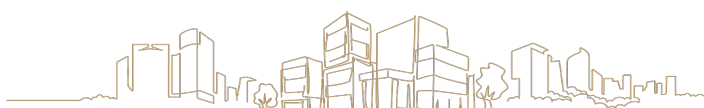
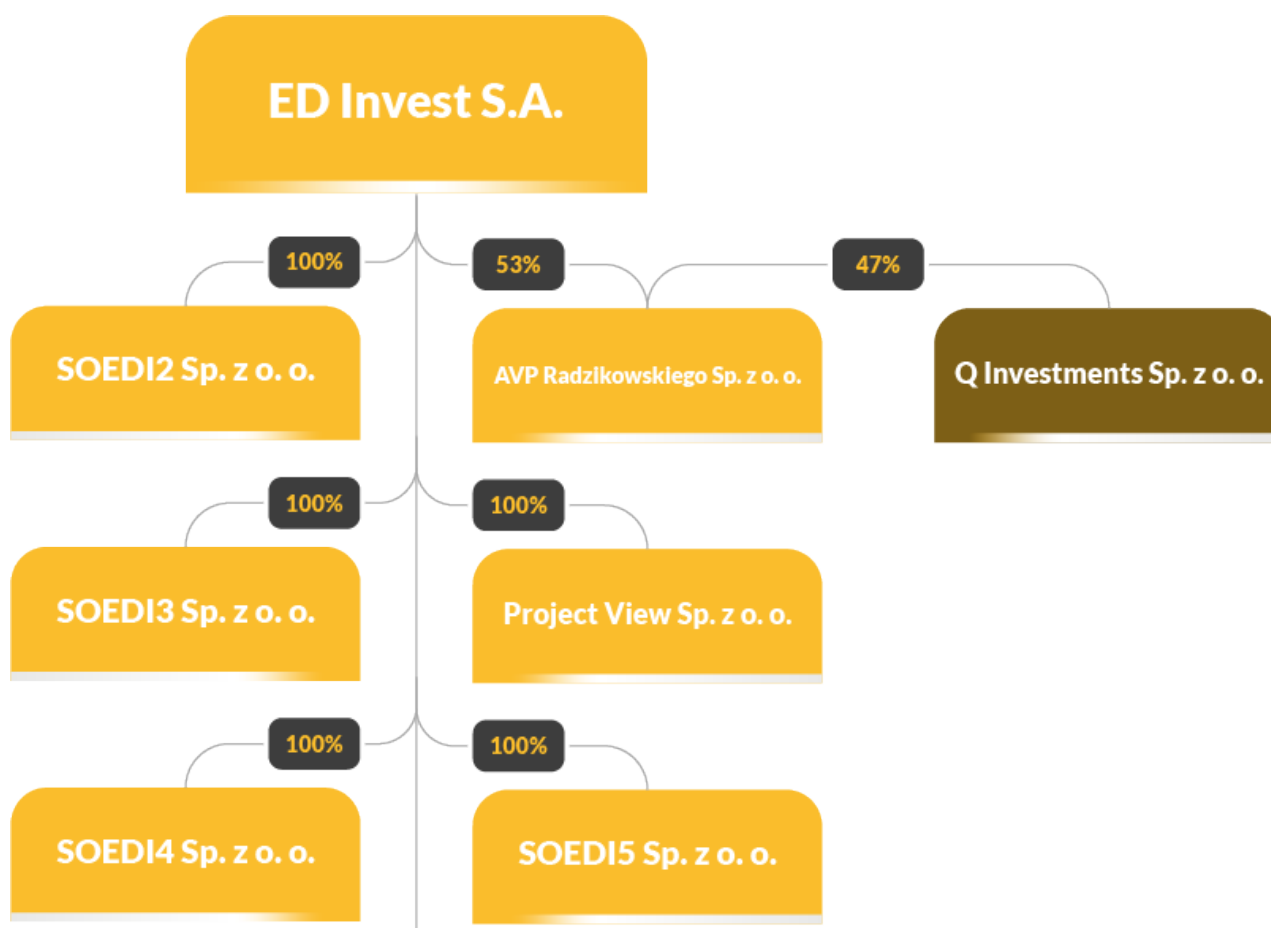


Tabela 9. Podstawowe dane dotyczące jednostek zależnych – stan na 30 września 2025 roku

Nazwa (firma)	Radzikowskiego APV Sp. z o.o.	Project View Sp. z o.o.	SOEDI2 Sp. z o.o.	SOEDI3 Sp. z o.o.	SOEDI4 Sp. z o.o.	SOEDI5 Sp. z o.o.
Forma prawna	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Siedziba i kraj siedziby	Warszawa, Polska	Warszawa, Polska	Warszawa, Polska	Warszawa, Polska	Warszawa, Polska	Warszawa, Polska
Adres	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa	ul. Grochowska 306/308, 03-840 Warszawa
Telefon	+48 733 887 575; +48 570 346 969	+48 22 255 15 55	+48 22 255 15 55	+48 22 255 15 55	+48 22 255 15 55	+48 22 255 15 55
E-mail	radzikowskiegoapv@edInvest.pl	biuro@edInvest.pl	soedi2@edInvest.pl	soedi3@edInvest.pl	soedi4@edInvest.pl	soedi5@edInvest.pl
Strona internetowa	www.apartamentyradzikowskiego.pl	-----	-----	-----	-----	-----
Identyfikator PKD (działalność przeważająca)	41.10.Z – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	68.10.Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	41.10.Z – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	41.10 – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	68.20.Z – wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	41.10. Z - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
Przedmiot działalności	budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych budynków	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych budynków	budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych budynków	kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek oraz budowanie na gruntach własnych i sprzedaż realizowanych	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
REGON	386327006	141358956	525005590	526614479	528262820	528309823
NIP	6762581866	1080005536	1133092958	1133111118	1133129911	1133130452
Kapitał zakładowy	5 000,00 PLN – w pełni opłacony	83 500,00 PLN – w pełni opłacony	10 000,00 PLN – w pełni opłacony	110 000,00 PLN – w pełni opłacony	10 000,00 PLN – w pełni opłacony	10 000,00 PLN – w pełni opłacony
Numer KRS	0000845979	0000306785	0001030203	0001062304	0001098018	0001098732
Sąd Rejestrowy	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego	Sąd Rejonowy dla M.ST. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

6. PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST S.A.

Grupa ED Invest S.A. realizuje przedsięwzięcia deweloperskie i budowlane związane z realizacją projektów mieszkaniowych i mieszkaniowo-komercyjnych, wielorodzinnych oraz jednorodzinnych, zarówno na gruntach należących do spółdzielni mieszkaniowych, jak i na gruntach własnych.

Spółka Dominująca ED Invest S.A. stworzyła i z sukcesem, od ponad 20 lat, realizuje unikatowy model biznesowy oparty na formule „Deweloper PLUS”, który opiera się na budownictwie wielorodzinnym na gruntach należących do spółdzielni mieszkaniowych. Spółka Dominująca w ramach umów o wspólnym przedsięwzięciu realizuje budynki mieszkalno-komercyjne z miejscami postojowymi w halach garażowych na gruntach będących we władaniu użytkownika wieczystego lub właściciela gruntu – spółdzielni mieszkaniowej. Udział Jednostki Dominującej w realizacji tego typu inwestycji polega m.in. na:

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

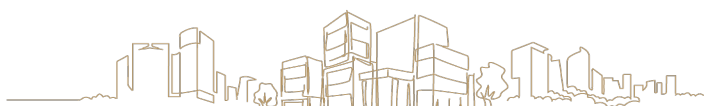
Na gruntach własnych Grupa realizuje projekty poprzez spółki celowe.

Obecnie realizowane inwestycje zlokalizowane są w Warszawie na terenie dzielnicy Praga Południe – inwestycje realizowane we współpracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Gocław – Lotnisko”, w Pruszkowie oraz w Krakowie na terenie dzielnicy Prądnik Biały – inwestycje na gruntach własnych realizowane przez spółki celowe. Spółka zależna Radzikowskiego APV Sp. z o.o. odpowiedzialna za realizację i komercjalizację projektu deweloperskiego w Krakowie – Apartamenty Radzikowskiego. Spółka zależna Project View Sp. z o.o odpowiedzialna za realizację i komercjalizację projektu deweloperskiego w Pruszkowie – Stalowa 16.

Grupa przykłada dużą wagę do zapewnienia przyszłym mieszkańcom produktu wysokiej jakości, o funkcjonalnych układach co zapewnia duże zainteresowanie klientów, a co za tym idzie stabilny popyt na proponowane mieszkania i lokale usługowe. Ze względu na wyważone ceny oferta jest adresowana do szerokiego grona nabywców.

Istotnym obszarem działalności Grupy jest działalność mająca na celu pozyskanie nieruchomości gruntowych pod realizację przyszłych inwestycji.

Grupa ED Invest S.A. zamierza konsekwentnie realizować swoje plany polegające na budowie silnej Grupy Kapitałowej posiadającej stabilną pozycję w segmencie budowlanym, intensywnie rozwijać się w segmencie deweloperskim działając w sektorze mieszkaniowym wielorodzinnym i jednorodzinnym oraz pracować nad pozyskaniem powierzchni komercyjnych w celach ich najmu pod sklepy (typu dyskont).



6.1. Główne inwestycje

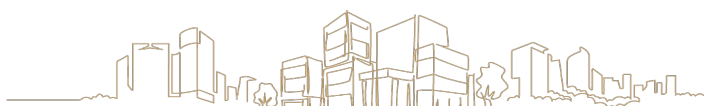
W III kw. 2025 roku Grupa ED Invest S.A. realizowała poniższe inwestycje:

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

Gocłavia (nazwa projektowa Wilga VI bis) przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego w dzielnicy Praga Południe (osiedle Gocław). Wielorodzinny budynek mieszkalny składający się z 71 mieszkań o powierzchni od 29 m² do 120 m² z podziemną halą garażową, którego realizację rozpoczęto w grudniu 2024 roku. W czerwcu 2024 r. zostało wydane PnB dla przedsięwzięcia, a ostateczna decyzja - 23 lipca 2024 r. Przekazanie terenu przez spółdzielnię miało miejsce we wrześniu 2024 r. Sprzedaż rozpoczęła się w listopadzie ur. Planowane zakończenie inwestycji to IV kw. 2026 r. Na dzień publikacji niniejszego raportu stopień sprzedaży mieszkań wynosi 32% (w ujęciu ilościowym).



Projekt **Złota Wilga** (wcześniej Projekt Gocław – Wilga III) przy ul. Złotej Wilgi 2 w dzielnicy Praga Południe (osiedle Gocław) został rozpoczęty w maju br. Wielorodzinny budynek mieszkalny składający się z ok. 94 mieszkań z halą garażową, komórkami lokatorskimi i lokalami usługowymi o powierzchni użytkowej usług ok. 799,25 m² i powierzchni użytkowej mieszkań ok. 4.712,89 m². 6 listopada 2024 r. nastąpiło przekazanie Spółce terenu inwestycji przez SMGL. Zakończone zostały roboty budowlane związane z wykonaniem płyty fundamentowej. Obecnie prowadzone są prace związane ze zbrojeniem i betonowaniem elementów stropu poziomemu „zero” budynku. Na dzień publikacji niniejszego raportu stopień sprzedaży mieszkań wynosi 30% (w ujęciu ilościowym).



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

Apartamenty Radzikowskiego realizowane przy ul. Eliasza Radzikowskiego w Krakowie w dzielnicy Prądnik Biały - to wielorodzinny budynek mieszkalny z 46 mieszkaniami, częścią usługową w parterze oraz garażem w podziemiu. Realizację projektu rozpoczęto we wrześniu 2023 roku. Realizacja budynku zakończona została zgodnie z planem w czerwcu br. Na dzień publikacji niniejszego raportu stopień sprzedaży mieszkań wynosi 76% (w ujęciu ilościowym). Zyski z przedsięwzięcia będą dzielone odpowiednio do stanu posiadania obu udziałowców.



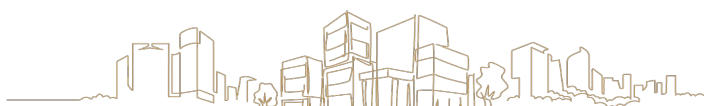
- Inwestycję realizowaną przez spółkę zależną Project View Sp. z o.o.



Stalowa 16 to projekt, którego realizację rozpoczęto w maju 2024 r. To kameralna inwestycja będąca wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym z garażem podziemnym przy ul. Stalowej 16 w Pruszkowie. Inwestycja zlokalizowana jest w niedalekiej odległości od stacji kolejowej w Pruszkowie oraz galerii handlowej Nowa Stacja. W ramach inwestycji wybudowanych będzie 14 lokali mieszkalnych oraz 17 miejsc postojowych w hali garażowej i 2 miejsca zewnętrzne zlokalizowane w pasie drogowym. Planowany termin zakończenia realizacji: przełom III kw. i IV kw. 2026 roku.

SOEDI2 Sp. z o.o.

Spółka zależna SOEDI2 Sp. z o.o. od 2023 r. jest właścicielem ponadhektarowej nieruchomości w Krakowie przy ul. Gromadzkiej - położonej w malowniczym rejonie „krakowskich Mazur”. Dla nieruchomości uzyskano ostateczną decyzję o Warunkach Zabudowy, pozwalającą docelowo na budowę zespołu budynków o łącznej powierzchni mieszkań i lokali usługowych około 12.500 m². W czerwcu br. SOEDI2 podpisała umowę przedwstępną sprzedaży ww. nieruchomości za łączną cenę 25.000.000 (dwadzieścia pięć milionów) złotych netto (bez podatku VAT). Na podstawie Umowy przedwstępnej SOEDI2 zobowiązała się do sprzedaży Nieruchomości 1 i 2 na rzecz Kupującego za łączną cenę 25.000.000 (dwadzieścia pięć milionów) złotych netto (bez podatku VAT) z uwzględnieniem modyfikacji tej ceny na zasadach analogicznych do zasad określonych w umowie zakupu Nieruchomości 1 i 2. W Umowie przedwstępnej Strony zobowiązały się do zawarcia Warunkowej umowy sprzedaży Nieruchomości 1 i 2 w ciągu 30 dni po spełnieniu się łącznie określonych warunków.



Warunkowa umowa sprzedaży Nieruchomości 1 i 2 zawarta zostanie w terminie do 31 stycznia 2027 r., z opcją przedłużenia tego terminu do 31 stycznia 2028 r. Szczegółowy opis transakcji został przedstawiony w Raporcie Półrocznym w pkt 12.1. Najważniejsze wydarzenia okresu sprawozdawczego.

SOEDI5 Sp. z o.o.

Spółka zależna SOEDI5 Sp. z o.o. jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 4/1 i 4/2 o łącznym obszarze 3 180 m², położonej w dzielnicy Podgórze w Krakowie. Zgodnie z treścią Umowy Przyrzeczona Umowa Sprzedaży przenosząca własność na SOEDI5 zostanie zawarta nie później niż 31 marca 2026 r. o ile uprzednio, najpóźniej w dniu zawarcia Przyrzeczonej Umowy Sprzedaży, ale przed jej zawarciem Sprzedający spełni określone warunki (szczegóły ww. transakcji zostały szczegółowo zaprezentowane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ED Invest za rok 2024).

Nieruchomość objęta jest planem zagospodarowania, który przewiduje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Planowane przedsięwzięcie deweloperskie jest we wstępnej fazie koncepcyjnej. Spółka zależna przewiduje realizację na Nieruchomości 80 mieszkań o powierzchni ok. 3 800 m² PUMU, przy czym prowadzone są działania zmierzające do nabycia działek sąsiednich, co umożliwi powiększenie realizowanej inwestycji.

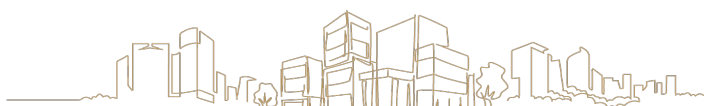
6.2. Informacje o rynkach zbytu Grupy ED Invest

Główne rynki, na których działa Grupa

Grupa prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy - Piaseczna i Pruszkowa, a także w Krakowie. Grupa nabyła kolejne działki zlokalizowane w atrakcyjnych lokalizacjach w Krakowie i przygotowuje się do realizacji nowych projektów. Jednak nie wyklucza, że w momencie pojawienia się okazji biznesowych dla zapewnienia płynności konieczna może okazać się sprzedaż części aktywów pozyskiwanych wcześniej z zamiarem inwestycyjnym, jak stało się w przypadku sprzedaży nieruchomości gruntowych przez spółkę zależną SOEDI2.

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

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



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

Spółka zależna APV Radzikowskiego Sp. z o.o. zakończyła w czerwcu br. projekt budowlany w Krakowie w dzielnicy Prądnik Biały. Jest to jedna z najbardziej dynamicznie rozwijających się części Krakowa. Na jej terenie w okresie najbliższych lat przewidziany jest szereg inwestycji mających na celu uatrakcyjnienie i unowocześnienie życia mieszkańców. Wśród planowanych zmian są m.in. budowa linii Krakowskiego Szybkiego Tramwaju, pętli końcowej z terminalem autobusowym i dwupoziomowym parkingiem P+R oraz utworzenie czterech nowych parków oraz placu miejskiego.

Spółka zależna Project View Sp. z o.o. w II kwartale 2024 roku rozpoczęła realizację projektu budowlanego w Pruszkowie przy ul. Stalowej. Pruszków jest drugim największym miastem aglomeracji warszawskiej. Ma ogromny potencjał jako miejsce świetnie skomunikowane z Warszawą, a jednocześnie o charakterze spokojnego przedmieścia. Szybkie połączenia ze stolicą gwarantują pociągi Szybkiej Kolei Miejskiej (SKM), Warszawskiej Kolei Dojazdowej (WKD) oraz regionalne, a także kilka linii autobusowych. Pruszków dynamicznie się rozwija i stanowi idealny wybór dla osób ceniących sobie bliskość metropolii, a jednocześnie szukających cichej i bezpiecznej okolicy.

Grupa w ramach prowadzonej działalności identyfikuje poniższe segmenty operacyjne:

- działalność budowlaną;
- działalność deweloperską i zarządzanie nieruchomościami.

Przychody i koszty ze sprzedaży produktów i usług wykazane w sprawozdaniu finansowym za III kw. 2025 roku dotyczą głównie działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów (spółdzielni mieszkaniowych). Działalność deweloperska to obszar działalności, w związku z którym Grupa rozpoczęła identyfikację w przychodach począwszy od III kw. 2025 r. Całość sprzedaży realizowana jest na terenie kraju.

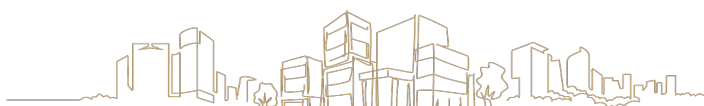
Główni odbiorcy Grupy w III kw. 2025 roku

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

Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław Lotnisko w III kw. 2025 roku wyniosły 98,57% i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz Spółdzielni.

Główni odbiorcy Grupy w III kw. 2024 roku

Przychody ze sprzedaży z realizacji umowy ze Spółdzielniami Mieszkaniowymi w III kw. 2024 roku wyniosły 93,48% (w tym: Spółdzielnia Mieszkaniowa Gocław Lotnisko 90,96%, Spółdzielnia Mieszkaniowa Orlik Jantar



2,51%) i powstały głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych realizowanych na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowych: Gocław Lotnisko i Orlik Jantar.

Główni dostawcy Grupy w III kw. 2025 roku

Głównymi dostawcami Grupy, których udział w kosztach III kw. 2025 roku kształtował się powyżej 10% są:

- CONSTEEL sp. z o. o. - Wykonawca zadań inwestycyjnych o nazwie: Gocławia (nazwa projektowa Wilga VI bis) przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego – udział w kosztach 44,58%,
- FinTech sp. z o. o. - Wykonawca zadań inwestycyjnych o nazwie: Złota Wilga (nazwa projektowa Złota Wilga) przy ul. Przy Złotej Wilgi – udział w kosztach 27,97%,

Główni dostawcy Grupy w III kw. 2024 roku

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

- Hochtief Polska S.A. - Wykonawca zadań inwestycyjnych o nazwie: „Wilga” przy ul. Umińskiego etap I i II bud. AB – udział w kosztach 42,34%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa Gocław Lotnisko w Warszawie - udostępnienie terenu pod budowę osiedli mieszkaniowych: „Wilga” przy ul. Umińskiego etap I i II bud. AB – udział w kosztach 31,12%.

