ED INVEST S.A.
TWOJE MIEJSCE

Warszawa, 26 listopada 2026 r.

Skonsolidowany Śródroczny Raport Grupy Kapitałowej ED Invest za III kw. 2026 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. Komitet Audytu Jednostki Dominującej 10
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 S.A. 16
7. Zasoby ludzkie 18

III. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY ED INVEST S.A. ZA III KW. 2026 ROKU 20

8. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ED Invest S.A. 20
8.1. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ED Invest S.A. oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego ED Invest S.A. 25
8.2. Zasady rachunkowości 25
8.3. Istotność informacji 25
8.4. Niepewność szacunków 26
8.5. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości 27
8.6. Sezonowość działalności 27
8.7. Połączenie jednostek oraz utrata kontroli 27
9. Wybrane dodatkowe noty objaśniające 27
9.1. Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą 27
9.2. Przychody ze sprzedaży i segmenty operacyjne 28
9.3. Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej 29
9.4. Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania z wyników Grupy Kapitałowej 39
9.5. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego Grupy Kapitałowej 41

IV. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ED INVEST S.A. ZA III KW. 2026 R. 43

10. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe ED Invest S.A. 43
10.1. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego ED Invest S.A. 48
11. Wybrane dodatkowe noty objaśniające 48
11.1. Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą 48
11.2. Przychody ze sprzedaży i segmenty operacyjne 49
11.3. Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej Jednostki Dominującej 50
11.4. Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania z wyników Jednostki Dominującej 61

V. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST 64

12. Działalność Grupy Kapitałowej ED Invest w okresie I-III kw. 2026 roku i po dniu bilansowym 64
12.1. Najważniejsze wydarzenia okresu 01.01.2026 – 30.09.2026 64
12.2. Najważniejsze wydarzenia po dniu bilansowym 67
12.3. Sprzedaż w ED Invest S.A. w okresie I-III kw. 2026 r. 67
12.4. Sprzedaż w Grupie Kapitałowej ED Invest w okresie I-III kw. 2026 r. 67
12.5. Plany inwestycyjne 68
12.6. Czynniki mające wpływ na realizację inwestycji 69
12.7. Omówienie perspektyw rozwoju działalności przynajmniej w najbliższych kwartałach 71
13. Sytuacja finansowa ED Invest S.A. i Grupy Kapitałowej ED Invest w okresie I-III kw. 2026 roku 73
13.1. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy ED Invest S.A. 73
13.2. Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych ED Invest S.A. 77
13.3. Ocena zarządzania zasobami finansowymi 80
13.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych 81
14. Akcje ED Invest S.A. 81
15. Informacje uzupełniające 84
15.1. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej 84
15.2. Transakcje z podmiotami powiązanymi 87
15.3. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w III kw. 2026 r. umowach dotyczących kredytów i pożyczek 88
15.4. Pożyczki w ramach Grupy ED Invest 88
15.5. Dopłaty do kapitałów 89
15.6. Dywidendy od spółek zależnych 89
15.7. Poręczenia i gwarancje 90
15.8. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności w okresie I-III kw. 2026 roku 93
15.9. Informacje dodatkowe 94

VI. OŚWIADCZENIA 96

16. Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań 96

I.

WYBRANE DANE FINANSOWE

SKONSOLIDOWANY
ŚRÓDROCZNY RAPORT
GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST
ZA III KW. 2026 ROKU



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 2026 r. – 4,3672 PLN
- Kurs na 31 grudnia 2025 r. – 4,2267 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:

- 01.01.2026 – 30.09.2026 r. – 4,2800 PLN
- 01.01.2025 - 30.09.2025 r. – 4,2365 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	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	56 842	56 329	13 281	13 296
Koszt sprzedanych produktów i usług	49 119	44 130	11 476	10 417
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 018	4 420	238	1 043
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	538	4 118	126	972
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-786	2 594	-184	612
Zysk (strata) netto	-786	2 594	-184	612
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0	0,26	0	0,06
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0	0,26	0	0,06
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	18 790	13 263	4 390	3 131
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-2 229	-199	-521	-47
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-13 619	-15 268	-3 182	-3 604
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 942	-2 204	687	-520
Średni kurs PLN / EUR			4,2800	4,2365

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2026	na dzień 31.12.2025	na dzień 30.09.2026	na dzień 31.12.2025
	PLN		EUR	
Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	92 713	115 808	21 229	27 399
Zobowiązania długoterminowe	13 765	8 706	3 152	2 060
Zobowiązania krótkoterminowe	41 937	59 008	9 603	13 961
Kapitał własny	37 011	48 094	8 475	11 379
Kapitał podstawowy	619	619	142	146
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)	3,73	4,85	0,85	1,15
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	-	-	-	-
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,3672	4,2267

2. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	41 366	34 847	9 665	8 225
Koszt sprzedanych produktów i usług	33 900	27 632	7 921	6 522
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	827	462	193	109
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 576	3 292	602	777
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 660	2 336	388	551
Zysk (strata) netto	1 660	2 336	388	551
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,17	0,24	0,04	0,06
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,17	0,24	0,04	0,06
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 415	-2 314	1 032	-546
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	8 504	9 938	1 987	2 346
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-9 868	-7 995	-2 306	-1 887
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	3 051	-371	713	-88
Średni kurs PLN / EUR			4,2800	4,2365

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2026	na dzień 31.12.2025	na dzień 30.09.2026	na dzień 31.12.2025
	PLN		EUR	
Jednostkowe Śródroczne Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	66 601	79 094	15 250	18 713
Zobowiązania długoterminowe	13 928	8 919	3 189	2 110
Zobowiązania krótkoterminowe	13 868	26 776	3 176	6 335
Kapitał własny	38 804	43 399	8 885	10 268
Kapitał podstawowy	619	619	142	147
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)	3,91	4,37	0,90	1,03
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	-	-	-	-
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,3672	4,2267

II.

PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE ORAZ GRUPIE KAPITAŁOWEJ

SKONSOLIDOWANY
ŚRÓDROCZNY RAPORT
GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST
ZA III KW. 2026 ROKU



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 8.1. do pkt 8.7., Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za III kw. 2026 r. w części III pkt 8 pkt 8.1 oraz w pkt 9., Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za III kw. 2026 r. w części IV pkt 10 pkt 10.1. oraz w pkt 11.

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

Siedziba Spółki mieści 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. 2026 r. skład Zarządu nie uległ zmianie.

Tabela 4. *Skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 30.09.2026 r. oraz na dzień publikacji, tj. 26.11.2026 r.*

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

Zarząd, 20 maja br., został powołany na nową, wspólną, 2-letnią kadencję obejmującą dwa pełne lata obrotowe, która kończy się z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji, czyli sprawozdania za rok 2028. 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

W III kw. 2026 r. skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Tabela 5. *Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 30.09.2026 r. oraz na dzień publikacji, tj. 26.11.2026 r.*

Imię i nazwisko	Funkcja
Adrianus Heymans	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Monika Murawska	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
Camiel E.F. van der Meij	Członek Rady Nadzorczej
Maciej Krzewiński	Członek Rady Nadzorczej
Artur Neuman	Sekretarz Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza, 20 maja br., została powołana na nową, wspólną, 2-letnią kadencję obejmującą dwa pełne lata obrotowe, która kończy się z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji, czyli sprawozdania za rok 2028. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej zostało podane w Tabeli 7 i Tabeli 8.

4.3. Komitet Audytu Jednostki Dominującej

W III kw. 2026 r. skład Komitetu Audytu nie uległ zmianie. Obecny skład został wybrany 20 maja br. na podstawie Rozdziału IV ust. 1, 2 i 3 Regulaminu Rady Nadzorczej oraz § 1 ust. 2, 3 i 4 Regulaminu Komitetu Audytu Rady Nadzorczej ED Invest S.A.

Tabela 6. Skład Komitetu Audytu Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 30.09.2026 r. oraz na dzień publikacji, tj. 26.11.2026 r.

Imię i nazwisko	Funkcja
Monika Murawska	Przewodnicząca Komitetu Audytu
Camiel E.F. van der Meij	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 2026 r.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025
Wynagrodzenia Zarządu	1 415	1 415
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	282	337
Wynagrodzenia razem	1 697	1 751

Tabela 8. Dodatkowe świadczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na 30 września 2026 r.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025
Wynagrodzenia Zarządu	18	17
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	-	-
Świadczenia razem	18	17

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 2025 r. 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 2025 r. W dniu 26 maja 2026 r. złożony został wniosek o wznowienie wykonywania działalności gospodarczej przez spółkę SOEDI3 Sp. z o.o.

Działalność Spółki Dominującej różni się od działalności spółek deweloperskich. Spółka podpisując umowę o wspólnym przedsięwzięciu ze spółdzielnią mieszkaniową odpowiedzialna jest za proces wykonawczy, a następnie prowadzi nabór klientów i podpisuje w imieniu spółdzielni mieszkaniowej z finalnymi odbiorcami indywidualnymi umowy o wybudowanie lokalu oparte na prawie spółdzielczym. Po przekazaniu obiektów do użytkowania spółdzielnia mieszkaniowa podpisuje z klientami końcowymi umowy o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego.

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

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

W III kw. 2026 roku nie zaszły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki oraz jej Grupą Kapitałową.

Graf 1. *Struktura Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. – stan na dzień publikacji niniejszego Raportu, tj. 26 listopada 2026 roku*

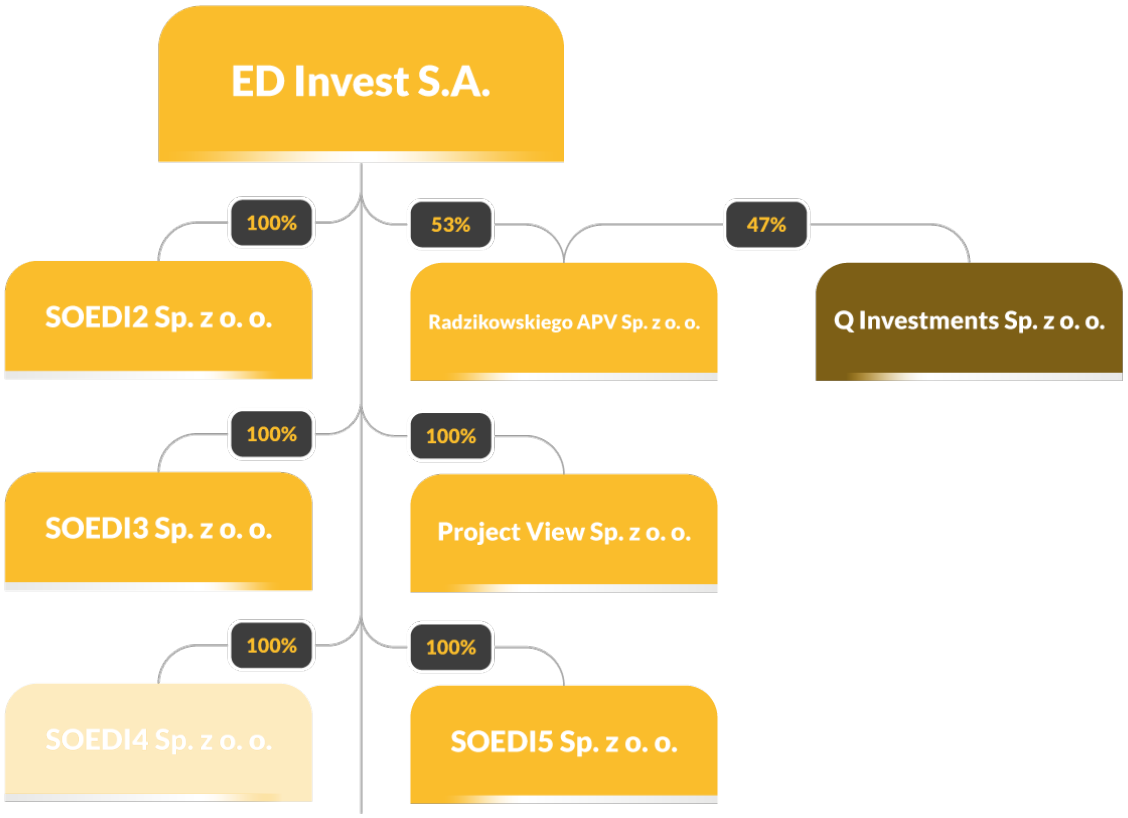


Tabela 9. *Podstawowe dane dotyczące jednostek zależnych – stan na dzień publikacji niniejszego Raportu, tj. 26 listopada 2026 roku*

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.edinvest.pl	----------	----------	----------	----------	----------
Identyfikator PKD (działalność przeważająca)	41.10.Z – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	68.10.Z – kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	41.10.Z – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	41.10.Z – realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	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. prowadzi działalność w obszarze realizacji przedsięwzięć deweloperskich i budowlanych, obejmujących projekty mieszkaniowe oraz mieszkaniowo-komercyjne – zarówno w segmencie zabudowy wielorodzinnej, jak i jednorodzinnej. Projekty te realizowane są zarówno na gruntach należących do spółdzielni mieszkaniowych, jak i na nieruchomościach będących własnością spółek z Grupy.

Spółka Dominująca ED Invest S.A. od ponad 20 lat rozwija i z powodzeniem realizuje autorski model biznesowy „Deweloper PLUS", oparty na współpracy ze spółdzielniami mieszkaniowymi. W ramach umów o wspólnym przedsięwzięciu Spółka realizuje inwestycje mieszkaniowo-komercyjne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym miejscami postojowymi w garażach podziemnych, na gruntach pozostających we władaniu spółdzielni mieszkaniowych jako właścicieli lub użytkowników wieczystych. Zakres zaangażowania Spółki Dominującej w tego typu projekty obejmuje w szczególności:

- przygotowanie dokumentacji projektowej oraz uzyskanie decyzji administracyjnych, w tym pozwolenia na budowę,
- koordynację procesu realizacji inwestycji, w tym nadzór nad pracami budowlanymi i projektowymi, organizację i nadzór nad procesem uzyskania pozwolenia na użytkowanie,
- prowadzenie działań sprzedażowych i marketingowych oraz zawieranie umów z klientami,
- realizację umów dotyczących budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych, usługowych oraz miejsc postojowych.

W przypadku inwestycji realizowanych na gruntach własnych Grupa wykorzystuje model oparty na spółkach celowych, odpowiedzialnych za przygotowanie, realizację i komercjalizację projektów.

Działalność inwestycyjna Grupy koncentruje się głównie na rynku warszawskim – w szczególności w dzielnicy Praga-Południe, gdzie projekty realizowane są we współpracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Gocław–Lotnisko" – oraz na rynku krakowskim.

W 2025 roku spółka zależna Radzikowskiego APV Sp. z o.o. zakończyła, zgodnie z harmonogramem, realizację inwestycji Apartamenty Radzikowskiego w Krakowie. W ramach zarządzania portfelem projektów realizowanych na gruntach własnych, spółka zależna Project View Sp. z o.o., odpowiedzialna za realizację i komercjalizację projektu Stalowa 16 w Pruszkowie, dokonała sprzedaży nieruchomości gruntowej wraz z rozpoczętą inwestycją obejmującą budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami podziemnymi. Transakcja ta wpisuje się w elastyczne podejście Grupy do zarządzania aktywami i alokacji kapitału. Transakcję opisano w pkt 12.1 Najważniejsze wydarzenia okresu 01.01.2026 – 30.09.2026.

Grupa przywiązuje dużą wagę do jakości realizowanych projektów, funkcjonalności lokali oraz atrakcyjności ich lokalizacji. Oferta kierowana jest do szerokiego grona odbiorców, co – przy zachowaniu racjonalnej polityki cenowej – przekłada się na stabilny popyt na oferowane mieszkania i lokale usługowe.

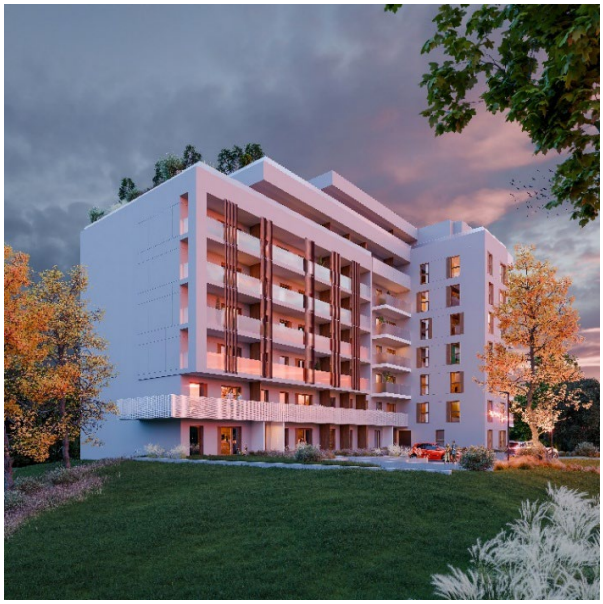
Istotnym elementem działalności Grupy pozostaje aktywne pozyskiwanie nowych nieruchomości gruntowych, umożliwiających dalszy rozwój działalności deweloperskiej oraz budowę portfela przyszłych inwestycji. Przykładem jest nabycie w lutym oraz w kwietniu 2026 r. nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 7,7092 ha, położonych w miejscowości Izdebnik, w gminie Lanckorona, w powiecie wadowickim, w województwie małopolskim (szczegółowy opis zawarto w sprawozdaniu jednostkowym ED Invest S.A. za rok 2025 w pkt. 4.34. Zdarzenia po dniu bilansowym).

Grupa zamierza rozwijać działalność w modelu „Deweloper PLUS" i na gruntach własnych, a w dłuższej perspektywie także w segmencie nieruchomości komercyjnych na wynajem. Kierunki rozwoju i czynniki, od których zależy ich realizacja, opisano w pkt 12.7 niniejszego raportu.

6.1. Główne inwestycje

- **Inwestycje realizowane we współpracy ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Gocław-Lotnisko"**

Gocławia (nazwa projektowa Wilga VI bis) przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 4a w dzielnicy Praga Południe (osiedle Gocław). Jest to wielorodzinny budynek mieszkalny z 71 mieszkaniami o powierzchni od 29 m² do 120 m² oraz z podziemną halą garażową. Pozwolenie na budowę wydano w czerwcu 2024 r., a ostateczne stało się ono 23 lipca 2024 r. Spółdzielnia przekazała teren we wrześniu 2024 r. Sprzedaż ruszyła w listopadzie 2024 r., a budowę rozpoczęto w grudniu 2024 r. 23 listopada 2026 r. Spółka Dominująca i SM „Gocław-Lotnisko" podpisały protokół odbioru i przekazania obiektu do użytkowania, potwierdzający zakończenie realizacji inwestycji. Na dzień publikacji niniejszego raportu stopień sprzedaży mieszkań wynosi 79% (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 2025 r. Wielorodzinny budynek mieszkalny składający się z 94 mieszkań z halą garażową, komórkami lokatorskimi i lokalami usługowymi o powierzchni użytkowej usług ok. 799,25 m^2 i powierzchni użytkowej mieszkań ok. 4.712,89 m^2. 6 listopada 2024 r. nastąpiło przekazanie Spółce terenu inwestycji przez SMGL. Sprzedaż rozpoczęła się w kwietniu 2025 r. Na dzień publikacji niniejszego raportu stopień sprzedaży mieszkań wynosi 73 % (w ujęciu ilościowym).

- **Inwestycja zrealizowana przez spółkę zależną Radzikowskiego APV Sp. z o.o.**

Apartamenty Radzikowskiego zlokalizowane 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 2025 r. Na dzień publikacji niniejszego raportu stopień sprzedaży mieszkań wynosi 100% (w ujęciu ilościowym). Wspólnikami spółki Radzikowskiego APV Sp. z o.o. są ED Invest S.A. (53% udziałów) oraz Q Investments Sp. z o.o. (47% udziałów), a zyski z przedsięwzięcia dzielone są proporcjonalnie do posiadanych udziałów.



