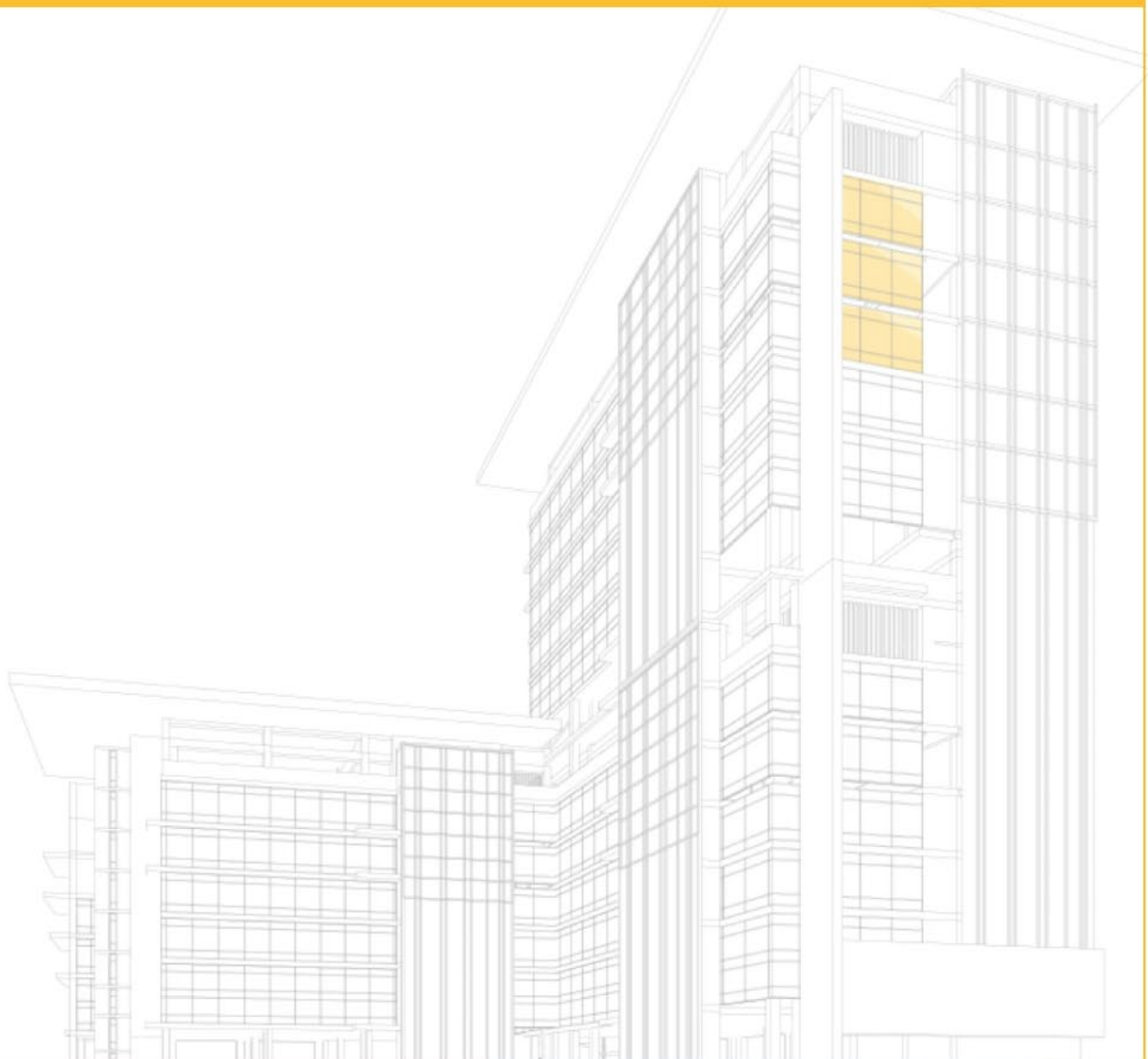


Skonsolidowany Śródroczny Raport Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. za I kwartał 2026 roku