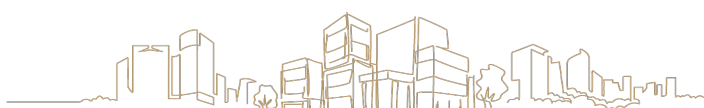
6.3. Sezonowość działalności

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

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

6.4. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadzi prac w zakresie badań i rozwoju.



7. ZASOBY LUDZKIE

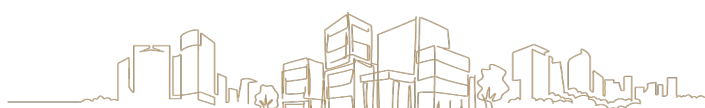
W okresie objętym niniejszym raportem zatrudnienie pracowników wystąpiło tylko w Spółce Dominującej.

Tabela 10. Zasoby ludzkie w Spółce Dominującej

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
Pracownicy umysłowi	10	12
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	10	12

Tabela 11. Rotacja kadr w Spółce Dominującej

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
Liczba pracowników przyjętych	3	1
Liczba pracowników zwolnionych	3	1



III. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ED Invest S.A. za III kwartał 2025 roku



III. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY ED INVEST S.A. ZA III KW. 2025 ROKU

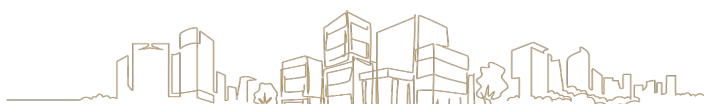
8. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY ED INVEST S.A.

8.1. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ED Invest S.A.

Tabela 12. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2025	na dzień 31.12.2024	Nr tabeli
<i>Aktywa</i>			
Aktywa trwałe	2 825	2 882	
Wartości niematerialne	88	133	24
Rzeczowe aktywa trwałe	1 317	1 378	25, 26
			18, 27, 28,
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	995	1 232	29
Należności	115	128	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	310	11	
Aktywa obrotowe	102 639	94 933	
Zapasy	42 480	45 829	
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	40 584	19 051	18
Należności handlowe oraz pozostałe należności	13 813	22 812	18, 31, 32
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 716	3 920	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 043	3 321	
Aktywa razem	105 463	97 815	1

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2025	na dzień 31.12.2024	Nr tabeli
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	55 270	62 952	1
Kapitał podstawowy	619	619	1, 33, 34
Akcje własne	-6 198	-6 198	
Kapitał zapasowy	59 626	66 433	
Niepodzielony wynik finansowy	1 220	2 090	
- zaliczki (strata) z lat ubiegłych	-1 373	-111	
- zaliczki wypłacone na poczet przewidywanej dywidendy	-	-830	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	2 594	3 031	
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	55 267	62 944	
Udziały niekontrolujące	3	8	35
Zobowiązania	50 193	34 864	



Zobowiązania długoterminowe	18 140	6 395	1
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	5 067	
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	16 000	-	
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	544	748	29, 30, 38
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	308	-	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 166	478	18, 36, 37
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	122	102	18, 36, 37
Zobowiązania krótkoterminowe	32 053	28 468	1
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	2 845	101	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	484	562	30, 38
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	21 629	15 877	18
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	2 610	6 426	
Zaliczki związane z umowami	32	-	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	277	2 406	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 644	2 716	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	166	155	18, 36, 37
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 368	225	18, 36, 37
Pasywa razem	105 463	97 815	

Tabela 13. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024	Nr tabeli
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	56 329	47 335	1
Przychody netto ze sprzedaży produktów	20 918	-	
Przychody netto ze sprzedaży usług	34 589	45 137	19, 23
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	822	2 197	
Koszt własny sprzedaży	44 130	36 232	
Koszt sprzedanych produktów	16 498	-	
Koszt sprzedanych usług	27 632	34 749	19, 23
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	1 483	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12 200	11 103	
Koszty sprzedaży	1 849	833	
Koszty ogólnego zarządu	5 458	6 866	
Pozostałe przychody operacyjne	131	171	41
Pozostałe koszty operacyjne	604	257	42
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 420	3 318	1
Przychody finansowe	14	266	43
Koszty finansowe	316	90	44
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 118	3 493	1
Podatek dochodowy	1 524	896	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 594	2 597	
Działalność zaniechana	-	-	



Zysk (strata) netto za rok obrotowy	2 594	2 597	
Przypadający na akcjonariuszy jednostki Dominującej	2 594	2 597	22
Przypadający na udziałowców niekontrolujących	-	-	

Tabela 14. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
Zysk (strata) netto	2 594	2 597
Inne całkowite dochody	2 594	2 597
Całkowite dochody	2 594	2 597

Tabela 15. Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:		
- podstawowy	0,26	0,26
- rozwodniony	0,26	0,26

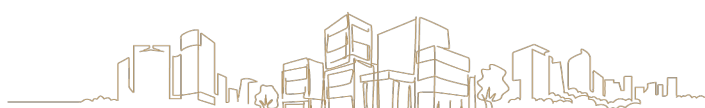
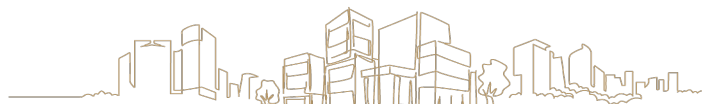


Tabela 16. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na dzień 01.01.2025	619	66 433	-6 198	2 090	62 944	8	62 952
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. - 30.09.2025	-	-6 807	-	-869	-7 677	-5	-7 682
Dywidendy	-	-8 240	-	-1 718	-9 959	-	-9 959
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	1 433	-	-1 433	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	2 594	2 594	-	2 594
Pozostałe zmiany	-	-	-	-312	-312	-5	-317
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2025	619	59 626	-6 198	1 221	55 267	3	55 270

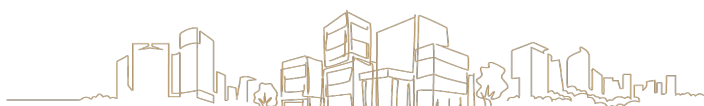
Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na dzień 01.01.2024	619	64 609	-6 198	7 415	69 953	8	69 961
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. - 30.09.2024	-	5 564	-	-5 766	-202	-	-202
Dywidendy	-	-	-	-2 681	-2 681	-	-2 681
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	5 564	-	-5 564	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	2 597	2 597	-	2 597
Pozostałe zmiany	-	-	-	-119	-119	-	-119
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2024	619	73 681	-6 198	1 649	69 751	8	69 759



W okresie sprawozdawczym oraz w porównywalnym okresie roku ubiegłego nie wystąpiły zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

Tabela 17. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 118	3 493
Korekty:	1 963	390
Amortyzacja wartości niematerialnych	48	1
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	549	457
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-7	-9
Odsetki, prowizje	112	-72
Inne korekty	1 262	12
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	6 081	3 883
Zmiana stanu zapasów	3 480	-9 604
Zmiana stanu należności	9 012	-5 395
Zmiana stanu tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	841	-
Zmiana stanu zobowiązań	22 019	6 921
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	151	649
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	-25 349	6 703
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	16 236	3 156
Zapłacony/zwrócony podatek dochodowy	-2 972	-1 749
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 263	1 408
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-199	-299
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	9
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-199	-290
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	11 870	8 874
Spłaty kredytów i pożyczek	-14 542	-5 463
Spłaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-524	-227
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-510	-214
Odsetki zapłacone od leasingu	-72	-57
Dywidendy wypłacone	-11 494	-2 681
Odsetki otrzymane	5	71
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-15 268	304
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-2 204	1 422
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	3 920	11 142
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 716	12 564



30 września 2025 roku Grupa posiadała środki pieniężne w wysokości 1 716 tys. PLN, w tym środki na rachunkach o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosły 67 tys. PLN. 30 września 2024 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 12 564 tys. PLN, w tym środki na rachunkach o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosły 80 tys. PLN.

8.2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ED Invest S.A. oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego ED Invest S.A.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej oraz Jednostki Dominującej obejmują okres 9 miesięcy zakończonych 30.09.2025 roku oraz zostały sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera wszystkich informacji, które ujawniane są w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF.

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnimi rocznymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2024 roku.

Walutą sprawozdawczą niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego jak i jednostkowego sprawozdania finansowego jest złoty polski, a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej).

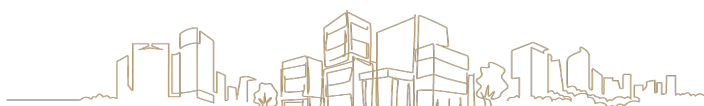
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Grupy oraz Jednostki Dominującej w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszych skróconych sprawozdań finansowych do publikacji nie istnieją istotne niepewności dotyczące zdarzeń lub okoliczności, które mogą nasuwać poważne wątpliwości co do zdolności Grupy jak i Jednostki Dominującej do kontynuowania działalności.

8.3. Zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy jak i ostatnim jednostkowym sprawozdaniu finansowym Jednostki Dominującej za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

8.4. Istotność informacji

Przy sporządzaniu sprawozdań finansowych 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. Rozstrzyganie o tym, czy pominięcie lub zniekształcenie może wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników, czyli czy jest istotne, wymaga rozważenia cech tychże użytkowników.

8.5. Niepewność szacunków

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

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

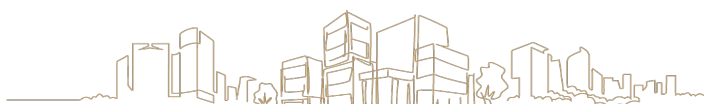
Tabela 18. Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.

Pozycja sprawozdania finansowego	na dzień 30.09.2025	na dzień 31.12.2024
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	40 584	19 051
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	2 610	6 425
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące należności)	2 840	2 683
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące pożyczki)	60	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	1 166	478
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	995	1 232
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	287	257
Pozostałe rezerwy	1 368	225

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

Tabela 19. Rodzaj i wartość przychodów i kosztów Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	34 589	45 137
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	27 632	34 749
Amortyzacja za okres	597	458



Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań Jednostki Dominującej

Tabela 20. Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań Jednostki Dominującej

Pozycja sprawozdania finansowego	na dzień 30.09.2025	na dzień 31.12.2024
Inwestycje w jednostki zależne	17 173	17 178
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	40 584	19 051
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące należności)	2 683	2 683
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące pożyczki)	60	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	1 718	762
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	995	1 232
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	288	257
Pozostałe rezerwy	68	225

Tabela 21. Rodzaj i wartość bilansowa przychodów i kosztów Jednostki Dominującej

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	34 847	44 139
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	27 632	33 699
Amortyzacja za okres	597	458

8.6. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W okresie III kw. 2025 roku nie dokonywano korekt błędów, nie było zmian zasad rachunkowości.

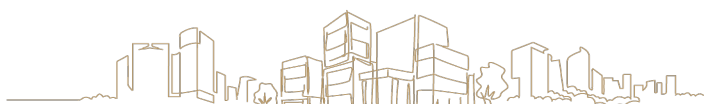
8.7. Sezonowość działalności

Zagadnienie opisane w Części II punkt 6.3 raportu.

8.8. Połączenie jednostek oraz utrata kontroli

W prezentowanym okresie nie wystąpiło połączenie jednostek.

W dniu 22 maja 2025 roku Spółka dominująca dokonała sprzedaży 100% posiadanych udziałów SOEDI1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Grochowska 306/308 bud. C. Przychód ze sprzedaży spółki zależnej wyniósł 5 tys. PLN tj. był równy cenie nabycia i został w całości opłacony po dniu bilansowym tj. w ciągu czwartego kwartału 2025 roku. Wartość aktywów netto spółki zależnej według stanu na moment sprzedaży wynosiła 6,3 tys. PLN.



9. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

9.1. Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą

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

Tabela 22. Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 594	2 597
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	2 594	2 597
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 925	9 925
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 925	9 925
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:	-	-
- podstawowy	0,26	0,26
- rozwodniony	0,26	0,26
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,26	0,26
- rozwodniony	0,26	0,26

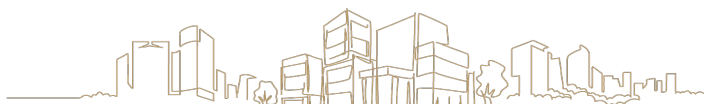
Średnia ważona liczba akcji zwykłych występujących w ciągu okresu to liczba akcji zwykłych na początku danego okresu skorygowana o liczbę akcji zwykłych odkupionych lub wyemitowanych w ciągu tego okresu ważona wskaźnikiem odzwierciedlającym okres występowania tych akcji. Wskaźnik odzwierciedlający okres 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 Jednostka dominująca stosuje w liczniku kwotę zysku (straty) netto przypadającego akcjonariuszom Spółki Dominującej tzn. nie występuje efekt rozwadniający wpływający na kwotę zysku (straty). Zarówno w roku bieżącym jak i w roku poprzednim do średniej ważonej liczby akcji nie uwzględniano akcji własnych.

9.2. Przychody ze sprzedaży i segmenty operacyjne

Grupa ED Invest S.A. realizuje przedsięwzięcia budowlane i developerskie związane z realizacją projektów mieszkaniowych i mieszkaniowo-komercyjnych, wielorodzinnych oraz jednorodzinnych, zarówno na gruntach należących do spółdzielni mieszkaniowych, jak i na gruntach własnych.

Grupa w ramach prowadzonej działalności może identyfikować dwa segmenty operacyjne: działalność budowlana oraz działalność deweloperska i zarządzanie nieruchomością. Przychody i koszty ze sprzedaży



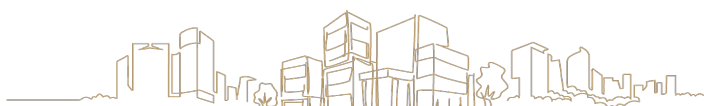
produktów i usług wykazane w sprawozdaniu finansowym za trzeci kwartał 2025 jak i porównywalny okres roku 2024 dotyczą głównie działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów. Działalność deweloperska w prezentowanych okresach to obszar działalności w związku z którym Grupa uzyskiwała przychody dopiero w trzecim kwartale 2025 roku. Całość sprzedaży realizowana jest na terenie kraju.

W tabeli poniżej zaprezentowano informacje o:

- przychodach i wyniku za trzeci kwartał 2025 roku oraz porównywalny okres 2024 roku,
- istotnych pozycjach niepieniężnych oraz aktywach segmentów operacyjnych na 30.09.2025 roku oraz na 31.12.2024 roku.

Tabela 23. Segmenty operacyjne na 30 września 2025 r.

wyszczególnienie	działalność budowlana	działalność deweloperska	pozostałe działalności	Ogółem
za okres od 01.01 do 30.09.2025 roku				
Przychody od klientów zewnętrznych	34 582	21 744	107	56 433
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	28	-	28
Przychody ogółem	34 582	21 776	103	56 461
Koszty segmentu	34 409	17 241	391	52 041
Pozostałe informacje:				
Amortyzacja	597	-	-	597
Aktywa segmentu operacyjnego (zapasy)	62 141	38 156	6 048	106 344
Nakłady na aktywa trwałe segmentu operacyjnego	199	-	-	199
Zobowiązania segmentu operacyjnego	35 952	5 123	-	41 074
za okres od 01.01 do 30.09.2024 roku				
Przychody od klientów zewnętrznych	47 326	9	-	47 335
Przychody ze sprzedaży między segmentami	171	-	-	171
Przychody ogółem	47 497	9	-	47 506
Koszty segmentu	43 673	349	166	44 188
Pozostałe informacje:				
Amortyzacja	458	-	-	458
Aktywa segmentu operacyjnego (na 31.12.2024)	46 337	41 687	10 060	98 084
Nakłady na aktywa trwałe segmentu operacyjnego	290	-	-	290
Zobowiązania segmentu operacyjnego (na 31.12.2024)	20 646	13 248	1 217	35 111



9.3. Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej

Wartości niematerialne

W III kw. 2025 roku Grupa nie dokonała zakupów wartości niematerialnych. Koszty amortyzacji wartości niematerialnych ujęte w trzecim kwartale 2025 roku wyniosły 48 tys. PLN.

Grupa nie wykorzystuje w działalności takich wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony. Na dzień 30 września 2025 roku wartości niematerialne Grupy nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

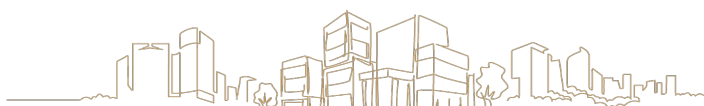


Tabela 24. Wartość bilansowa wartości niematerialnych i prawnych w III kw. 2025 r.

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne/WNiP w przygotowaniu	Wartości niematerialne w przygotowaniu	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
Stan na 01.01.2025 roku								
Wartość bilansowa brutto	-	-	190	-	-	-	-	190
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-103	-	-	-	-	-103
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2025 roku	-	-	88	-	-	-	-	88
Stan na 31.12.2024 roku								
Wartość bilansowa brutto	-	-	70	-	-	25	92	188
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-55	-	-	-	-	-55
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024 roku	-	-	16	-	-	25	92	133



Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Wartość bilansowa środków trwałych

Tabela 25. Wartość bilansowa środków trwałych w III kw. 2025 r.

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
za okres od 01.01. do 30.09.2025 roku							
Wartość brutto na dzień 01.01.2025 roku	761	289	256	144	407	57	1 914
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	363	-	-	205	157	6	732
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-238	-	-564	-14	-815
Wartość brutto na dzień 30.09.2025 roku	1 124	289	18	349	-	50	1 831
Umorzenie na początek okresu	-77	-209	-164	-86	-	-	-537
Amortyzacja (-)	-11	-23	-21	-30	-	-	-84
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	107	-	-	-	107
Umorzenie na koniec okresu	-88	-232	-78	-116	-	-	-513
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2025 roku	1 036	57	-59	233	-	50	1 317

W III kw. 2025 roku Grupa:

Przyjęta do użytkowania:

- biuro sprzedaży U1-U2 zlokalizowane w Warszawie, dzielnica Praga Południe przy ul. Umińskiego 2 w kwocie 151 tys. PLN
- szafy do biura Grochowska 306/308 na kwotę 53 tys. PLN,
- wyposażenie kuchni Grochowska 306/308 na kwotę 44 tys. PLN,
- wyposażenie biura sprzedaży U1-U2 na kwotę 11 tys. PLN,

Wycofanie z użytkowania:

- samochód osobowy Mercedes Benz C 300 4MATICo wartości bilansowej na dzień wycofania 131 tys. PLN, samochód został przeznaczony do sprzedaży



Tabela 26. Wartość bilansowa środków trwałych w roku 2024

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

W roku 2024 Grupa:

Przyjęta do użytkowania:

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

Dokonała sprzedaży:

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



Poniosła nakłady:

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

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

Na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki świadczące o utracie wartości rzeczowych aktywów trwałych, dlatego też nie dokonano odpisów aktualizujących. Grupa nie posiadała środków trwałych poza-bilansowych.



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

Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Tabela 27. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania w III kw. 2025 r.

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
za okres od 01.01. do 30.09.2025 roku			
Wartość brutto na dzień 01.01.2025 roku	1 110	652	1 762
Zwiększenia w okresie	227	-	227
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-
Wartość brutto na dzień 30.09.2025 roku	1 337	652	1 990
Umorzenie na początek okresu	-308	-222	-530
Amortyzacja (-)	-328	-137	-464
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-
Umorzenie na koniec okresu	-636	-359	-994
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2025 roku	702	294	995

Tabela 28. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania w roku 2024 r.