6.2. Informacje o rynkach zbytu Grupy ED Invest S.A.

Główne rynki, na których działa Grupa

Grupa prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz w dobrze skomunikowanych miejscowościach w bezpośrednim sąsiedztwie jej granic, a także w województwie małopolskim (Kraków, Izdebnik), gdzie w 2026 r. nabyła kolejne nieruchomości gruntowe.

W Warszawie Grupa koncentruje działalność w dzielnicy Praga-Południe, w rejonie Gocławia. Dzielnica jest dobrze skomunikowana z centrum miasta i ma rozbudowaną infrastrukturę społeczną: przedszkola, szkoły, placówki medyczne oraz obiekty sportowo-rekreacyjne i handlowe. Chętnie wybierają ją młode osoby i rodziny.

W Krakowie Grupa zrealizowała inwestycję Apartamenty Radzikowskiego w dzielnicy Prądnik Biały, jednej z najszybciej rozwijających się części miasta. Dzielnica jest objęta planami rozbudowy infrastruktury transportowej (m.in. Krakowskiego Szybkiego Tramwaju i parkingów P+R) oraz tworzenia nowych terenów zielonych.

Sytuację na rynku mieszkaniowym w Warszawie i Krakowie w III kw. 2026 r. (popyt, podaż, ceny i dostępność finansowania) przedstawiono w pkt 12.6 niniejszego raportu.

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 sprawozdaniach finansowych za okres I–III kw. 2026 r. dotyczą działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów (spółdzielni mieszkaniowych) oraz działalności prowadzonej w formule deweloperskiej. Działalność deweloperska to obszar działalności, w związku

z którym Grupa rozpoczęła identyfikację przychodów począwszy od III kw. 2025 r. Całość sprzedaży realizowana jest na terenie kraju.

Główni odbiorcy Grupy

Struktura odbiorców Grupy jest zróżnicowana, jednak istotną rolę odgrywają spółdzielnie mieszkaniowe, będące partnerami w realizacji projektów w modelu „Deweloper PLUS". W okresie I-III kw. 2026 roku udział przychodów związanych z realizacją projektów dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław–Lotnisko" wyniósł 78,41 % i wynikał głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych. W okresie I-III kw. 2025 roku udział ten był wyższy i wyniósł 98,57% dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław–Lotnisko". 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 spółdzielniami. Wspólny cel spółdzielni, jak i Spółki Dominującej, którym jest zapewnienie dostępności i przygotowanie do sprzedaży lokali mieszkalnych powoduje, iż Spółka Dominująca nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od spółdzielni, pomimo istotnej roli spółdzielni jako partnerów projektowych, ani innych odbiorców.

Główni dostawcy Grupy

W zakresie dostawców, w okresie I-III kw. 2026 roku największy udział w kosztach Grupy miały podmioty realizujące kluczowe projekty inwestycyjne oraz partnerzy udostępniający grunty. Do najważniejszych należeli:

- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gocław–Lotnisko" – udział w kosztach 16,99% (udostępnienie gruntów pod inwestycje),
- CONSTEEL Sp. z o.o. – udział w kosztach 30,31% (realizacja inwestycji Gocławia),
- FineTech Construction Sp. z o.o. – udział w kosztach 40,22% (realizacja inwestycji Złota Wilga).

W okresie I-III kw. 2025 roku kluczowymi dostawcami byli:

- CONSTEEL Sp. z o.o. – udział w kosztach 44,58%,
- FineTech Construction Sp. z o.o. – udział w kosztach 27,97% (realizacja inwestycji Złota Wilga).

Sezonowość

Działalność Grupy podlega sezonowości charakterystycznej dla branży budownictwa mieszkaniowego. Największa intensywność prac budowlanych przypada na okres od marca do listopada, natomiast w miesiącach zimowych aktywność wykonawcza jest ograniczona ze względu na uwarunkowania technologiczne. Sezonowość widoczna jest również po stronie sprzedaży – zwiększone zainteresowanie zakupem mieszkań obserwowane jest zazwyczaj w okresie wiosennym, kiedy rozpoczynają się nowe inwestycje oraz organizowane są wydarzenia branżowe, takie jak targi mieszkaniowe czy dni otwarte. Wczesny etap inwestycji często wiąże się dla klientów z korzystniejszym harmonogramem płatności, co dodatkowo wspiera popyt w tym okresie.

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 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025
Pracownicy umysłowi	9	10
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	**9**	**10**

Tabela 11. *Rotacja kadr w Spółce Dominującej*

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025
Liczba pracowników przyjętych	-	3
Liczba pracowników zwolnionych	1	3

III.

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY ED INVEST S.A. ZA III KW. 2026 ROKU

SKONSOLIDOWANY
ŚRÓDROCZNY RAPORT
GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST
ZA III KW. 2026 ROKU



III. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY ED INVEST S.A. ZA III KW. 2026 ROKU

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

Tabela 12. *Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej*

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2026	na dzień 31.12.2025	Nr tabeli
Aktywa			74
Aktywa trwałe	**4 894**	**3 267**	
Wartości niematerialne	20	70	24
Rzeczowe aktywa trwałe	390	1 415	25, 26
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	613	1 268	27, 28, 29
Należności	8	115	
Nieruchomości inwestycyjne	3 492	-	30
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	371	399	
Aktywa obrotowe	**87 818**	**112 541**	
Zapasy	10 699	20 289	
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	33 087	42 618	18
Należności handlowe oraz pozostałe należności	36 439	45 099	31, 32, 39, 40
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	30	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 577	636	17
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 017	3 869	
Aktywa razem	**92 713**	**115 808**	**1, 23**

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2026	na dzień 31.12.2025	Nr tabeli
Pasywa			75
Kapitał własny	**37 011**	**48 094**	**1, 16**
Kapitał podstawowy	619	619	1, 33, 34
Akcje własne	-6 198	-6 198	
Kapitał zapasowy	42 723	49 149	
Niepodzielony wynik finansowy	-136	4 521	
- zysk (strata) z lat ubiegłych	649	-1 305	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	-786	5 825	
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	**37 008**	**48 091**	
Udziały niekontrolujące	**3**	**3**	35
Zobowiązania	**55 702**	**67 714**	**23**
Zobowiązania długoterminowe	**13 765**	**8 707**	**1**
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	10 350	6 000	38
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	340	617	29, 38
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	410	336	38
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 520	1 629	36, 37
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	144	125	36, 37
Zobowiązania krótkoterminowe	**41 937**	**59 007**	1
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	2 972	38
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	542	708	29, 38
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	38 036	49 202	38
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	97	547	18
Zaliczki związane z umowami	148	67	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 588	4 864	38
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	158	186	36, 37
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	368	461	36, 37
Pasywa razem	**92 713**	**115 808**	

Tabela 13. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025	Nr tabeli
Działalność kontynuowana			**76**
Przychody ze sprzedaży	**56 842**	**56 329**	1
- od jednostek powiązanych	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	9 497	20 918	
Przychody netto ze sprzedaży usług	40 137	34 589	1, 19
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	7 208	822	
Koszt własny sprzedaży	**49 119**	**44 130**	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Koszt sprzedanych produktów	8 399	16 498	
Koszt sprzedanych usług	33 039	27 632	19
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	7 681	-	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**7 724**	**12 200**	
Koszty sprzedaży	1 623	1 849	
Koszty ogólnego zarządu	5 124	5 458	
Pozostałe przychody operacyjne	264	131	41
Pozostałe koszty operacyjne	222	604	42
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**1 018**	**4 420**	1, 23
Przychody finansowe	12	14	43
Koszty finansowe	492	316	44
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**538**	**4 118**	**1**
Podatek dochodowy	1 324	1 524	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**-786**	**2 594**	
Działalność zaniechana	-	-	
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	**-786**	**2 594**	
Przypadający na akcjonariuszy jednostki Dominującej	-786	2 594	14, 22
Przypadający na udziałowców niekontrolujących	-	-	

Tabela 14. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025
Zysk (strata) netto	-786	2 594
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody	-786	2 594

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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01 do 30.09.2025
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:		
- podstawowy	0	0,26
- rozwodniony	0	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 01.01.2026	**619**	**49 149**	**-6 198**	**4 521**	**48 091**	**3**	**48 094**
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. – 30.09.2026	**-**	**-6 426**	**-**	**-4 657**	**-11 083**	**-**	**-11 083**
Zwrot dopłaty do kapitału	-	-2 654	-	-	-2 654	-	-2 654
Dywidendy	-	-4 964	-	-2 676	-7 640	-	-7 640
Przekazanie wyniku na kapitał	-	1 209	-	-1 209	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-786	-786	-	-786
Pozostałe zmiany	-	-17	-	14	-3	-	-3
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.09.2026	**619**	**42 723**	**-6 198**	**-136**	**37 008**	**3**	**37 011**

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**	**-7 676**	**-5**	**-7 682**
Dywidendy	-	-8 240	-	-1 718	**-9 959**	**-**	**-9 959**
Przekazanie wyniku 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**

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 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**538**	**4 118**
Korekty:	**326**	**1 963**
Amortyzacja wartości niematerialnych	50	48
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	761	549
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-395	-7
Odsetki, prowizje	192	112
Inne korekty	-282	1 262
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	**864**	**6 081**
Zmiana stanu zapasów	9 590	3 480
Zmiana stanu należności	8 767	9 012
Zmiana stanu z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	841
Zmiana stanu zobowiązań	-8 872	22 019
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	-223	151
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	9 081	-25 349
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	**19 208**	**16 236**
Zapłacony/zwrócony podatek dochodowy	-419	-2 972
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**18 790**	**13 263**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-3 565	-199
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	1 336	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	**-2 229**	**-199**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wydatki z tytułu zwrotu do kapitału	-2 654	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	11 870
Spłaty kredytów i pożyczek	-2 972	-14 542
Spłaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-137	-524
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-443	-510
Odsetki zapłacone od leasingu	-56	-72
Dywidendy wypłacone	-7 358	-11 494
Odsetki otrzymane	1	5
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**-13 619**	**-15 268**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**2 942**	**-2 204**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	**636**	**3 920**
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	**3 577**	**1 716**

30 września 2026 roku Grupa posiadała środki pieniężne w wysokości 3 577 tys. PLN, w tym środki na rachunkach o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosły 9 tys. PLN. 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.

8.1. 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 30.09.2026 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 2025 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.

8.2. 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 2025 roku.

8.3. 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.

8.4. 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 30.09.2026	na dzień 31.12.2025
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	33 087	42 618
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	97	547
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące należności)	2 722	2 779
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące pożyczki)	-	4
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 520	1 629
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	613	1 268
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	302	311
Pozostałe rezerwy	368	462

Grupa ujęła w kosztach okresu nakłady poniesione na przygotowanie III etapu inwestycji „ORLIK-Jantar" wraz z rozliczeniem inwestycji w łącznej kwocie 1 771 tys. PLN, w pozycji koszt własny sprzedaży. Rozliczenia dokonano w związku z wniesieniem 25 czerwca 2026 r. pozwu przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar" (pkt 15.1).

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 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	40 137	34 589
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	33 039	27 632
Amortyzacja za okres	811	597

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 30.09.2026	na dzień 31.12.2025
Inwestycje w jednostki zależne	9 736	9 319
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	33 087	42 618
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące należności)	2 566	2 622

Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące pożyczki)	-	4
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 758	1 841
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	613	1 268
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	302	311
Pozostałe rezerwy	68	162

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

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	40 106	34 847
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	33 017	27 632
Amortyzacja za okres	789	597

8.5. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W okresie I-III kw. 2026 roku nie dokonywano korekt błędów, nie było zmian zasad rachunkowości.

8.6. Sezonowość działalności

Zagadnienie opisane w Części II pkt.6.2.

8.7. Połączenie jednostek oraz utrata kontroli

W prezentowanym okresie nie wystąpiło połączenie jednostek oraz nie doszło do utraty kontroli.

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 30.09.2026	za okres od 01.01.do 30.09.2025
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**-786**	**2 594**
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	**-786**	**2 594**
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	0,26
- rozwodniony	0	0,26

Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0	0,26
- rozwodniony	0	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 III kw. 2026 dotyczą działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów oraz działalności deweloperskiej zaś w III kw. 2025 dotyczyła wyłącznie działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów. Całość sprzedaży realizowana jest na terenie kraju.

W tabeli poniżej zaprezentowano informacje o:

- przychodach i wyniku za I-III kw. 2026 roku oraz za I-III kw. 2025,
- istotnych pozycjach niepieniężnych oraz aktywach segmentów operacyjnych na 30.09.2026 roku oraz na 31.12.2025 roku.

Tabela 23. *Segmenty operacyjne* na 30.09.2026 r.

wyszczególnienie	działalność budowlana	działalność deweloperska	pozostałe działalności	Ogółem
za okres od 01.01 do 30.09.2026 roku				
Przychody od klientów zewnętrznych	40 054	15 448	1 341	56 842
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	53	211	264
Przychody ogółem	40 054	15 501	1 552	57 106
Koszty operacyjne segmentu	39 692	15 246	1 150	56 088
Wynik operacyjny segmentu	**362**	**255**	**402**	**1 018**
Pozostałe informacje:				
Amortyzacja	789	-	22	811
Aktywa segmentu operacyjnego (zapasy)	53 532	29 602	9 579	92 713
Nakłady na aktywa trwałe segmentu operacyjnego	-	-	2 229	2 229
Zobowiązania segmentu operacyjnego	27 438	28 204	60	55 702
za okres od 01.01 do 30.09.2025 roku				

Przychody od klientów zewnętrznych	34 582	21 748	103	56 433
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	28	-	28
Przychody ogółem	34 582	21 776	103	56 461
Koszty operacyjne segmentu	34 409	17 241	391	52 041
Wynik operacyjny segmentu	**173**	**4 535**	**-288**	**4 420**
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

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

Wartości niematerialne

W okresie I-III kw. 2026 roku Grupa nie dokonała zakupów wartości niematerialnych. Koszty amortyzacji wartości niematerialnych ujęte w I-III kw. 2026 roku wyniosły 50 tys. PLN.

Grupa nie wykorzystuje w działalności takich wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony. Na dzień 30 września 2026 roku wartości niematerialne Grupy nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

Tabela 24. Wartość bilansowa wartości niematerialnych i prawnych na 30.09.2026 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 30.09.2026 roku								
Wartość bilansowa brutto	-	-	190	-	-	-	-	190
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-170	-	-	-	-	-170
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2026 roku	-	-	**20**	-	-	-	-	**20**
Stan na 31.12.2025 roku								
Wartość bilansowa brutto	-	-	190	-	-	-	-	190
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-120	-	-	-	-	-120
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025 roku	-	-	**70**	-	-	**-**	**-**	**70**

Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Wartość bilansowa środków trwałych

Tabela 25. Wartość bilansowa środków trwałych na 30.09.2026 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 30.09.2026 roku							
Wartość brutto na dzień 01.01.2026 roku	**1 124**	**289**	**256**	**349**	**-**	**50**	**2 068**
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-922	-	-137	-	-	-	**-1 059**
Wartość brutto na dzień 30.09.2026 roku	**202**	**289**	**119**	**349**	**-**	**50**	**1 009**
Umorzenie na początek okresu	**-96**	**-237**	**-191**	**-129**	**-**	**-**	**-653**
Amortyzacja (-)	**-12**	**-16**	**-21**	**-49**	**-**	**-**	**-99**
Zmniejszenie umorzenia w okresie	39	-	94	-	-	-	**133**
Umorzenie na koniec okresu	**-69**	**-253**	**-118**	**-178**	**-**	**-**	**-619**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2026 roku	**133**	**36**	**1**	**171**	**-**	**50**	**390**

Tabela 26. Wartość bilansowa środków trwałych na 31.12.2025 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 31.12.2025 roku							
Wartość brutto na dzień 01.01.2025 roku	**761**	**289**	**256**	**144**	**407**	**57**	**1 914**
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	363	-	-	205	580	6	**1 154**
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-986	-14	**-1 000**
Wartość brutto na dzień 31.12.2025 roku	**1 124**	**289**	**256**	**349**	**-**	**50**	**2 069**
Umorzenie na początek okresu	**-77**	**-209**	**-164**	**-86**	**-**	**-**	**-537**
Amortyzacja (-)	-19	-28	-27	-43	-	-	**-117**
Umorzenie na koniec okresu	**-96**	**-237**	**-191**	**-129**	-	-	**-653**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025 roku	**1 029**	**52**	**65**	**221**	**-**	**50**	**1 415**

Środki trwałe Jednostki Dominującej są tożsame z środkami trwałymi Grupy. Szczegółowe informacje zostały zaprezentowane i opisane w części IV pkt.11.3. tabele 53 i 54.

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 na 30.09.2026 r.*

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
za okres od 01.01. do 30.09.2026 roku			
Wartość brutto na dzień 01.01.2026 roku	**1 337**	**966**	**2 303**
Zwiększenia w okresie	-	-	**-**
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-46	-46
Wartość brutto na dzień 30.09.2026 roku	**1 337**	**920**	**2 257**
Umorzenie na początek okresu	**-750**	**-286**	**-1 036**
Amortyzacja (-)	-342	-298	-640
Zmniejszenie umorzenia w okresie	**-**	32	32
Umorzenie na koniec okresu	**-1 092**	**-552**	**-1 644**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2026 roku	**245**	**368**	**613**

Tabela 28. *Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania na 31.12.2025 r.*

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
za okres od 01.01. do 31.12.2025 roku			
Wartość brutto na dzień 01.01.2025 roku	**1 110**	**652**	**1 762**
Zwiększenia w okresie	227	552	**779**
Zmniejszenie w okresie (-)	-	-238	-238
Wartość brutto na dzień 31.12.2025 roku	**1 337**	**966**	**2 303**
Umorzenie na początek okresu	**-308**	**-222**	**-530**
Amortyzacja (-)	-442	-171	-612
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	107	107
Umorzenie na koniec okresu	**-750**	**-286**	**-1 035**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025 roku	**588**	**681**	**1 268**

Wartość aktywów z tytułu prawa do użytkowania jest jednolita zarówno dla Grupy jak i Jednostki Dominującej. Szczegółowe informacje o aktywach z tytułu prawa do użytkowania w okresie sprawozdawczym zostały zaprezentowane wraz z opisem do tabeli 55 i 56.

Na dzień bilansowy Grupa nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych. W I-III kw. 2026 roku całość kosztów amortyzacji została ujęta w wyniku finansowym, Grupa nie aktywowała tego rodzaju kosztów.

Tabela 29. *Zobowiązania z tytułu leasingów na 30.09.2026 r.*

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2026		na dzień 31.12.2025	
	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych
Płatne w okresie do 1 roku	-	578	-	783
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	-	350	-	650
Płatne powyżej 5 lat	-	-	-	-

Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu ogółem	-	**928**	-	**1 433**
Koszty finansowe	-	-46	-	-108
Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu	-	**882**	-	**1 325**

Tabela 30. *Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych na 30.09.2026 r.*

Wyszczególnienie	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Razem
za okres od 01.01. do 30.09.2026 roku		
Wartość brutto na dzień 01.01.2026 roku	**-**	**-**
Zwiększenia w okresie	3 514	3 514
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-
Wartość brutto na dzień 30.09.2026 roku	**3 514**	**3 514**
Umorzenie na początek okresu	**-**	**-**
Amortyzacja (-)	-22	**-22**
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-
Umorzenie na koniec okresu	**-22**	**-22**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2026 roku	**3 492**	**3 492**

Nieruchomości inwestycyjne to nowa pozycja w aktywach. Grupa w bieżącym okresie objętym sprawozdaniem finansowym nabyła nieruchomości inwestycyjne.