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	11
4.4.	Wynagrodzenia i dodatkowe świadczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej	11
5.	Grupa Kapitałowa ED Invest	12
6.	Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.	14
6.1.	Główne inwestycje	15
6.2.	Informacje o rynkach zbytu Grupy ED Invest	16
7.	Zasoby ludzkie	18
III.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY ED INVEST S.A. ZA I 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	40
IV.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ED INVEST S.A. ZA I 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 w wyników Jednostki Dominującej	60
V.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST	63
12.	Działalność Grupy Kapitałowej ED Invest w I kw. 2026 roku i po dniu bilansowym	63



12.1.	Najważniejsze wydarzenia okresu sprawozdawczego	63
12.2.	Najważniejsze wydarzenia po dniu bilansowym	63
12.3.	Sprzedaż w ED Invest S.A. w I kw. 2026 r.	65
12.4.	Sprzedaż w Grupie Kapitałowej ED Invest w I kw. 2026 r.	65
12.5.	Plany inwestycyjne.....	66
12.6.	Czynniki mające wpływ na realizację inwestycji	67
12.7.	Omówienie perspektyw rozwoju działalności przynajmniej w najbliższych kwartałach	73
13.	Sytuacja finansowa ED Invest S.A. i Grupy Kapitałowej ED Invest w I kw. 2026 roku.....	74
13.1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy ED Invest S.A.....	74
13.2.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych ED Invest S.A.	77
13.3.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi	81
13.4.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	81
14.	Akcje ED Invest S.A.....	82
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 powiązаныmi.....	86
15.3.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w I kw. 2026 r. umowach dotyczących kredytów i pożyczek	87
15.4.	Pożyczki w ramach Grupy ED Invest	87
15.5.	Poręczenia i gwarancje.....	88
15.6.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności w I kw. 2026 roku	92
15.7.	Informacje dodatkowe	92
VI.	OŚWIADCZENIA.....	94
16.	Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań	94



I.

Wybrane dane finansowe



I. WYBRANE DANE FINANSOWE

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

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

- Kurs na 31 marca 2026 r. – 4,2894 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:

- Kurs na 31 marca 2026 r. – 4,2419 PLN
- Kurs na 31 marca 2025 r. – 4,1848 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	za okres od	za okres od	za okres od
	01.01. do 31.03.2026	01.01. do 31.03.2025	01.01. do 31.03.2026	01.01. do 31.03.2025
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	22 699	7 319	5 351	1 749
Koszt sprzedanych produktów i usług	18 376	5 382	4 332	1 286
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 284	-218	538	-52
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 970	-287	464	-68
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 349	-279	318	-67
Zysk (strata) netto	1 349	-279	318	-67
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,14	-0,03	0,03	-0,01
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,14	-0,03	0,03	-0,01
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-349	-3 494	-82	-835
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	1 195	-53	282	-13
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	121	3 780	29	903
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	966	233	228	56
Średni kurs PLN / EUR*			4,2419	4,1848



Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
	PLN		EUR	
Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	106 686	115 808	24 872	27 399
Zobowiązania długoterminowe	8 998	8 707	2 098	2 060
Zobowiązania krótkoterminowe	48 708	59 007	11 355	13 961
Kapitał własny	48 980	48 094	11 419	11 379
Kapitał podstawowy	619	619	144	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 księgową na jedną akcję (w PLN / EUR)	4,94	4,85	1,15	1,15
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	-	-	-	-
Kurs PLN / EUR na koniec okresu**			4,2894	4,2267

2. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

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

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od	za okres od	za okres od
	01.01. do	01.01. do	01.01. do	01.01. do
	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	14 913	7 511	3 516	1 795
Koszt sprzedanych produktów i usług	11 608	5 383	2 737	1 286
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 255	112	296	27
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 060	387	250	92
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	637	342	150	82
Zysk (strata) netto	637	342	150	82
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,06	0,03	0,02	0,01
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,06	0,03	0,02	0,01
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-6 013	3 081	-1 418	736
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	5 325	-186	1 255	-45
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	591	-120	139	-29
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-97	2 775	-23	663
Średni kurs PLN / EUR*			4,2419	4,1848



Wyszczególnienie	na dzień	na dzień	na dzień	na dzień
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
	PLN		EUR	
Jednostkowe Śródroczne Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	73 395	79 094	17 111	18 713
Zobowiązania długoterminowe	9 246	8 919	2 156	2 110
Zobowiązania krótkoterminowe	20 113	26 776	4 689	6 335
Kapitał własny	44 036	43 399	10 266	10 268
Kapitał podstawowy	619	619	144	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)	4,44	4,37	1,03	1,03
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	-	-	-	-
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,2894	4,2267



II.