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

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

- Umowy nr 2353116-1223-01430 Volkswagen Financial Services zawartej 23 stycznia 2023 roku na leasing samochodu marki Skoda Fabia III 18 - Kombi o wartości 29 tys. PLN z terminem wykupu czerwiec 2026 roku,
- Umowy nr L40638 Mercedes Benz zawartej 2 czerwca 2023 roku na leasing samochodu marki Mercedes-Benz C 200 4MATIC o wartości 231 tys. PLN, wykupu samochodu miał miejsce we wrześniu 2025 roku. Samochód został przeznaczony do sprzedaży,
- Cesji umowy leasingu nr 23/032814 PKO Leasing S.A. zawartej 1 lipca 2024 samochodu osobowego Toyota Corolla 1.8 Hybrid Comfort o wartości umowy 94 tys. PLN netto. Data zakończenia umowy to 1 października 2026 roku,



- Cesji umowy leasingu nr 23/032797 PKO Leasing S.A. zawartej 1 września 2024 samochodu osobowego Toyota Corolla TS Kombi o wartości umowy 94 tys. PLN netto. Data zakończenia umowy to 1 października 2026 roku,
- Cesji umowy leasingu nr 23/032803 PKO Leasing S.A. zawartej 1 września 2024 samochodu osobowego Toyota Corolla TS Kombi o wartości umowy 94 tys. PLN netto. Data zakończenia umowy to 1 października 2026 roku.

12 lutego 2024 roku Spółka Dominująca zawarła z White Star 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. 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 okresie sprawozdawczym stan aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku uległ zwiększeniu o kwotę 227 tys. PLN. W dniu 27 marca 2025 roku Spółka Dominująca zawarła z Andrzejem Trybuch prowadzącym działalność gospodarczą pod Firmą ALKAN-BUD Andrzej Trybuch Umowę najmu lokalu usługowego nr U1 i nr U2 zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Umińskiego 2, okres obowiązywania najmu strony ustaliły na 24 miesiące licząc od daty rozpoczęcia okresu najmu.

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

Tabela 29. Wartość bilansowa przyjętego aktywa z tytułu prawa do użytkowania w III kw. 2025 r.

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.09.2025	Za okres od 01.01. do 30.09.2025
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	227	-
Zobowiązanie finansowe	-	227

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



Tabela 30. Zobowiązania z tytułu leasingów w III kw. 2025 r.

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2025		na dzień 31.12.2024	
	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego				
Płatne w okresie do 1 roku		540		641
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat		557		788
Płatne powyżej 5 lat		-		-
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego ogółem		1 097		1 429
Koszty finansowe		-69		-119
Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu finansowego		1 028		1 310

Nieruchomości inwestycyjne

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

Straty kredytowe wartości aktywów

Tabela 31. Straty kredytowe wartości aktywów w III kw. 2025 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem
Za okres 01.01. do 30.09.2025 roku				
Stan start kapitałowych na dzień 01.01.2025 roku	-	-	2 840	2 840
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-	-
Stan strat kapitałowych na dzień 30.09.2025 roku	-	-	2 840	2 840

Tabela 32. Straty kredytowe wartości aktywów w III kw. 2024 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem
Za okres od 01.01. do 30.09.2024 roku				
Stan start kapitałowych na dzień 01.01.2024 roku	-	-	3 100	3 100
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-102	-102
Stan strat kapitałowych na dzień 30.09.2024 roku	-	-	2 998	2 998

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

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



Kapitał podstawowy

Tabela 33. Kapitał podstawowy na 30 września 2025 r.

Wyszczególnienie	na 30.09.2025	na 31.12.2024
Liczba akcji	12 386 687	12 386 687
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	619 334	619 334

Wszystkie akcje oraz udziały zostały w pełni opłacone.

Tabela 34. Struktura kapitału podstawowego Grupy na 30 września 2025 r.

Seria / emisja	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość serii/ emisji wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału
seria A	brak	brak	12 386 687	619 334	wkłady pieniężne

Kapitał podstawowy Grupy wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 30 września 2025 roku wynosi 619 334,35 PLN i jest podzielony na 12 286 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Na każdą akcję przypada jeden głos.

Tabela 35. Kapitał mniejszości na 30 września 2025 r.

Wyszczególnienie	na 30.09.2025	na 31.12.2024
liczba udziałów	2 350	7 250

Kapitał w części przynależnej podmiotom niekontrolującym wynosi 2 350 PLN. W dniu 22 maja 2025 roku doszło do zbycia 51 udziałów w spółce SOEDI1 sp. z o.o.

Niespłacenie kredytu lub pożyczki lub naruszenie postanowień umów (kredyty, pożyczki)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za III kw. 2025 roku oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:



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

Tabela 36. Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. w III kw. 2025 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odpisy emerytalne	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Razem
Za okres od 01.01. do 30.09.2025 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2025 roku	102	225	115	40	868	1 350
Rezerwy utworzone	20	2 021	50	-	1 604	3 695
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-878	-	-40	-21	-939
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-404	-404
Kompensata z aktywem (-)	-	-	-	-	-733	-733
Aktywo kompensata (-)	-	-	-	-	-148	-148
Stan rezerw na dzień 30.09.2025 roku	122	1 368	166	-	1 166	2 821
-rezerwy długoterminowe	122	-	-	-	1 166	1 288
-rezerwy krótkoterminowe	-	1 368	166	-	-	1 533



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

Tabela 37. Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. w III kw. 2024 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odpisy emerytalne	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Razem
Za okres od 01.01. do 30.09.2024 roku						
Stan na dzień 01.01.2024 roku	67	1 171	69	20	4 431	5 758
Rezerwy utworzone	25	8 984	22	-	2 260	11 290
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-9 787	-	-20	-6 095	-15 902
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-38	-	-	-174	-212
Kompensata z aktywem (-)	-	-	-	-	-176	-176
Stan na dzień 30.09.2024 roku	93	330	90	-	246	758
-rezerwy długoterminowe	93	-	-	-	246	338
-rezerwy krótkoterminowe	-	330	90	-	-	420

Grupa nie utworzyła rezerwy na naprawy gwarancyjne, gdyż posiada zabezpieczenia dobrego wykonania prac i usunięcia usterek od generalnych wykonawców bądź wykonawców, w formie gwarancji lub kaucji. Nie wystąpiła również konieczność utworzenia rezerw na straty na kontraktach, a także na sprawy sądowe.

Długoterminowe zobowiązania finansowe

Tabela 38. Długoterminowe i krótkoterminowe zobowiązania finansowe Grupy ED Invest S.A. na 30 września 2025 r.

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2025	na dzień 31.12.2024
Długoterminowe zobowiązania finansowe	16 852	5 815
Pożyczki i kredyty bankowe	-	5 067
Kwoty zatrzymane (kaucje)	308	-
Zobowiązania z tyt.umów leasingu	544	748
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	16 000	-
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	27 633	19 256
Pożyczki i kredyty bankowe	2 845	101
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	21 629	15 877
Kwoty zatrzymane (kaucje)	484	562
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o usługę budowlaną	32	-
Inne zobowiązania finansowe	2 644	2 716

Zobowiązania długoterminowe związane z umowami w kwocie 16 000 tys. PLN to otrzymane zaliczki z tytułu podpisania przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości gruntowych. Szczegółowy opis został zamieszczony w pkt 12.1.

Pożyczki i kredyty bankowe krótkoterminowe związane z udzieleniem przez Bank BOŚ kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym na kwotę 5 000 tys. PLN szczegółowo zostały opisane w pkt. 12.1 oraz w pkt. 15.5.

Zobowiązania i należności warunkowe

Wartość zobowiązań i należności warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów została opisana w części IV, pkt 11.3. tabele 65 i 66 oraz część V pkt 15.5. tabela 91, 92, 93 niniejszego raportu.

Transakcje ze stronami powiązanymi

Informacje o transakcjach stron powiązanych Grupy od 01.01 do 30.09.2025 roku

Na 30 września 2025 r. transakcje Spółki Dominującej z podmiotami powiązanymi prezentuje poniższa tabela:

Tabela 39. Transakcje Grupy ED Invest S.A. z podmiotami powiązanymi na 30 września 2025 r.

Podmioty powiązane osobowo	Zobowiązania na 30.09.2025	Zaliczki zapłacone 30.09.2025	Zakupy w zakresie od 01.01. do 30.09.2025
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	-	1 510	-
KANCELARIA ADWOKACKA NEUMAN I PARTNERZY SP.	20	-	112
ECC REAL ESTATE SP.Z O.O.	26	-	704
Razem podmioty powiązane osobowo	46	1 510	816



Ogółem	46	1 510	816
--------	----	-------	-----

Tabela 40. Transakcje Grupy ED Invest S.A. z podmiotami powiązanymi na 30 września 2024 r.

Podmioty powiązane osobowo	Zobowiązania na 30.09.2024	Zaliczki zapłacone na 30.09.2024	Zakupy w zakresie od 01.01. do 30.09.2024	Przychody finansowe od 01.01. do 30.09.2024
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	-	1 500	-	151
MODUŁ SP.Z O.O.	2 500	-	2 430	-
KANCELARIA ADWOKACKA NEUMAN I PARTNERZY SP.	9	-	103	-
ECC REAL ESTATE SP.Z O.O.	139	-	1 063	-
SEBASTIAN CHWEDECZKO CONSULTING & DEDIGN	18	-	130	-
Razem podmioty powiązane osobowo	2 666	1 500	3 726	151
Ogółem	2 666	1 500	3 726	151

9.4. Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania z wyników Grupy Kapitałowej

Pozostałe przychody operacyjne

Tabela 41. Pozostałe przychody operacyjne na 30 września 2025 r.

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.09.2025	Za okres od 01.01. do 30.09.2024
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	7	9
b) Pozostałe, w tym:	123	163
- rozwiązanie rezerw na koszty	88	38
- rozwiązanie straty kredytowej - na należności	1	102
- odszkodowania	12	10
- inne	22	12
Pozostałe przychody operacyjne razem	131	171

Pozostałe koszty operacyjne

Tabela 42. Pozostałe koszty operacyjne na 30 września 2024 r.

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.09.2025	Za okres od 01.01. do 30.09.2024
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Strata kredytowa - wartość składników aktywów	-	132
- należności	-	132
c) Pozostałe, w tym:	603	124
- utworzenie rezerw	70	56
- zapłacone kary i odszkodowania	1	11
- darowizny	-	50



- inne	533	6
Pozostałe koszty operacyjne razem	604	257

Przychody finansowe

Tabela 43. Przychody finansowe na 30 września 2025 r.

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.09.2025	Za okres od 01.01. do 30.09.2024
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	5	52
Odsetki - pożyczki udzielone	-	151
Odsetki - inne	-	43
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	9	-
Inne przychody finansowe	-	19
Przychody finansowe ogółem	15	265

Koszty Finansowe

Tabela 44. Koszty Finansowe 30 września 2024 r.

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.09.2025	Za okres od 01.01. do 30.09.2024
Odsetki od umów leasingu	28	18
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	44	39
Odsetki i prowizje z tytułu kredytów i pożyczek bankowych	100	9
Odsetki pozostałe	104	-
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	-	22
Inne koszty finansowe	41	2
Koszty finansowe ogółem	316	90



IV. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe ED Invest S.A. za III kwartał 2025 roku



IV. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ED INVEST S.A. ZA III KW. 2025 R.

10. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ED INVEST S.A.

10.1. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe ED Invest S.A.

Tabela 45. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2025	na dzień 31.12.2024	Nr tabeli
<i>Aktywa</i>			
Aktywa trwałe	19 975	20 016	
Wartości niematerialne	88	133	52
Rzeczowe aktywa trwałe	1 317	1 378	53, 54
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	995	1 232	20, 54, 55, 56
Inwestycje w jednostkach zależnych	17 173	17 178	9, 20, 58
Należności	95	86	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	308	9	
Aktywa obrotowe	68 512	62 350	
Zapasy	6 178	6 178	
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	40 584	19 051	20
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7 715	14 192	59, 60
Pożyczki udzielone	9 852	19 048	59, 60, 61
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	189	561	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 994	3 321	
Aktywa razem	88 488	82 366	2

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2025	na dzień 31.12.2024	Nr tabeli
<i>Pasywa</i>			
Kapitał własny	52 865	60 756	2
Kapitał podstawowy	619	619	2, 62
Akcje własne	-6 198	-6 198	
Kapitał zapasowy	56 108	62 933	
Niepodzielony wynik finansowy	2 336	3 401	
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	2 336	3 401	51
Zobowiązania	35 622	21 611	
Zobowiązania długoterminowe	8 692	1 612	2
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	544	748	56, 57
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	308	-	
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	6 000	-	



Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 718	762	20, 63, 64
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	122	102	20, 63, 64
Zobowiązania krótkoterminowe	26 931	19 998	2
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	2 845	-	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	484	562	57
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	21 131	14 494	
Zaliczki związane z umowami	32	-	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	1 908	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 206	2 655	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	166	155	20, 63, 64
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	68	225	20, 63, 64
Pasywa razem	88 488	82 366	

Tabela 46. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z wyniku

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024	Nr tabeli
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	34 847	46 327	2
- od jednostek powiązanych	265	-	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży usług	34 847	44 139	2, 21
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	2 188	
Koszt własny sprzedaży	27 632	35 183	2
- od jednostek powiązanych	-	-	
Koszt sprzedanych produktów	-	-	
Koszt sprzedanych usług	27 632	33 699	2, 21
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-	1 483	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7 215	11 145	
Koszty sprzedaży	1 484	796	
Koszty ogólnego zarządu	5 291	6 628	
Pozostałe przychody operacyjne	109	171	69
Pozostałe koszty operacyjne	87	122	70
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	462	3 771	2
Przychody finansowe	3 112	1 720	71
Koszty finansowe	281	80	72
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 292	5 410	2
Podatek dochodowy	956	973	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 336	4 437	
<i>Działalność zaniechana</i>	-	-	
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	2 336	4 437	51



Tabela 47. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
Zysk (strata) netto	2 336	4 437
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody	2 336	4 437

Tabela 48. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025 PLN/akcję	za okres od 01.01. do 30.09.2024 PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,24	0,45
- rozwodniony	0,24	0,45



Tabela 49. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Saldo na dzień 01.01.2025	619	62 933	-6 198	3 401	60 756
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. - 30.09.2025	-	-6 825	-	-1 065	-7 890
Dywidendy	-	-8 240	-	-1 986	-10 226
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	1 415	-	-1 415	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	2 336	2 336
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2025	619	56 108	-6 198	2 336	52 865

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Saldo na dzień 01.01.2024	619	64 617	-6 198	8 245	67 283
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. - 30.09.2024	-	5 564	-	-3 807	1 757
Dywidendy	-	-	-	-2 681	-2 681
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	5 564	-	-5 564	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	4 437	4 437
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2024	619	70 181	-6 198	4 437	69 039

W okresie sprawozdawczym oraz w porównywalnym okresie roku ubiegłego nie wystąpiły zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

Tabela 50. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 292	5 410
Korekty:	-207	-1 202
Amortyzacja wartości niematerialnych	48	1
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	549	457
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-7	-9
Odsetki, prowizje	-829	-1 644
Inne korekty	33	-8
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	3 085	4 208
Zmiana stanu zapasów	-	1 249
Zmiana stanu należności	6 606	6 858
Zmiana stanu z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	10	-
Zmiana stanu zobowiązań	12 536	2 029
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	-1 100	381
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	-21 533	8 412
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	-396	23 136
Zapłacony/zwrócony podatek dochodowy	-1 918	-1 747
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 314	21 389
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-199	-299
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	-	9
Wydatki na aktywa finansowe - udzielone pożyczki	-3 007	-17 717
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	13 144	11 140
Wydatki na aktywa finansowe - inwestycje w jednostki zależne	-	-9 740
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	9 938	-16 608
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	2 853	-
Spłaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-44	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-510	-214
Odsetki zapłacone od leasingu	-72	-57
Dywidendy wypłacone	-10 226	-2 681
Odsetki otrzymane	5	52
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-7 995	-2 900
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-371	1 881
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	561	9 823
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	189	11 704



30 września 2025 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 189 tys. PLN, nie wystąpiły na ten dzień środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

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

10.2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego ED Invest S.A.

Szczegółowe informacje zostały zaprezentowane w punktach:

- 8.2. - podstawy sporządzenia skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego,
- 8.3. - zasady rachunkowości,
- 8.4. - istotność informacji,
- 8.5. - niepewność szacunków,
- 8.6. - korekta błędów oraz zmiany zasad rachunkowości,
- 8.7. - sezonowość działalności,
- 8.8. – połączenie jednostek oraz utrata kontroli.

11. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

11.1. Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą

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

Tabela 51. Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą Jednostki Dominującej na 30 września 2025 r.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 336	4 437
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	2 336	4 437
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 925	9 925
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych w tys. szt.	9 925	9 925
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej:	-	-
- podstawowy	0,24	0,45
- rozwodniony	0,24	0,45
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,24	0,45
- rozwodniony	0,24	0,45



11.2. Przychody ze sprzedaży i segmenty operacyjne

ED Invest S.A. prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz na terenie dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy. 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 trzeci kwartał 2025 jak i porównywalny okres roku 2024 dotyczą głównie działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów. Całość sprzedaży realizowana jest na terenie kraju. W trzecim kwartale 2025 roku przychody zrealizowane w ramach segmentu kupna i sprzedaży nieruchomości nie przekroczyły progów istotnościowych wymienionych w MSSF 8 par.13, nie wystąpiły przychody w ramach działalności deweloperskiej dlatego Spółka w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym nie prezentuje tabeli z podziałem na segmenty operacyjne.



11.3. Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej Jednostki Dominującej

Wartości niematerialne

W III kw. 2025 roku Jednostka Dominująca nie dokonała zakupów wartości niematerialnych. Koszty amortyzacji wartości niematerialnych ujęte w III kw. 2025 roku wyniosły 48 tys. PLN.

Jednostka Dominująca nie wykorzystuje w działalności takich wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony. Na dzień 30 września 2025 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

Tabela 52. Wartość bilansowa wartości niematerialnych i prawnych w III kw. 2025 r.

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne/WNiP w przygotowaniu	Wartości niematerialne w przygotowaniu	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
Stan na 01.01.2025 roku								
Wartość bilansowa brutto	-	-	190	-	-	-	-	190
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-103	-	-	-	-	-103
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2025 roku	-	-	88	-	-	-	-	88
Stan na 31.12.2024 roku								
Wartość bilansowa brutto	-	-	70	-	-	25	92	188
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-55	-	-	-	-	-55
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2024 roku	-	-	16	-	-	25	92	133



Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Wartość bilansowa środków trwałych

Tabela 53. Wartość bilansowa środków trwałych w III kw. 2025 r.

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
za okres od 01.01. do 30.09.2025 roku							
Wartość brutto na dzień 01.01.2025 roku	761	289	256	144	407	57	1 914
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	363	-	-	205	157	6	732
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-238	-	-564	-14	-815
Wartość brutto na dzień 30.09.2025 roku	1 124	289	18	349	-	50	1 831
Umorzenie na początek okresu	-77	-209	-164	-86	-	-	-537
Amortyzacja (-)	-11	-23	-21	-30	-	-	-84
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	107	-	-	-	107
Umorzenie na koniec okresu	-88	-232	-78	-116	-	-	-513
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2025 roku	1 036	57	-59	233	-	50	1 317

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



Środki trwałe Jednostki Dominującej są tożsame z środkami trwałymi Grupy. Szczegółowe informacje zostały zaprezentowane i opisane w części III pkt.9.3. tabele 25 i 26.

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 poza-bilansowych.



Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Tabela 54. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania w III kw. 2025 r.

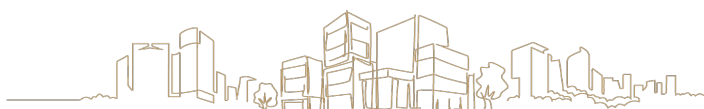
Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
za okres od 01.01. do 30.09.2025 roku			
Wartość brutto na dzień 01.01.2025 roku	1 110	652	1 762
Zwiększenia w okresie	227	-	227
Wartość brutto na dzień 30.09.2025 roku	1 337	652	1 989
Umorzenie na początek okresu	-308	-222	-530
Amortyzacja (-)	-328	-137	-464
Umorzenie na koniec okresu	-636	-359	-994
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2025 roku	702	293	995

Tabela 55. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania w roku 2024 r.