W dniu 26 czerwca 2026 roku spółka SOEDI3 Sp. z o.o. zawarła ze „SPOŁEM" Warszawską Spółdzielnią Spożywców Wola z siedzibą w Warszawie (Sprzedający) umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do Lokalu, znajdującego się w budynku niemieszkalnym położonym w Warszawie przy ul. Człuchowskiej 33. Cena nabycia wyniosła 3.514 tys. PLN. Zgodnie z MSR 40 do kategorii nieruchomości i praw inwestycyjnych zalicza się także rzeczowe prawa majątkowe, do których należy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, który to lokal utrzymywany będzie w celu uzyskania czynszów lub przyrostu wartości.

Od 26 czerwca 2026 roku spółka SOEDI3 Sp. z o.o. wynajmuje lokal usługowy położony w Warszawie przy ul. Człuchowskiej 33.

W porównawczym okresie 2025 roku sprawozdania finansowego Grupa nie posiadała nieruchomości inwestycyjnych.

Straty kredytowe wartości aktywów

Tabela 31. *Straty kredytowe wartości aktywów na 30.09.2026 r.*

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
Za okres 01.01. do 30.09.2026 roku				
Stan strat kredytowych na dzień 01.01.2026 roku	**-**	**-**	**2 777**	**2 777**
Zwiększenie odpisu	**-**	**-**	-	**-**
Zmniejszenie odpisu (-)	**-**	**-**	-55	-55
Stan strat kredytowych na dzień 30.09.2026 roku	**-**	**-**	**2 722**	**2 722**

Tabela 32. *Straty kredytowe wartości aktywów na 30.09.2025 r.*

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

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 30.09.2026 r.*

Wyszczególnienie	na 30.09.2026	na 31.12.2025
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 30.09.2026 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 2026 roku wynosi 619 334,35 PLN i jest podzielony na 12 386 687 akcji serii A o wartości nominalnej 0,05 zł każda. Na każdą akcję przypada jeden głos.

Tabela 35. *Kapitał mniejszości na 30.09.2026 r.*

Wyszczególnienie	na 30.09.2026	na 31.12.2025
wartość udziałów	2 350	2 350

Kapitał w części przynależnej podmiotom niekontrolującym wynosi 2 350 PLN. Liczba posiadanych udziałów wynosi 47 o wartości nominalnej 50 zł każdy.

Spółka Dominująca posiada akcje własne szczegółowe informacje zostały zaprezentowane w punkcie 11.3 tab.63 oraz w punkcie 14.

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 I-III kw. 2026 r. oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:

Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. w okresie I-III kw. 2026 r.

***Tabela 36**. Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. w okresie I-III kw. 2026 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 30.09.2026 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2026 roku	**125**	**461**	**135**	**50**	**2 688**	**3 458**
Rezerwy utworzone	19	103	23	-	1 822	**1 967**
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-197	-	-50	-129	**-376**
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-205	**-205**
Kompensata z aktywem (-)	-	-	-	-	-1 772	**-1 772**
Aktywo kompensata (-)	-	-	-	-	116	**116**
Stan rezerw na dzień 30.09.2026 roku	**144**	**368**	**158**	**-**	**2 520**	**3 189**
-rezerwy długoterminowe	144	-	-	-	2 520	**2 665**
-rezerwy krótkoterminowe	-	368	158	-	-	**526**

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

***Tabela 37**. Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. w okresie I-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	2 021	50	-	1 604	**3 695**
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-878	-	-40	-21	**-939**
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-404	**-404**
Kompensata z aktywem EDI (-)	-	-	-	-	-733	**-733**
Kompensata z aktywem Grupy (-)					-148	**-148**
Stan 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**

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

Zobowiązania finansowe

Tabela 38. Długoterminowe i krótkoterminowe zobowiązania finansowe Grupy ED Invest S.A. na 30.09.2026 r.

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2026	na dzień 31.12.2025
Długoterminowe zobowiązania finansowe	**11 100**	**6 953**
Kwoty zatrzymane (kaucje)	410	336
Zobowiązania z tyt. umów leasingu	291	347
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania	49	270
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	10 350	6 000
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	**40 068**	**54 373**
Pożyczki i kredyty bankowe	-	2 972
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania z tyt. umów leasingu	236	283
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania	307	425
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	38 036	49 202
Kwoty zatrzymane (kaucje)	1 490	1 490

Na dzień bilansowy długoterminowe zobowiązania finansowe wykazują:

- zobowiązania z tytułu umowy leasingu samochodu osobowego na kwotę 291 tys. PLN z terminem wykupu styczeń 2028 rok,
- zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania: lokalu biurowego ul. Grochowska 306/308 bud. C z tytułu umów najmu na okres 36 miesięcy od daty przekazania, lokalu biura sprzedaży oraz dwóch umów najmu na logo, ujęte w księgach zgodnie z MSSF 16. 47(b), wartość zobowiązania długoterminowego wynosi 49 tys. PLN,
- zobowiązania długoterminowe związane z umowami w kwocie 10 350 tys. PLN stanowią otrzymane zadatek i zaliczka z tytułu podpisania przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości gruntowych (wraz ze zmianą umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości).

Na dzień bilansowy krótkoterminowe zobowiązania finansowe wykazują:

- zobowiązania z tytułu umów leasingów samochodów osobowych o łącznej wartości 236 tys. PLN,
- zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania: lokalu biurowego ul. Grochowska 306/308 bud. C z tytułu umów najmu na okres 36 miesięcy od daty przekazania, prawa do użytkowania lokalu biura sprzedaży oraz dwóch umów najmu na logo, ujęte w księgach zgodnie z MSSF 16. 47(b), wartość zobowiązania krótkoterminowego wynosi 307 tys. PLN.

Zobowiązania i należności warunkowe

Wartość zobowiązań i należności warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów została opisana w części IV, pkt 11.3. tabele 66 i 67 oraz część V pkt 15.7. tabela 90, 91, 92, 93, 94 niniejszego raportu.

Transakcje ze stronami powiązanymi

Informacje o transakcjach stron powiązanych Grupy od 01.01 do 30.09.2026 roku

Na 30 września 2026 r. transakcje Grupy z podmiotami powiązanymi prezentuje poniższa tabela:

***Tabela 39**. Transakcje Grupy ED Invest S.A. z podmiotami powiązanymi na 30.09.2026 r.*

Spółki powiązane	Zobowiązania na 30.09.2026	Zaliczki zapłacone/zapasy	Zakupy w okresie od 01.01. do 30.09.2026	Pozostałe przychody operacyjne od 01.01 do 30.09.2026
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	282	1 710	-	
VESPER CAPITAL SP. Z O.O.	-	-	-	1
KANCELARIA ADWOKACKA NEUMAN I PARTNERZY SP.	9	-	89	-
ECC REAL ESTATE SP. Z O.O.	10	-	121	
Razem podmioty powiązane osobowo	**301**	**1 710**	**210**	**1**
Razem	**301**	**1 710**	**210**	**1**

***Tabela 40.** Transakcje Grupy ED Invest S.A. z podmiotami powiązanymi na 30.09.2025 r.*

Spółki powiązane	Zobowiązania na 30.09.2025	Zaliczki zapłacone	Zakupy w zakresie od 01.01. do 30.09.2025	Pozostałe przychody operacyjne od 01.01 do 30.09.2026
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**	**-**
Razem	**46**	**1 510**	**816**	**-**

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

Pozostałe przychody operacyjne

***Tabela 41.** Pozostałe przychody operacyjne na 30.09.2026 r.*

	Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.09.2026	Za okres od 01.01. do 30.09.2025
a)	**Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych**	**18**	**7**
b)	**Pozostałe, w tym:**	**246**	**123**
	- rozwiązanie rezerw na koszty	-	88
	- rozwiązanie straty kredytowej - na należności	13	1
	- odszkodowania	-	12

- otrzymane gwarancje jakości	53	-
- inne	180	22
Pozostałe przychody operacyjne razem	**264**	**131**

Pozostałe koszty operacyjne

Tabela 42. *Pozostałe koszty operacyjne na 30.09.2026 r.*

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.09.2026	Za okres od 01.01. do 30.09.2025
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	**-**	**-**
b) Strata kredytowa - wartość składników aktywów	**-**	**-**
c) Pozostałe, w tym:	**221**	**603**
- utworzenie rezerw	42	70
- zapłacone kary i odszkodowania	-	1
- darowizny	17	-
- inne	162	533
Pozostałe koszty operacyjne razem	**221**	**604**

Przychody finansowe

Tabela 43. *Przychody finansowe na 30.09.2026 r.*

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.09.2026	Za okres od 01.01. do 30.09.2025
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	1	5
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	8	9
Inne przychody finansowe	4	-
Przychody finansowe ogółem	**12**	**15**

Koszty Finansowe

Tabela 44. *Koszty Finansowe na 30.09.2026 r.*

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.09.2026	Za okres od 01.01. do 30.09.2025
Odsetki od umów leasingu	30	28
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	26	44
Odsetki i prowizje z tytułu kredytów i pożyczek bankowych	137	100
Odsetki pozostałe	284	104
Inne koszty finansowe	16	41
Koszty finansowe ogółem	**492**	**316**

9.5. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego Grupy Kapitałowej

Umowa nabycia przez Emitenta nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie

14 października 2026 r. Spółka Dominująca nabyła nieruchomość gruntową położoną w Krakowie, obręb 0017, jednostka ewidencyjna Podgórze, składającą się z działek nr 25/1 i 25/2 o łącznej powierzchni 0,1566 ha, za cenę 2 250 tys. zł.

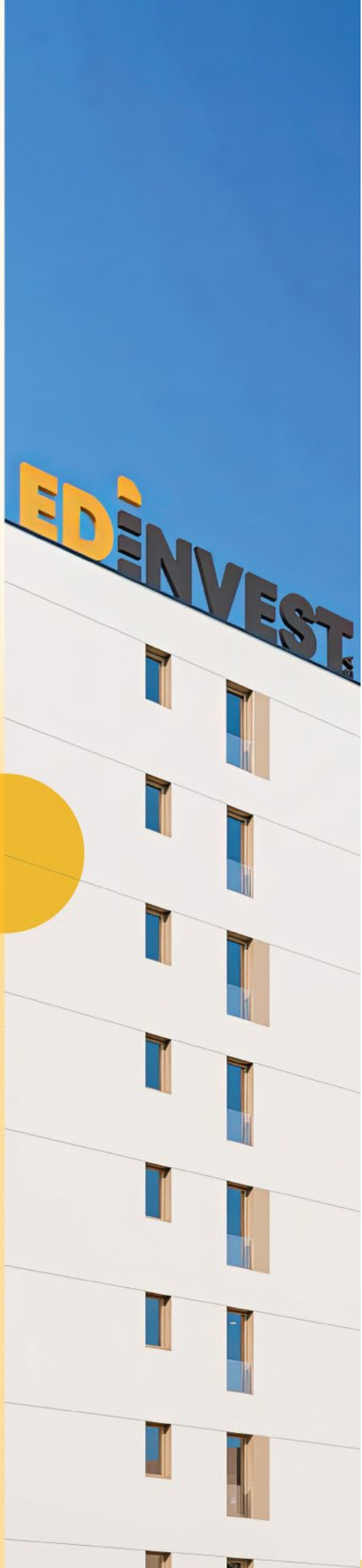
Podpisanie protokołu odbioru i przekazania obiektu do użytkowania

23 listopada 2026 r. Spółka Dominująca, jako Generalny Realizator Inwestycji, przekazała Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław-Lotnisko" budynek inwestycji Gocławia (nazwa projektowa Wilga VI bis) przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 4a w Warszawie. Przekazanie potwierdził protokół odbioru i przekazania obiektu do użytkowania, podpisany przez obie strony. Oznacza to zakończenie realizacji tej inwestycji.

IV.

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ED INVEST S.A ZA III KW. 2026 ROKU

SKONSOLIDOWANY
ŚRÓDROCZNY RAPORT
GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST
ZA III KW. 2026 ROKU



IV. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ED INVEST S.A. ZA III KW. 2026 R.

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

Tabela 45. *Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej*

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2026	na dzień 31.12.2025	Nr tabeli
Aktywa			78
Aktywa trwałe	**12 437**	**12 567**	
Wartości niematerialne	20	70	52
Rzeczowe aktywa trwałe	390	1 415	53, 54
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	613	1 268	55, 56
Inwestycje w jednostkach zależnych	9 736	9 319	58
Należności	1	98	
Pożyczki udzielone	1 307	-	61
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	369	397	
Aktywa obrotowe	**54 164**	**66 527**	
Zapasy	11 516	6 178	
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	33 087	42 618	
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 038	6 661	59
Pożyczki udzielone	219	5 322	59, 61
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	1 650	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 287	236	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 017	3 862	
Aktywa razem	**66 601**	**79 094**	**2**

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2026	na dzień 31.12.2025	Nr tabeli
Pasywa			80
Kapitał własny	**38 804**	**43 399**	2, 49
Kapitał podstawowy	619	619	2, 62
Akcje własne	-6 198	-6 198	63
Kapitał zapasowy	42 723	46 478	
Niepodzielony wynik finansowy	1 660	2 500	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	1 660	2 500	
Zobowiązania	**27 796**	**35 695**	
Zobowiązania długoterminowe	**13 928**	**8 919**	**2**
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	340	617	57
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	336	336	
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	10 350	6 000	

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 758	1 841	64, 65
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	144	125	64, 65
Zobowiązania krótkoterminowe	**13 868**	**26 776**	**2**
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	2 972	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	542	708	57
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	10 481	20 530	
Zaliczki związane z umowami	148	67	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 471	2 151	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	158	186	64, 65
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	68	162	64, 65
Pasywa razem	**66 601**	**79 094**	

Tabela 46. *Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z wyniku*

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025	Nr tabeli
Działalność kontynuowana			81
Przychody ze sprzedaży	**41 366**	**34 847**	2
- od jednostek powiązanych	52	265	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży usług	40 106	34 847	
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 260	-	
Koszt własny sprzedaży	**33 900**	**27 632**	2
- od jednostek powiązanych	-	-	
Koszt sprzedanych produktów	-	-	
Koszt sprzedanych usług	33 017	27 632	
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	883	-	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**7 466**	**7 215**	
Koszty sprzedaży	1 613	1 484	
Koszty ogólnego zarządu	5 062	5 291	
Pozostałe przychody operacyjne	211	109	69
Pozostałe koszty operacyjne	175	87	70
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**827**	**462**	2
Przychody finansowe	2 408	3 112	71
Koszty finansowe	659	281	72
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**2 576**	**3 292**	2
Podatek dochodowy	916	956	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**1 660**	**2 336**	
Działalność zaniechana	-	-	
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	**1 660**	**2 336**	48, 51

Tabela 47. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025
Zysk (strata) netto	1 660	2 336
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody	**1 660**	**2 336**

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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025
	PLN/akcję	**PLN/akcję**
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,17	0,24
- rozwodniony	0,17	0,24

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 01.01.2026	**619**	**46 478**	**-6 198**	**2 500**	**43 399**
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. – 30.09.2026	-	**-3 755**	-	**-840**	**-4 595**
Dywidendy	-	-4 964	-	-1 291	**-6 255**
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	1 209	-	-1 209	**-**
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	1 660	**1 660**
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	**-**
Saldo na dzień 30.09.2026	**619**	**42 723**	**-6 198**	**1 660**	**38 804**

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**

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 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**2 576**	**3 292**
Korekty:	**-1 611**	**-207**
Amortyzacja wartości niematerialnych	50	48
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	739	549
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-395	-7
Odsetki, prowizje	199	-829
Inne korekty	-2 204	33
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	**965**	**3 085**
Zmiana stanu zapasów	-5 338	-
Zmiana stanu należności	4 720	6 606
Zmiana stanu z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	10
Zmiana stanu zobowiązań	-5 233	12 536
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	-231	-1 100
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	9 531	-21 533
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	**4 415**	**-396**
Zapłacony/zwrócony podatek dochodowy	-	-1 918
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**4 415**	**-2 314**
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-65	-199
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	1 336	-
Wydatki na aktywa finansowe - udzielone pożyczki	-104	-3 007
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	3 893	13 144
Wydatki na aktywa finansowe - inwestycje w jednostki zależne	-4 320	-
Wpływy z tytułu inwestycji w jednostki zależne - zwroty dopłat do kapitałów	5 553	-
Wpływy z tytułu inwestycji w jednostki zależne - dywidendy otrzymane	2 211	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	**8 504**	**9 938**
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	-	2 853
Spłaty kredytów i pożyczek	-2 972	-
Spłaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-137	-44
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-449	-510
Odsetki zapłacone od leasingu	-56	-72
Dywidendy wypłacone	-6 255	-10 226
Odsetki otrzymane	1	5
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**-9 868**	**-7 995**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**3 051**	**-371**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	**236**	**561**
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	**3 287**	**189**

30 września 2026 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 3 287 tys. PLN, nie wystąpiły na ten dzień środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

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

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

Szczegółowe informacje zostały zaprezentowane w punktach:

- 8.1. - podstawy sporządzenia skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego,
- 8.2. - zasady rachunkowości,
- 8.3. - istotność informacji,
- 8.4. - niepewność szacunków,
- 8.5. - korekta błędów oraz zmiany zasad rachunkowości,
- 8.6. - sezonowość działalności,
- 8.7. – 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 30.09.2026 r.*

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 660	2 336
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	1 660	2 336
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	0,17	0,24
- rozwodniony	0,17	0,24
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,17	0,24
- rozwodniony	0,17	0,24

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 I-III kw. 2026 jak i porównywalny okres roku 2025 dotyczą głównie działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów. Całość sprzedaży realizowana jest na terenie kraju. W I-III kw. 2026 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 Dominująca 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 okresie I-III kw. 2026 roku Jednostka Dominująca nie dokonała zakupów wartości niematerialnych. Koszty amortyzacji wartości niematerialnych ujęte w I-III kw. 2026 roku wyniosły 50 tys. PLN.

Jednostka Dominująca nie wykorzystuje w działalności takich wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony. Na dzień 30 września 2026 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

Tabela 52. *Wartość bilansowa wartości niematerialnych i prawnych na 30.09.2026 r.*

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Wartości niematerialne w przygotowaniu	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
Stan na dzień 30.09.2026 roku								
Wartość bilansowa brutto	-	-	190	-	-	-	-	190
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-170	-	-	-	-	-170
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2026 roku	**-**	**-**	**20**	**-**	**-**	**-**	**-**	**20**
Stan na dzień 31.12.2025 roku								
Wartość bilansowa brutto	-	-	190	-	-	-	-	190
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-120	-	-	-	-	-120
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025 roku	**-**	**-**	**70**	**-**	**-**	**-**	**-**	**70**

Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Wartość bilansowa środków trwałych

Tabela 53. *Wartość bilansowa środków trwałych na 30.09.2026 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 30.09.2026 roku							
Wartość brutto na dzień 01.01.2026 roku	**1 124**	**289**	**256**	**349**	**-**	**50**	**2 068**
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	-	-	-	-	-	-	**-**
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-922	-	-137	-	-	-	**-1 059**
Wartość brutto na dzień 30.09.2026 roku	**202**	**289**	**119**	**349**	**-**	**50**	**1 009**
Umorzenie na początek okresu	**-95**	**-237**	**-192**	**-129**	**-**	**-**	**-653**
Amortyzacja (-)	-12	-16	-21	-49	-	-	**-99**
Zmniejszenie umorzenia w okresie	39	-	94	-	-	-	**133**
Umorzenie na koniec okresu	**-68**	**-253**	**-119**	**-178**	**-**	**-**	**-619**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2026 roku	**134**	**36**	**0**	**171**	**-**	**50**	**390**

W okresie I-III kw. 2026 roku Spółka:

Wycofanie z użytkowania:

- lokal mieszkalny nr 140 znajdujący się w budynku wielolokalowym położonym w m.st. Warszawa, dzielnica Praga Południe, przy ul. Gen. E. Fieldorfa numer 10 o wartości bilansowej na dzień wycofania 883 tys. PLN, lokal został przeznaczony do sprzedaży,
- samochodu osobowego marki Land Rover o wartości bilansowej na dzień wycofania 43 tys. PLN, samochód został przeznaczony do sprzedaży.