Podstawowe informacje o Spółce oraz Grupie Kapitałowej



II. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE ORAZ GRUPIE KAPITAŁOWEJ

3. INFORMACJE OGÓLNE O ED INVEST S.A.

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

Spółka ED Invest S.A. jest Jednostką Dominującą w Grupie Kapitałowej, sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Informacje o podstawie sporządzenia Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz Oświadczenie o zgodności są zaprezentowane w pkt 8.1. do pkt 8.7., Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za I kw. 2026 r. w część III pkt 8 pkt 8.1 oraz pkt 9., Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I kw. 2026 r. w część IV pkt 10 pkt 10.1. oraz pkt 11.

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

Siedziba Spółki mieściła się przy ul. Grochowskiej 306/308 bud. C w Warszawie (03-840). Biuro sprzedaży ED Invest mieści się przy ul. Umińskiego 2 w Warszawie (03-984) oraz w Krakowie (31-315) przy Walerego Eljasz-Radzikowskiego 98.

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 I kw. 2026 r. skład Zarządu nie uległ zmianie. 20 maja br. Rada Nadzorcza powołała obecny Zarząd 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.

Tabela 4. Skład Zarządu Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 31.03.2026 r. oraz na dzień publikacji, tj. 28.05.2026 r.

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

Informacje o wartości wynagrodzeń i nagród z tytułu pełnienia powierzonych funkcji zostały podane w Tabeli 9 i Tabeli 10.

4.2. Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej

Tabela 5. Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 31.03.2026 r.

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

W I kw. 2026 r. skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie. 20 maja br. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy powołało obecny skład Rady Nadzorczej 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 9 i Tabeli 10.

Tabela 6. Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 28.05.2026 r.

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



4.3. Komitet Audytu Jednostki Dominującej

Skład Komitetu Audytu został wybrany uchwałą Rady Nadzorczej 8 maja 2023 r. na podstawie Rozdziału IV ust. 1, 2 i 3 Regulaminu Rady Nadzorczej.

Tabela 7. Skład Komitetu Audytu Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 31.03.2026 r.

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

Obecny skład Komitetu Audytu został wybrany uchwałą Rady Nadzorczej 20 maja 2026 r. 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 8. Skład Komitetu Audytu Jednostki Dominującej na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. 28.05.2026 r.

Imię i nazwisko	Funkcja
Monika Murawska	Przewodniczący 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 9. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na 31 marca 2026 r.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025
Wynagrodzenia Zarządu	472	472
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	93	117
Wynagrodzenia razem	564	588

Tabela 10. Dodatkowe świadczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na 31 marca 2026 r.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025
Wynagrodzenia Zarządu	6	6
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	-	-
Świadczenia razem	6	6



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 11.