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

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

- Umowy nr 2353116-1223-01430 Volkswagen Financial Services zawartej 23 stycznia 2023 roku na leasing samochodu marki Skoda Fabia III 18 - Kombi o wartości 29 tys. PLN z terminem wykupu czerwiec 2026 roku,
- Umowy nr L40638 Mercedes Benz zawartej 2 czerwca 2023 roku na leasing samochodu marki Mercedes-Benz C 200 4MATIC o wartości 231 tys. PLN, wykupu samochodu miał miejsce we wrzesień 2025 roku. Samochód został przeznaczony do sprzedaży,
- Cesji umowy leasingu nr 23/032814 PKO Leasing S.A. zawartej 1 lipca 2024 samochodu osobowego Toyota Corolla 1.8 Hybrid Comfort o wartości umowy 94 tys. PLN netto. Data zakończenia umowy to 1 października 2026 roku,
- Cesji umowy leasingu nr 23/032797 PKO Leasing S.A. zawartej 1 września 2024 samochodu osobowego Toyota Corolla TS Kombi o wartości umowy 94 tys. PLN netto. Data zakończenia umowy to 1 października 2026 roku,



- Cesji umowy leasingu nr 23/032803 PKO Leasing S.A. zawartej 1 września 2024 samochodu osobowego Toyota Corolla TS Kombi o wartości umowy 94 tys. PLN netto. Data zakończenia umowy to 1 października 2026 roku.

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

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

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

W okresie sprawozdawczym stan aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku uległ zwiększeniu o kwotę 227 tys. PLN. W dniu 27 marca 2025 roku Spółka Dominująca zawarła z Andrzejem Trybuch prowadzącym działalność gospodarczą pod Firmą ALKAN-BUD Andrzej Trybuch, adres ul. Wólka Dłużewska 25a, 05-332 Warszawa Umowę najmu lokalu usługowego nr U1 i nr U2 zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Umińskiego 2, okres obowiązywania najmu strony ustaliły na 24 miesięcy licząc od daty rozpoczęcia okresu najmu.

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

Tabela 56. Wartość bilansowa przyjętego aktywa z tytułu prawa do użytkowania w III kw. 2025 r.

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01 do 30.09.2025	Za okres od 01.01 do 30.09.2025
Aktywo z tytułu prawa do użytkowania	227	-
Zobowiązanie finansowe	-	227

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

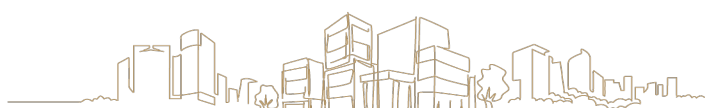


Tabela 57. Zobowiązania z tytułu leasingów w III kw. 2025 r.

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2025		na dzień 31.12.2024	
	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego				
Płatne w okresie do 1 roku		540		641
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat		557		788
Płatne powyżej 5 lat		-		-
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego ogółem		1 097		1 429
Koszty finansowe		-69		-119
Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu finansowego		1 028		1 310

Nieruchomości inwestycyjne

Nie dotyczy. Jednostka Dominująca nie posiada w okresach objętym sprawozdaniem finansowym nieruchomości inwestycyjnych.

Inwestycje w jednostki zależne

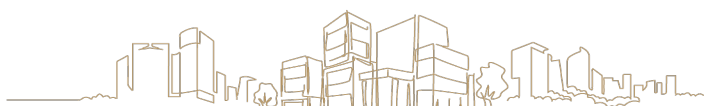
Tabela 58. Nakłady na budowę Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. na 30 września 2025 r.

Nazwa Spółki Zależnej	Data		Udziały	wartość inwestycji	
	nabycia	założenia		kapitał podstawowy	dopłaty do kapitału
na 30.09.2025					
Radzikowskiego APV Sp. z o.o.	25.05.2023		53%	3	3 947
SOEDI2 Sp. z o.o.		07.04.2023	100%	10	6 900
SOEDI3 Sp. z o.o.		05.10.2023	100%	110	
Project View Sp. z. o. o.	16.10.2023		100%	84	
SOEDI4 Sp. z o.o.		27.03.2024	100%	10	
SOEDI5 Sp. z o.o.		02.05.2024	100%	10	6 100
Wartość inwestycji w spółki zależne				226	16 947

Straty kredytowe wartości aktywów

Tabela 59. Straty kredytowe wartości aktywów w tym pożyczek w III kw. 2025 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Pożyczki	Razem
Za okres 01.01. do 30.09.2025 roku					
Stan start kredytowych na dzień 01.01.2025 roku	-	-	2 683	-	2 683
Zwiększenie odpisu	-	-	-	60	60



Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-	-	-
Stan strat kredytowych na dzień 30.09.2025 roku	-	-	2 683	60	2 743

Tabela 60. Straty kredytowe wartości aktywów w III kw. 2024 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Pożyczki	Razem
Za okres od 01.01. do 30.09.2024 roku					
Stan start kredytowych na dzień 01.01.2024 roku	-	-	3 100	-	3 100
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-102	-	-102
Stan strat kredytowych na dzień 30.09.2024 roku	-	-	2 998	-	2 998

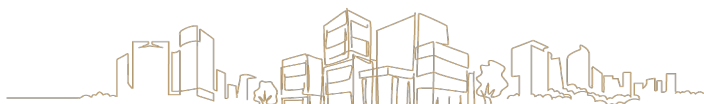
Udzielone pożyczki

W III kw. 2025 roku Spółka udzieliła pożyczek do spółek zależnych na kwotę 330 tys. PLN, jednocześnie w III kw. 2025 r. nie było spłaty pożyczek.

Łączne w okresie dziewięciu miesięcy udzielono pożyczek na kwotę 3 007 tys. PLN, a kwota otrzymanych spłat to 13 025 tys. PLN. Szczegółowe informacje o udzielonych i spłaconych pożyczkach w okresie sprawozdawczym zostały zaprezentowane w punkcie 15.4, tab. 88, 89 i 90.

Tabela 61. Pożyczki udzielone w ramach Grupy Kapitałowej ED Invest – stan na 30 września 2025 r.

Nazwa oraz siedziba jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		
					część długoterminowa	część krótkoterminowa	waluta
	tys. PLN	Waluta			tys. PLN	tys. PLN	
SOEDI2 Sp. z o.o.	13 530	PLN	31.03.2026	10%	-	2 476	PLN
	900	PLN	31.03.2026	10%	-	972	PLN
	55	PLN	31.03.2026	10%	-	58	PLN
	100	PLN	31.03.2026	10%	-	105	PLN
	10	PLN	31.03.2026	10%	-	10	PLN
SOEDI5 Sp. z o.o.	1 000	PLN	30.09.2025	10%	-	1 033	PLN
	1 380	PLN	31.12.2025	10%	-	102	PLN
	1 300	PLN	30.06.2026	10%	-	1 551	PLN
Project View Sp. z o.o.	100	PLN	30.06.2026	10%	-	115	PLN
	50	PLN	30.06.2026	10%	-	57	PLN
	100	PLN	30.06.2026	10%	-	113	PLN
	450	PLN	30.06.2026	10%	-	504	PLN
	50	PLN	30.06.2026	10%	-	55	PLN
	50	PLN	30.06.2026	10%	-	55	PLN
	2 800	PLN	30.06.2026	10%	-	2 644	PLN
Razem	21 875				-	9 852	
w tym: pożyczki udzielone spółkom zależnym:	21 875				-	9 852	



Na 30 września 2025 r. niespłacona kwota odsetek od pożyczek, która została w całości objęta odpisem aktualizującym to 59 tys. PLN i dotyczy: SOEDI1 kwota 56,17 tys. PLN, SOEDI3 kwota 3,4 tys. PLN, SOEDI4 kwota 0,16 tys. PLN.

Kapitał podstawowy

Tabela 62. Kapitał podstawowy na 30 września 2025 r.

Wyszczególnienie	na 30.09.2025	na 31.12.2024
Liczba akcji	12 386 687	12 386 687
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	619 334	619 334

Wszystkie akcje oraz udziały zostały w pełni opłacone.

Kapitał podstawowy Spółki wykazany w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym na 30 września 2025 roku wynosi 619 334,35 PLN i jest podzielony na 12 286 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Na każdą akcję przypada jeden głos.

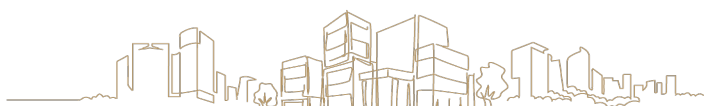
Struktura kapitału Jednostki Dominującej została zaprezentowana w Tabeli nr 34.

Niespłacenie kredytu lub pożyczki lub naruszenie postanowień umów (kredyty, pożyczki)

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za III kw. 2025 roku oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:



Zmiana stanu rezerw Jednostki Dominującej ED Invest S.A. w III kw. 2025 roku oraz w III kw. 2024 roku.

Tabela 63. Zmiana stanu rezerw Spółki w III kw. 2025 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.09.2025 roku						
Stan na dzień 01.01.2025 roku	102	225	115	40	868	1 350
Rezerwy utworzone	20	721	50	-	1604	2 395
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-878	-	-40	-21	-939
Aktywo kompensata (-)	-	-	-	-	-733	-733
Stan na dzień 30.09.2025 roku	122	68	166	0	1 718	2 073
-rezerwy długoterminowe	122	-	-	-	1 718	1 840
-rezerwy krótkoterminowe	-	68	166	0	-	233

Tabela 64. Zmiana stanu rezerw Spółki w III kw. 2024 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Razem
Za okres od 01.01. do 30.09.2024 roku						
Stan na dzień 01.01.2024 roku	67	1 171	69	20	4 431	5 758
Rezerwy utworzone	25	8 984	22	-	2 231	11 262
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-9 825	-	20	- 5 247	-15 092
Aktywo kompensata (-)	-	-	-	-	-884	-884
Stan na dzień 30.09.2024 roku	93	330	90	-	531	1 044
-rezerwy długoterminowe	93	-	-	-	531	624
-rezerwy krótkoterminowe	-	330	90	-	-	420

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.



Długoterminowe zobowiązania finansowe

Zobowiązania długoterminowe związane z umowami w kwocie 6 000 tys. PLN to otrzymana zaliczka z tytułu podpisania przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości gruntowych. Szczegółowy opis został zamieszczony w pkt 12.1.

Krótkoterminowe zobowiązanie finansowe z tytułu kredytu.

19 sierpnia 2025 roku ED Invest S.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym na kwotę 5.000 tys. PLN, z którego środki zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Spółki z wyłączeniem wydatków związanych z realizacją deweloperskich zadań inwestycyjnych realizowanych przez podmioty powiązane. Na dzień bilansowy wartość wykorzystanego kredytu wyniosła 2 845 tys. PLN. Szczegółowe informacje o Umowie kredytu zaprezentowano w pkt 12.1 p-pkt „Umowa Kredytu odnawialnego z BOŚ S.A.” oraz w pkt 15.5 p-pkt „Zabezpieczenie kredytu odnawialnego”

Zobowiązania i należności warunkowe

Tabela 65. Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na 30 września 2025 r.

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2025	na dzień 31.12.2024
Gwarancje jakości i rękojmi wykonania umowy	11 575	11 575
Zobowiązania warunkowe ogółem	11 575	11 575

Tabela 66. Należności warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń 30 września 2025 r.

Rodzaj należności	na dzień 30.09.2025	na dzień 31.12.2024
Otrzymane gwarancje i poręczenia	17 186	10 834
Należności warunkowe ogółem	17 186	10 834

Wartość zobowiązań i należności warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów została opisana w pkt. 15.5., tabl. 91, 92, 93 niniejszego raportu.



Transakcje ze stronami powiązanymi

Informacje o transakcjach stron powiązanych Jednostki Dominującej od 1.01 do 30.09.2025 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., 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 INVESTMENT Sp. z o.o., MODUŁ Sp. z o.o. (w okresie 01.01-27.05.2025), 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.

Tabela 67. Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi – stan na 30 września 2025 r.

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2025	Zobowiązania na 30.09.2025	Aktywa finansowe	Zaliczki zapłacone 30.09.2025	Pożyczki udzielone	Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01. do 30.09.2025	Zakupy w zakresie od 01.01. do 30.09.2025	Koszty aktywowane do 30.09.2025	Przychody finansowe od 01.01 do 30.09.2025	Koszty finansowe od 01.01 do 30.09.2025	Pozostałe przychody operacyjne od 01.01 do 30.09.2025
RADZIKOWSKIEGO APV SP. Z O.O.	17	-	3 949	-	-	214	-	391	-	-	93
SOEDI1 SP. Z O.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	5	56	-
SOEDI2 SP. Z O.O.	2	-	6 910	-	4 656	14	-	1 772	653	-	85
SOEDI3 SP. Z O.O.	-	-	110	-	-	6	-	-	-	3	-
SOEDI4 SP. Z O.O.	-	-	10	-	-	6	-	-	2 098	-	-
SOEDI5 SP. Z O.O.	34	-	6 110	-	102	9	-	75	53	-	26
PROJECT VIEW SP. Z O.O.	2	-	84	-	5 094	16	-	245	288	-	86
Razem podmioty powiązane kapitałowo	55	-	17 173	-	9 853	265	-	2 484	3 098	60	290
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	-	-	-	1 510	-	-	-	-	-	-	-
KANCELARIA ADWOKACKA NEUMAN I PARTNERZY SP.	-	20	-	-	-	-	112	-	-	-	-
ECC REAL ESTATE SP. Z O.O.	-	26	-	-	-	-	704	-	-	-	-
Razem podmioty powiązane osobowo	-	46	-	1 510	-	-	816	-	-	-	-
Ogółem	55	46	17 173	1 510	9 853	265	816	2 484	3 098	60	290



Tabela 68. Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi – stan na 30 września 2024 r.

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2024	Zobowiązania na 30.09.2024	Aktywa finansowe	Zaliczki zapłacone 30.09.2024	Pożyczki udzielone	Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01. do 30.09.2024	Zakupy w zakresie od 01.01. do 30.09.2024	Koszty aktywowane do 30.09.2024	Przychody finansowe od 01.01 do 30.09.2024	Koszty finansowe od 01.01 do 30.09.2024	Pozostałe przychody operacyjne od 01.01 do 30.09.2024
RADZIKOWSKIEGO APV SP. Z O.O.	-	-	3 949	-	-	-	-	-	70	-	66
SOEDI1 SP. Z O.O.	-	-	5	-	702	-	917	-	109	-	-
SOEDI2 SP. Z O.O.	-	-	4 910	-	13 124	-	-	-	1 023	-	-
SOEDI3 SP. Z O.O.	-	-	10	-	100	-	-	-	73	-	-
SOEDI4 SP. Z O.O.	-	-	10	-	9 565	-	-	-	66	-	-
SOEDI5 SP. Z O.O.	-	-	6 110	-	1 420	-	-	-	40	-	-
PROJECT VIEW SP. Z O.O.	-	-	84	-	2 140	-	-	-	116	-	11
Razem podmioty powiązane kapitałowo	-	-	15 078	-	27 051	-	917	-	1 498	-	77
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	-	-	-	1 500	-	-	-	-	151	-	-
MODUŁ SP. Z O.O.	-	2 500	-	-	-	-	2 430	-	-	-	-
KANCELARIA ADWOKACKA NEUMAN I PARTNERZY SP.	-	9	-	-	-	-	103	-	-	-	-
ECC REAL ESTATE SP. Z O.O.	-	139	-	-	-	-	1 063	-	-	-	-
SEBASTIAN CHWEDECZKO CONSULTING & DEDIGN	-	18	-	-	-	-	130	-	-	-	-
Razem podmioty powiązane osobowo	-	2 666	-	1 500	-	-	3 726	40	151	-	-
Ogółem	-	2 666	15 078	1 500	27 051	-	4 643	40	1 649	-	77

W okresie III kw. 2025 roku w Spółce nie wystąpiły istotne transakcje z innymi podmiotami powiązanymi poza tymi, które zaprezentowano powyżej.



11.4. Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania w wyników Jednostki Dominującej

Pozostałe przychody operacyjne

Tabela 69. Pozostałe przychody operacyjne na 30 września 2025 r.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	7	9
b) Pozostałe, w tym:	101	163
- rozwiązanie rezerw na koszty	88	38
- rozwiązanie straty kredytowej - na należności	1	102
- odszkodowania	12	10
- inne	-	12
Pozostałe przychody operacyjne razem	109	171

Pozostałe koszty operacyjne

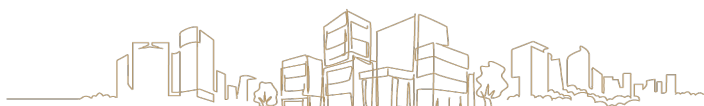
Tabela 70. Pozostałe koszty operacyjne na 30 września 2025 r.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Strata kredytowa - wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	87	122
- utworzenie rezerw	70	56
- zapłacone kary i odszkodowania	1	11
- darowizny	-	50
- inne	16	5
Pozostałe koszty operacyjne razem	87	122

Przychody finansowe

Tabela 71. Przychody finansowe na 30 września 2025 r.

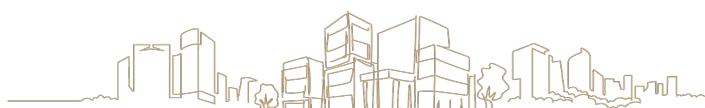
Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
Dywidendy i udziały w zyskach	2 098	-
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	5	52
Odsetki - pożyczki udzielone	1 000	1 605
Odsetki - inne	-	19
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	8	44
Przychody finansowe ogółem	3 111	1 720



Koszty Finansowe

Tabela 72. Koszty Finansowe na 30 września 2025 r.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
Odsetki od umów leasingu	28	18
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	44	39
Odsetki i prowizje z tytułu kredytów i pożyczek bankowych	44	-
Odsetki pozostałe	104	2
Dyskonto (dotyczące pożyczek długoterminowych)	-	19
Inne koszty finansowe	60	2
Koszty finansowe ogółem	280	80



V. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.



V. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST

12. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST W III KW. 2025 ROKU I PO DNIU BILANSOWYM

Niniejszy rozdział zawiera najważniejsze wydarzenia w okresie od 1 stycznia 2025 r. do dnia opublikowania niniejszego raportu, tj. 25 listopada 2025 r.

12.1. Najważniejsze wydarzenia okresu sprawozdawczego

Porozumienie dotyczące płatności należnych Wykonawcy z tytułu

30 lipca 2025 roku ED Invest S.A. podpisała z FineTech Construction Sp. z o.o. Porozumienie (które zostało później zmienione Anekssem nr 1 z 14 sierpnia r.), w którym określono nowe zasady płatności należne Wykonawcy z tytułu Wynagrodzenia Ryczałtowego określonego w Umowie o Wykonanie Robót Budowlanych, o którym Spółka informowała raportem bieżącym nr 4 w dniu 13 maja br. oraz ustanowienia zabezpieczeń ww. płatności.

Główne warunki:

1. Pierwsze faktury wystawione przez Wykonawcę na podstawie Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych do łącznej wysokości 2.000.000 zł (dwa miliony złotych) netto będą miały termin płatności przypadający 240 (dwieście czterdzieści) dni od daty rozpoczęcia robót będących przedmiotem Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych.
2. Kolejne faktury wystawione przez Wykonawcę na podstawie Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych do łącznej wysokości 2.000.000 zł (dwa miliony złotych) netto i skumulowanej wysokości 4.000.000 zł (cztery miliony złotych) netto będą miały termin płatności przypadający 270 (dwieście siedemdziesiąt) dni od daty rozpoczęcia robót będących przedmiotem Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych.
3. Kolejne faktury wystawione przez Wykonawcę na podstawie Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych do łącznej wysokości 2.000.000 zł (dwa miliony złotych) netto i skumulowanej wysokości 6.000.000 zł (sześć milionów złotych) netto będą miały termin płatności przypadający 300 (trzysta) dni od daty rozpoczęcia robót będących przedmiotem Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych.
4. Kolejne faktury wystawione przez Wykonawcę na podstawie Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych będą miały termin płatności taki, jak określony w Umowie o Wykonanie Robót Budowlanych, tj. 45 (czterdzieści pięć) dni od dnia doręczenia faktury Spółce.
5. Podatek VAT naliczony na fakturach wystawionych przez Wykonawcę na podstawie Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych będzie płatny w terminach



określonych w Umowie o Wykonanie Robót Budowlanych dla płatności faktur, tj. 45 (czterdzieści pięć) dni od dnia doręczenia faktury Spółce.

6. Instrumenty zabezpieczające będą obejmować również, poza fakturami wystawionymi przez Wykonawcę z tytułu wynagrodzenia ryczałtowego należnego na podstawie Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych, należności uboczne, do maksymalnej wysokości zabezpieczenia 8.000.000 zł (osiem milionów złotych).