Dokonała sprzedaży:

- lokal mieszkalny nr 140 znajdujący się w budynku wielolokalowym położonym w m.st. Warszawa, dzielnica Praga Południe, przy ul. Gen. E. Fieldorfa numer 10, za kwotę 1 260 tys. PLN,
- samochodu osobowego marki Land Rover rok nabycia 2023, za kwotę 94 tys. PLN.

Tabela 54. Wartość bilansowa środków trwałych na 31.12.2025 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 31.12.2025 roku							
Wartość brutto na dzień 01.01.2025 roku	**761**	**289**	**256**	**144**	**407**	**57**	**1 914**
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	363	-	-	205	580	6	**1 154**
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-	-	-986	-14	**-1 000**
Wartość brutto na dzień 31.12.2025 roku	**1 124**	**289**	**256**	**349**	**-**	**50**	**2 068**
Umorzenie na początek okresu	**-77**	**-209**	**-164**	**-86**	**-**	**-**	**-537**
Amortyzacja (-)	-19	-28	-27	-43	-	-	**-117**
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-	-	-	-	**-**
Umorzenie na koniec okresu	**-95**	**-237**	**-192**	**-129**	**-**	**-**	**-653**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025 roku	**1 029**	**52**	**64**	**220**	**-**	**50**	**1 415**

W roku 2025 Spółka:

Przyjęła 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.

Dokonała sprzedaży:

- samochodu osobowego marki Mercedes-Benz C 300 4MATICo rok nabycia 2022, za kwotę 138 tys. PLN.

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 55. *Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania na 30.09.2026 r.*

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
za okres od 01.01. do 30.09.2026 roku			
Wartość brutto na dzień 01.01.2026 roku	**1 337**	**966**	**2 303**
Zwiększenia w okresie	-	-	**-**
Zmniejszenie w okresie (-)	-	-46	**-46**
Wartość brutto na dzień 30.09.2026 roku	1 337	**920**	**2 257**
Umorzenie na początek okresu	**-750**	**-286**	**-1 036**
Amortyzacja (-)	-342	-298	**-640**
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	32	**32**
Umorzenie na koniec okresu	**-1 092**	**-552**	**-1 644**
Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2026 roku	**245**	**368**	**613**

Tabela 56. *Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania na 31.12.2025 r.*

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
za okres od 01.01. do 31.12.2025 roku			
Wartość brutto na dzień 01.01.2025 roku	**1 110**	**652**	**1 762**
Zwiększenia w okresie	227	552	**779**
Zmniejszenie w okresie (-)	-	-238	**-238**
Wartość brutto na dzień 31.12.2025 roku	**1 337**	**966**	**2 303**
Umorzenie na początek okresu	**-308**	**-222**	**-530**
Amortyzacja (-)	-442	-171	**-612**
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	107	**107**
Umorzenie na koniec okresu	**-750**	**-286**	**-1 035**
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025 roku	**588**	**680**	**1 268**

Spółka w okresie objętym niniejszym śródrocznym skróconym sprawozdaniem finansowym korzystała z aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku tj.:

- środków transportu na podstawie czterech umów leasingu:

- 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,
- Cesji umowy leasingu nr NP1/01411/2025 Santander Leasing zawartej 28 listopada 2025 samochodu osobowego Land Rover Range Rover S 3.0 D350 o wartości umowy 422 590,11 netto. Data zakończenia umowy to 31 stycznia 2028 roku

- pomieszczenia biurowego zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Grochowskiej 306/308 bud. C., umowa najmu została zawarta 12 lutego 2024, okres obowiązywania najmu strony ustaliły na 36 miesięcy od daty przekazania.

Zawarte umowy zgodnie z MSSF 16 zawierają leasing. Leasing został zdefiniowany w oparciu o trzy podstawowe aspekty:

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

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

W okresie sprawozdawczym stan aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku nie uległ zwiększeniu.

Na dzień bilansowy Spółka nie posiadała zobowiązań z tyt. dokonania zakupu rzeczowych aktywów trwałych. W okresie I-III kw. 2026 roku całość kosztów amortyzacji została ujęta w wyniku finansowym, Spółka nie aktywowała tego rodzaju kosztów.

Tabela 57. *Zobowiązania z tytułu leasingów na 30.09.2026 r.*

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2026		na dzień 31.12.2025	
	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		578		783
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat		350		650
Płatne powyżej 5 lat		-		-
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego ogółem		**928**		**1 433**
Koszty finansowe		-46		-108
Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu finansowego		**882**		**1 325**

Nieruchomości inwestycyjne

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

Inwestycje w jednostki zależne

Tabela 58. *Inwestycje w jednostki zależne Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. na 30.09.2026 r.*

Nazwa spółki zależnej	Data		Udziały	Wartość inwestycji	
	nabycia	założenia		kapitał podstawowy	dopłaty do kapitału
na 30.09.2026					
Radzikowskiego APV Sp. z o.o.	25.05.2023		53%	3	-
SOEDI2 Sp. z o.o.		07.04.2023	100%	10	-
SOEDI3 Sp. z o.o.		05.10.2023	100%	110	3 410
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**	**9 510**

Straty kredytowe wartości aktywów

Tabela 59. *Straty kredytowe wartości aktywów w tym pożyczek na 30.09.2026 r.*

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Pożyczki	Razem
Za okres 01.01. do 30.09.2026 roku					
Stan strat kredytowych na dzień 01.01.2026 roku	**-**	**-**	**2 622**	**3**	**2 625**
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-56	-3	-59
Stan strat kredytowych na dzień 30.09.2026 roku	-	-	**2 566**	**0**	**2 566**

Tabela 60. *Straty kredytowe wartości aktywów w na 30.09.2025 r.*

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Pożyczki	Razem
Za okres od 01.01. do 30.09.2025 roku					
Stan strat 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**

Udzielone pożyczki

W okresie sprawozdawczym Spółka Dominująca udzieliła pożyczek do spółek zależnych na kwotę 104 tys. PLN, w tym samym okresie spółki zależne dokonały spłaty pożyczek wraz z odsetkami na kwotę 3 894 tys. PLN.

Łącznie na dzień 30 września 2026 r. kwota udzielonych pożyczek wyniosła 1 526 tys. PLN tj. kwota kapitału 831 tys. PLN oraz kwota odsetek 695 tys. PLN

W okresie I-III kw. 2025 roku Spółka udzieliła pożyczek do spółek zależnych na kwotę 330 tys. PLN, jednocześnie w badanym okresie nie było spłat pożyczek.

Szczegółowe informacje o udzielonych i spłaconych pożyczkach w okresie sprawozdawczym zostały zaprezentowane, tabela 61, w punkcie 15.4 tabele 87 i 88.

Tabela 61. Pożyczki udzielone w ramach Grupy Kapitałowej ED Invest – stan na 30.09.2026 r.

Nazwa jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		
					część długoterminowa	cześć krótkoterminowa	waluta
	tys. PLN	Waluta			tys. PLN	tys. PLN	
SOEDI5 Sp. z o.o.	1 380	PLN	2025-12-31	10%	-	102	PLN
	10	PLN	2026-06-30	10%	-	11	PLN
	4	PLN	2027-05-31	10%	-	4	PLN
	100	PLN	2027-04-30	10%	-	102	PLN
Project View Sp. z o.o.	1 300	PLN	2026-06-30	10%	265	-	PLN
	100	PLN	2026-06-30	10%	17	-	PLN
	50	PLN	2026-06-30	10%	8	-	PLN
	100	PLN	2026-06-30	10%	15	-	PLN
	450	PLN	2028-12-31	10%	64	-	PLN
	50	PLN	2028-12-31	10%	8	-	PLN
	50	PLN	2028-12-31	10%	7	-	PLN
	2 800	PLN	2028-12-31	10%	924	-	PLN
Razem	**6 394**				**1 307**	**219**	
w tym: pożyczki udzielone spółkom zależnym:	**6 394**				**1 307**	**219**	

Na 30 września 2026 r. niespłacona kwota odsetek od pożyczek, która została w całości objęta odpisem aktualizującym wynosi 0,02 tys. PLN i dotyczy spółki SOEDI4 sp. z o.o.

Kapitał podstawowy

Tabela 62. Kapitał podstawowy na 30.09.2026 r.

Wyszczególnienie	na 30.09.2026	na 31.12.2025
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 2026 roku wynosi 619 334,35 PLN i jest podzielony na 12 386 687 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.

Tabela 63. Akcje własne na 30.09.2026 r.

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

Więcej informacji dot. akcji własnych Spółki Dominującej zostało podanych w punkcie 14.

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

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym za okres I-III kw. 2026 r. oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:

Zmiana stanu rezerw Jednostki Dominującej ED Invest S.A. w okresie I-III kw. 2026 roku oraz w okresie I-III kw. 2025 roku.

***Tabela 64**. Zmiana stanu rezerw Spółki w okresie I-III kw. 2026 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 09.2026 roku						
Stan na dzień 01.01.2026 roku	**125**	**162**	**135**	**50**	**2 688**	**3 159**
Rezerwy utworzone	19	103	23	-	1 785	1 931
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-197	-	-50	-129	-376
Aktywo kompensata (-)	-	-	-	-	-1 587	-1 587
Stan na dzień 30.09.2026 roku	**144**	**68**	**158**	**-**	**2 758**	**3 127**
-rezerwy długoterminowe	144	-	-	-	2 758	2 902
-rezerwy krótkoterminowe	-	68	158	-	-	225

***Tabela 65**. Zmiana stanu rezerw Spółki w okresie I-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	-	1 604	2 395
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-878	-	-40	-21	-939
Aktywo kompensata (-)	-	-	-	-	-733	-733
Stan na dzień 30.09.2025 roku	**122**	**68**	**166**	**-**	**1 718**	**2 073**
-rezerwy długoterminowe	122	-	-	-	1 718	1 840
-rezerwy krótkoterminowe	-	68	166	-	-	233

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 z tytułu umów

Zobowiązania długoterminowe związane z umowami w kwocie 10 350 tys. PLN stanowią otrzymane zadatek i zaliczka z tytułu podpisania przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości gruntowych oraz z tytułu podpisania zmiany umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości gruntowych.

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, dostępnego do 3 sierpnia 2027 r., 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 zero. Szczegółowe informacje o zabezpieczeniu Umowy kredytu zostały zaprezentowane w pkt 15.7. „Zabezpieczenie kredytu odnawialnego".

Zobowiązania i należności warunkowe

***Tabela 66**. Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na 30.09.2026 r.*

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2026	na dzień 31.12.2025
Gwarancje jakości i rękojmi wykonania umowy	8 339	11 075
Zobowiązania warunkowe ogółem	**8 339**	**11 075**

***Tabela 67**. Należności warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń 30.09.2026 r.*

Rodzaj należności	na dzień 30.09.2026	na dzień 31.12.2025
Otrzymane gwarancje i poręczenia	14 776	16 686
Należności warunkowe ogółem	**14 776**	**16 686**

Wartość zobowiązań i należności warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów została opisana w pkt. 15.7., tabl. 90, 91, 92, 93, 94 niniejszego raportu.

Transakcje ze stronami powiązanymi - Informacje o transakcjach stron powiązanych Jednostki Dominującej od 1.01 do 30.09.2026 roku

Szczegółowa informacja o podmiotach powiązanych została zaprezentowana w punkcie 15.2 Transakcje z podmiotami powiązanymi.

Tabela 68. *Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi – stan na 30.09.2026 r.*

Spółki powiązane	Należności na 30.09.2026	Zobowiązania na 30.09.2026	Aktywa finansowe na 30.09.2026	Zapasy 30.09.2026	Zaliczki zapłacone 30.09.2026	Pożyczki udzielone	Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01. do 30.09.2026	Zakupy w zakresie od 01.01. do 30.09.2026	Koszty aktywowane od do 30.09.2026	Przychody finansowe od 01.01 do 30.09.2026	Koszty finansowe od 01.01 do 30.09.2026	Pozostałe przychody operacyjne od 01.01 do 30.09.2026
RADZIKOWSKIEGO APV SP. Z O.O.	2	-	3	1 800	-	-	13	-	182	1 244	-	28
SOEDI2 SP. Z O.O.	1	-	10	-	226	-	12	-	234	967	-	4
SOEDI3 SP. Z O.O.	1	-	3 520	-	-	-	5	-	-	4	-	-
SOEDI4 SP. Z O.O.	-	-	10	-	-	-		-	-	-	-	-
SOEDI5 SP. Z O.O.	1	-	6 110	-	-	219	10	-	128	2	-	-
PROJECT VIEW SP. Z O.O.	1	-	84	-	-	1 307	12	-	784	196	209	10
Razem podmioty powiązane kapitałowo	**6**	**-**	**9 736**	**1 800**	**226**	**1 526**	**52**	**-**	**1 328**	**2 413**	**209**	**42**
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	-	-	-	1 710	-	-	-	-	-	-	-	-
VESPER CAPITAL SP. Z O.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
KANCELARIA ADWOKACKA NEUMAN I PARTNERZY SP.	-	9	-	-	-	-	-	89	-	-	-	-
ECC REAL ESTATE SP. Z O.O.	-	10	-	-	-	-	-	121	-	-	-	-
Razem podmioty powiązane osobowo	**-**	**19**	**-**	**1 710**	**-**	**-**	**-**	**211**	**-**	**-**	**-**	**1**
Ogółem	**6**	**19**	**9 736**	**3 510**	**226**	**1 526**	**52**	**211**	**1 328**	**2 413**	**209**	**43**

W okresie I-III kw. 2026 roku w Spółce nie wystąpiły istotne transakcje z innymi podmiotami powiązanymi poza tymi, które zaprezentowano powyżej.

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

Pozostałe przychody operacyjne

Tabela 69. *Pozostałe przychody operacyjne na 30.09.2026 r.*

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	**18**	**7**
b) Pozostałe, w tym:	**193**	**102**
- rozwiązane rezerwy na koszty	-	88
- rozwiązanie straty kredytowej - na należności	13	1
- odszkodowania	-	12
- inne	180	-
Pozostałe przychody operacyjne razem	**211**	**109**

Pozostałe koszty operacyjne

Tabela 70. *Pozostałe koszty operacyjne na 30.09.2026 r.*

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01 do 30.09.2025
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	**-**	**-**
b) Strata kredytowa - wartość składników aktywów	**-**	**-**
c) Pozostałe, w tym:	**175**	**87**
- utworzenie rezerw	42	70
- zapłacone kary i odszkodowania	-	1
- darowizny	17	-
- inne	116	16
Pozostałe koszty operacyjne razem	**175**	**87**

Przychody finansowe

Tabela 71. *Przychody finansowe na 30.09.2026 r.*

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01 do 30.09.2025
Dywidendy i udziału w zyskach	2 211	2 098
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	1	5
Odsetki - pożyczki udzielone	185	1 000
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	7	8
Inne przychody finansowe	4	-
Przychody finansowe ogółem	**2 408**	**3 111**

Koszty Finansowe

Tabela 72. *Koszty Finansowe na 30.09.2026 r.*

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025
Odsetki od umów leasingu	30	28
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	26	44
Odsetki i prowizje z tytułu kredytów i pożyczek bankowych	137	44
Odsetki pozostałe	270	104
Dyskonto (dotyczące pożyczek długoterminowych)	192	-
Inne koszty finansowe	4	60
Koszty finansowe ogółem	**659**	**280**

V.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST S.A.

SKONSOLIDOWANY
ŚRÓDROCZNY RAPORT
GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST
ZA III KW. 2026 ROKU



V. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST

12.DZIAŁALNOŚĆ GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST W OKRESIE I-III KW. 2026 ROKU I PO DNIU BILANSOWYM

Niniejszy rozdział przedstawia wydarzenia, które w ocenie Zarządu miały najistotniejsze znaczenie dla działalności Grupy w okresie od 1 stycznia 2026 r. do dnia publikacji niniejszego raportu, tj. 26 listopada 2026 r.

12.1. Najważniejsze wydarzenia okresu 01.01.2026 – 30.09.2026

Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości w Pruszkowie - RB nr 2/2026

18 lutego 2026 r. spółka zależna Project View Sp. z o.o. sprzedała nieruchomość gruntową o powierzchni 0,0641 ha w Pruszkowie wraz z rozpoczętą inwestycją - budową budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, realizowaną na podstawie ostatecznego pozwolenia na budowę z 5 maja 2021 r. Cena sprzedaży wyniosła 3.948.195,99 zł netto i była płatna w dwóch transzach: 2.000.000 zł netto w dniu zawarcia umowy oraz 1.948.195,99 zł netto do 30 czerwca 2026 r. Płatność drugiej transzy zabezpieczono hipoteką na sprzedanej nieruchomości. Druga transza została zapłacona 30 czerwca 2026 r.

Wniosek Zarządu – podział zysku za rok obrotowy 2025 - RB nr 4/2026

20 maja 2026 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie, zgodnie z wnioskiem Zarządu pozytywnie zaopiniowanym przez Radę Nadzorczą 8 maja 2026 r., podzieliło zysk netto za 2025 r. w kwocie 2.500.104,34 zł w następujący sposób: 1.290.677,96 zł, tj. 0,13 zł na każdą akcję uczestniczącą w dywidendzie, przeznaczono na dywidendę, a 1.209.426,38 zł na kapitał zapasowy. Dniem dywidendy był 26 maja 2026 r., a dniem wypłaty 29 maja 2026 r.

Wniosek Akcjonariusza – wypłata z zysku z kapitału zapasowego - RB nr 5/2026

12 maja 2026 r. akcjonariusz posiadający ponad 5% kapitału zakładowego wystąpił z wnioskiem o przeznaczenie na dywidendę zysków z lat ubiegłych zgromadzonych na kapitale zapasowym. 20 maja 2026 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie, po pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, podjęło uchwałę o obniżeniu kapitału zapasowego o 4.964.146,00 zł i przeznaczeniu tej kwoty na wypłatę dywidendy w wysokości 0,50 zł na akcję (z wyłączeniem akcji własnych), z tymi samymi dniem dywidendy i dniem wypłaty co dywidenda z zysku za 2025 r. Łącznie akcjonariusze otrzymali 6.254.823,96 zł, tj. 0,63 zł na akcję.

Umowa nabycia przez spółkę zależną SOEDI3 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego w Warszawie - RB nr 12/2026 i RB nr 16/2026

28 maja 2026 r. spółka zależna SOEDI3 Sp. z o.o. zawarła ze „SPOŁEM" Warszawską Spółdzielnią Spożywców Wola przedwstępną umowę nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego o powierzchni 667 m², położonego w pawilonie handlowo-usługowym przy ul. Człuchowskiej 33 w Warszawie, a 26 czerwca 2026 r. – umowę sprzedaży. Cena wyniosła

3.500.000 zł netto, powiększona o VAT. Na jej poczet zaliczono wpłacony przy umowie przedwstępnej zadatek w kwocie 1.500.000 zł, a pozostałą część ceny (2.805.000 zł wraz z VAT) SOEDI3 zapłaciła 29 czerwca 2026 r. Nabycie sfinansowano ze środków własnych Emitenta wniesionych do SOEDI3 w formie dopłaty do kapitału. Po przekształceniu prawa do lokalu w prawo własności Emitent planuje refinansowanie bankowe. Lokal jest w całości wynajęty – SOEDI3 wstąpiła w dotychczasową umowę najmu jako wynajmujący i od 26 czerwca 2026 r. uzyskuje z niej przychody. Prawo do lokalu nie jest obciążone prawami osób trzecich.