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

W I 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. 28 maja 2026 roku

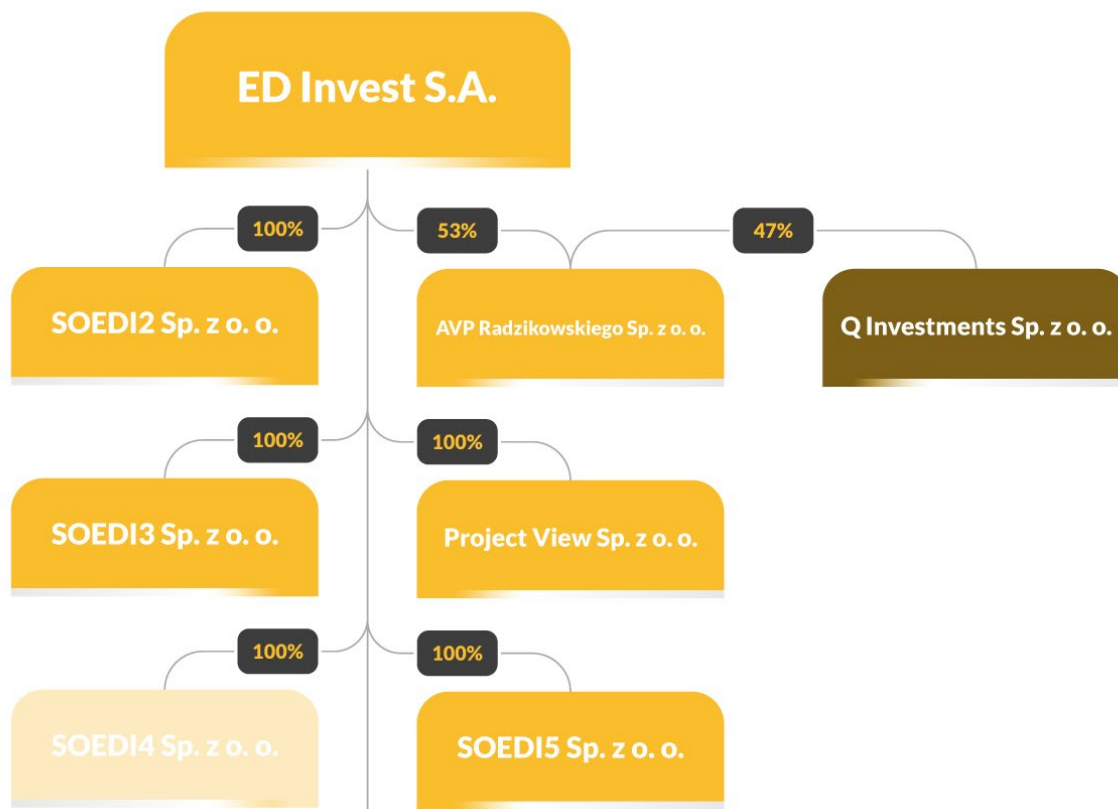


Tabela 11. Podstawowe dane dotyczące jednostek zależnych – stan na dzień publikacji niniejszego Raportu, tj. 28 maja 2026 roku

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; +48 570 346 069	+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 budynków	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 „Goćław–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. Jej szczegółowy opis został przedstawiony w pkt 12.1 „Najważniejsze wydarzenia okresu sprawozdawczego”.

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).



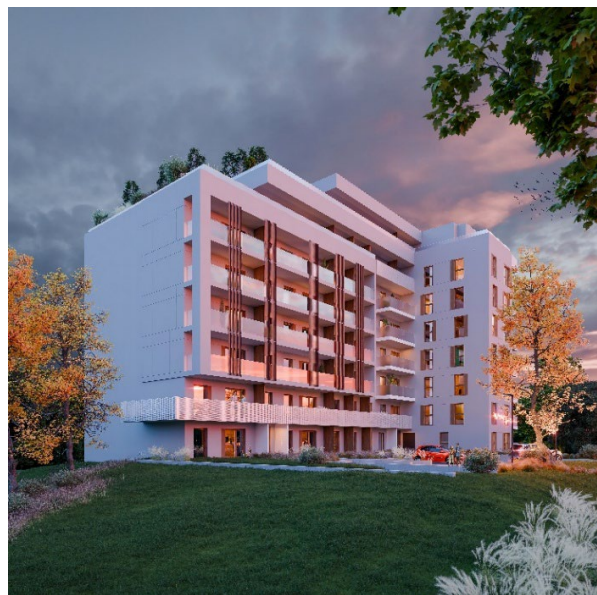
Grupa ED Invest S.A. zamierza kontynuować rozwój zarówno w modelu „Deweloper PLUS”, jak i w segmencie inwestycji realizowanych na gruntach własnych, obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną. Równolegle prowadzone są działania ukierunkowane na budowę portfela nieruchomości komercyjnych przeznaczonych na wynajem, w szczególności pod obiekty handlowe typu dyskontowego.