W związku z modyfikacją terminów płatności należnych Wykonawcy na podstawie Umowy o Wykonanie Robót Budowlanych zgodnie z Porozumieniem Spółka zapłaci Wykonawcy odsetki w wysokości 9% (dziewięć procent), które będą obliczone począwszy od 46 (czterdziestego szóstego) dnia od dnia doręczenia danej faktury Zamawiającemu, jako 1/365 (jedna trzysta sześćdziesiąta piąta) kwoty odsetek należnych (dla każdego dnia kalendarzowego) i płatne wraz z należnością główną.

Na rzecz Wykonawcy ustanowione zostały następujące instrumenty zabezpieczające:

- cesja wierzytelności przysługujących Spółce z tytułu umowy o wspólnym przedsięwzięciu inwestycyjnym Złota Wilga, zawartej w dniu 9 września 2024 r. pomiędzy Spółką a Spółdzielnią Mieszkaniową Gocław-Lotnisko do kwoty 8.000.000 zł (osiem milionów złotych). Po zapłacie faktur objętych zabezpieczeniem cesja wygasa bez konieczności dalszych działań;
- hipoteka łączna umowna w wysokości 8.000.000 zł (osiem milionów złotych) na nieruchomościach gruntowych położonych w województwie małopolskim, powiat Wadowicki, gmina Lanckorona, miejscowość Izdebnik, których właścicielem jest spółka Q Investments sp. z o.o. powiązana osobowo z członkiem zarządu Emitenta;
- hipoteka umowna w wysokości 2.000.000 zł (dwa miliony złotych) na lokalu mieszkalnym w Warszawie będącym własnością Emitenta;

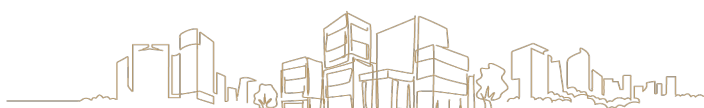
zawarcie przez Wykonawcę umów o wybudowanie lokalu dla 5 (pięciu) lokali mieszkalnych w inwestycji Złota Wilga, umożliwiających potrącenie wierzytelności Wykonawcy określonych w punktach 1-3 wskazanych powyżej z wpłatą wkładu budowlanego.

Umowa kredytu odnawialnego z Bankiem Ochrony Środowiska S.A.

19 sierpnia 2025 roku ED Invest S.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym na kwotę 5.000.000 PLN (pięć milionów złotych) (dalej Umowa Kredytu), z którego środki zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Spółki z wyłączeniem wydatków związanych z realizacją deweloperskich zadań inwestycyjnych realizowanych przez podmioty powiązane.

Zgodnie z Umową Kredytu, każda spłata całości lub części wykorzystanego kredytu powoduje jego odnowienie o kwotę spłaty i daje możliwość wielokrotnego wykorzystania w okresie kredytowania do kwoty limitu kredytowego. Całkowita spłata kredytu nastąpi do 3 sierpnia 2027 r.

Oprocentowanie Kredytu zostało ustalone na warunkach rynkowych na podstawie stawki WIBOR powiększonej o marżę banku.



Zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikające z Umowy Kredytu:

- gwarancja w ramach rządowego programu „Wspieranie przedsiębiorczości z wykorzystaniem poręczeń i gwarancji BGK” (de minimis) udzielana do 60% kwoty kapitału przyznanego kredytu,
- pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami prowadzonymi dla Spółki w Banku z wyłączeniem rachunku do rozliczeń podatku VAT,
- zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach Spółki prowadzonych w Banku, wraz z klauzulą kompensacyjną, z wyłączeniem rachunku do rozliczeń podatku VAT,
- weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową,
- oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 pkt 5 k.p.c. do kwoty 7.500.000,00 PLN (siedem milionów pięćset tysięcy złotych).

Umowa zawiera standardowe dla tego typu finansowań warunki zawieszające, których spełnienie umożliwi uruchomienie Kredytu. Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

Spłata kredytów przez spółkę zależną

30 września 2025 roku spółka zależna Radzikowskiego APV Sp. z o.o. spłaciła kredyty odnawialny z którego środki były przeznaczone na finansowanie realizacji projektu deweloperskiego - budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowana przy ul. Radzikowskiego w Krakowie oraz kredyt udzielony na finansowanie podatku VAT ww. Projektu.

12.2. Najważniejsze wydarzenia po dniu bilansowym

Wniosek akcjonariusza o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

29 października 2025 roku do Spółki wpłynął wniosek akcjonariusza, posiadającego ponad jedną dwudziestą kapitału zakładowego ED Invest S.A., o zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki na podstawie art. 400 § 1 kodeksu spółek handlowych.

Akcjonariusz podał we wniosku umieszczenie w porządku obrad podjęcie uchwały w sprawie wypłaty zysku z kapitału zapasowego Spółki. Zgodnie z treścią draftu przesłanej uchwały przez Akcjonariusza Walne Zgromadzenie ma dokonać zmiany przeznaczenia zysków z lat ubiegłych pierwotnie przeznaczonych na kapitał zapasowy i obniżyć kapitał zapasowy o kwotę 9.531.160,32 zł oraz przeznaczyć kwotę zysku z lat ubiegłych w kwocie 9.531.160,32 zł na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki, tj. wypłatę kwoty 0,96 zł na każdą akcję biorącą udział w podziale zysku (czyli bez akcji własnych Spółki). Dzień dywidendy (dzień ustalenia prawa do dywidendy) ma zostać ustalony na 2 grudnia 2025 roku, a dzień wypłaty dywidendy na 4 grudnia 2025 roku.



Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia

20 listopada 2025 roku Zarząd ED Invest S.A., w związku z otrzymanym nowym wnioskiem akcjonariusza, działając na podstawie § 18 ust. 2 Statutu Spółki w związku z art. 398, art. 399 § 1, art. 402¹ i art. 402² Kodeksu spółek handlowych zmienił termin Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z 26 listopada 2025 r. na 17 grudnia 2025 r., na godz. 11.00. Walne Zgromadzenie odbędzie się w siedzibie Spółki w Warszawie, przy ul. Grochowskiej 306/308, 03-840 Warszawa.

Pożyczki udzielone i spłacone

Po dniu bilansowym Spółka Dominująca udzieliła pożyczek spółkom z Grupy, szczegółowe informacje zostały zaprezentowane w pkt. 15.4 Tabela 88.

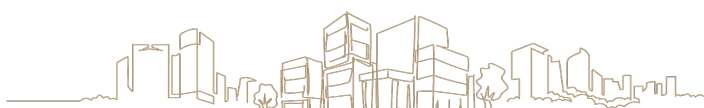
12.3. Sprzedaż w ED Invest S.A. w III kw. 2025 r.

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

Spółka Dominująca w III kw. 2025 roku konsekwentnie realizowała plan sprzedaży finalnym nabywcom lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi. Szczególnie dotyczyło to obecnie realizowanych inwestycji – Gocłavia i Złota Wilga, ale także inwestycji oddanej do użytkowania w roku 2024.

- **Gocłavia** przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego

- **Złota Wilga** przy ul. Złotej Wilgi



- **WILGA AB** przy ul. Umińskiego 2



12.4. Sprzedaż w Grupie Kapitałowej ED Invest w III kw. 2025 r.

Na dzień publikacji niniejszego raportu stopień sprzedaży mieszkań w inwestycji Apartamenty Radzikowskiego realizowanej przez spółkę zależną APV Radzikowskiego Sp. z o.o. wynosi 76% (w ujęciu ilościowym). Przychody z projektu są uwzględniane w przychodach począwszy od III kw. 2025 r. Zyski z przedsięwzięcia będą dzielone odpowiednio do stanu posiadania obu udziałowców.

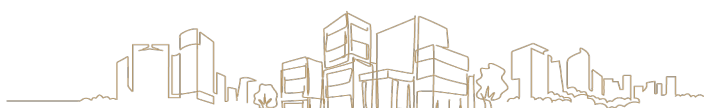
12.5. Plany inwestycyjne



Projekt Orężna

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

Spółka jest w trakcie uzgodnień z Urzędem Miasta w związku ze złożonym wnioskiem o pozwolenie na budowę. Planowana inwestycja to zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych (budynki jedno- i dwulokalne) w układzie szeregowym o łącznej powierzchni ok. 4 700 m². Ze względu na charakter inwestycja będzie podzielona na trzy etapy.



Projekt Orlik-Jantar (Rogalskiego II)

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



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

12.6. Czynniki mające wpływ na realizację inwestycji

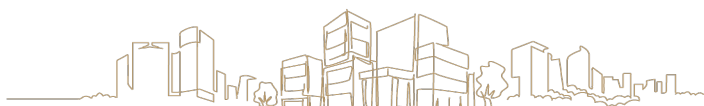
Niniejszy podrozdział zawiera opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność Spółki Dominującej i spółek zależnych oraz sprawozdanie finansowe, w tym na osiągnięte zyski lub poniesione straty w III kw. 2025 r.

Czynniki makroekonomiczne kształtujące sytuację na rynku nieruchomości

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

W III kw. 2025 r. zmiany czynników makroekonomicznych wpłynęły na stabilizację sytuacji na rynku. Inflacja CPI stopniowo zbliżała się do celu (2,9% r/r we wrześniu; inflacja bazowa 3,2% r/r. Średnia wartość PMI w III kwartale wyniosła 46,8, sygnalizując kurczenie się produkcji. W III kwartale roku Rada Polityki Pieniężnej dwukrotnie obniżała stopy procentowe. Na posiedzeniu w lipcu 2025 r. obniżono stopy o 0,25 punktu procentowego – stopa referencyjna spadła wtedy do 5,00%. We wrześniu 2025 r. doszło do kolejnej obniżki stóp procentowych o 0,25 pkt proc. – stopa referencyjna wyniosła 4,75%, lombardowa 5,25%, depozytowa 4,25%, redyskontowa weksli 4,30%, a dyskontowa weksli 4,35%. stopa dyskontowa weksli: 4,85%. Dla sektora mieszkaniowego oznacza to poprawę zdolności kredytowej i niższe oprocentowanie zmienne przekładające się na popyt.

Na rynku pracy bezrobocie rejestrowane, według szacunków MRPiPS, sięgnęło 5,6% we wrześniu, utrzymując się na relatywnie niskim poziomie na tle UE.



Rynek mieszkaniowy w III kw. 2025 r.

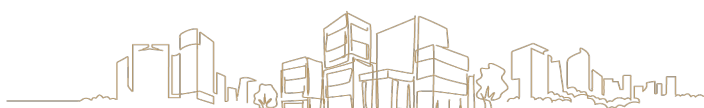
III kwartału 2025 r. na rynku mieszkaniowym w Polsce wstąpił w fazę stabilizacji - umiarkowanego wzrostu popytu przy jednoczesnym ograniczeniu nowej podaży. Obniżki stóp procentowych i stabilizacja inflacji poprawiły zdolność kredytową nabywców, co wpłynęło na wzrost sprzedaży mieszkań. Deweloperzy pozostają ostrożni we wprowadzaniu nowych inwestycji, co ogranicza podaż i sprzyja równowadze cenowej. Rynek wykazuje cechy rynku kupującego z rosnącą selektywnością, gdzie konkurencyjność projektów (funkcjonalne układy, wykończenie oraz aranżacja części wspólnych, etc.) oraz lokalizacja mają kluczowe znaczenie. Prognozy na najbliższe kwartały są umiarkowanie optymistyczne, z oczekiwanym dalszym wzrostem sprzedaży i utrzymaniem stabilnych cen, o ile nie pojawią się istotne zmiany regulacyjne lub kosztowe.

Obniżki stóp w lipcu i wrześniu oraz stabilizacja inflacji poprawiły zdolność kredytową i obniżyły koszt finansowania. Indeks BIK pokazał w III kwartale silne ożywienie popytu na rynku kredytów hipotecznych. We wrześniu liczba zapytań o hipoteki była wyższa o 42,2% r/r, a liczba wnioskujących wzrosła do ok. 39,9 tys. (+40% r/r). WIRON (overnight) w połowie października wynosił ok. 4,1%, a stawki składowe (1M/3M compound) również utrzymywały się lekko powyżej 4%. W zestawieniach rynkowych z września widoczny był spadek rat kredytów ze zmiennym oprocentowaniem na skutek niższych stawek bazowych (WIBOR/WIRON) i obniżek stóp NBP. W efekcie popyt kredytowy rośnie, choć banki i klienci wciąż ostrożnie podchodzą do warunków ofert (marże/fix na 5 lat).

Presja kosztowa pozostawała umiarkowana. We wrześniu ceny produkcji budowlano-montażowej były stabilne w ujęciu miesięcznym (budowa budynków wzrost o 0,1% m/m), a rocznie umiarkowanie wyższe, jednocześnie ceny produkcji sprzedanej przemysłu (PPI) były niższe r/r, co ogranicza ryzyko wtórnych impulsów kosztowych w łańcuchu dostaw materiałów. Obecne otoczenie pozwala wykonawcom budżetować projekty bez częstych i gwałtownych korekt.

Podstawowe dane z III kw. 2025 r.:

- Sprzedaż mieszkań na 6 największych rynkach (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź) wyniosła ponad 10,8 tys. jednostek, czyli o 8% więcej niż w drugim kwartale 2025 r.
- Łącznie we wszystkich 6 aglomeracjach na rynek wprowadzono w ciągu kwartału niecałe 9,5 tys. nowych mieszkań, czyli o 23% mniej niż w poprzednim kwartale. Więcej mieszkań niż w II kwartale wprowadzono do sprzedaży tylko w Warszawie.
- Oferta dostępna na koniec III kwartału to ok. 60 tys. mieszkań. W porównaniu ze stanem na koniec czerwca oferta zmniejszyła się o niecałe 1,5 tys. czyli 2,4%.
- Średnie ceny mieszkań, które pozostały w ofercie na koniec września 2025 r. spadły w większości miast o 1% do 3%, a w Poznaniu nastąpił wzrost o 1,3%.
- Spadek liczby nowo rozpoczynanych budów i pozwoleń na budowę – dalsze ograniczenie podaży w kolejnych kwartałach.
- Wzrost zdolności kredytowej nabywców dzięki obniżeniu stóp procentowych i stabilizującej się inflacji.
- Zakupy gotówkowe stanowią coraz większy udział w strukturze transakcji, zaś liczba nabywców inwestycyjnych maleje.



Programy rządowe i zmiany regulacyjne

Rząd zrezygnował z uruchomienia programu „Pierwsze klucze” (w połowie czerwca MRiT potwierdziło, że nie pracuje nad nowymi programami), zapowiadając koncentrację na najmie społecznym i komunalnym. Równolegle trwają prace nad tzw. „ustawą podażową” – projekt (UA10) ma m.in. zwiększyć dostępność gruntów (w tym poprzez zniesienie ograniczeń obrotu gruntami rolnymi w granicach miast) i uprościć instrumenty planistyczne. Na koniec czerwca projekt pozostawał w wykazie prac rządu. Zmiana akcentów polityki (od dopłat do popytu w kierunku instrumentów podażowych i najmu społecznego) wpływa na strukturę popytu i oczekiwania cenowe.

W II kwartale uchwalono (i podpisano) Ustawę o zmianie ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Ustawa o jawności cen) co spowodowało zmiany w sposobie prezentacji oferty cenowej:

- 11 lipca 2025 r. zaczęła obowiązywać nowelizacja tzw. ustawy deweloperskiej wprowadzająca jawność cen mieszkań. Od tej daty deweloperzy muszą publikować pełne cenniki i informacje o ofertach w przypadku nowych inwestycji wprowadzanych na rynek.
- 11 września 2025 r. zakończył się okres przejściowy - od tego dnia obowiązek publikacji cen obejmuje wszystkich deweloperów, niezależnie od momentu startu sprzedaży danej inwestycji.

Oba te terminy bezpośrednio wpłynęły na sposób komunikowania cen oraz przejrzystość ofert.

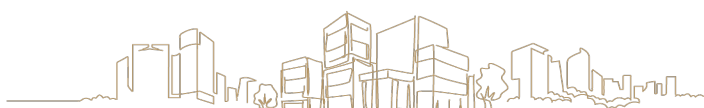
Dodatkowo 30 września 2025 r. GPW Benchmark S.A. ogłosił harmonogram zaprzestania opracowywania części stawek WIBID/WIBOR (m.in. T/N i 2W od 22 grudnia 2025 r.), co, choć nie jest zmianą „mieszkaniową” sensu stricto, wpływa na rynek kredytów hipotecznych poprzez modyfikację oferty i parametrów umów kredytowych.

W III kwartale nie uruchomiono żadnych nowych programów popytowych dotyczących zakupu mieszkań. Rynek funkcjonował bez dopłat kredytowych, w reżimie wyznaczonym powyższymi zmianami i regulacjami.

W III kw. 2025 r. otoczenie dla rynku mieszkaniowego było umiarkowanie sprzyjające. Inflacja zbliżona do celu i obniżka stóp RPP przełożyły się na poprawę warunków finansowania kredytów, przy w miarę stabilnej sytuacji na rynku pracy. Umiarkowana presja kosztowa i stabilne ceny robót pozwalały budżetować projekty bez gwałtownych rewizji. Jednocześnie wejście w życie jawności cenników wymusiło większą transparentność ofert i bardziej rynekową weryfikację poziomów cen wprowadzanych do oferty sprzedażowej jednostek mieszkaniowych. Brak nowych rozwiązań stymulujących popyt oznaczał, że popyt kredytowy rósł głównie dzięki spadkowi kosztu pieniądza, a decyzje zakupowe pozostawały ostrożne i świadome. Zapowiedziane zmiany we wskaźnikach referencyjnych (WIBID/WIBOR) stabilizują otoczenie dla umów kredytowych, ale krótkoterminowo nie zmieniają kierunku rynku.

Ceny mieszkań

W III kwartale średnie ceny ofertowe na rynku pierwotnym były zasadniczo stabilne lub lekko wyższe. Stabilizacja cen w największych miastach oznacza, że coraz większą rolę odgrywać będą strategiczne działania sprzedażowe deweloperów, w tym możliwość elastycznych negocjacji cen. Dotyczy to zwłaszcza segmentu większych mieszkań, gdzie czas sprzedaży ulega wydłużeniu.



W Warszawie średnia cena w III kw. 2025 r. wyniosła ok. 18 018 zł/m² (średnia z VII–IX). W ujęciu kwartalnym nastąpił minimalny wzrost o 0,5% (w Q2/2025 średnia cena 17 921 zł/m²), natomiast w ujęciu rocznym zmiana o 1,3% (w Q3/2024 średnia cena 17 790 zł/m²). Analiza danych dla stolicy ujawnia kilka kluczowych tendencji. Po pierwsze, widoczna jest różnica między dynamiką cen kwartalnych i rocznych. Dodatni bilans k/k (+0,5%) sugeruje, że rynek przeszedł w fazę łagodnej stabilizacji po wcześniejszym spowolnieniu, co współgra z bardziej przewidywalnym otoczeniem makro (niższa inflacja, ustabilizowane stopy). Jednocześnie lekko dodatni bilans r/r (+1,3%) wskazuje, że średnie ceny wróciły powyżej poziomów notowanych rok wcześniej, ale bez gwałtownych skoków. Szczególnie istotna jest analiza miesięczna. O ile lipiec i sierpień wskazywały na stabilizację (okolicie 17,9 tys. zł/m²), o tyle wrzesień przyniósł wyraźne podbicie do ok. 18,3 tys. zł/m². Może to sygnalizować przyspieszenie popytu pod koniec kwartału wynikające z premier nowych etapów budowy, domykanie celów sprzedażowych.

W Pruszkowie średnia cena w III kw. 2025 r. wyniosła ok. 14 850 zł/m². W ujęciu kwartalnym nastąpił minimalny wzrost o 0% – 1% (w Q2/2025 średnia cena ok. 14,7–14,9 tys. zł/m²), natomiast w ujęciu rocznym spadek o 1% do nawet 2% (w Q3/2024 średnia cena ok. 15,0 –15,1 tys. zł/m²). W III kw. 2025 roku rynek mieszkaniowy w Pruszkowie charakteryzował się stabilnym poziomem cen nowych lokali, przy jedynie nieznacznych wahaniami miesięcznych. Taka sytuacja wpisuje się w obserwowany już w II kwartale trend stopniowego wygasania presji cenowej. Ograniczona aktywność nabywców, mimo nieco poprawionej zdolności kredytowej, w połączeniu z zachowawczą polityką cenową deweloperów, skutkuje utrzymywaniem się cen na względnie stałym poziomie.