Zawarcie przez spółkę zależną od Emitenta umowy przeniesienia udziału we współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie - RB nr 13/2026

3 czerwca 2026 r. spółka zależna Radzikowskiego APV Sp. z o.o. nabyła udział wynoszący 4080/21504 części w nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,2123 ha w Krakowie (jednostka ewidencyjna Podgórze, dz. nr 26/22, 28/1, 28/2, 29/3, 29/4, 183/6 i 183/7) w zamian za dwa lokale mieszkalne o powierzchni 71,97 m² i 72,15 m² wraz z dwoma miejscami postojowymi w zrealizowanej przez nią inwestycji. Wartość obu świadczeń wyniosła po 1.850.000 zł brutto i została rozliczona bez zapłaty gotówkowej (raport bieżący nr 13/2026). Pozostały udział w tej nieruchomości Emitent nabył 9 kwietnia 2026 r. (opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2025 r., pkt 3.37). 5 sierpnia 2026 r. Radzikowskiego APV sprzedała swój udział Emitentowi za 1.800.000 zł netto (2.214.000 zł brutto), płatne w dwóch transzach: 414.000 zł do 20 września 2026 r. i 1.800.000 zł do 31 grudnia 2026 r. Emitent jest tym samym jedynym właścicielem nieruchomości, która aneksem z 29 września 2026 r. została włączona do transakcji sprzedaży w Krakowie jako Nieruchomość 3.

Odtajnienie opóźnionej informacji poufnej o zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej w Krakowie - RB nr 14/2026

3 czerwca 2026 r. Emitent przekazał do publicznej wiadomości (raport bieżący nr 14/2026) informację poufną, której ujawnienie Zarząd opóźnił 25 lutego 2025 r. na podstawie art. 17 ust. 4 MAR. Informacja dotyczyła zawarcia 25 lutego 2025 r. przez Emitenta i Q Investments Sp. z o.o. z Kupującym przedwstępnej umowy sprzedaży niezabudowanych nieruchomości gruntowych w Krakowie: działek nr 4/1 i 4/2 o powierzchni 3.180 m² (Nieruchomość 1, której właścicielem jest Q Investments) oraz części działek nr 3/1 i 3/2 o powierzchni ok. 2.000 m² (Nieruchomość 2, której właścicielem jest Gmina Kraków), za cenę 20.000.000 zł netto.

W dniu zawarcia umowy Kupujący zapłacił Emitentowi zadatek w kwocie 6.000.000 zł netto. Umowa przewidywała ponadto zaliczkę w tej samej kwocie, płatną po uzgodnieniu warunków nabycia Nieruchomości 2 od Gminy. Zawarcie umowy przyrzeczonej uzależniono m.in. od nabycia obu nieruchomości przez Emitenta (w tym rozliczenia umowy przedwstępnej zawartej 11 czerwca 2024 r. przez spółkę zależną SOEDI5 Sp. z o.o. z Q Investments) oraz od uzyskania przez Emitenta pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego z częścią usługową o powierzchni ok. 7.000 m² PUM/PUU. Zwrot zadatku i zaliczki zabezpieczono hipotekami na Nieruchomości 1.

Przesłanki opóźnienia ustały 3 czerwca 2026 r., wraz z pozytywnym zakończeniem negocjacji z osobą trzecią, która zgłosiła roszczenie do udziału w Nieruchomości 1. Negocjacje zakończyły się zawarciem umowy opisanej w poprzednim punkcie. Warunki umowy przedwstępnej zostały następnie zmienione aneksem z 29 września 2026 r. (opisanym niżej).

Wytoczenie przez Spółkę powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar" - RB nr 15/2026

25 czerwca 2026 r. Spółka wniosła do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar" o ustalenie bezskuteczności oświadczenia Spółdzielni o odstąpieniu od umowy o wspólnym przedsięwzięciu z 31 marca 2017 r. oraz o ustalenie, że umowa ta pozostaje w mocy. Umowa dotyczy realizacji przez Spółkę III etapu inwestycji „ORLIK-Jantar" na warszawskim Gocławiu, a wartość przedmiotu sporu wynosi 12.714.223 PLN. Postanowieniem z 8 lipca 2026 r. Sąd częściowo uwzględnił wniosek Spółki o zabezpieczenie roszczenia. Postanowienie jest nieprawomocne, bo Spółdzielnia złożyła na nie zażalenie. W związku z wniesieniem pozwu Spółka ujęła w kosztach okresu

nakłady poniesione na przygotowanie III etapu wraz z rozliczeniem inwestycji w łącznej kwocie 1.770.521,55 PLN. Szczegółowy opis postępowania przedstawiono w pkt 15.1 niniejszego raportu.

Zawarcie aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej w Krakowie – rozszerzenie przedmiotu transakcji - RB nr 18/2026

29 września 2026 r. Emitent, Q Investments Sp. z o.o. i Kupujący zawarli w formie aktu notarialnego aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości w Krakowie z 25 lutego 2025 r. Najważniejsze zmiany:

- przedmiot transakcji: rozszerzenie o Nieruchomość 3 (0,2123 ha, której jedynym właścicielem jest Emitent) oraz Nieruchomość 4 (0,1566 ha, należącą do osób fizycznych niepowiązanych z Emitentem, którą Emitent nabędzie przed zawarciem umowy przyrzeczonej); część Nieruchomości 2 Q Investments nabędzie od Gminy Miejskiej Kraków w drodze zamiany na lokale w inwestycji Kupującego; szacowana PUM/PUU możliwa do zrealizowania wzrosła z ok. 7.000 m² do ok. 9.000 m²;
- cena: podwyższenie z 20.000.000 zł do 25.699.974 zł netto (31.610.968,02 zł brutto), przy niezmienionej stawce 2.857,14 zł netto za 1 m² PUM/PUU; cena zostanie skorygowana według tej stawki, jeżeli PUM/PUU z pozwolenia na budowę będzie inna niż 8.995 m²;
- płatności: zadatek w kwocie 6.000.000 zł netto, zapłacony 25 lutego 2025 r., bez zmian; Kupujący wpłacił do depozytu notarialnego dodatkową zaliczkę w kwocie 4.350.000 zł netto, wypłacaną Emitentowi po zawarciu aneksu; zaliczka w kwocie 6.000.000 zł netto będzie płatna po uzgodnieniu z Gminą warunków zamiany i rozliczona bezgotówkowo w drodze przekazu, przy czym Emitent odpowiada za zawarcie przez Q Investments i Kupującego przedwstępnej umowy sprzedaży lokali przeznaczonych do zamiany do 31 grudnia 2026 r.;
- terminy: nabycie części Nieruchomości 2 przez Q Investments do 30 lipca 2028 r.; nabycie całości nieruchomości przez Emitenta (wraz z rozliczeniem umowy przedwstępnej SOEDI5) do 30 października 2028 r.; uzyskanie ostatecznego pozwolenia na budowę dla co najmniej 7.000 m² PUM/PUU do 31 grudnia 2028 r. (z możliwością przedłużenia do 31 grudnia 2030 r.); zawarcie umowy przyrzeczonej do 31 stycznia 2029 r. (z możliwością przedłużenia do 31 stycznia 2031 r.); nowym warunkiem zawieszającym jest usunięcie odpadów z Nieruchomości 4;
- zabezpieczenia:
  - ✓ hipoteka umowna na rzecz Kupującego, dotychczas wpisana na Nieruchomości 1 do sumy 8.856.000 zł i zabezpieczająca zwrot zadatku, zabezpiecza również zwrot dodatkowej zaliczki; jej suma została podwyższona do 15.276.600 zł, a jako hipoteka łączna obciąży także Nieruchomość 3;
  - ✓ zwrot zaliczki zabezpieczy odrębna hipoteka łączna do sumy 8.856.000 zł na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 3, z pierwszeństwem równym hipotece opisanej powyżej, ustanowiona przed zawarciem umowy sprzedaży lokali pomiędzy Q Investments a Kupującym;
  - ✓ po nabyciu przez Emitenta części Nieruchomości 2 oraz Nieruchomości 4 obie hipoteki obciążą również te nieruchomości;
  - ✓ w zakresie obowiązku zwrotu zadatku i dodatkowej zaliczki Emitent poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., a Q Investments, jako dłużnik rzeczowy, w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c., w obu przypadkach do kwoty 15.276.600 zł; Kupujący może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności do 31 grudnia 2031 r.; analogiczne oświadczenia o poddaniu się egzekucji, do kwoty 8.856.000 zł, Emitent i Q Investments złożą w odniesieniu do zwrotu zaliczki;
  - ✓ roszczenie Kupującego o zawarcie umowy sprzedaży zostanie ujawnione w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 1 i Nieruchomości 3;
  - ✓ łączna odpowiedzialność Emitenta z tytułu oświadczeń złożonych w umowie przedwstępnej została ograniczona do wysokości ceny netto Sprzedawanej Nieruchomości.

W razie odstąpienia od umowy z powodu nieuzyskania pozwolenia na budowę w wydłużonym terminie zadatek i zaliczki podlegają zwrotowi wraz z waloryzacją o wskaźnik inflacji. Szczegółowe warunki aneksu Emitent przekazał w raporcie bieżącym nr 18/2026 z 29 września 2026 r.

12.2. Najważniejsze wydarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym, tj. po 30 września 2026 r., do dnia publikacji niniejszego raportu nie wystąpiły zdarzenia, które w ocenie Zarządu miałyby istotny wpływ na działalność lub sytuację finansową Grupy. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego, ujawniane zgodnie z MSR 10, zostały przedstawione w pkt 9.5 skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

12.3. Sprzedaż w ED Invest S.A. w okresie I-III kw. 2026 r.

Źródłem przychodów Spółki Dominującej w okresie I-III kw. 2026 roku były przychody należne oszacowane według stopnia zaawansowania realizacji na projektach będących w trakcie budowy.

Spółka Dominująca w okresie I-III kw. 2026 roku konsekwentnie realizowała plan sprzedaży finalnym nabywcom lokali mieszkalnych wraz z miejscami postojowymi. Szczególnie dotyczyło to obecnie realizowanych inwestycji – Gocławia i Złota Wilga, ale także inwestycji oddanych do użytkowania w latach poprzednich.

- **Gocławia** przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego
- **Złota Wilga** przy ul. Złotej Wilgi





12.4. Sprzedaż w Grupie Kapitałowej ED Invest w okresie I-III kw. 2026 r.

W okresie I–III kw. 2026 r. spółka zależna Radzikowskiego APV Sp. z o.o. zakończyła sprzedaż mieszkań w inwestycji Apartamenty Radzikowskiego w Krakowie. Na dzień publikacji niniejszego raportu stopień sprzedaży wynosi 100% (w ujęciu ilościowym). Przychody ze sprzedaży lokali ujmowane są w momencie ich przekazania nabywcom (od III kw. 2025 r.) i w okresie I–III kw. 2026 r. wyniosły 9 497 tys. PLN.

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 z koniecznością dokonania podziału działek oraz planowanym wnioskiem o pozwolenie na budowę. Planowana inwestycja to zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych (budynki jedno- i dwulokalowe) w układzie szeregowym o łącznej powierzchni ok. 4 700 m². Ze względu na charakter inwestycja będzie podzielona na trzy etapy.

Projekt Orlik-Jantar (Rogalskiego II)

III etap inwestycji „Orlik" zlokalizowany jest na warszawskim Gocławiu, przy ul. Rogalskiego. Projekt obejmuje budowę ok. 84 lokali mieszkalnych. Na dzień sporządzenia sprawozdania Spółka posiada Decyzję o warunkach zabudowy (z dnia 24 września 2019 r.) oraz Decyzję o pozwoleniu na budowę (z dnia 11 lutego 2022 r.).

Termin rozpoczęcia realizacji inwestycji uzależniony jest od wyniku toczącego się postępowania sądowego dotyczącego Umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Orlik-Jantar" w dniu 31 marca 2017 r. Inwestycja nadal pozostaje wykazywana w planach inwestycyjnych, gdyż na mocy zawartej Umowy Spółce przysługuje prawo do jej realizacji – stanowi ona jedyny niezrealizowany element ww. Umowy. Toczące się postępowanie opisano w pkt 15.1 niniejszego raportu.



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

12.6. Czynniki mające wpływ na realizację inwestycji

Poniżej przedstawiono czynniki zewnętrzne, które w III kwartale 2026 r. miały największy wpływ na realizację inwestycji mieszkaniowych Grupy: koszt i dostępność kredytu hipotecznego, inflację i koszty budowy, sytuację na rynku mieszkaniowym (w szczególności w Warszawie) oraz otoczenie regulacyjne (na podstawie danych GUS, NBP, BIK, raportu AMRON-SARFiN (ZBP) oraz raportów JLL, CBRE, Otodom i Metrohouse/Credipass). Po wyhamowaniu w II kwartale sprzedaż mieszkań ponownie wzrosła, a akcja kredytowa ustanowiła kolejne rekordy. Jednocześnie wyraźnie pogorszyło się otoczenie makroekonomiczne: inflacja wzrosła we wrześniu do 4,1% r/r, a cykl obniżek stóp procentowych dobiegł końca.

Stopy procentowe i dostępność kredytów

Rada Polityki Pieniężnej utrzymywała w III kwartale 2026 r. stopę referencyjną NBP na poziomie 3,75% (ostatnia obniżka – w marcu 2026 r.); stopy pozostały bez zmian również w październiku i listopadzie. Wraz z przyspieszeniem inflacji oczekiwania rynku odwróciły się z obniżek na możliwe podwyżki – według ING prawdopodobne jest podniesienie stopy referencyjnej łącznie o 50 pb, do 4,25%, na początku 2027 r. Przełożyło się to na wzrost oprocentowania kredytów o okresowo stałej stopie (we wrześniu średnio 6,23% wobec 5,48% przy oprocentowaniu zmiennym) oraz spadek zdolności kredytowej – dla rodziny 2+2 z dochodem 12 tys. zł netto z 803 tys. zł w II kwartale 2026 r. do 751 tys. zł w III kwartale 2026 r. (Metrohouse/Credipass). Według AMRON-SARFiN wzrost stóp IRS i obawy inflacyjne skłoniły banki – po raz pierwszy od dłuższego czasu – do zaostrzenia kryteriów udzielania kredytów; zdolność kredytową obniża także rekomendacja KNF, zgodnie z którą świadczenie „800 plus" nie jest uznawane za stały dochód. Mimo obniżek marż przez część banków (średnia marża 1,77%) w III kwartale 2026 r. po raz pierwszy od trzech kwartałów zmniejszyła się liczba nowych wniosków kredytowych. Dostępność mieszkań mierzona Indeksem Dostępności Mieszkaniowej M3 obniżyła się o 3,66 pkt k/k, głównie wskutek wzrostu cen transakcyjnych.

Mimo to akcja kredytowa pozostała bardzo silna. W okresie styczeń–wrzesień 2026 r. banki udzieliły ponad 244 tys. kredytów mieszkaniowych na kwotę ponad 116 mld zł (odpowiednio ok. +42% i +53% r/r), a we wrześniu – 28,5 tys. kredytów o wartości ok. 13,9 mld zł (+30,6% r/r) (BIK). W całym III kwartale 2026 r. banki zawarły 85,9 tys. umów kredytu mieszkaniowego o wartości 41,9 mld zł (+32,5% i +43,5% r/r), a średnia kwota kredytu osiągnęła rekordowe 487 tys. zł (+8,2% r/r) (AMRON-SARFiN). Istotną część nowej akcji kredytowej stanowią jednak kredyty refinansowe (według AMRON-SARFiN ok. 21% w III kwartale 2026 r., przy malejącym udziale), co oznacza, że statystyki kredytowe rosną szybciej niż liczba osób faktycznie kupujących mieszkania.

Inflacja, gospodarka i koszty budowy

Inflacja CPI przyspieszyła z 2,5% r/r w czerwcu do 4,1% r/r we wrześniu, przekraczając górną granicę pasma odchyleń od celu NBP, a w październiku obniżyła się do 3,5% r/r (szybki szacunek GUS). Głównym źródłem wzrostu były ceny paliw i energii, pozostające pod wpływem konfliktu na Bliskim Wschodzie, przy inflacji bazowej na poziomie 3,1% r/r. Gospodarka utrzymywała dobre tempo wzrostu (PKB w II kwartale +4,1% r/r, w III kwartale – według szybkiego szacunku GUS – +3,5% r/r), jednak produkcja budowlano-montażowa we wrześniu była niższa o 9,0% r/r, a realny wzrost wynagrodzeń spowolnił do 1,7% r/r, co ogranicza wzrost dochodów i zdolności kredytowej gospodarstw domowych.

Presja kosztowa w budownictwie, sygnalizowana w II kwartale, uzyskała dodatkowe źródło w postaci wzrostu cen energii i paliw – ceny produkcji sprzedanej przemysłu wzrosły we wrześniu o 6,1% r/r, po ujemnej dynamice w I półroczu. Dotyczy to w szczególności materiałów energochłonnych (stal, cement, beton, izolacje) oraz transportu. Ceny w budownictwie wzrosły we wrześniu o 6,9% r/r – najwięcej od początku 2024 r. – a w robotach

budowlanych specjalistycznych o 7,7% r/r (GUS, za AMRON-SARFiN). CBRE i JLL wskazują koszty realizacji jako jedno z głównych ryzyk dla przyszłej podaży, a wysoka oferta i konkurencja między deweloperami ograniczają możliwość przenoszenia wyższych kosztów na ceny, co oznacza presję na marże.

Rynek mieszkaniowy w III kw. 2026 r.

Na siedmiu największych rynkach deweloperzy sprzedali w III kwartale 12,5 tys. mieszkań (+5,7% k/k, +10,9% r/r), wracając do poziomu zbliżonego do rekordowego I kwartału, przy nowej podaży na poziomie 12,8 tys. lokali (JLL). Oferta utrzymała się na rekordowym poziomie ok. 70,2 tys. lokali, w tym 17,2 tys. mieszkań gotowych, co daje nabywcom swobodę wyboru i wzmacnia ich pozycję negocjacyjną. Ceny ofertowe pozostawały stabilne (zmiany k/k poniżej 3% na wszystkich rynkach). Warszawa i Trójmiasto pozostają jedynymi rynkami w równowadze popytowo-podażowej, natomiast Kraków – w paśmie umiarkowanej nadpodaży, z cenami ofertowymi rosnącymi wolniej od inflacji (+1,8% r/r). Ceny transakcyjne rosły umiarkowanie: średnia cena 1 m² w Warszawie wyniosła 16 033 zł (+2,1% k/k, +6,7% r/r), a w Krakowie 14 492 zł (+1,6% k/k i r/r) (AMRON-SARFiN). Deweloperzy ograniczyli nowe inwestycje – w kraju rozpoczęto budowę 33,6 tys. mieszkań, o 13,3% mniej niż w II kwartale (+5,7% r/r) (GUS, za AMRON-SARFiN), co w średnim terminie może ograniczać przyrost konkurencyjnej podaży.

Warszawa – rynek pierwotny

Poniższe zestawienie (dane CBRE/tabelaofert.pl) pokazuje, że w III kwartale sprzedaż ponownie przyspieszyła, nowa podaż utrzymała się na wysokim poziomie, a wskaźniki cenowe – po raz pierwszy od ponad roku – obniżyły się w ujęciu kwartalnym.