Punktem wyjścia dla decyzji inwestycyjnych Grupy jest każdorazowo kompleksowa ocena efektywności projektów oraz aktualnych uwarunkowań rynkowych. W praktyce oznacza to elastyczne, oportunistyczne podejście Zarządu do alokacji kapitału i wyboru nowych przedsięwzięć, a także do ewentualnego zbywania aktywów znajdujących się w portfelu Grupy w sytuacji pojawienia się korzystnych warunków rynkowych, z uwzględnieniem bieżącej sytuacji makroekonomicznej, poziomu popytu oraz oczekiwanej rentowności projektów.

6.1. Główne inwestycje

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

Goćlavia (nazwa projektowa Wilga VI bis) przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 4a w dzielnicy Praga Południe (osiedle Goćław). Wielorodzinny budynek mieszkalny składający się z 71 mieszkań o powierzchni od 29 m² do 120 m² z podziemną halą garażową, którego realizację rozpoczęto w grudniu 2024 roku. W czerwcu 2024 r. zostało wydane PnB dla przedsięwzięcia, a ostateczna decyzja – 23 lipca 2024 r. Przekazanie terenu przez spółdzielnię miało miejsce we wrześniu 2024 r. Sprzedaż rozpoczęła się w listopadzie 2024 r. Planowane zakończenie inwestycji to IV kw. 2026 r. Na dzień publikacji niniejszego raportu stopień sprzedaży mieszkań wynosi 49,3% (w ujęciu ilościowym).



Projekt **Złota Wilga** (wcześniej Projekt Goćław – Wilga III) przy ul. Złotej Wilgi 2 w dzielnicy Praga Południe (osiedle Goćław) 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 m² i powierzchni użytkowej mieszkań ok. 4.712,89 m². 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 54,2% (w ujęciu ilościowym).



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

Apartamenty Radzikowskiego zlokalizowane przy ul. Eljasza 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 80% (w ujęciu ilościowym). Zyski z przedsięwzięcia będą dzielone odpowiednio do ilości posiadanych udziałów przez obu udziałowców.



SOEDI5 Sp. z o.o.

Spółka zależna SOEDI5 Sp. z o.o. ma prawo do nabycia (zgodnie z treścią Umowy przedwstępnej z 11 czerwca 2024 r. „Umowa”) niezabudowanej nieruchomości gruntowej składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 4/1 i 4/2 o łącznym obszarze 3 180 m², położonej w dzielnicy Podgórze w Krakowie. Zgodnie z treścią Umowy Przymierzona Umowa Sprzedaży przenosząca własność na SOEDI5 zostanie zawarta nie później niż 30 kwietnia 2027 r. (termin przed zmianą 31 marca 2026 r.) o ile uprzednio, najpóźniej w dniu zawarcia Przymierzonej Umowy Sprzedaży, ale przed jej zawarciem Sprzedający spełni określone warunki (szczegóły ww. transakcji zostały zaprezentowane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ED Invest za rok 2024).

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

6.2. Informacje o rynkach zbytu Grupy ED Invest

Główne rynki, na których działa Grupa

Grupa prowadzi działalność na terenie Warszawy oraz na terenach dobrze skomunikowanych miejscowości będących w bezpośrednim sąsiedztwie granic Warszawy, a także w Krakowie. Grupa w 2026 r. nabyła kolejne działki w Izdebniku. Jednak nie wyklucza, że w momencie pojawienia się okazji biznesowych dla zapewnienia płynności konieczna może okazać się sprzedaż części aktywów pozyskiwanych wcześniej z zamiarem inwestycyjnym, jak stało się w przypadku sprzedaży nieruchomości gruntowych przez spółkę zależną SOEDI2 (transakcja była szczegółowo opisana w Sprawozdaniu Zarządu za rok 2025 w pkt. 10.1. Najważniejsze wydarzenia okresu sprawozdawczego).