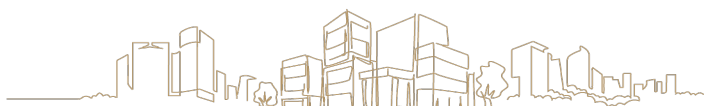
W Piasecznie, dane dla rynku pierwotnego i wtórnego, średnia cena w III kw. 2025 r. wyniosła ok. 13 300 zł/m². W ujęciu kwartalnym nastąpił minimalny wzrost o 0% – 1% (w Q2/2025 średnia cena ok. 13,1–13,4 tys. zł/m²), natomiast w ujęciu rocznym zmiana od –1% do +2%. III kw. to stabilne ceny nowych mieszkań i minimalne wahania między miesiącami, co wpisuje się w wygaszanie presji cenowej opisywane w przeglądach NBP dla II kw. 2025 r.

W Krakowie średnia cena w III kw. 2025 r. wyniosła ok. 16 717 zł/m². W ujęciu kwartalnym brak zmiany (w Q2/2025 średnia cena ok. 16,7–16,8 tys. zł/m²), natomiast w ujęciu rocznym spadek o 2,4% (w Q3/2024 średnia cena ok. 16 569 zł/m²). III kwartał w Krakowie to stabilne ceny nowych mieszkań i niewielkie wahania między miesiącami, co wpisuje się w obraz stabilizacji opisywany także w przeglądzie NBP dla II kw. 2025 r. Wskazuje to, że po spadkach lub stagnacji z I połowy roku, rynek krakowski odzyskał równowagę, jednak bez widocznej presji na wzrosty. Poziom cen ofertowych pozostaje umiarkowany względem poziomów z 2024 r. Sprzedający wydają się pogodzeni z nowymi realiami rynkowymi, a kupujący, choć wspierani lepszą zdolnością kredytową, nie wykazują skłonności do akceptowania wygórowanych ofert.

Wojna na Ukrainie

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

Kolejnym czynnikiem, który w związku z wojną na Ukrainie ma istotny wpływ na branżę budowlaną, jest cena i dostępność surowców i materiałów budowlanych pochodzących z rynku wschodniego, szczególnie materiałów



hutniczych, oraz cena i dostępność paliw. Łańcuchy dostaw to obszar zależny od transportu, który w dużej mierze opierał się na kierowcach pochodzenia ukraińskiego.

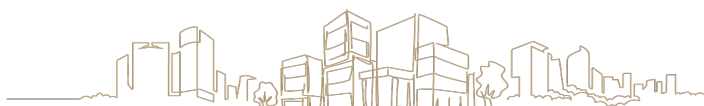
Spółka oraz jej spółki zależne na bieżąco monitorują i oceniają sytuację, prognozując wzrost kosztów bezpośrednich, oceniając ryzyko przekroczeń budżetowych związanych z wykonawstwem. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie występuje zagrożenie dla harmonogramów robót i terminów wykonania realizowanych inwestycji.

Podsumowanie

III kwartał przyniósł bardziej optymistyczne zmiany w zakresie czynników makroekonomicznych - wzrost PKB, niższa inflacja i łagodzenie stóp, przy umiarkowanej presji kosztowej w budownictwie. Jednocześnie stabilna podaż oraz bardziej selektywny popyt (wzrastający kredytowo, ale bez dopłat rządowych) sugerują, że sprzedaż będzie wymagała większych nakładów na marketing, a polityka cenowa większej elastyczności projektowej (metraże, pakiety wykończenia, harmonogramy płatności). Dalszy kierunek polityki państwa (ustawy „podażowe”) może w średnim terminie wesprzeć bank ziemi i tempo uruchamiania nowych inwestycji.

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

- **Poziom inflacji** - po 2,9% r/r we wrześniu oczekiwane utrzymanie niskiej dynamiki w IV kwartale. Prognoza NBP na kolejne okresy to średnio 3,9% w 2025 r. oraz 3,1% w 2026 r.
- **PKB** - NBP (projekcja lipcowa) wskazuje wzrost o 3,6% r/r w 2025 i 3,1% w 2026. KE szacuje ok. 3,3% w 2025 – z ryzykiem po stronie słabszego przemysłu i zależności od konsumpcji/inwestycji.
- **Stopy procentowe** - po obniżce do 4,75% we wrześniu – bazowo stabilizacja w IV kwartale (nastawienie łagodne, zależne od dalszej dezinflacji).
- **Popyt kredytowy** - po dużym wzroście w III kwartale (dane BIK) oczekiwane utrzymanie dobrej dynamiki w kolejnym kwartale, wspierane niższymi stawkami bazowymi i łagodniejszymi warunkami kredytowymi banków.
- **Przemysł / PMI** - sygnały poprawy, ale poniżej 50 pkt (48,0 we wrześniu) – krótkoterminowo hamulec dla pełnego ożywienia.
- **Koszty budownictwa** - ceny robót bud.-mont. +2,8% r/r w sierpniu i zasadniczo płaskie m/m. PPI -1,2% r/r (sierpień/wrzesień) ogranicza ryzyko wtórnej presji kosztowej.
- **Sytuacja na rynku nieruchomości** - rynek mieszkaniowy w Polsce na początku 2025 roku wykazuje oznaki stabilizacji. Ceny mieszkań nie powinny spadać, a ich wzrosty będą bliskie poziomowi inflacji. Oczekiwane obniżki stóp procentowych mogą poprawić zdolność kredytową, co z kolei może zwiększyć popyt. Również kontynuowane są prace legislacyjne nad tzw. ustawą podażową, mającą na celu zwiększenie dostępności gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Warto zauważyć, że z dniem 1 stycznia 2025 roku nastąpiło uwolnienie gruntów rolnych znajdujących się w miastach na cele budownictwa mieszkaniowego.



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

Istotne statystyki z III kw. 2025 roku:

- **PKB** +3,7 % r/r (flash, II kw.), +0,8 % k/k.
- **Inflacja CPI** lipiec 3,1% r/r; sierpień 2,8% r/r; wrzesień 2,9% r/r. Inflacja bazowa (netto żywności i energii): lipiec 3,3% r/r, sierpień–wrzesień 3,2% r/r.
- **Stopy NBP** w lipcu RPP obniżyła stopy o 25 pp. (stopa referencyjna do 5,00%), we wrześniu o kolejne 25 pp. (do 4,75%); w sierpniu stopy pozostały bez zmian.
- **Popyt kredytowy** wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe wg BIK: lipiec +45,2% r/r, sierpień +52,5% r/r, wrzesień +42,2% r/r; we wrześniu o kredyt mieszkaniowy wnioskowało łącznie ok. 39,9 tys. osób (+40,2% r/r).

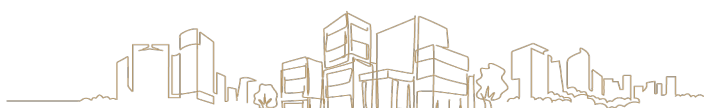
W III kw. 2025 roku w Polsce nastąpiła stabilizacja makroekonomiczna, z inflacją CPI zbliżającą się do celu NBP oraz dwukrotną obniżką stóp procentowych przez RPP, co poprawiło warunki finansowania kredytów hipotecznych. Rynek mieszkaniowy charakteryzował się umiarkowanym popytem przy ograniczonej podaży, stabilnymi cenami oraz selektywnym podejściem kupujących, szczególnie na głównych rynkach jak Warszawa czy Kraków. Aktywność budowlana osłabła, ale zdolność kredytowa poprawiła się dzięki niższemu kosztowi pieniądza i stabilnej inflacji.

W IV kwartale 2025 r. oraz na początku 2026 r. scenariusz bazowy zakłada stabilizację inflacji blisko celu NBP, utrzymanie łagodniejszych warunków finansowych po wrześniowej obniżce stóp oraz umiarkowanym rzeczywistym poziomie działalności gospodarczej (czyli produkcji dóbr i usług oraz realizowane usługi w gospodarce, z wyłączeniem wpływu czynników pieniężnych takich jak inflacja czy zmiany cen) przy wciąż słabszym przemyśle. Dezinflacja oraz ujemny wskaźnik PPI sprzyjają stabilizacji cen, co ogranicza ryzyko nagłych wzrostów kosztów materiałów. Po stronie popytu kredytowego oczekiwane jest utrzymanie ożywienia widocznego pod koniec III kwartału wspieranego niższymi stopami i stopniowo rosnącą zdolnością kredytową.

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

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

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



12.7. Omówienie perspektyw rozwoju działalności przynajmniej w najbliższych kwartałach

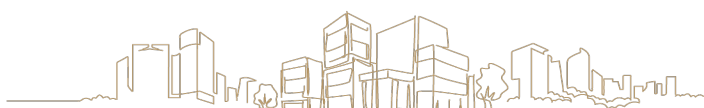
Przyszłe wyniki finansowe Grupy w dużym stopniu zależą od ogólnej koniunktury gospodarczej – tempa wzrostu PKB, stanu finansów publicznych oraz sytuacji panującej w budownictwie. W przypadku czynników zewnętrznych czynnikami ograniczającymi popyt na duże i średnie mieszkania oraz wpływającymi na utrzymanie wyższych cen i ograniczony popyt wśród mieszkań małych mogą być:

- ograniczona liczba nabywców inwestycyjnych, która ma związek z zapowiedziami podwyższenia podatków od kolejnych posiadanych mieszkań z jednej, a obawami spowodowanymi czynnikami geopolitycznymi z drugiej,
- niechęć do zaciągania kredytów wynikająca z niekorzystnej sytuacji na rynku pracy,
- ryzyko walutowe ograniczające skłonność do zaciągania kredytów w walutach obcych,
- wydłużony proces decyzyjny klientów, którzy przyzwyczaili się do rynku klienta, w tym możliwość elastycznych negocjacji cen,
- kupujący, mimo poprawy zdolności kredytowej, nadal negocjują i pozostają ostrożni, starannie wybierając najbardziej korzystne propozycje,
- wywołana przez Rosję wojna w Ukrainie, sankcje oraz ich konsekwencje dla gospodarki polskiej, regionu i gospodarki światowej.

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

- postęp w realizacji obecnych inwestycji oraz rozpoczęcie realizacji inwestycji planowanych,
- opóźnienie rozpoczęcia realizacji projektu Złota Wilga o co najmniej trzy miesiące z uwagi na bezumowne korzystanie z terenu przekazanego przez spółdzielnię mieszkaniową przez dotychczasowego najemcę,
- pozyskanie przez Spółkę Dominującą nowych inwestycji w modelu „Deweloper Plus”, czyli budowa obiektów na gruntach powierzonych,
- pozyskanie nieruchomości gruntowych w dogodnych lokalizacjach pozwalających na rozszerzenie działalności w segmencie deweloperskim,
- decyzje biznesowe dotyczące sprzedaży nieruchomości gruntowych posiadanych przez spółki zależne, które są uzależnione od pozyskania stabilnych źródeł finansowania kapitału obrotowego,
- pozyskanie finansowania na realizację nowych projektów.

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



- brak popytu na drożące mieszkania, które są wynikiem rosnących cen wykonawstwa oraz rosnących cen gruntów, spowodowanych brakiem dostępności terenów inwestycyjnych w dobrze skomunikowanych częściach Warszawy;
- brak zaufania do oferty dla deweloperów przedstawianej przez fundusze inwestycyjne, a w konsekwencji problemy w dostępności środków finansowych na realizację projektów;
- brak dostępności kredytów na realizację ze względu na ograniczone zaufanie do branży deweloperskiej;
- ostrożny popytu na mieszkania z uwagi na zmiany zachodzące na rynku dotyczące dopłat rządowych.

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

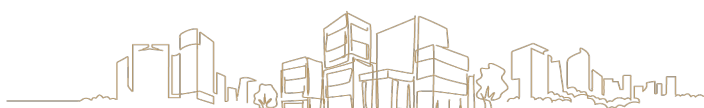
Szerokie plany inwestycyjne oraz długość procesu przygotowawczego związanego z formalnościami niezbędnymi przed rozpoczęciem realizacji projektów i ich sprzedażą oraz przedłużająca się procedura przetargowa dotycząca Projektu Złota Wilga mają istotny wpływ zarówno na wyniki bieżącego okresu, jak również na wyniki kolejnych kwartałów. Zarząd ocenia, że wyniki kolejnych kwartałów br. nie będą niższe od osiągniętych w analogicznym okresie roku ubiegłego. Zarząd konsekwentnie realizuje swoje plany polegające na budowie Grupy Kapitałowej posiadającej stabilną pozycję w segmencie „Deweloper PLUS”, czyli we współpracy ze spółdzielniami mieszkaniowymi oraz intensywnie rozwijającej się w segmencie deweloperskim działając w sektorze mieszkaniowym wielorodzinnym i jednorodzinnym oraz w przyszłości budującej portfolio powierzchni komercyjnych na wynajem pod sklepy typu dyskont.

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

13. SYTUACJA FINANSOWA ED INVEST S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST W III KW. 2025 ROKU

13.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy ED Invest S.A.

W niniejszym podrozdziale omówione zostaną podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 30 września 2025 r., w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność Grupy Kapitałowej oraz skonsolidowane wyniki finansowe, w tym na osiągnięte zyski lub poniesione straty w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem.



Skrócone Śródroczne Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Tabela 73. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy ED Invest S.A. – aktywa

Wyszczególnienie	na 30.09.2025	na 31.12.2024	zmiana	zmiana %
<i>Aktywa</i>				
Aktywa trwałe	2 825	2 882	-58	-2%
Wartości niematerialne	88	133	-46	-34%
Rzeczowe aktywa trwałe	1 317	1 378	-61	-4%
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	995	1 232	-237	-19%
Należności	115	128	-13	-10%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	310	11	299	2692%
Aktywa obrotowe	102 639	94 933	7 706	8%
Zapasy	42 480	45 829	-3 349	-7%
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	40 584	19 051	21 533	113%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	13 813	22 812	-8 999	-39%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3	-	3	-%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 716	3 920	-2 204	-56%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 043	3 321	722	22%
Aktywa razem	105 463	97 815	7 648	8%

Na 30 września 2025 roku wartość aktywów Spółki Dominującej wzrosła o 7 648 tys. PLN w stosunku do stanu na 31 grudnia 2024 roku, głównie ze względu na wzrost aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną).

Stan rzeczowych aktywów trwałych wynosił na 30 września 2025 roku 1 317 tys. PLN, zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2024 roku o 61 tys. PLN tj. 4%. Zmiana była wynikiem odpisów umorzeniowych.

Stan aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku na 30 września 2025 roku wyniósł 995 tys. PLN i w stosunku do roku 2024 zmniejszył się o 10%. Zmiana powstała w wyniku m.in. odpisów umorzeniowych na oraz przyjęcia do majątku Spółki lokalu biura sprzedaży na kwotę 227 tys. PLN, opis poniżej.

27 marca 2025 roku Spółka Dominująca zawarła Umowę najmu lokalu usługowego nr U1 i nr U2 zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Umińskiego 2, okres obowiązywania najmu strony ustaliły na 24 miesiące licząc od daty rozpoczęcia okresu najmu. Zawarta umowa zgodnie z MSSF 16 zawiera leasing zdefiniowany w oparciu o trzy podstawowe aspekty oraz identyfikuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w oparciu o:

- 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. Zawarta umowa jest jedną z istotnych umów.



Tabela 74. Wartość bilansowa przyjętego aktywa z tytułu prawa do użytkowania – stan na 30 września 2025 r.

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2025	na dzień 30.09.2025
Wartość netto środka trwałego	227	-
Razem zobowiązanie finansowe	-	227

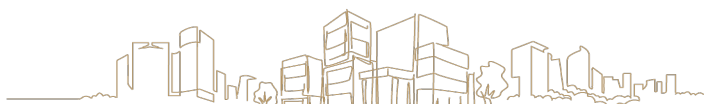
Wartość zapasów na 30 września 2025 roku zmniejszyła się o 3 349 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2024 roku, głównie z powodu przekazaniem mieszkań na projekcie Radzikowskiego w związku z zakończeniem budowy.

Stan aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na 30 września 2025 roku zwiększył się w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2024 roku o 21 533 tys. PLN o 113%, na co wpływ miała zmiana stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych, głównie projektów będących w realizacji – Gocławii oraz Złotej Wilgi.

Stan należności handlowych oraz pozostałych należności na 30 września 2025 znacząco zmniejszył się w porównaniu do końca 2024 roku o 8 999 tys. PLN o 39%, w związku z aktywnością Grupy w zakresie sprzedaży na zakończonych inwestycjach.

Tabela 75. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy ED Invest S.A. – pasywa

Wyszczególnienie	na 30.09.2025	na 31.12.2024	zmiana	zmiana %
<i>Pasywa</i>				
Kapitał własny	55 270	62 952	-7 682	-12%
Kapitał podstawowy	619	619	-	0%
Akcje własne	-6 198	-6 198	-	0%
Kapitał zapasowy	59 626	66 433	-6 807	-10%
Niepodzielony wynik finansowy	1 220	2 090	-870	-42%
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 373	-111	-1 263	1142%
- zaliczka wypłacona na poczet przewidywanej dywidendy	-	-830	830	-100%
- zysk (strata) netto bieżącego roku	2 594	3 031	-437	-14%
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	55 267	62 944	-7 677	-12%
Udziały niekontrolujące	3	8	-5	-63%
Zobowiązania	50 193	34 863	15 330	44%
Zobowiązania długoterminowe	18 140	6 395	11 745	184%
Długoterminowe kredyty i pożyczki	-	5 067	-5 067	-100%
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	16 000	-	16 000	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	544	748	-204	-27%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe – kaucje	308	-	308	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 166	478	689	144%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	122	102	20	19%
Zobowiązania krótkoterminowe	32 053	28 468	3 585	13%
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	2 845	101	2 744	2711%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	484	562	-78	-14%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	21 629	15 877	5 751	36%



Zobowiązania z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	2 610	6 426	-3 816	-59%
Zaliczki związane z umowami	32	-	32	-
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	277	2 406	-2 129	-88%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 644	2 716	-73	-3%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	166	155	11	7%
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 368	225	1 143	508%
Pasywa razem	105 463	97 815	7 648	8%

Kapitały własne na 30 września 2025 roku w porównaniu do końca 2024 roku zmniejszyły się o 7 682 tys. PLN w wyniku wypłaty dywidendy.

Stan krótkoterminowych kredytów i pożyczek zwiększył się o 2 744 tys. PLN z powodu częściowego wykorzystania kredytu bankowego w BOŚ S.A.

Stan pozostałych długo i krótkookresowych zobowiązań finansowych na 30 września 2025 roku zmalał w porównaniu do stanu na koniec 2024 roku o 282 tys. PLN. Zmiana wynika z faktu rozliczenia rat kapitałowych przypadających. Szczegółowy opis pod tabelą 79.

Wzrost zobowiązań długoterminowych z tytułu umów w kwocie 16 000 tys. PLN na 30 września 2025 roku stanowi otrzymane zaliczki z tytułu podpisania przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości gruntowych.

Stan długo i krótkoterminowych zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych na 30 września 2025 roku w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2025 roku wzrósł o 30 tys. PLN tj. 12%. Spółka tworzy rezerwy na świadczenia pracownicze na 30 września oraz 31 grudnia każdego roku.

Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 30 września 2025 roku zwiększył się w porównaniu do końca roku 2024 o 5 751 tys. PLN, co wynika z bieżącej realizacji projektów Gočavia oraz Złota Wilga.

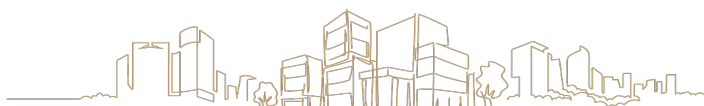
Stan zobowiązań z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na 30 września 2025 roku spadł w porównaniu do stanu na koniec 2024 roku o 3 816 tys. PLN, tj. o 59%, co wynika ze zmniejszenia salda wartości sprzedanych mieszkań i lokali usługowych na projekcie Apartamenty Radzikowskiego.

Stan pozostałych zobowiązań krótkoterminowych na 30 września 2025 roku był zbliżony w porównaniu do końca 2024 roku na co składają się głównie zmiany zobowiązania podatkowego, zaliczek i pozostałych kwot zatrzymanych zobowiązań krótkoterminowych.

Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z wyniku

Tabela 76. Wybrane skonsolidowane dane finansowe ze sprawozdania z wyniku Grupy ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024	zmiana	zmiana %
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	56 329	47 335	8 994	19%
Przychody netto ze sprzedaży produktów	20 918	-	20 918	-



Przychody netto ze sprzedaży usług	34 589	45 137	-10 548	-23%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	822	2 197	-1 375	-63%
Koszt własny sprzedaży	44 130	36 232	7 898	22%
Koszt sprzedanych produktów	16 498	-	16 498	-
Koszt sprzedanych usług	27 632	34 749	-7 117	-20%
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	1 483	-1 483	-100%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12 200	11 103	1 097	10%
Koszty sprzedaży	1 849	833	1 016	122%
Koszty ogólnego zarządu	5 458	6 866	-1 408	-21%
Pozostałe przychody operacyjne	131	171	-40	-23%
Pozostałe koszty operacyjne	604	257	347	135%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 420	3 318	1 102	33%
Przychody finansowe	14	266	-252	-95%
Koszty finansowe	316	90	226	251%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 118	3 493	625	18%
Podatek dochodowy	1 524	896	628	70%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 594	2 597	-3	0%
Działalność zaniechana	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	2 594	2 597	-3	0%

Na 30 września 2025 roku Grupa osiągnęła zysk finansowy 2 594 tys. PLN. Wynik ten był zbliżony do wyniku w analogicznym okresie roku 2024.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

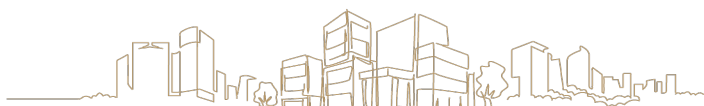
Tabela 77. Przepływy pieniężne Grupy ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 263	1 408
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-199	-290
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-15 268	304
Przepływy pieniężne netto razem	-2 204	1 422
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 716	12 564

Na 30 września 2025 roku Grupa posiadała środki pieniężne w wysokości 1 716 tys. PLN.

13.2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych ED Invest S.A.

W niniejszym podrozdziale omówione zostaną podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym na 30 września 2025 r., w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność Spółki Dominującej oraz jednostkowe wyniki finansowe, w tym na osiągnięte zyski lub poniesione straty w okresie sprawozdawczym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności ED Invest S.A. przynajmniej w najbliższym roku obrotowym (zaprezentowana w pkt 12.8 niniejszego raportu).



Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Tabela 78. Wybrane jednostkowe dane finansowe ED Invest S.A. - aktywa

Wyszczególnienie	na 30.09.2025	na 31.12.2024	zmiana	zmiana %
<i>Aktywa</i>				
Aktywa trwałe	19 975	20 016	-41	0%
Wartości niematerialne	88	133	-46	-34%
Rzeczowe aktywa trwałe	1 317	1 378	-61	-4%
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	995	1 232	-237	-19%
Inwestycje w jednostkach zależnych	17 173	17 178	-5	0%
Należności	95	86	8	10%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	308	9	299	3291%
Aktywa obrotowe	68 512	62 350	6 162	10%
Zapasy	6 178	6 178	-	0%
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	40 584	19 051	21 533	113%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7 715	14 192	-6 477	-46%
Pożyczki udzielone	9 852	19 048	-9 196	-48%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	189	561	-372	-66%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 994	3 321	674	20%
Aktywa razem	88 488	82 366	6 121	7%

Na 30 września 2025 roku wartość wszystkich aktywów Jednostki Dominującej w porównaniu do końca roku 2024 wzrosła o 7%.

Stan rzeczowych aktywów trwałych wynosił na 30 września 2025 roku 1 317 tys. PLN, zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2024 roku o 61 tys. PLN tj. 4%. Zmiana była wynikiem m.in. odpisów umorzeniowych.

Stan aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku na 30 września 2025 roku wyniósł 995 tys. PLN i w stosunku do roku 2024 zmniejszył się o 19%. Zmiana powstała w wyniku m.in. odpisów umorzeniowych na oraz przyjęcia do majątku Spółki lokalu biura sprzedaży na kwotę 227 tys. PLN, opis poniżej.

27 marca 2025 roku Spółka Dominująca zawarła Umowę najmu lokalu usługowego nr U1 i nr U2 zlokalizowanych w Warszawie przy ul. Umińskiego 2, okres obowiązywania najmu strony ustaliły na 24 miesiące licząc od daty rozpoczęcia okresu najmu. Zawarta umowa zgodnie z MSSF 16 zawiera leasing zdefiniowany w oparciu o trzy podstawowe aspekty oraz identyfikuje składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w oparciu o:

- 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. Zawarta umowa jest jedną z istotnych umów.



Tabela 79. Wartość bilansowa przyjętego aktywa z tytułu prawa do użytkowania – stan na 30.09.2025 r.

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2025	na dzień 30.09.2025
Wartość netto środka trwałego	227	-
Razem zobowiązanie finansowe	-	227

Na przestrzeni trzech kwartałów 2025 roku nie zaszły zmiany w obszarze inwestycji w jednostki zależne. Nie zostały poniesione nakłady inwestycyjne na nabycie, rejestrację lub dokapitalizowanie spółek zależnych.

Tabela 80. Nakłady na budowę Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.

Nazwa Spółki Zależnej	data			udziały	wartość inwestycji	
	nabycia	założenia	zbycia		kapitał podstawowy	dopłaty do kapitału
na dzień 30.06.2025						
SOEDI1 Sp. z o. o.	02.02.2023		22.05.2025	0%	-	-
Radzikowskiego APV Sp. z o. o.	25.05.2023			53%	2,7	3 947
SOEDI2 Sp. z o. o.		07.04.2023		100%	10	6 900
SOEDI3 Sp. z o. o.		05.10.2023		100%	110	-
Project View Sp. z. o. o.	16.10.2023			100%	83,5	-
SOEDI4 Sp. z o. o.		27.03.2024		100%	10	-
SOEDI5 Sp. z o. o.		02.05.2024		100%	10	6 100
Wartość inwestycji w spółki zależne					226	16 947

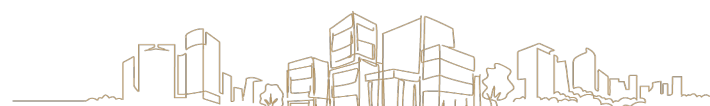
Na dzień 30 września 2025 stan aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) zwiększył się w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2024 roku o 21 533 tys. PLN, na co wpływ miała zmiana stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych, głównie projektów będących w realizacji - Gocłavi oraz Złotej Wilgi.

Na dzień 30 września 2025 stan udzielonych pożyczek zmniejszył się w wyniku spłaty o kwotę 9 196 tys. PLN. Spółki zależne dokonały spłaty pożyczek po otrzymaniu zaliczek z tytułu zawarcia przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości gruntowych na nabycie których zostały udzielone pożyczki. Wszystkie pożyczki krótkoterminowe oraz długoterminowe zostały udzielone spółkom zależnym.

Stan należności handlowych oraz pozostałych należności na 30 września 2025 roku zmniejszył się znacząco w porównaniu do końca 2024 roku w związku z aktywnością Spółki w zakresie sprzedaży na zakończonych inwestycjach.

Tabela 81. Wybrane jednostkowe dane finansowe ED Invest S.A. – pasywa

Wyszczególnienie	na 30.09.2025	na 31.12.2024	zmiana	zmiana %
<i>Pasywa</i>				
Kapitał własny	52 865	60 756	-7 890	-13%
Kapitał podstawowy	619	619	-	0%
Akcje własne	-6 198	-6 198	-	0%
Kapitał zapasowy	56 108	62 933	-6 825	-11%



Niepodzielony wynik finansowy	2 336	3 401	-1 065	-31%
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-	-
- zysk (strata) netto bieżącego roku	2 336	3 401	-1 065	-31%
Zobowiązania	35 622	21 611	14 011	65%
Zobowiązania długoterminowe	8 692	1 612	7 079	439%
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	544	748	-204	-27%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	308	-	308	-
Zobowiązania długoterminowe z tytułu umów	6 000	-	6 000	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 718	762	956	125%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	122	102	20	19%
Zobowiązania krótkoterminowe	26 931	19 998	6 932	35%
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	2 845	-	2 845	-
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	484	562	-78	-14%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	21 131	14 494	6 637	46%
Zaliczki związane z umowami	32	-	32	-
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	1 908	-1 908	-100%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 206	2 655	-449	-17%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	166	155	11	7%
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	68	225	-158	-70%
Pasywa razem	88 488	82 366	6 121	7%

Kapitały własne na 30 września 2025 roku zmniejszyły się o 13% w stosunku do końca 2024 roku w wyniku wypłaty dywidendy.

Stan pozostałych długo i krótkookresowych zobowiązań finansowych na 30 września 2025 roku zmalał w porównaniu do stanu na koniec 2024 roku o 282 tys. PLN. Zmiana wynika z faktu rozliczenia rat kapitałowych przepadających za trzy kwartały 2025 oraz ujęcia w księgach zg. z MSSF 16 zobowiązania z tytułu leasingu na kwotę 227 tys. PLN dotyczącego lokalu biurowego, opis powyżej w pozycji „Stan aktywa z tytułu prawa do użytkowania”. Leasing zg. z MSSF 16 został zdefiniowany z uwagi na:

- 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.

Wzrost zobowiązań długoterminowych z tytułu umów w kwocie 6 000 tys. PLN na 30 września 2025 roku stanowi otrzymana zaliczka z tytułu podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej.

Stan długo i krótkoterminowych zobowiązań z tytułu świadczeń pracowniczych na 30 września 2025 roku w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2024 roku wzrósł o 30 tys. PLN tj. 12%. Spółka tworzy rezerwy na świadczenia pracownicze na 30 czerwca oraz 31 grudnia każdego roku.

Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 30 września 2025 roku wzrósł w porównaniu do końca 2024 roku o 6 637 tys. PLN, tj. 46%. i wynika z bieżącej realizacji projektów Goclavia oraz Złota Wilga.



Stan pozostałych zobowiązań długo i krótkoterminowych na 30 września 2025 roku zmalał w porównaniu do końca 2024 roku o 141 tys. PLN, głównie w wyniku zmiany zobowiązania podatkowego, zaliczek i pozostałych kwot zobowiązań krótkoterminowych.

Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z wyniku

Tabela 82. Wybrane jednostkowe dane finansowe ze sprawozdania z wyniku ED Invest S.A.

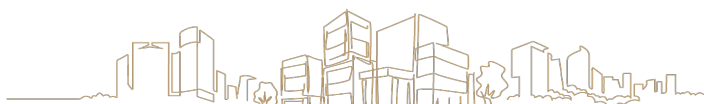
Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024	zmiana stanu	zmiana %
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Przychody ze sprzedaży	34 847	46 327	-11 480	-25%
- od jednostek powiązanych	265	-	265	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	-	-
Przychody netto ze sprzedaży usług	34 847	44 139	-9 292	-21%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	2 188	-2 188	-100%
Koszt własny sprzedaży	27 632	35 183	-7 551	-21%
Koszt sprzedanych produktów	-	-	-	-
Koszt sprzedanych usług	27 632	33 699	-6 067	-18%
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	1 483	-1 483	-100%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7 215	11 145	-3 930	-35%
Koszty sprzedaży	1 484	796	688	86%
Koszty ogólnego zarządu	5 291	6 628	-1 337	-20%
Pozostałe przychody operacyjne	109	171	-62	-36%
Pozostałe koszty operacyjne	87	122	-35	-29%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	462	3 771	-3 309	-88%
Przychody finansowe	3 112	1 720	1 392	81%
Koszty finansowe	281	80	201	251%
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 292	5 410	-2 118	-39%
Podatek dochodowy	956	973	-17	-2%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 336	4 437	-2 101	-47%
<i>Działalność zaniechana</i>	-	-	-	0%
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	0%
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	2 336	4 437	-2 101	-47%

Na 30 września 2025 roku ED Invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 2 336 tys. PLN. Wynik ten był niższy niż wynik w analogicznym okresie roku 2024. Przychody ze sprzedaży w stosunku do analogicznego okresu w 2024 roku zmalały ze względu na wolumen realizowanych projektów mieszkaniowych, tym samym wynik na działalności był również niższy w porównaniu do 2024 roku.

Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Tabela 83. Przepływy pieniężne ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2024
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 314	21 389
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	9 938	-16 608



Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-7 995	-2 900
Przepływy pieniężne netto razem	-371	1 881
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	189	11 704

Na 30 września 2025 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 189 tys. PLN.

13.3. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

13.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Od rozpoczęcia działalności przez ED Invest S.A. struktura finansowania Emitenta uwzględniała w dominującym stopniu wykorzystanie kapitału własnego jako formy finansowania działalności. Obecna kondycja finansowa Grupy oraz zdolność do regulowania bieżących zobowiązań w ocenie Zarządu jest stabilna, choć wymaga działań w zakresie zmiany struktury aktywów. Dla zapewnienia płynności konieczna może okazać się sprzedaż części aktywów pozyskiwanych wcześniej z zamiarem inwestycyjnym, jak stało się w przypadku nieruchomości gruntowej sprzedanej przez spółkę zależną SOEDI2.

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

W sierpniu br. ED Invest S.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym na kwotę 5.000.000 PLN, z którego środki zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności.

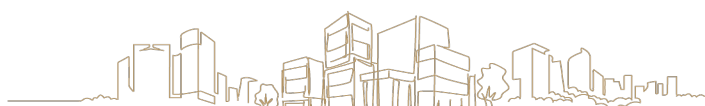
14. AKCJE ED INVEST S.A.

Na 30 września 2025 r. na Giełdzie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie notowanych jest 12 386 687 szt. akcji ED Invest serii A.

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

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

7 czerwca 2018 r. ZWZ Spółki podjęło uchwałę o scaleniu wszystkich istniejących akcji Spółki na okaziciela serii A, B i C zapisanych przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. pod kodem PLEDINV00014 i oznaczeniu ich jako akcje serii A. Jednocześnie ZWZ Spółki podjęło uchwałę o umorzeniu w drodze umorzenia dobrowolnego



318 367 (słownie: trzysta osiemnaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt siedem) akcji zwykłych na okaziciela Spółki o wartości nominalnej 0,05 PLN (słownie: pięć groszy) każda.

Tabela 84. Podstawowe informacje dotyczące akcji ED Invest S.A. notowanych na rynku regulowanym

Segment/rynek	Rynek główny
Sektor	Sprzedaż nieruchomości
ISIN	PLEDINV00014
Ticker	EDI
Liczba akcji łącznie	12 386 687
Liczba akcji w obrocie	12 386 687
Data pierwszego notowania	PDA 27.10.2010 r. Akcje 20.12.2010 r.

Tabela 85. Dane statystyczne dotyczące notowań akcji ED Invest S.A. w III kw. 2025 i I III kw. 2024

	III kw. 2024 r.	III kw. 2025 r.
Liczba akcji w obrocie na koniec okresu	12 386 687	12 386 687
Cena akcji na koniec okresu (PLN)	6,40	6,28
Cena maksymalna (PLN)	7,00	7,50
Cena minimalna (PLN)	6,12	5,70
Średnia cena akcji w trakcie okresu (PLN)	6,53	6,39
Średni dzienny obrotów (PLN)	6 074	11 136
Średni dzienny wolumen obrotów (sztuk)	936	1 692
Średnia cena w okresie – ważona wolumenem (PLN)	6,49	6,58
Kapitalizacja na koniec okresu (mln PLN)	79,27	77,79

Akcje własne

Na 30 września 2025 r. Spółka posiadała 2 458 395 akcji własnych (po cenie nabycia 2,50 PLN/akcję), tj. 19,85% kapitału zakładowego spółki, na które przypada 2 458 395 głosów, tj. 19,85% udziału w ogólnej liczbie głosów. Posiadane przez Spółkę akcje własne nie uprawniają do wykonania m.in. prawa głosu, prawa poboru, prawa do dywidendy.

Akcjonariat

Według wiedzy Emitenta struktura akcjonariatu ED Invest S.A. nie uległa zmianie w III kw. 2025 r., ani w okresie od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego raportu, tj. 25 listopada 2025 r.

Tabela 86. Struktura akcjonariatu ED Invest S.A.

Akcjonariusz	Stan na 30.09.2024	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 30.09.2025	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 25.11.2025	Udział w kapitale/ udział w głosach
Vesper Capital Sp. z o.o.	8 955 839	72,30%	8 955 839	72,30%	8 955 839	72,30%
ED Invest S.A.	2 458 395	19,85%	2 458 395	19,85%	2 458 395	19,85%
Akcjonariusze drobni	972 453	7,85%	972 453	7,85%	972 453	7,85%



Razem	12 386 687	100,00%	12 386 687	100,00%	12 386 687	100,00%
-------	------------	---------	------------	---------	------------	---------

na podstawie listy akcjonariuszy otrzymanej z KDPW przed NWZ z 25 listopada 2025 r.

Stan posiadania akcji Spółki przez Członków Zarządu i RN

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

Tabela 87. Akcje będące w posiadaniu osób zarządzających ED Invest S.A.

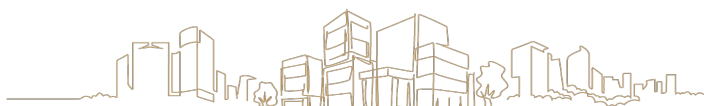
Imię i nazwisko /stanowisko	Stan na 30.09.2025*	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 25.11.2025	Udział w kapitale/ udział w głosach
Łukasz Deńca – Prezes Zarządu	1 791 168	14,46%	1 791 168	14,46%
Alan Dunikowski – Wiceprezes Zarządu	1 074 701	8,68%	1 074 701	8,68%
Adrianus Heymans – Przewodniczący RN	2 015 064	16,27%	2 015 064	16,27%
Artur Neuman – Sekretarz RN	895 584	7,23%	895 584	7,23%
Maciej Krzewiński – Członek RN	1 567 272	12,65%	1 567 272	12,65%
Razem	7 343 789	59,29%	7 343 789	59,29%

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

15. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

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

Określenie stron	Przedmiot sporu i opis sprawy
ED Invest (powód) SM „Wilga 2000” (pozwany)	Pozew o zapłatę odszkodowania oraz wierzytelności Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XXVI Gospodarczy pod sygnaturą akt: XXVI GC 245/17 Wartość przedmiotu sporu 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 SM „Wilga 2000” oraz wierzytelności przysługującej Spółce od SM „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 SM „Wilga 2000” z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło. Z tego względu Spółka podjęła decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w ramach powództwa o zapłatę (RB nr 10/2017). Postanowieniem Sądu z 3 stycznia 2018 r. postępowanie zostało zawieszone do czasu prawomocnego rozpoznania sprawy



	toczącej się pod sygn. akt II C 1505/17 przed Sądem Okręgowym dla Warszawy-Pragi. Postanowienie jest prawomocne.
ED Invest (powód) SM „Wilga 2000” (pozwany)	Pozew o zapłatę wierzytelności Sąd Rejonowy 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) Wartość przedmiotu sporu 52 155,61 PLN powiększonej o odsetki ustawowe 28 października 2014 r. 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. SM „Wilga 2000” wniosła od ww. nakazu sprzeciw o oddalenie powództwa w całości. Spółka w odpowiedzi na sprzeciw wystosowała pismo procesowe, w którym podtrzymała swoje twierdzenia wyrażone w pozwie. 15 marca 2017 r. odbyła się rozprawa przed Sadem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16 (następnie przez SO Warszawa-Praga pod sygn. akt: II C 1505/17). Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które 20 września 2017 r. postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie zostało oddalone (sygn. akt.: XXIII Gz907/17) wobec czego postępowanie w tej sprawie zostało prawomocnie zawieszone do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. Akt I ACa 2083/16 (a obecnie przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie pod sygn. II C 1505/17, której wynik ma kluczowy wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy). Sprawa w toku.
ED Invest EDBUD S.A. w upadłości likwidacyjnej	Zgłoszenie Wierzytelności w postępowaniu upadłościowym Sąd Rejonowy 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) Zgłoszona wierzytelność 2 579 213,68 PLN 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. oraz wezwał wierzycieli do zgłaszania wierzytelności. ED Invest S.A. zgłosiła wierzytelność. Zgodnie z doręczonymi Kancelarii kopiami kart z listy wierzytelności w 2012 r. uznano wierzytelność Spółki w kwocie 715 649,64 PLN wraz z odsetkami w kwocie 49 379,35 PLN. Uznana wierzytelność została zaliczona do kategorii IV. Z uwagi na fakt, iż odmówiono uznania wierzytelności Spółce w pozostałej kwocie, 16 listopada 2012 r. Spółka złożyła w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy sprzeciw od listy wierzytelności. W przedmiotowym sprzeciwie Spółka wnosiła o uznanie wierzytelności w kwocie 1 814 184,69 PLN. 19 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych wydał postanowienie, w którym uwzględnił sprzeciw i uznał wierzytelność Spółki dodatkowo w kwocie 1 814 184,69 PLN. Kwota 1 790 340,75 PLN została zaliczona do IV kategorii, kwota 23 843,94 PLN została zaliczona do V kategorii. 27 lipca 2023 r. Syndyk masy upadłości EDBUD 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 r. 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 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy ds. upadłości i restrukturyzacji wydał Zarządzenie, na mocy którego postanowił o ogłoszeniu przez obwieszczenie w MSiG, iż złożony został kolejny częściowy plan podziału masy upadłości. ED Invest S.A. przysługiwało prawo do wniesienia zarzutów przeciwko planowi podziału. Decyzją Spółki zarzuty nie zostały wniesione. 27 lutego 2024 r. plan podziału nie został zatwierdzony. 15 stycznia 2024 r. do ED Invest S.A. wpłynęła kwota 102 214,79 PLN z 27 lipca 2023 r. Z uwagi na zmianę sędziego referenta i wydział, w którym sprawa



jest rozpoznawana zgodnie z art. 54 Regulaminu urzędowania sądów powszechnych, aktualnie sprawa dotyczy się pod sygn. akt: XVIII GUP 98/20.