Tabela 73. *Rynek pierwotny – podstawowe dane Q2/2026 vs. Q3/2026*

Wskaźnik (rynek pierwotny, CBRE/tabelaofert.pl)	Q2 2026	Q3 2026
Mieszkania sprzedane	3 840 (-9,4% k/k)	4 101 (+6,8% k/k; -1,2% r/r)
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży	4 753 (+66,8% k/k)	4 481 (-5,7% k/k)
Oferta na koniec kwartału	16 345 (+7,1% k/k)	16 883 (+3,3% k/k)
Mieszkania gotowe, niesprzedane	3 344 (ok. +7% k/k) **	3 313 (-0,9% k/k)
Udział mieszkań gotowych w ofercie	20,5% (0,0 pp. k/k)	19,6% (-0,8 pp. k/k)
Śr. cena ofertowa*	19 405 zł/m² (+0,2% k/k)	19 241 zł/m² (-0,8% k/k; +5,2% r/r)
Śr. cena mieszkań sprzedanych*	18 585 zł/m² (+6,5% k/k)	17 922 zł/m² (-3,6% k/k; +1,5% r/r)
Śr. cena mieszkań nowo wprowadzonych*	18 593 zł/m² (-8,6% k/k)	16 722 zł/m² (-10,1% k/k)

*Źródło: CBRE Research, tabelaofert.pl. * Bez nietypowo drogich inwestycji (w III kw. 2026 r. z obliczeń wyłączono sześć inwestycji, w tym jedną dodaną w tym kwartale). ** Szacunek: liczba mieszkań gotowych na koniec I kw. 2026 r. wyliczona z udziału 20,5% w ofercie 15 255 lokali (ok. 3,1 tys.).*

W Warszawie sprzedaż wzrosła do 4 101 mieszkań (+6,8% k/k), o 11,6% powyżej średniej kwartalnej z ostatnich pięciu lat. Nowa podaż (4 481 lokali) przewyższyła jednak sprzedaż, a oferta na koniec września osiągnęła 16 883 lokale – najwięcej od II kwartału 2025 r.; mieszkania gotowe stanowiły 19,6% oferty. Przeciętna cena ofertowa obniżyła się do 19 241 zł/m² (-0,8% k/k, +5,2% r/r) – po raz pierwszy od ponad roku – a cena mieszkań nowo wprowadzonych spadła o 10,1% k/k, do 16 722 zł/m², co odzwierciedla uzupełnianie oferty przez deweloperów lokalami z segmentu popularnego. Według CBRE w przypadku lokali długo pozostających w ofercie prawdopodobne są promocje cenowe.

Otoczenie regulacyjne

Rynek nadal funkcjonował bez rządowego programu dopłat do kredytów mieszkaniowych, a popyt opierał się na finansowaniu rynkowym i oszczędnościach nabywców. Obowiązujący system jawności cen mieszkań zwiększa przejrzystość ofert i wzmacnia pozycję negocjacyjną kupujących. Na poziomie lokalnym przyjęto program mieszkaniowy dla Warszawy na lata 2026–2032, przewidujący m.in. budowę 5,5 tys. mieszkań w budownictwie społecznym. Istotnym źródłem niepewności pozostają wybory parlamentarne w 2027 r. i kształt przyszłej polityki mieszkaniowej.

Perspektywy i wnioski dla Grupy

Obecny scenariusz bazowy zakłada utrzymanie stopy referencyjnej NBP na poziomie 3,75% do końca 2026 r., z ryzykiem podwyżki na początku 2027 r., inflację w IV kwartale w przedziale 3,5–4% r/r oraz utrzymującą się presję kosztową w budownictwie. W krótkim terminie perspektywy sprzedaży pozostają korzystne – według Otodom IV kwartał może być nawet o 20% lepszy od trzeciego, przy prawdopodobnych rabatach na koniec roku. ZBP (AMRON-SARFiN) szacuje, że wartość kredytów mieszkaniowych udzielonych w 2026 r. może zbliżyć się do 150 mld zł. W 2027 r. należy natomiast oczekiwać trudniejszych warunków: wyższego oprocentowania kredytów i niższej zdolności kredytowej, przy rekordowej ofercie mieszkań – JLL ocenia, że powtórzenie w 2027 r. wyników sprzedaży z 2026 r. będzie sukcesem. Nabywcy pozostają selektywni, kierując się ceną całkowitą, lokalizacją i dostępnością mieszkań gotowych lub bliskich ukończenia.

Dla Grupy oznacza to, że utrzymujący się popyt na mieszkania gotowe i bliskie ukończenia oraz dobra absorpcja podaży w Warszawie sprzyjają dokończeniu sprzedaży lokali w inwestycjach Gocławia i Złota Wilga, przy rosnącej konkurencji ze strony gotowych mieszkań w ofercie innych deweloperów. Głównymi czynnikami wpływającymi na harmonogram uruchamiania nowych projektów będą natomiast koszty realizacji oraz dostępność i koszt finansowania bankowego (pkt 12.7 i 13.4).

12.7. Omówienie perspektyw rozwoju działalności przynajmniej w najbliższych kwartałach

Przyszłe wyniki finansowe Grupy w dużym stopniu zależeć będą od ogólnej koniunktury gospodarczej – tempa wzrostu PKB, poziomu inflacji i stóp procentowych, stanu finansów publicznych oraz sytuacji panującej w budownictwie. W przypadku czynników zewnętrznych do elementów mogących ograniczać popyt na mieszkania lub wpływać na poziom cen należą w szczególności:

- zakończenie cyklu obniżek stóp procentowych i ryzyko ich podwyżki na początku 2027 r., przy inflacji przekraczającej cel NBP, co przekłada się na wyższe oprocentowanie kredytów hipotecznych i niższą zdolność kredytową nabywców; dodatkowo banki zaostrzyły kryteria udzielania kredytów hipotecznych, a zdolność kredytową części nabywców obniża rekomendacja KNF dotycząca nieuwzględniania świadczenia „800 plus” jako stałego dochodu,
- ograniczona liczba nabywców inwestycyjnych, wynikająca z niepewności co do przyszłego opodatkowania posiadania kolejnych mieszkań (w Sejmie znajduje się poselski projekt ustawy przewidujący wyższy podatek od trzeciej i kolejnych nieruchomości mieszkalnych, przy braku prac rządowych w tym zakresie), a także z niepewności związanej z sytuacją geopolityczną,
- utrzymująca się ostrożność kupujących, którzy wobec spadku zdolności kredytowej i perspektywy wzrostu oprocentowania kredytów dokładnie analizują oferty i wybierają najkorzystniejsze propozycje,

- wydłużony proces decyzyjny nabywców, wynikający z wysokiej oferty mieszkań, w tym gotowych do odbioru, oraz możliwości prowadzenia elastycznych negocjacji cenowych,
- wysoki poziom oferty na rynku pierwotnym (ok. 70 tys. lokali na siedmiu głównych rynkach) oraz rosnąca liczba mieszkań gotowych do odbioru, zwiększające konkurencję cenową i ograniczające możliwość przenoszenia wzrostu kosztów realizacji na ceny mieszkań,
- czynniki geopolityczne, w tym wojna w Ukrainie wywołana przez Rosję oraz napięcia na Bliskim Wschodzie, a także związane z nimi sankcje, wpływ na ceny energii i paliw oraz ich konsekwencje dla gospodarki polskiej, regionu oraz gospodarki światowej.

Wśród czynników wewnętrznych mających wpływ na rozwój Grupy do najistotniejszych należą:

- postęp w realizacji bieżących inwestycji oraz sprzedaż pozostałych lokali w inwestycjach znajdujących się na końcowym etapie wyprzedaży,
- terminowe przygotowanie i uruchamianie nowych projektów, warunkujące zwiększenie oferty mieszkaniowej Grupy,
- pozyskiwanie nowych projektów w modelu „Deweloper PLUS", polegającym na realizacji inwestycji na gruntach powierzonych,
- nabywanie atrakcyjnych nieruchomości gruntowych, umożliwiających rozwój działalności w segmencie deweloperskim,
- podejmowanie decyzji dotyczących sprzedaży gruntów należących do spółek zależnych, uzależnionych od dostępności stabilnych źródeł finansowania kapitału obrotowego,
- zapewnienie finansowania niezbędnego do realizacji nowych inwestycji.

Realizacja projektów deweloperskich wiąże się z szeregiem ryzyk, w tym w szczególności z możliwością nieuzyskania lub zakwestionowania decyzji administracyjnych niezbędnych do realizacji inwestycji (w tym środowiskowych), działaniami stron trzecich podważającymi uzyskane pozwolenia, opóźnieniami w rozpoczęciu lub zakończeniu budowy oraz zmianami przepisów regulujących proces inwestycyjny. Pozostałe aspekty ryzyka to:

- brak popytu na drożejące mieszkania, które są wynikiem rosnących kosztów wykonawstwa (ceny w budownictwie we wrześniu 2026 r. +6,9% r/r, pkt 12.6), w tym materiałów energochłonnych, w związku ze wzrostem cen energii i paliw, oraz rosnących cen gruntów, spowodowanych brakiem dostępności terenów inwestycyjnych w dobrze skomunikowanych częściach Warszawy;
- wyższy koszt i ograniczona dostępność finansowania zewnętrznego – banki i inwestorzy nie wstrzymali finansowania branży deweloperskiej, jednak zaostrzyli kryteria oceny ryzyka i oczekują wyższej premii za ryzyko, co w szczególności dotyczy mniejszych podmiotów;
- konieczność spełnienia zaostrzonych wymogów banków przy pozyskiwaniu kredytów na realizację inwestycji, w tym w zakresie tempa sprzedaży i płynności, lokalizacji projektu, doświadczenia dewelopera oraz zabezpieczenia budżetu na wypadek wzrostu kosztów budowy;
- niepewność co do kształtu polityki mieszkaniowej (w tym ewentualnych programów wsparcia popytu) w perspektywie wyborów parlamentarnych w 2027 r.

Wystąpienie powyższych czynników może skutkować opóźnieniami, wzrostem kosztów lub ograniczeniem przychodów, a w skrajnych przypadkach utrudnić zakończenie inwestycji.

Na przyszłe wyniki Grupy istotny wpływ będzie miała skuteczność w pozyskiwaniu finansowania dla nowych projektów, zdolność do zawierania umów o wspólnych przedsięwzięciach, a także uregulowanie stanu prawnego gruntów objętych tymi projektami. Znaczenie mają również szeroko zakrojone plany inwestycyjne Grupy oraz

czasochłonne procesy przygotowawcze, w tym procedury administracyjne i przetargowe, które wpływają na harmonogram realizacji inwestycji.

Zarząd ocenia, że ze względu na końcowy etap sprzedaży realizowanych inwestycji wyniki osiągane w najbliższych kwartałach będą w głównej mierze uzależnione od tempa sprzedaży pozostałych lokali, a ich poprawa – od harmonogramu uruchamiania nowych projektów. Grupa zamierza kontynuować rozwój zarówno w modelu „Deweloper PLUS", opartym na współpracy ze spółdzielniami mieszkaniowymi, jak i w segmencie inwestycji realizowanych na gruntach własnych, obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną, działając poprzez spółki celowe. W dłuższej perspektywie planowane jest również tworzenie portfela nieruchomości komercyjnych przeznaczonych na wynajem, w szczególności pod obiekty handlowe typu dyskontowego. Punktem wyjścia dla decyzji inwestycyjnych pozostaje każdorazowo kompleksowa ocena efektywności projektów oraz aktualnych uwarunkowań rynkowych.

W segmencie mieszkaniowym Grupa zamierza kontynuować sprzedaż lokali o zróżnicowanej powierzchni – od mniejszych po większe mieszkania – oferowanych w atrakcyjnych cenach i dogodnych lokalizacjach, głównie na terenie Warszawy i jej aglomeracji. Rynek warszawski pozostaje w równowadze popytowo-podażowej, a nabywcy coraz częściej wybierają mieszkania gotowe lub bliskie ukończenia, przy jednocześnie wysokiej konkurencji ze strony innych zakończonych inwestycji. Jednocześnie Grupa planuje dalsze aktywne poszukiwanie gruntów inwestycyjnych w atrakcyjnych lokalizacjach, także w innych dużych miastach w Polsce, co ma wspierać jej długoterminowy rozwój.

13.SYTUACJA FINANSOWA ED INVEST S.A. I GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST W OKRESIE I-III KW. 2026 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 2026 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 74. *Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy ED Invest S.A. – aktywa*

Wyszczególnienie	na 30.09.2026	na 31.12.2025	zmiana	zmiana %
Aktywa				
Aktywa trwałe	**4 894**	**3 267**	1 628	50%
Wartości niematerialne	20	70	-50	-71%
Rzeczowe aktywa trwałe	390	1 415	-1 025	-72%
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	613	1 268	-655	-52%
Należności	8	115	-107	-93%
Nieruchomości inwestycyjne	3 492	-	3 492	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	371	399	-28	-7%

Aktywa obrotowe	**87 818**	**112 541**	**-24 723**	**-22%**
Zapasy	10 699	20 289	-9 590	-47%
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	33 087	42 618	-9 531	-22%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	36 439	45 099	-8 660	-19%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	30	-30	-100%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 577	636	2 941	462%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 017	3 869	148	4%
Aktywa razem	**92 713**	**115 808**	**-23 095**	**-20%**

Na 30 września 2026 roku wartość aktywów Grupy spadła o 23 095 tys. PLN w stosunku do stanu na 31 grudnia 2025 roku, głównie ze względu na zmniejszenie się należności handlowych, zapasów oraz aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną).

Stan rzeczowych aktywów trwałych wynosił na 30 września 2026 roku 390 tys. PLN, zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2025 roku o 1.025 tys. PLN, tj. o 72%. Zmiana była wynikiem m.in. odpisów umorzeniowych oraz przede wszystkim sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. Gen. E. Fieldorfa 10 o wartości bilansowej 883 tys. PLN oraz samochodu osobowego marki Land Rover o wartości bilansowej 43 tys. PLN.

Stan aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku na 30 września 2026 roku wyniósł 613 tys. PLN i w stosunku do roku 2025 zmniejszył się o 52%. Zmiana powstała w wyniku m.in. odpisów umorzeniowych.

Nieruchomości inwestycyjne to nowa pozycja w aktywach Grupy. Na 30 września 2026 r. ich wartość wynosiła 3 492 tys. PLN. Obejmuje ona spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu usługowego przy ul. Człuchowskiej 33 w Warszawie, nabyte 26 czerwca 2026 r. przez spółkę zależną SOEDI3 Sp. z o.o. i od tego dnia wynajmowane (pkt 12.1).

Wartość zapasów na 30 września 2026 roku zmniejszyła się o 9 590 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2025 roku, głównie z powodu sprzedaży mieszkań na projekcie Radzikowskiego w związku z zakończeniem budowy oraz sprzedaży nieruchomości gruntowej wraz z projektem w Pruszkowie przy ul. Stalowej.

Stan aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na 30 września 2026 r. zmniejszył się w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2025 r. o 9 531 tys. PLN. Wpływ na to miała przede wszystkim zmiana stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych, głównie inwestycji Gocławia i Złota Wilga, a w kwocie 1 771 tys. PLN ujęcie w kosztach okresu nakładów poniesionych na przygotowanie oraz rozliczenie III etapu projektu Orlik.

Stan należności handlowych oraz pozostałych należności na 30 września 2026 znacząco zmniejszył się w porównaniu do końca 2025 roku o 8 660 tys. PLN, 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 30.09.2026	na 31.12.2025	zmiana	Zmiana %
Pasywa				
Kapitał własny	**37 011**	**48 094**	-11 084	-23%
Kapitał podstawowy	619	619	-	0%
Akcje własne	-6 198	-6 198	-	0%
Kapitał zapasowy	42 723	49 149	-6 426	-13%
Niepodzielony wynik finansowy	-136	4 521	-4 657	-103%
- zysk (strata) z lat ubiegłych	649	-1 305	1 954	-150%
- zysk (strata) netto bieżącego roku	-786	5 825	-6 611	-113%
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	**37 008**	**48 091**	-11 084	-23%
Udziały niekontrolujące	3	3	-	0%

Zobowiązania	**55 702**	**67 714**	-12 012	-18%
Zobowiązania długoterminowe	**13 765**	**8 707**	5 058	58%
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	10 350	6 000	4 350	73%
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	340	617	-277	-45%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe – kaucje	410	336	74	22%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 520	1 629	891	55%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	144	125	19	15%
Zobowiązania krótkoterminowe	**41 937**	**59 007**	**-17 070**	**-29%**
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	-	2 972	-2 972	-100%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	542	708	-166	-23%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	38 036	49 202	-11 166	-23%
Zobowiązania z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	97	547	-450	-82%
Zaliczki związane z umowami	148	67	81	122%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 588	4 864	-2 276	-47%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	158	186	-28	-15%
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	368	461	-93	-20%
Pasywa razem	**92 713**	**115 808**	**-23 096**	**-20%**

Kapitał własny Grupy na 30 września 2026 r. wyniósł 37 011 tys. PLN i zmniejszył się w porównaniu do końca 2025 r. o 11 083 tys. PLN. Na zmianę złożyły się:

- wypłata dywidendy przez ED Invest S.A. w kwocie 6 255 tys. PLN, w tym 4 964 tys. PLN z kapitału zapasowego,
- wypłaty na rzecz wspólnika spółki zależnej Radzikowskiego APV Sp. z o.o. spoza Grupy, Q Investments Sp. z o.o., z tytułu zwrotu dopłat do kapitału (2 654 tys. PLN) oraz udziału w zysku za 2025 r. w łącznej kwocie 1 385 tys. PLN, w tym 1 103 tys. PLN wypłacone 30 września 2026 r. oraz 282 tys. PLN przyznane uchwałą z 29 maja 2026 r., do wypłaty w terminie późniejszym,
- strata netto okresu w kwocie 786 tys. PLN.

Zwroty dopłat i wypłaty zysku dokonane przez spółki zależne na rzecz ED Invest S.A. podlegają eliminacji w sprawozdaniu skonsolidowanym i nie wpływają na kapitał własny Grupy.

Długoterminowe zobowiązania związane z umowami wyniosły na 30 września 2026 r. 10 350 tys. PLN i wzrosły w porównaniu do końca 2025 r. o 4 350 tys. PLN. Wzrost wynika z dodatkowej zaliczki w kwocie 4 350 tys. PLN netto, wpłaconej przez Kupującego na podstawie aneksu z 29 września 2026 r. do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych w Krakowie (pkt 12.1). Na saldo składają się zadatek (6 000 tys. PLN) oraz dodatkowa zaliczka (4 350 tys. PLN), które zostaną rozliczone w cenie sprzedaży przy zawarciu umowy przyrzeczonej.

Wykorzystanie kredytu bankowego w BOŚ S.A. na 30 września 2026 było zerowe.

Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 30 września 2026 roku zmniejszył się w porównaniu do końca roku 2025 o 11 166 tys. PLN, co wynika z bieżącej realizacji projektów Gocławia oraz Złota Wilga.