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

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

Uzupełnieniem działalności na rynku warszawskim są inwestycje realizowane w miejscowościach podwarszawskich. Lokalizacje te zyskują na popularności dzięki relatywnie niższym cenom mieszkań przy jednoczesnym zachowaniu dobrego dostępu komunikacyjnego do Warszawy, co czyni je atrakcyjną alternatywą dla części nabywców. Na rynku krakowskim Grupa zrealizowała inwestycję Apartamenty Radzikowskiego w dzielnicy Prądnik Biały, która należy do najszybciej rozwijających się części miasta. Obszar ten objęty jest licznymi planami inwestycyjnymi, obejmującymi m.in. rozwój infrastruktury transportowej (w tym Krakowskiego Szybkiego Tramwaju, węzłów przesiadkowych i parkingów typu P+R) oraz tworzenie nowych terenów zielonych i przestrzeni publicznych, co w średnim okresie zwiększa jego atrakcyjność mieszkaniową.

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 I kw. 2026 rok dotyczą głównie działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów (spółdzielni mieszkaniowych). Działalność deweloperska to obszar działalności, w związku z którym Grupa rozpoczęła identyfikację przychodów poczynwszy 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 I kw. 2026 roku udział przychodów związanych z realizacją projektów dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goław–Lotnisko” wyniósł 60,04% i wynikał głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych. W I kw. 2025 roku udział ten był wyraźnie wyższy i wyniósł 95,90% dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Goław–Lotnisko”. Spółka Dominująca podpisuje z finalnym odbiorcom 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 I kw. 2026 roku największy udział w kosztach Grupy miały podmioty realizujące kluczowe projekty inwestycyjne oraz partnerzy udostępniający grunty. Do najważniejszych należeli:



- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Goćław–Lotnisko” – udział w kosztach 15,74% (udostępnienie gruntów pod inwestycje),
- CONSTEEL Sp. z o.o. – udział w kosztach 47% (realizacja inwestycji Goćlavia),
- FineTech Construction Sp. z o.o. – udział w kosztach 25,21% (realizacja inwestycji Złota Wilga)

W I kw. 2025 roku kluczowymi dostawcami byli:

- CONSTEEL Sp. z o.o. – udział w kosztach 37,47%,
- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Goćław–Lotnisko” – udział w kosztach 24,45%.

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 12. Zasoby ludzkie w Spółce Dominującej

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025
Pracownicy umysłowi	9	10
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	9	10

Tabela 13. Rotacja kadr w Spółce Dominującej

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025
Liczba pracowników przyjętych	-	1
Liczba pracowników zwolnionych	-	1





Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy ED Invest S.A za I kwartał 2026 roku



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

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

Tabela 14. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2026	na dzień 31.12.2025	Nr tabeli
<i>Aktywa</i>			73
Aktywa trwałe	3 973	3 267	
Wartości niematerialne	53	70	26
Rzeczowe aktywa trwałe	502	1 415	27, 28
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 054	1 268	29, 30
Należności	1 965	115	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	399	399	
Aktywa obrotowe	102 713	112 541	
Zapasy	14 115	20 289	
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	42 800	42 618	
Należności handlowe oraz pozostałe należności	40 210	45 099	32, 33
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	15	30,00	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 602	636	19
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 971	3 869	
Aktywa razem	106 686	115 808	1

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2026	na dzień 31.12.2025	Nr tabeli
<i>Pasywa</i>			74
Kapitał własny	48 980	48 094	1
Kapitał podstawowy	619	619	18, 34, 35
Akcje własne	-6 198	-6 198	
Kapitał zapasowy	48 662	49 149	
Niepodzielony wynik finansowy	5 895	4 521	
- zaliczki (strata) z lat ubiegłych	4 546	-	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	1 349	-	
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	48 977	48 091	
Udziały niekontrolujące	3	3	36
Zobowiązania	57 706	67 714	
Zobowiązania długoterminowe	8 998	8 707	1
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	6 000	6 000	



Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	548	617	31, 39
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	308	336	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 016	1 629	37, 38
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	125	125	37, 38
Zobowiązania krótkoterminowe	48 708	59 007	1
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	3 768	2 972	39
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	635	708	31, 39
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	40 752	49 202	39
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	640	547	
Zaliczki związane z umowami	97	67	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	51	-	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 179	4 864	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	184	186	37, 38
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	402	461	37, 38
Pasywa razem	106 686	115 808	