ED Invest

PP-U REDOX SP. z
o.o. w upadłości

Zgłoszenie Wierzytelności w postępowaniu upadłościowym

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygnaturą akt: XVIII GUP 85/21.

Zgłoszona wierzytelność 1 688 000 PLN

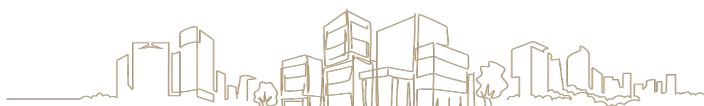
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych (XVIII GU 125/21) 26 maja 2021 r. ogłosił upadłość Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX Sp. z o.o. (KRS 109724), wyznaczył syndyka oraz wezwał wierzycieli do zgłaszania wierzytelności w terminie 30 dni od daty 15 czerwca 2021 roku, tj. daty ukazania się obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości w MSiG nr 113/2021 (6258) poz. 38174. ED Invest S.A. 14 lipca 2021 r. zgłosiła 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 solidtarnej 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 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 r. w MSiG ukazało się obwieszczenie Sędziego Komisarza, że w postępowaniu upadłościowym REDOX Sp. z o.o. w upadłości syndyk sporządził i przekazał Sędziemu Komisarzowi listę wierzytelności, którą każdy zainteresowany może przeglądać w Biurze Obsługi Interesanta.

16 marca 2022 r. Kancelaria zapoznała się w imieniu ED Invest S.A. z listą wierzytelności REDOX Sp. z o.o. w upadłości. Z listy wierzytelności wynika, że ze zgłoszonych przez ED Invest S.A. roszczeń w kwocie 1 688 tys. PLN – uznana została wierzytelność w kwocie 83 tys. PLN (82,4 tys. PLN w kat. II, 0,4 tys. PLN w kat. III). Spółka kwestionuje wyłącznie nieuznanie na liście wierzytelności w kwocie 235 tys. PLN z tytułu poniesionych kosztów wykonania zastępczego – usuwania usterek w ramach rękojmi i gwarancji w budynkach przy ul. Jugosłowiańskiej 17C i 17B na podstawie umów o roboty budowlane zawartych z upadłym 25 lutego 2016 r. W tym zakresie 18 marca 2022 r. Kancelaria w imieniu Spółki zgłosiła do Sędziego Komisarza sprzeciw co do odmowy uznania kwoty 235 tys. PLN na liście wierzytelności. Spółka wycofa się z powyższego w związku z odzyskaniem kwestionowanej kwoty z gwarancji bankowej. W pozostałym zakresie, w szczególności w zakresie zgłoszonej kwoty wierzytelności 1 364 tys. PLN z tytułu roszczeń regresowych związanych z zaspokojeniem podwykonawców, Spółka nie kwestionuje jej nieuznania przez Syndyka, albowiem powodem nieuznania było uznanie przez Syndyka skuteczności potrącenia przez Spółkę ww. kwot w czerwcu 2021 r. (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 Syndykem o zwrot kaucji i zapłatę wynagrodzenia w kwocie 1 364 tys. PLN jest mało prawdopodobne, jeżeli lista wierzytelności zostanie utrzymana w obecnym kształcie.

W I pół. 2025 roku nie zaszyły 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.

15.2. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Grupa identyfikuje poniższe podmioty jako podmioty powiązane: Vesper Capital Sp. z o.o., Q Investments Sp. z o.o., Moduł Sp. z o.o. (spółka wykazywana jako podmiot powiązany do dnia 27 maja 2025 r. z uwagi na odwołanie ze składu Rady Nadzorczej Pana Krzysztofa Mikołajczyka, będącego jednocześnie Prezesem spółki 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. oraz Sebastian Chwedeczko CONSULTING & DESIGN.

W III kw. 2025 roku Grupa nie zawarła transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Zestawienie transakcji Grupy z podmiotami powiązanymi na 30 września 2025 roku zaprezentowane zostały w Tabeli nr 39 i 40.

15.3. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym półroczu umowach dotyczących kredytów i pożyczek

W sierpniu br. Spółka Dominująca zawarła Umowę kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym (szczegółowy opis w pkt. 12.1 Najważniejsze wydarzenia okresu sprawozdawczego). Pożyczki udzielane w ramach Grupy zostały opisane w pkt. 15.4. niniejszego raportu.

15.4. Pożyczki w ramach Grupy ED Invest

Pożyczki udzielone i spłacone w okresie sprawozdawczym

Tabela 88. Zestawienie pożyczek udzielonych spółkom zależnym przez ED Invest S.A. w III kw. 2025 r.

Podmiot	Data	Kwota	Opis
Project View Sp. z o.o.	kolejne transze pożyczki z 30.10.2024	2.800 tys. PLN	Kolejne transze: • wypłata kwoty 330 tys. PLN w ramach kolejnej transzy pożyczki z dnia 30.10.2024 r.

Tabela 89. Zestawienie pożyczek spłaconych przez spółki zależne do ED Invest S.A. w III kw. 2025 r.

Podmiot	Data	Kwota	Opis
SOEDI4 Sp. z o.o.	23.09.2025	7 tys. PLN	Zwrot pożyczki z 6 marca 2025 (7 tys. PLN kwota kapitału i 224,37 zł kwota odsetek)



Zestawienie pożyczek udzielonych spółkom zależnym przez ED Invest S.A. – stan na 30 września 2025 r. zostało zaprezentowane w Śródrocznym skróconym sprawozdaniu jednostkowym za III kw. 2025 r. w Tabeli nr 59.

Pożyczki udzielone i spłacone po dniu bilansowym, tj. 30.09.2025 r.

Po dniu bilansowym, tj. po 30.09.2025 r. spółki zależne nie dokonały spłaty pożyczek na rzecz ED Invest S.A.

Tabela 90. Zestawienie pożyczek udzielonych spółkom zależnym przez ED Invest S.A. po dniu 30.09.2025 r.

Podmiot	Data	Kwota	Opis
SOEDI2 Sp. z o.o.	13.10.2025	300 tys. PLN	Warunki: - wypłata nastąpi jednorazowo do 13.10.2025, - oprocentowanie w wysokości 10% rocznie, - z terminem wymagalności 30 czerwca 2026 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty) - prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy w całości lub części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.
SOEDI5 Sp. z o.o.	06.11.2025	100 tys. PLN	Warunki: - wypłata nastąpi jednorazowo do 10.11.2025, - oprocentowanie w wysokości 10% rocznie, - z terminem wymagalności 30 czerwca 2026 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty) - prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy w całości lub części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.

15.5. Poręczenia i gwarancje

Tabela 91. Zestawienie gwarancji udzielonych – stan na 30.09.2025 r.

Data udzielenia	Data wygaśnięcia	Kwota	Opis
28.01.2021 04.02.2021	09.04.2026	2 060 tys. PLN	Gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank S.A. Oddział Polska nr 9340.80.0003861-00 wraz z Aneks nr 1 złożona przez Hochtief Polska S.A., przeniesiona na SM „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 31 marca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego etap 1.
16.06.2021	15.06.2026	741 tys. PLN	Gwarancja należytego usunięcia wad i usterek nr 280000183478 dla SM „Gocław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 10 kwietnia 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „WILGA” budynek C.
06.10.2021	04.12.2026	1 148 tys. PLN	Gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank S.A. Oddział Polska nr 9340.80.0004026-00 złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na SM „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).



11.10.2022	13.11.2027	1 250 tys. PLN	Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska S.A. Oddział Polska nr DOK4187GWB22SD złożona przez Hochtief Polska S.A., przeniesiona na SM „Gocław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 19 września 2006 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Gocław - Wilga VII i VI” Wilga VI.
04.05.2023	11.06.2028	1 897 tys. PLN	Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska S.A. Oddział Polska nr DOK1641GWB23SD złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na SM „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).
02.01.2024	10.02.2029	2 311 tys. PLN	Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska S.A. Oddział Polska nr DOK5526GWB23SS złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na SM „Orlik-Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 7 czerwca 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Gocław - Wilga” (Pasaż Aniński bud. C).
28.09.2024	31.10.2029	3 451 tys. PLN	Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Santander Bank Polska S.A. Oddział Polska nr DOK3982GWB24SD złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na SM „Gocław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 10 kwietnia 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „WILGA” budynek AB.

Poręczenia i gwarancje udzielone w okresie III kw. 2024 r. zostały szczegółowo zaprezentowane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. za rok 2024 r.

Pozostałe zobowiązania pozabilansowe i zabezpieczenia

Tabela 92. Zestawienie zabezpieczeń roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu – stan na 30.09.2025 r.

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2025	na dzień 31.12.2024
Gwarancje jakości i rękojmi wykonania umowy	11 575	11 575
Zobowiązania warunkowe ogółem	11 575	11 575

Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu

Data udzielenia	Data wygaśnięcia	Kwota	Opis
08.02.2024	09.02.2026	519 tys. PLN	W związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 31 marca 2017 na realizację inwestycji o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego etap 1, nastąpiło przeniesienie na SM „Orlik-Jantar” Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez CaixaBank S.A. Oddział w Polsce nr 9340.80.0003861-00 wraz z Aneks nr 1 złożonej przez Hochtief Polska S.A. ED Invest wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco



			stanowiącą zabezpieczenie równowartości różnicy do 3% kwoty wskazanej w §4 ust.1 umowy o wspólnym przedsięwzięciu do ww. Gwarancji Bankowej na kwotę 519 tys. PLN. Weksel może być wypełniony w okresie od 8 lutego 2024 roku do 9 lutego 2026 roku.
06.10.2024	04.10.2026	259 tys. PLN	W związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 7 czerwca 2017 roku na realizację inwestycji o nazwie „Orlik Jantar” – Jana Nowaka-Jeziorańskiego etap 1 (bud. E), nastąpiło przeniesienie na SM „Orlik-Jantar” Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez CaixaBank S.A. Oddział w Polsce nr 9340.80.0004026-00 złożonej przez Hochtief Polska S.A. ED Invest wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco stanowiącą zabezpieczenie równowartości różnicy do 3% kwoty wskazanej w §4 ust.1 umowy o wspólnym przedsięwzięciu do ww. Gwarancji Bankowej na kwotę 259 tys. PLN. Weksel może być wypełniony w okresie od 6 października 2024 roku do 4 października 2026 roku.
14.09.2025	13.09.2027	284 tys. PLN	W związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 19 września 2006 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedla Wilga VI” – Jana Nowaka-Jeziorańskiego, nastąpiło przeniesienie na SM „Gocław-Lotnisko” Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez Santander Bank Polska S.A. w Polsce nr DOK4187GWB22SD złożonej przez Hochtief Polska S.A. ED Invest wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco stanowiącą zabezpieczenie równowartości różnicy do 3% kwoty wskazanej w §4 ust. 1 umowy o wspólnym przedsięwzięciu do ww. Gwarancji Bankowej na kwotę 284 tys. PLN. Weksel może być wypełniony w okresie od 14 września 2025 roku do 13 września 2027 roku.

Zabezpieczenie kredytu odnawialnego spółki zależnej Radzikowskiego APV Sp. z o.o.

30 września 2025 r. spółka zależna Radzikowskiego APV Sp. z o.o. (dalej Radzikowskiego APV) spłaciła dwie umowy kredytu odnawialnego na kwotę 19 355 968 PLN oraz na kwotę 350 000 PLN (dalej Umowy Kredytu), z których środki były przeznaczone na finansowanie realizacji projektu deweloperskiego – budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowana przy ul. Radzikowskiego w Krakowie oraz na finansowanie podatku VAT ww. Projektu, realizowanego przez spółkę zależną Radzikowskiego APV.

Zabezpieczeniem kredytu było standardowe dla tego rodzaju transakcji, obejmujące 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. W związku ze spłatą ww. kredytów spółka zależna Radzikowskiego APV podjęła działania skutkujące wykreśleniem hipoteki umownej do kwoty 29 034 tys. PLN oraz likwidację zastawu rejestrowego na udziałach w spółce celowej należącej do Emitenta.



Zabezpieczenie kredytu odnawialnego udzielonego przez Bankiem Ochrony Środowiska S.A.

Zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikające z Umowy Kredytu dla ED Invest S.A.:

- gwarancja w ramach rządowego programu „Wspieranie przedsiębiorczości z wykorzystaniem poręczeń i gwarancji BGK” (de minimis) udzielana do 60% kwoty kapitału przyznanego kredytu,
- pełnomocnictwo do dysponowania wszystkimi rachunkami prowadzonymi dla Spółki w Banku z wyłączeniem rachunku do rozliczeń podatku VAT,
- zastaw finansowy na prawach do środków pieniężnych zgromadzonych na wszystkich rachunkach Spółki prowadzonych w Banku, wraz z klauzulą kompensacyjną, z wyłączeniem rachunku do rozliczeń podatku VAT,
- weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową,
- oświadczenie Spółki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 pkt 5 k.p.c. do kwoty 7.500.000,00 PLN (siedem milionów pięćset tysięcy złotych).

Należności warunkowe z tytułu otrzymanych gwarancji

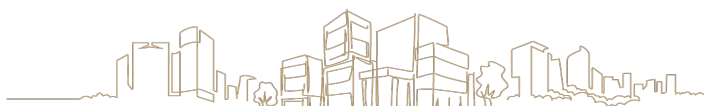
Tabela 93. Zestawienie gwarancji otrzymanych - stan na 30.09.2025 r.

Rodzaj należności	na dzień 30.09.2025	na dzień 31.12.2024
Otrzymanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	17 186	10 834
Należności warunkowe ogółem	17 186	10 834

Data udzielenia	Data wygaśnięcia	Kwota	Opis
28.01.2021	09.04.2026	1 236 tys. PLN	Gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska S.A. nr 9340.80.0003861-00 wraz z Aneksem nr 1 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 redukcji do kwoty 1 236 tys. PLN. Gwarancja wygasa 9 kwietnia 2026 roku.
Aneks_1 04.02.2021			
06.10.2021	04.12.2026	689 tys. PLN	Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska S.A. nr 9340.80.0004026-00 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 redukcji do kwoty 689 tys. PLN.



11.10.2022	13.11.2027	1 250 tys. PLN	Gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót Santander Bank Polska S.A. nr DOK4187GWB22SD od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 21 stycznia 2021 roku wraz z Aneks nr 1 z 14 stycznia 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą "Osiedle Wilga VI" – budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową na parterze i garażami w podziemiu, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego. Udzielona Gwarancja 13 września 2025 roku podlega redukcji do kwoty 750 tys. PLN.
04.05.2023	11.06.2028	1 897 tys. PLN	Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót Santander Bank Oddział Polska S.A. nr DOK1641GWB23SD od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 16 września 2021 roku wraz z Aneks nr 1 z 19 maja 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Pasaż Aniński budynek D” - budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażami – podziemnym oraz w przyziemiu zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie. Udzielona Gwarancja 12 kwietnia 2026 roku podlega redukcji do kwoty 1 138 tys. PLN.
02.01.2024	10.02.2029	2 311 tys. PLN	Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót Santander Bank Oddział Polska SA nr DOK5526GWB23SS 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. Udzielona Gwarancja od 13 grudnia 2026 roku podlega redukcji do kwoty 1 387 tys. PLN.
09.09.2024	31.10.2029	3 451 tys. PLN	Gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót Santander Bank Polska S.A. nr DOK3982GWB24SD od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 28 września 2022 roku wraz z Aneks nr 1 z 17 października 2023 roku i nr 2 z 10 czerwca 2024 roku na wykonanie zadania pod nazwą "Umińskiego bud. AB" – Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych AB z częścią usługową na parterze, garażami podziemnymi i w części parteru zlokalizowany przy ul. Umińskiego/Bora Komorowskiego/Znanińskiego w Warszawie. Udzielona Gwarancja 1 września 2027 roku podlega automatycznej redukcji do kwoty 2 070 tys. PLN.
13.01.2025	02.11.2026	2 152 tys. PLN	Gwarancja bankowa wykonania Umowy wydana przez BNP Paribas Bank Polska S.A. NR GW/007584/24 od CONSTEEL Sp.z o.o. w związku z zawartą Umową nr 1/11/2024 z 27 listopada 2024 roku, której przedmiotem jest: „wykonanie robót budowlanych obejmujące budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscami postojowymi w przyziemiu oraz miejscami postojowymi naziemnymi, oraz infrastrukturą techniczną” zlokalizowanego przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie.
26.05.2025	24.06.2027	4 200 tys. PLN	Gwarancja bankowa należytego wykonania Umowy wydana przez PKO Bank Polska S.A. NR ILG-PL72-0005069 od FineTech Construction Sp. z o.o. w związku z zawartą Umową nr



EDI/DT/ZW/01/05/2025 z 13 maja 2025 roku, której przedmiotem jest: „wykonanie robót budowlanych na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym „Złota Wilga” przy ul. Złotej Wilgi w Warszawie.

Poręczenia i gwarancje otrzymane w okresie III kw. 2024 r. zostały szczegółowo zaprezentowane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. za rok 2024 r.

15.6. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności w III kw. 2025 roku

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

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

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

15.7. Informacje dodatkowe

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

W III kw. 2025 roku Spółka Dominująca nie emitowała papierów wartościowych.

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Spółka oraz spółki wchodzące w skład jej Grupy Kapitałowej nie publikowały prognoz finansowych na rok 2025.

Zdarzenia mające wpływ na strukturę akcjonariatu w III kw. 2025 r.

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



VI. Oświadczenia Zarządu



VI. OŚWIADCZENIA

16. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDAŃ

Zarząd ED Invest S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, Skrócone śródroczne skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe oraz dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową ED Invest S.A., a także Grupy Kapitałowej ED Invest oraz wynik finansowy ED Invest S.A. i Grupy Kapitałowej ED Invest. Kwartałne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej ED Invest zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

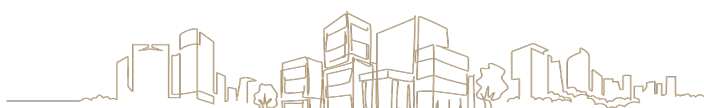
Niniejszy Skonsolidowany Śródroczny Raport Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. za III kw. 2025 roku zawierający skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ED Invest S.A. został sporządzony oraz zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej ED Invest S.A. **25 listopada 2025 roku.**

Łukasz Deńca – Prezes Zarządu

Alan Dunikowski – Wiceprezes Zarządu

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Małgorzata Jankowska – Główna Księgowa



EDENVEST^{S.A.}
TWOJE MIEJSCE