Stan pozostałych zobowiązań krótkoterminowych na 30 września 2026 roku spadł w porównaniu do końca 2025 r. o 2 276 tys. PLN, 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 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025	zmiana	zmiana %
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	**56 842**	**56 329**	513	1%
Przychody netto ze sprzedaży produktów	9 497	20 918	-11 421	-55%
Przychody netto ze sprzedaży usług	40 137	34 589	5 548	16%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	7 208	822	6 386	777%
Koszt własny sprzedaży	**49 119**	**44 130**	4 989	11%
Koszt sprzedanych produktów	8 399	16 498	-8 099	-49%
Koszt sprzedanych usług	33 039	27 632	5 407	20%
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	7 681	-	7 681	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**7 724**	**12 200**	-4 476	-37%
Koszty sprzedaży	1 623	1 849	-226	-12%
Koszty ogólnego zarządu	5 124	5 458	-334	-6%
Pozostałe przychody operacyjne	264	131	133	101%
Pozostałe koszty operacyjne	222	604	-382	-63%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**1 018**	**4 420**	-3 402	-77%
Przychody finansowe	12	14	-2	-14%
Koszty finansowe	492	316	176	56%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**538**	**4 118**	-3 580	-87%
Podatek dochodowy	1 324	1 524	-200	-13%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**-786**	**2 594**	-3 380	-130%
Działalność zaniechana	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	**-786**	**2 594**	-3 380	-130%

W okresie I–III kw. 2026 r. Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 56 842 tys. PLN, tj. na poziomie zbliżonym do analogicznego okresu 2025 r. (+1%), przy istotnej zmianie ich struktury. Wzrosły przychody z tytułu umów o usługę budowlaną (40 137 tys. PLN, +16%), związane z realizacją inwestycji Gocławia i Złota Wilga. Spadły przychody ze sprzedaży produktów (9 497 tys. PLN, -55%), w związku z zakończeniem sprzedaży lokali w projekcie Apartamenty Radzikowskiego. Przychody ze sprzedaży towarów (7 208 tys. PLN) obejmowały sprzedaż nieruchomości w Pruszkowie oraz lokalu przy ul. Fieldorfa. Zysk brutto ze sprzedaży obniżył się o 37%, do 7 724 tys. PLN, na co wpływ miały ujęcie w kosztach okresu nakładów poniesionych na przygotowanie oraz rozliczenie III etapu projektu Orlik (1 771 tys. PLN) oraz ujemna marża na sprzedaży towarów (-473 tys. PLN). Koszty sprzedaży i ogólnego zarządu zmniejszyły się łącznie o 560 tys. PLN (-8%). Zysk z działalności operacyjnej wyniósł 1 018 tys. PLN (wobec 4 420 tys. PLN), a zysk przed opodatkowaniem 538 tys. PLN. Po uwzględnieniu podatku dochodowego w kwocie 1 324 tys. PLN, głównie z tytułu wzrostu rezerwy na odroczony podatek dochodowy o 891 tys. PLN, Grupa wykazała stratę netto w wysokości 786 tys. PLN, wobec zysku 2 594 tys. PLN przed rokiem.

Różnica między zyskiem netto ED Invest S.A. (1 660 tys. PLN) a stratą netto Grupy (-786 tys. PLN) wynika przede wszystkim z wyłączenia z wyniku skonsolidowanego dywidend wypłaconych ED Invest przez spółki zależne SOEDI2 i Radzikowskiego APV w łącznej kwocie 2 211 tys. PLN. Wynik Grupy obniża także wyłączenie, jako transakcji wewnątrzgrupowej, sprzedaży przez Radzikowskiego APV na rzecz ED Invest udziału 4080/21504 części w nieruchomości gruntowej w Krakowie (umowa z 5 sierpnia 2026 r., cena 1 800 tys. PLN netto). Efekt ten ma charakter przejściowy i odwróci się po zawarciu umowy przyrzeczonej sprzedaży tej nieruchomości nabywcy zewnętrznemu (pkt 12.1, RB nr 18/2026), kiedy przychody ze sprzedaży zostaną ujęte w wyniku Grupy.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	18 790	13 263
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	- 2 229	-199
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 13 619	- 15 268
Przepływy pieniężne netto razem	2 942	- 2 204
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3 577	1 716

Na 30 września 2026 roku Grupa posiadała środki pieniężne w wysokości 3 577 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 2026 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. w najbliższych kwartałach (zaprezentowana w pkt 12.7. niniejszego raportu).

Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z sytuacji finansowej

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

Wyszczególnienie	na 30.09.2026	na 31.12.2025	zmiana	zmiana %
Aktywa				
Aktywa trwałe	**12 437**	**12 567**	**-130**	**-1%**
Wartości niematerialne	20	70	-50	-71%
Rzeczowe aktywa trwałe	390	1 415	-1 025	-72%
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	613	1 268	-655	-52%
Inwestycje w jednostkach zależnych	9 736	9 319	417	4%
Należności	1	98	-97	-99%
Pożyczki udzielone	1 307	-	1 307	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	369	397	-28	-7%
Aktywa obrotowe	**54 164**	**66 527**	**-12 363**	**-19%**
Zapasy	11 516	6 178	5 338	86%
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	33 087	42 618	-9 531	-22%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	2 038	6 661	-4 623	-69%
Pożyczki udzielone	219	5 322	-5 103	-96%
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	1 650	-1 650	-100%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 287	236	3 051	1293%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 017	3 862	155	4%
Aktywa razem	**66 601**	**79 094**	**-12 493**	**-16%**

Na 30 września 2026 roku wartość wszystkich aktywów Jednostki Dominującej w porównaniu do końca roku 2025 zmniejszyła się o 16%.

Na aktywa trwałe składają się przede wszystkim Inwestycje w jednostkach zależnych oraz pożyczki udzielone Spółkom zależnym.

Tabela 79. Inwestycje w jednostki zależne *Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.*

Nazwa Spółki Zależnej	data			udziały	wartość inwestycji	
	nabycia	założenia	zbycia		kapitał podstawowy	dopłaty do kapitału
na dzień 30.09.2026						
SOEDI1 Sp. z o.o.	02.02.2023		22.05.2025	0%	-	-
Radzikowskiego APV Sp. z o.o.	25.05.2023			53%	3	-
SOEDI2 Sp. z o.o.		07.04.2023		100%	10	-
SOEDI3 Sp. z o.o.		05.10.2023		100%	110	3 410
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**	**9 510**

Na 30 września 2026 r. wartość inwestycji w jednostki zależne wyniosła 9 736 tys. PLN i wzrosła w porównaniu do końca 2025 r. o 417 tys. PLN. Na zmianę złożyły się dopłata do kapitału spółki SOEDI3 Sp. z o.o. w kwocie 3 410 tys. PLN oraz zwrot części dopłat przez spółkę Radzikowskiego APV Sp. z o.o. w kwocie 2 993 tys. PLN.

Stan aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na 30 września 2026 r. zmniejszył się w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2025 r. o 9 531 tys. PLN. Wpływ na to miała przede wszystkim zmiana stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych, głównie inwestycji Gocławia i Złota Wilga, a w kwocie 1 771 tys. PLN ujęcie w kosztach okresu nakładów poniesionych na przygotowanie oraz rozliczenie III etapu projektu Orlik.

Na 30 września 2026 r. saldo pożyczek udzielonych spółkom zależnym wynosiło 1 526 tys. PLN (w tym 1 307 tys. PLN pożyczek długoterminowych) i zmniejszyło się w porównaniu do końca 2025 r. o 3 796 tys. PLN. W okresie I–III kw. 2026 r. spółki zależne spłaciły pożyczki w kwocie 3 893 tys. PLN oraz odsetki. Spłaty sfinansowały ze środków z zaliczek otrzymanych w związku z zawarciem przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości gruntowych, na których nabycie pożyczki zostały udzielone. W tym samym okresie Spółka udzieliła nowych pożyczek na kwotę 104 tys. PLN. Wszystkie pożyczki zostały udzielone spółkom zależnym.

Stan należności handlowych oraz pozostałych należności na 30 września 2026 roku zmniejszył się w porównaniu do końca 2025 roku o 4 623 tys. PLN w związku z aktywnością Spółki w zakresie sprzedaży na zakończonych inwestycjach.

Tabela 80. *Wybrane jednostkowe dane finansowe ED Invest S.A. – pasywa*

Wyszczególnienie	na 30.09.2026	na 31.12.2025	zmiana	zmiana %
Pasywa				
Kapitał własny	**38 804**	**43 399**	**-4 595**	**-11%**
Kapitał podstawowy	619	619	-	-
Akcje własne	-6 198	-6 198	-	-
Kapitał zapasowy	42 723	46 478	-3 755	-8%
Niepodzielony wynik finansowy	1 660	2 500	-840	-34%
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-	-
- zysk (strata) netto bieżącego roku	1 660	2 500	-840	-34%
Zobowiązania	**27 796**	**35 695**	**-7 899**	**-22%**
Zobowiązania długoterminowe	**13 928**	**8 919**	**5 009**	**56%**
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	340	617	-277	-45%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	336	336	0	0%

Zobowiązania długoterminowe z tytułu umów	10 350	6 000	4 350	73%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 758	1 841	917	50%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	144	125	19	15%
Zobowiązania krótkoterminowe	**13 868**	**26 776**	**-12 908**	**-48%**
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	0	2 972	-2 972	-100%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	542	708	-166	-23%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	10 481	20 530	-10 049	-49%
Zaliczki związane z umowami	148	67	81	122%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 471	2 151	320	15%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	158	186	-28	-15%
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	68	162	-94	-58%
Pasywa razem	**66 601**	**79 094**	**-12 494**	**-16%**

Kapitał własny Spółki na 30 września 2026 r. wyniósł 38 804 tys. PLN i zmniejszył się w porównaniu do końca 2025 r. o 4 595 tys. PLN. Wynika to z wypłaty dywidendy w kwocie 6 255 tys. PLN, pomniejszonej o zysk netto wypracowany w okresie I–III kw. 2026 r. w kwocie 1 660 tys. PLN.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług na 30 września 2026 r. zmniejszyły się w porównaniu do końca 2025 r. o 10 049 tys. PLN, tj. o 49%. Zmiana wynika z bieżących rozliczeń związanych z realizacją inwestycji Gocławia i Złota Wilga. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe wzrosły w tym okresie o 320 tys. PLN, głównie w wyniku zmiany zobowiązań podatkowych, zaliczek i pozostałych rozrachunków.

Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z wyniku

Tabela 81. *Wybrane jednostkowe dane finansowe ze sprawozdania z wyniku ED Invest S.A.*

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025	zmiana stanu	zmiana %
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	**41 366**	**34 847**	**6 519**	**19%**
- w tym od jednostek powiązanych/	52	265	-213	-80%
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	-	-
Przychody netto ze sprzedaży usług	40 106	34 847	5 259	15%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 260	-	1 260	-
Koszt własny sprzedaży	**33 900**	**27 632**	**6 268**	**23%**
Koszt sprzedanych produktów	-	-	-	-
Koszt sprzedanych usług	33 017	27 632	5 385	19%
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	883	-	883	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**7 466**	**7 215**	**251**	**3%**
Koszty sprzedaży	1 613	1 484	129	9%
Koszty ogólnego zarządu	5 062	5 291	-229	-4%
Pozostałe przychody operacyjne	211	109	102	94%
Pozostałe koszty operacyjne	175	87	88	102%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**827**	**462**	**365**	**79%**
Przychody finansowe	2 408	3 112	-704	-23%
Koszty finansowe	659	281	378	134%
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**2 576**	**3 292**	**-716**	**-22%**
Podatek dochodowy	916	956	-40	-4%

Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**1 660**	**2 336**	**-676**	**-29%**
Działalność zaniechana	-	-	-	0%
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	0%
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	**1 660**	**2 336**	**-676**	**-29%**

ED Invest S.A. osiągnęła zysk netto w wysokości 1 660 tys. PLN (wobec 2 336 tys. PLN przed rokiem). Przychody ze sprzedaży wzrosły o 19%, do 41 366 tys. PLN, dzięki postępowi realizacji inwestycji Gocławia i Złota Wilga oraz sprzedaży lokalu przy ul. Fieldorfa. Zysk z działalności operacyjnej wzrósł do 827 tys. PLN (462 tys. PLN), mimo ujęcia w kosztach okresu poniesionych nakładów na przygotowanie oraz rozliczenie III etapu projektu Orlik. Niższy wynik netto jest efektem spadku przychodów finansowych do 2 408 tys. PLN (3 112 tys. PLN) – przede wszystkim odsetek od pożyczek udzielonych spółkom zależnym, które zostały w większości spłacone – przy wyższych kosztach finansowych (659 tys. PLN wobec 281 tys. PLN).

Zysk netto ED Invest (1 660 tys. PLN) jest wyższy od wyniku Grupy (-786 tys. PLN) głównie dlatego, że obejmuje dywidendy otrzymane od spółek zależnych SOEDI2 i Radzikowskiego APV (2 211 tys. PLN), które w sprawozdaniu skonsolidowanym są wyłączane, podobnie jak sprzedaż udziału w nieruchomości gruntowej w Krakowie przez Radzikowskiego APV na rzecz ED Invest. Szczegółowe wyjaśnienie różnicy przedstawiono w pkt 13.1.

Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Tabela 82. *Przepływy pieniężne ED Invest S.A.*

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.09.2026	za okres od 01.01. do 30.09.2025
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 415	-2 314
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	8 504	9 938
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-9 868	-7 995
Przepływy pieniężne netto razem	3 051	-371
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3 287	189

Na 30 września 2026 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 3 287 tys. PLN.

13.3. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

Na 30 września 2026 r. Grupa dysponowała środkami pieniężnymi w wysokości 3 577 tys. PLN (636 tys. PLN na koniec 2025 r.). Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w okresie I–III kw. 2026 r. wyniosły 18 790 tys. PLN (13 263 tys. PLN przed rokiem). Zostały przeznaczone głównie na wypłatę dywidend (7 358 tys. PLN), spłatę kredytu bankowego (2 972 tys. PLN), zwrot dopłat do kapitału oraz nabycie nieruchomości inwestycyjnej. Wskaźnik bieżącej płynności Grupy (aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe) wyniósł 2,09 (na koniec 2025 r. 1,91), a Spółki 3,91 (2,48).

Grupa nie posiadała zadłużenia z tytułu kredytów bankowych, a jej zobowiązania finansowe obejmowały wyłącznie zobowiązania z tytułu leasingu (882 tys. PLN). Zobowiązania ogółem stanowiły 60% sumy bilansowej (58% na koniec 2025 r.). 10 350 tys. PLN z tej kwoty to zaliczki otrzymane na poczet sprzedaży nieruchomości gruntowych w Krakowie, które zostaną rozliczone w cenie sprzedaży.

13.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Kondycję finansową Grupy oraz jej zdolność do regulowania bieżących zobowiązań Zarząd ocenia jako stabilną (pkt 13.3). Do finansowania bieżącej działalności i przygotowania nowych projektów Grupa może wykorzystać niewykorzystany limit kredytu odnawialnego w Banku Ochrony Środowiska S.A. w kwocie 5 000 tys. PLN, dostępny do 3 sierpnia 2027 r.

Istotna część kapitału Grupy jest zaangażowana w nieruchomości gruntowe przeznaczone pod przyszłe inwestycje (m.in. w Piasecznie i Izdebniku) oraz w nieruchomość inwestycyjną przy ul. Człuchowskiej w Warszawie. Zarząd nie wyklucza zbycia części nieruchomości nabytych wcześniej z zamiarem inwestycyjnym, jeżeli pojawi się korzystna okazja rynkowa, pozwalająca uwolnić zaangażowany kapitał i przeznaczyć go na projekty o wyższej rentowności. Tak było w przypadku sprzedaży nieruchomości gruntowej przez spółkę zależną SOEDI2 (opisanej w Sprawozdaniu Zarządu za 2025 r., pkt 10.1) oraz sprzedaży nieruchomości w Pruszkowie wraz z rozpoczętą inwestycją przez spółkę zależną Project View Sp. z o.o. w lutym 2026 r. (pkt 12.1).

Istotnym źródłem finansowania przyszłej działalności będą wpływy z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych w Krakowie, zmienionej aneksem z 29 września 2026 r. (pkt 12.1). Do dnia bilansowego Spółka otrzymała na jej poczet zadatek i dodatkową zaliczkę w łącznej kwocie 10 350 tys. PLN netto, a łączna cena sprzedaży wynosi 25 700 tys. PLN netto. Zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione jest od spełnienia warunków zawieszających i powinno nastąpić do 31 stycznia 2029 r., z możliwością przedłużenia tego terminu do 31 stycznia 2031 r. Ponadto po przekształceniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy ul. Człuchowskiej w prawo własności Grupa planuje refinansowanie bankowe jego nabycia.

Zarząd zakłada finansowanie dłużne projektów realizowanych w formule deweloperskiej, tj. na gruntach własnych, oraz prowadzi działania zmierzające do pozyskania finansowania dłużnego projektów realizowanych na gruntach powierzonych. Z uwagi na zaostrzenie przez banki kryteriów oceny ryzyka w finansowaniu branży deweloperskiej (pkt 12.7) dostępność i koszt finansowania zewnętrznego będą istotnym czynnikiem wpływającym na harmonogram uruchamiania nowych inwestycji.

14. AKCJE ED INVEST S.A.

Na 30 września 2026 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 83. *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 84. *Dane statystyczne dotyczące notowań akcji ED Invest S.A. w III kw. 2026 i w III kw. 2025*

	III kw. 2025 r.	III kw. 2026 r.
Liczba akcji w obrocie na koniec okresu	12 386 687	12 386 687
Cena akcji na koniec okresu (PLN)	6,28	8,24
Cena maksymalna (PLN)	7,50	8,80
Cena minimalna (PLN)	5,70	8,08
Średnia cena akcji w trakcie okresu (PLN)	6,39	8,37
Średni dzienny obrotów (PLN)	11 136	16 911
Średni dzienny wolumen obrotów (sztuk)	1 692	1 999
Średnia cena w okresie – ważona wolumenem (PLN)	6,58	8,46
Kapitalizacja na koniec okresu (mln PLN)	77,79	102,1

Akcje własne

Na 30 września 2026 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. 2026 r., ani w okresie od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego raportu, tj. 26 listopada 2026 r.

Tabela 85. *Struktura akcjonariatu ED Invest S.A.*

Akcjonariusz	Stan na 30.09.2025	Udział w kapitale / udział w głosach	Stan na 30.09.2026	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 26.11.2026	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%**

Dane na podstawie listy akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki 20 maja 2026 r., sporządzonej przez KDPW, oraz zawiadomień otrzymanych przez Spółkę na podstawie art. 69 ustawy o ofercie publicznej. Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie otrzymała zawiadomień o zmianie stanu posiadania znacznych pakietów akcji. Liczba akcji posiadanych przez akcjonariuszy drobnych stanowi różnicę między ogólną liczbą akcji a akcjami wykazanymi w tabeli

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 86. *Akcje ED Invest S.A. posiadane pośrednio przez osoby zarządzające i nadzorujące*

Imię i nazwisko /stanowisko	Stan na 30.09.2026	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 26.11.2026	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%**

Dane według oświadczeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej o liczbie posiadanych akcji, złożonych 19 maja 2026 r. Według wiedzy Spółki stan posiadania nie uległ zmianie do dnia publikacji niniejszego raportu. W tym okresie Spółka nie otrzymała powiadomień o transakcjach, o których mowa w art. 19 MAR.

Dywidenda

20 maja 2026 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały o wypłacie dywidendy w łącznej kwocie 6 254 823,96 zł, tj. 0,63 zł na akcję. Na tę kwotę złożyły się:

- 1 290 677,96 zł (0,13 zł na akcję) z zysku netto za 2025 r.,
- 4 964 146,00 zł (0,50 zł na akcję) z zysków z lat ubiegłych przeniesionych wcześniej na kapitał zapasowy.

Dniem dywidendy był 26 maja 2026 r., a dywidenda została wypłacona 29 maja 2026 r. Akcje własne Spółki nie uczestniczyły w podziale zysku. Szczegóły opisano w pkt 12.1 niniejszego raportu.

Polityka dywidendowa

Spółka nie ma spisanej polityki dywidendowej. Dywidenda wypłacana jest corocznie i nieprzerwanie od 2010 r., po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie. Łączna wartość dywidend wypłaconych w latach 2010–2026 wynosi 79,76 mln PLN.