Tabela 15. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025	Nr tabeli
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	22 699	7 319	1, 25
- od jednostek powiązanych	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 852	-	
Przychody netto ze sprzedaży usług	13 637	7 316	21
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	7 210	3	
Koszt własny sprzedaży	18 376	5 382	1, 25
- od jednostek powiązanych	-	-	
Koszt sprzedanych produktów	1 479	-	
Koszt sprzedanych usług	10 725	5 382	
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	6 172	-	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 324	1 937	
Koszty sprzedaży	527	482	25
Koszty ogólnego zarządu	1 716	1 679	25
Pozostałe przychody operacyjne	257	7	25, 42
Pozostałe koszty operacyjne	54	1	25, 43
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 284	-218	
Przychody finansowe	15	4	44
Koszty finansowe	329	73	45
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 970	-287	
Podatek dochodowy	621	-8	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 349	-279	
Działalność zaniechana	-	-	
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	1 349	-279	1, 75
Przypadający na akcjonariuszy jednostki Dominującej	1 349	-279	
Przypadający na udziałowców niekontrolujących	0	0	



Tabela 16. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025
Zysk (strata) netto	1 349	-279
Inne całkowite dochody	1 349	-279
Całkowite dochody	1 349	-279

Tabela 17. Skonsolidowany zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:		
- podstawowy	0,14	0,00
- rozwodniony	0,14	0,00



Tabela 18. 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 zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	619	49 149	-6 198	4 521	48 091	3	48 094
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. - 31.03.2026	-	-487	-	1 374	887	-	887
Zwrot dopłaty do kapitału	-	-470	-	-	-470	-	-470
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	1 349	1 349	-	1 349
Pozostałe zmiany	-	-17	-	25	8	-	8
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.03.2026	619	48 662	-6 198	5 895	48 977	3	48 980

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 zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	619	66 433	-6 198	2 090	62 944	8	62 952
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. - 31.03.2025	-	-	-	-279	-279	-	-279
Zwrot dopłaty do kapitału	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-279	-279	-	-279
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.03.2025	619	66 433	-6 198	1 810	62 665	8	62 672



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

Tabela 19. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 970	-287
Korekty:	-73	246
Amortyzacja wartości niematerialnych	18	13
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	244	163
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-377	-
Odsetki, prowizje	63	33
Inne korekty	-21	38
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	1 897	-40
Zmiana stanu zapasów	6 174	-6 588
Zmiana stanu należności	3 039	4 841
Zmiana stanu z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	66	-2 382
Zmiana stanu zobowiązań	-11 134	4 176
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	-163	957
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	-89	-4 458
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	-209	-3 494
Zapłacony/zwrócony podatek dochodowy	-140	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-349	-3 494
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-65	-53
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	1 260	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	1 195	-53
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wydatki z tytułu zwrotu do kapitału	-470	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	796	5 227
Splaty kredytów i pożyczek	-	-1 176
Splaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-42	-151
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-141	-99
Odsetki zapłacone od leasingu	-21	-23
Odsetki otrzymane	-	2
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	121	3 780
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	967	233
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	636	3 920
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	0	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 602	4 153

31 marca 2026 roku Grupa posiadała środki pieniężne w wysokości 1 602 tys. PLN, w tym środki na rachunkach o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosły 26 tys. PLN. 31 marca 2025 roku Grupa posiadała środki pieniężne w wysokości 4 153 tys. PLN, w tym środki na rachunkach o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosły 30 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 3 miesięcy zakończonych 31.03.2026 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. Rozstrzygnięcie 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 20. Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.

Pozycja sprawozdania finansowego	na dzień 31.03.2026	na dzień 31.12.2025
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	42 800	42 618
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	640	547
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące należności)	2 766	2 779
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące pożyczki)	4	4
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 016	1 629
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 054	1 268
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	309	311
Pozostałe rezerwy	402	462

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

Tabela 21. Rodzaj i wartość przychodów i kosztów Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	13 637	47 271
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	10 725	37 748
Amortyzacja za okres	262	794

Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań Jednostki Dominującej

Tabela 22. Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań Jednostki Dominującej