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 powiększona o odsetki ustawowe** Powyższa kwota jest sumą odszkodowania z tytułu nieprzystąpienia 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 powiększona 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 Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16 (następnie przez SO Warszawa-Praga pod sygn. akt: II C 1505/17). Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które 20 września 2017 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 toczy 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. złożyła wierzytelności ogółem na kwotę 1 688 tys. PLN dot. kategorii zaspokojenia II – III (kategoria II kwota 1 686 tys. PLN, kategoria III kwota 2 tys. PLN). Mając na uwadze opinię Kancelarii prawnej Zarząd Spółki przewiduje możliwość potencjalnych roszczeń względem Spółki dotyczących: • roszczeń podwykonawców PP-U Redox Sp. z o.o. o zapłatę wynagrodzenia za roboty objęte Umową, z którymi nie zostały zawarte ugody (na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka szacuje wysokość tych roszczeń na kwotę 97 tys. PLN w całości objętą odpisem), • roszczeń części podwykonawców z innych starszych realizowanych przy udziale PP-U Redox Sp. z o.o. i ED Invest S.A. inwestycji, którym PP-U Redox Sp. z o.o. nie zwrócił kaucji

gwarancyjnej, a których wymagalność zaktualizuje się po upływach okresu rękojmi tych inwestycji. W zakresie solidarnej odpowiedzialności Spółki za te roszczenia na podstawie przepisu art. 6471 k.c. istnieje spór w orzecznictwie, czy podwykonawcom przysługują ww. roszczenia względem Zamawiającego w zależności od tego czy kaucja jest traktowana przez sądy jako element wynagrodzenia podwykonawcy, czy też traci taki przymiot z chwilą jej ustanowienia (na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie dysponuje wiedzą o tego typu roszczeniach i ich wysokości),

- potencjalne późniejsze roszczenia z tytułu rękojmi i gwarancji wynikające z inwestycji zrealizowanych z PP-U Redox Sp. z o.o., które w związku z upadłością 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 złożyła do Sędziego Komisarza sprzeciw co do odmowy uznania kwoty 235 tys. PLN na liście wierzytelności. Spółka wycofa się z powyższego w związku z odzyskaniem kwestionowanej kwoty z gwarancji bankowej. W pozostałym zakresie, w szczególności w zakresie zgłoszonej kwoty wierzytelności 1 364 tys. PLN z tytułu roszczeń regresowych związanych z zaspokojeniem podwykonawców, Spółka nie kwestionuje jej nieuznania przez Syndyka, albowiem powodem nieuznania było uznanie przez Syndyka skuteczności potrącenia przez Spółkę ww. kwot w czerwcu 2021 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 Syndykiem 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 zaszły zmiany dot. sprawy pod sygn. akt. XVIII GUp 85/21. Obecnie Zarząd Spółki ocenia zaistniałe zdarzenie jako mające mało istotny wpływ na sytuację gospodarczą i wynik finansowy ED Invest S.A.

ED Invest (powód)

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar” (pozwana)

Pozew o ustalenie wraz z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia niepieniężnego

Sąd Okręgowy w Warszawie, Wydział Gospodarczy pod sygnaturą Akt: XXIX GC 36/26.

Wartość przedmiotu sporu: 12 714 223 PLN

25 czerwca 2026 r. Spółka wniosła do Sądu Okręgowego w Warszawie, Wydziału Gospodarczego, pozew o ustalenie wraz z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia niepieniężnego („Pozew”) przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” z siedzibą w Warszawie („SMOJ”, „Pozwana”). Pozew, oparty na art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego, dotyczy ustalenia bezskuteczności oświadczenia SMOJ o odstąpieniu od umowy o wspólnym przedsięwzięciu z 31 marca 2017 r. („Umowa”) oraz ustalenia, że Umowa pozostaje w mocy i wiąże obie strony. Spółka zastrzegła w Pozwie, że nie wyczerpuje on całości jej roszczeń wynikających z Umowy lub pozostających z nią w związku.
Przedmiotem Umowy jest realizacja przez Spółkę przedsięwzięcia inwestycyjnego „ORLIK-Jantar”, polegającego na wykonaniu w trzech etapach zabudowy mieszkalno-usługowej na terenie

udostępnionym przez SMOJ. Jedynym niezrealizowanym elementem Umowy pozostaje Etap III, który obejmuje budowę budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym na działce ew. nr 29 w dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy. Spółka własnym kosztem uzyskała dla SMOJ pozwolenie na rozbiórkę (decyzja nr 89/20 z 20 marca 2020 r.) oraz pozwolenie na budowę (decyzja nr 39/22 z 11 lutego 2022 r.). Obie decyzje są ważne i obowiązujące. Termin realizacji Etapu III nie rozpoczął biegu, ponieważ SMOJ nie przekazała Spółce terenu pod inwestycję.

Jednocześnie Spółka wniosła o udzielenie zabezpieczenia roszczenia, m.in. poprzez:

- zakazanie SMOJ powierzenia realizacji inwestycji objętej Umową innemu podmiotowi oraz wydania terenu innemu podmiotowi,
- zakazanie realizacji inwestycji w oparciu o decyzje administracyjne uzyskane kosztem Spółki,
- obciążenie nieruchomości hipoteką przymusową do kwoty 12.714.223 PLN.

Postanowieniem z 8 lipca 2026 r. Sąd Okręgowy w Warszawie, XXIX Wydział Gospodarczy, częściowo uwzględnił wniosek o zabezpieczenie. Sąd:

1. zakazał SMOJ powierzania realizacji i realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego „Orlik" na nieruchomości położonej w Warszawie (działka ewidencyjna nr 29) do czasu prawomocnego zakończenia postępowania, w szczególności w oparciu o decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 89/20 z 20 marca 2020 r. o pozwoleniu na rozbiórkę, decyzję nr 39/22 z 11 lutego 2022 r. o pozwoleniu na budowę Etapu III, a także w oparciu o inne pozwolenia na rozbiórkę i budowę;
2. zagroził SMOJ nakazaniem zapłaty na rzecz Spółki kwoty 100.000 PLN na wypadek naruszenia powyższego zakazu;
3. oddalił wniosek w pozostałym zakresie, tj. w części dotyczącej zakazu wydania terenu innemu podmiotowi oraz ustanowienia hipoteki przymusowej;
4. stwierdził, że punkt 1 postanowienia podlega natychmiastowemu wykonaniu.

Postanowienie jest nieprawomocne. SMOJ złożyła na nie zażalenie, a 13 sierpnia 2026 r. Sąd Okręgowy przekazał akta sprawy Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie celem rozpoznania zażalenia. W sierpniu 2026 r. Spółce doręczono odpowiedź na pozew. Na dzień publikacji niniejszego raportu postępowanie pozostaje w toku, a zażalenie nie zostało rozpoznane.

Zarząd Spółki ocenia, że złożony Pozew oraz uzyskane częściowe zabezpieczenie mają istotne znaczenie dla działalności Spółki oraz wyników finansowych obecnego i przyszłych okresów. Etap III inwestycji „ORLIK-Jantar" stanowi kluczowy element planowanego portfela projektów opisywanego w raportach okresowych Spółki. Łączne nakłady Spółki poniesione na przygotowanie Etapu III wynoszą 1.667.930,45 PLN, a utracone korzyści Spółki z tytułu jego realizacji szacowane są na 12.714.223 PLN. W związku z wniesieniem Pozwu Spółka ujęła w kosztach bieżącego okresu nakłady poniesione na przygotowanie Etapu III wraz z rozliczeniem inwestycji w łącznej kwocie 1.770.521,55 PLN. Nie oznacza to rezygnacji Spółki z dochodzenia roszczeń wynikających z Umowy.

15.2. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W związku ze zmianami właścicielskimi od dnia 14 grudnia 2022 roku, tj. daty zmiany głównego akcjonariusza, Grupa identyfikuje poniższe podmioty powiązane: a) kapitałowo: Vesper Capital Sp. z o.o., b) osobowo: Q Investments Sp. z o.o., Kancelaria Adwokacka Neuman i Partnerzy Sp. P., ECC Real Estate Sp. z o.o., Project Pruszków Sp. z o.o., Sebastian Chwedeczko CONSULTING & DESIGN (do dnia 30 listopada 2025 r.), Łukasz Deńca, Alan Dunikowski, Maciej Krzewiński, Marcin Fryda, Heymans Adrianus, Artur Neuman, Sebastian Chwedeczko (do dnia 30 listopada 2025 r.), Monika Murawska i Camiel van der Meij.

W okresie I-III kw. 2026 roku Grupa nie zawarła transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Zestawienie transakcji Grupy z podmiotami powiązanymi na 30 września 2026 roku zaprezentowane zostały w tabeli nr 39 zaś transakcje Spółki Dominującej z podmiotami powiązanymi prezentuje tabela 68.

15.3. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w III kw. 2026 r. umowach dotyczących kredytów i pożyczek

W III kw. 2026 r. Spółka Dominująca nie zaciągała i nie zostały jej wypowiedziane umowy kredytów lub pożyczek. 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 87. *Pożyczki udzielone w III kw. 2026 r.*

Podmiot	Data	Kwota	Opis
SOEDI5 Sp. z o.o.	**04.08.2026**	**100 tys. PLN**	**Warunki:** • wypłata jednorazowa do 4 sierpnia 2026 roku, • oprocentowanie 10% rocznie, • termin wymagalności 30 kwietnia 2027 r., z możliwością wcześniejszej spłaty, • przeniesienie praw i roszczeń z umowy przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.

Tabela 88. *Pożyczki spłacone w III kw. 2026 r.*

Podmiot	Data	Kwota	Opis
SOEDI3 Sp. z o.o.	**14.07.2026**	**3 tys. PLN**	Zwrot pożyczki z 06 marca 2025 r. (kwota kapitału).
		0,6 tys. PLN	Zwrot pożyczki z 06 marca 2025 r. (kwota odsetek).

Zestawienie pożyczek udzielonych spółkom zależnym przez ED Invest S.A. – stan na 30 września 2026 r. zostało zaprezentowane w Skróconym śródrocznym sprawozdaniu jednostkowym za III kw. 2026 r. w Tabeli nr 61.

Pożyczki udzielone i spłacone po dniu bilansowym, tj. po 30.09.2026 r.

Po dniu bilansowym, tj. po 30 września 2026 r., do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka Dominująca nie udzielała pożyczek spółkom zależnym. W tym okresie nie wystąpiły spłaty pożyczek ani nie zawarto aneksów do umów pożyczek.

15.5. Dopłaty do kapitałów

Wniesione i zwrócone dopłaty do kapitałów w III kw. 2026 r.

W III kw. 2026 r. Spółka Dominująca nie wnosiła dopłat do kapitałów spółek zależnych. Dopłatę do kapitału SOEDI3 Sp. z o.o. w kwocie 3 410 tys. PLN Spółka wniosła w czerwcu 2026 r. (raport za I półrocze 2026 r.). Zwroty dopłat dokonane w III kw. 2026 r. przez spółki zależne na rzecz ich wspólników przedstawia poniższa tabela.

Tabela 89. *Zwroty dopłat do kapitałów dokonane przez spółki zależne w III kw. 2026 r.*

Podmiot	Data	Kwota	Opis
Radzikowskiego APV Sp. z o.o.	13.08.2026	1 075 tys. PLN	Zwrot części dopłat do ED Invest S.A.
		953 tys. PLN	Zwrot części dopłat do Q Investments Sp. z o.o.
	20.08.2026	103 tys. PLN	Zwrot pozostałych dopłat do Q Investments Sp. z o.o. (dopłaty do kapitału zostały w całości zwrócone).
	21.08.2026	116 tys. PLN	Zwrot pozostałych dopłat do ED Invest S.A. (dopłaty do kapitału zostały w całości zwrócone).
SOEDI3 Sp. z o.o.	21.07.2026	60 tys. PLN	Zwrot części dopłat do ED Invest S.A.
	26.08.2026	850 tys. PLN	Zwrot części dopłat do ED Invest S.A.

Wniesione i zwrócone dopłaty do kapitałów po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym, tj. po 30 września 2026 r., do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka Dominująca nie wnosiła dopłat do kapitałów spółek zależnych i nie otrzymała zwrotów dopłat.

15.6. Dywidendy od spółek zależnych

Na podstawie uchwały NZW z dnia 30.09.2026 r. w sprawie zmiany przeznaczenia części zysku netto za rok obrotowy 2025 i wypłaty środków wspólnikom spółki Radzikowskiego APV Sp. z o.o. 30 września 2026 r. wypłaciła zysk za rok 2025 w łącznej wysokości: 2.347.690 PLN:

- ED Invest S.A. – zysk za rok 2025 w wysokości 1.244.275,70 PLN,
- Q Investments Sp. z o.o. – zysk za rok 2025 w wysokości 1.103.414,30 PLN.

Jest to część uchwalonego do wypłaty zysku za rok 2025. Pozostała do wypłaty kwota wynosi 598.964,38 PLN, z czego na:

- ED Invest S.A. – przypada kwota 317.451,12 PLN,
- Q Investments Sp. z o. o. – przypada kwota 281.513,26 PLN.

15.7. Poręczenia i gwarancje

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji

Tabela 90. *Zestawienie gwarancji udzielonych – stan na 30.09.2026 r.*

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2026	na dzień 31.12.2025
Gwarancje jakości i rękojmi wykonania umowy	8 339	11 075
Zobowiązania warunkowe ogółem	**8 339**	**11 075**

Tabela 91. *Zestawienie gwarancji udzielonych – stan na 30.09.2026 r.*

Data udzielenia	Data wygaśnięcia	Kwota	Opis
06.10.2021	**04.12.2026**	**689 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**	**750 tys. PLN**	Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Erste Bank Polska Spółka Akcyjna (dawniej: Santander Bank Polska S.A.) 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**	**1 138 tys. PLN**	Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Erste Bank Polska Spółka Akcyjna (dawniej: Santander Bank Polska S.A.) 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 Erste Bank Polska Spółka Akcyjna (dawniej: Santander Bank Polska S.A.) 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 Erste Bank Polska Spółka Akcyjna (dawniej: Santander Bank Polska S.A.) 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 I-III kw. 2025 r. zostały szczegółowo zaprezentowane w Skonsolidowanym śródrocznym raporcie Grupy Kapitałowej za III kw. 2025 roku.

Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu

Tabela 92. *Zestawienie zabezpieczeń roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu - opis – stan na 30.09.2026 r.*

Data udzielenia	Data wygaśnięcia	Kwota	Opis
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. Na dzień publikacji zabezpieczenie wekslowe wygasło.
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 „Osiedle 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 udzielonego przez Bank 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 30.09.2026 r.*

Rodzaj należności	na dzień 30.09.2026	na dzień 31.12.2025
Otrzymanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	15 291	17 201
Należności warunkowe ogółem	**15 291**	**17 201**

Tabela 94. *Zestawienie gwarancji otrzymanych - stan na 30.09.2026 r.*

Data udzielenia	Data wygaśnięcia	Kwota	Opis
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**	**750 tys. PLN**	Gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót Erste Bank Polska Spółka Akcyjna (dawniej: Santander Bank Polska S.A.) nr DOK4187GWB22SD od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 21 stycznia 2021 roku wraz z Aneksem nr 1 z 14 stycznia 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Wilga VI" – budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową na parterze i garażami w podziemiu, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego. Udzielona Gwarancja 13 września 2025 roku podlega redukcji do kwoty 750 tys. PLN.
04.05.2023	**11.06.2028**	**1 138 tys. PLN**	Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót Erste Bank Polska Spółka Akcyjna (dawniej: Santander Bank Polska S.A.) nr DOK1641GWB23SD od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 16 września 2021 roku wraz z Aneksem nr 1 z 19 maja 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Pasaż Aniński budynek D" - budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażami – podziemnym oraz w przyziemiu zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie. 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 Erste Bank Polska Spółka Akcyjna (dawniej: Santander Bank Polska S.A.) 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 Erste Bank Polska Spółka Akcyjna (dawniej: Santander Bank Polska S.A.) nr DOK3982GWB24SD od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 28 września 2022 roku wraz z Aneksem nr 1 z 17 października 2023 roku i nr 2 z 10 czerwca 2024 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Umińskiego bud. AB" – Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych AB z częścią usługową na parterze, garażami podziemnymi i w części parteru zlokalizowany przy ul. Umińskiego/Bora Komorowskiego/ Znanieckiego w Warszawie. Udzielona Gwarancja 1 września 2027 roku podlega automatycznej redukcji do kwoty 2 070 tys. PLN.

13.01.2025	**27.11.2026**	**2 237 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. Termin gwarancji przedłużono z 16 listopada 2026 r. do 27 listopada 2026 r.
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.
30.06.2025	**30.07.2030**	**515 tys. PLN**	Ubezpieczeniowa gwarancja należytego wykonania i usunięcia wad i usterek InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeniowe S.A. Vienna Insurance Group nr 32GG35/0375/23/007 z 30 czerwca 2025 roku wraz z Aneksem z 20 sierpnia 2025 roku na kwotę 515 tys. PLN od Expres Konkurent Sp. z o.o. w związku z zawartą umowa na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz garażem podziemnym, na działce nr 682/2, 683/3, 684/3, 685/3, 685, 686 Obr.41, j. ewid. Krowodrza przy ul. Radzikowskiego w Krakowie

Poręczenia i gwarancje udzielone w okresie III kw. 2025 r. zostały szczegółowo zaprezentowane w Skonsolidowanym śródrocznym raporcie Grupy Kapitałowej za III kw. 2025 roku

15.8. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności w okresie I-III kw. 2026 roku

Ocena czynników zewnętrznych mających wpływ na wynik z działalności za I-III kw. 2026 roku została opisana w punkcie 12.6. niniejszego raportu. W okresie tym wyniki Grupy kształtowane były przede wszystkim przez sprzedaż lokali w inwestycjach znajdujących się na końcowym etapie realizacji, której sprzyjały utrzymujący się popyt na rynku warszawskim, w tym na mieszkania gotowe do odbioru, oraz rekordowa akcja kredytowa banków (pkt 12.6).

Zdarzeniem o nietypowym charakterze, mającym istotny wpływ na wynik okresu I–III kw. 2026 r. zarówno w ujęciu jednostkowym, jak i skonsolidowanym, było ujęcie w kosztach okresu nakładów poniesionych na przygotowanie Etapu III inwestycji „ORLIK-Jantar" wraz z rozliczeniem inwestycji w łącznej kwocie 1.770.521,55 PLN, w związku z wniesieniem przez Spółkę 25 czerwca 2026 r. pozwu przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar" i nie oznacza rezygnacji Spółki z dochodzenia roszczeń. Przebieg postępowania opisano w pkt 15.1 niniejszego raportu. Poza tym zdarzeniem w okresie I–III kw. 2026 r. nie wystąpiły inne zdarzenia o nietypowym charakterze mające istotny wpływ na wyniki finansowe Spółki i Grupy.

15.9. Informacje dodatkowe

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

W III kw. 2026 r. 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.

Zdarzenia mające wpływ na strukturę akcjonariatu w III kw. 2026 r.

W III kw. 2026 r. nie wystąpiły zdarzenia mające wpływ na strukturę akcjonariatu.

VI.

OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

SKONSOLIDOWANY
ŚRÓDROCZNY RAPORT
GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST
ZA III KW. 2026 ROKU



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. Kwartalne 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. 2026 roku zawierający skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ED Invest S.A. został sporządzony oraz zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej ED Invest S.A. **26 listopada 2026 roku.**

Łukasz Deńca

_____

Łukasz Deńca – Prezes Zarządu

_____

Alan Dunikowski – Wiceprezes Zarządu

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Małgorzata Jankowska
Data: 2026.11.26 13:52:21 CET

_____

Małgorzata Jankowska – Główna Księgowa

EDINVEST S.A.

TWOJE MIEJSCE

Podpisano przez/ Signed by:
ALAN DUNIKOWSKI
Data/ Date: 26.11.2026 14:32
mSzafir