Pozycja sprawozdania finansowego	na dzień 31.03.2026	na dzień 31.12.2025
Inwestycje w jednostki zależne	8 789	9 319
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	42 800	42 618
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące należności)	2 609	2 622
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące pożyczki)	4	4
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 265	1 841
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 054	1 268
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	309	311
Pozostałe rezerwy	103	162



Tabela 23. Rodzaj i wartość bilansowa przychodów i kosztów Jednostki Dominującej

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	13 653	7 511
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	10 725	5 382
Amortyzacja za okres	262	175

8.5. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W okresie I 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 24. Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 349	-279
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	1 349	-279
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	0,14	0,00
- rozwodniony	0,14	0,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,14	0,00
- rozwodniony	0,14	0,00



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 rozładniający 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 I kw. 2026 dotyczą działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów oraz działalności deweloperskiej zaś w I 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 kw. 2026 roku oraz za rok 2025,
- istotnych pozycjach niepieniężnych oraz aktywach segmentów operacyjnych na 31.03.2026 roku oraz na 31.12.2025 roku.

Tabela 25. Segmenty operacyjne na 31 marca 2026 r.

wyszczególnienie	działalność budowlana	działalność developerska	pozostałe działalności	Ogółem
za okres od 01.01 do 31.03.2026 roku				
Przychody od klientów zewnętrznych	13 636	7 886	1 434	22 957
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-
Przychody ogółem	13 636	7 886	1 434	22 957
Koszty operacyjne segmentu	12 950	6 819	903	20 673
Wynik operacyjny segmentu	686	1 067	531	2 284
Pozostałe informacje:				
Amortyzacja	262	-	-	262
Aktywa segmentu operacyjnego (zapasy)	62 047	39 699	6 045	107 792
Nakłady na aktywa trwałe segmentu operacyjnego	-	-	-1 195	-1 195
Zobowiązania segmentu operacyjnego	30 216	28 595	-	58 812
za okres od 01.01 do 31.12.2025 roku				
Przychody od klientów zewnętrznych	47 422	77 052	-	124 475
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-
Przychody ogółem	47 422	77 052	-	124 475
Koszty operacyjne segmentu	47 064	68 461	592	116 117
Wynik operacyjny segmentu	358	8 591	-592	8 357



<i>Pozostałe informacje:</i>				
Amortyzacja	794	-	-	794
Aktywa segmentu operacyjnego (zapasy)	62 578	47 230	6 079	115 887
Nakłady na aktywa trwałe segmentu operacyjnego	479	-	-	479
Zobowiązania segmentu operacyjnego	35 561	32 232	-	67 793

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

Wartości niematerialne

W I kw. 2026 roku Grupa nie dokonała zakupów wartości niematerialnych. Koszty amortyzacji wartości niematerialnych ujęte w pierwszym kwartale 2026 roku wyniosły 18 tys. PLN.

Grupa nie wykorzystuje w działalności takich wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony. Na dzień 31 marca 2026 roku wartości niematerialne Grupy nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.



Tabela 26. Wartość bilansowa wartości niematerialnych i prawnych w I kw. 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 01.01.2026 roku								
Wartość bilansowa brutto	-	-	190	-	-	-	-	190
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-138	-	-	-	-	-138
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2026 roku	-	-	53	-	-	-	-	53
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 27. Wartość bilansowa środków trwałych w I kw. 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 31.03.2026 roku							
Wartość brutto na dzień 01.01.2026 roku	1 124	289	256	349	-	50	2 069
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-922	-	-	-	-	-	-922
Wartość brutto na dzień 31.03.2026 roku	202	289	256	349	-	50	1 147
Umorzenie na początek okresu	-96	-237	-191	-129	-	-	-653
Amortyzacja (-)	-5	-5	-7	-13	-	-	-30
Zmniejszenie umorzenia w okresie	39	-	0	-	-	-	39
Umorzenie na koniec okresu	-62	-242	-198	-142	-	-	-644
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2026 roku	140	47	58	207	-	50	502

Tabela 28. Wartość bilansowa środków trwałych w roku 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	0	1	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	0	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	0	50	1 415



Środki trwałe Jednostki Dominującej są tożsame z środkami trwałymi Grupy. Szczegółowe informacje zostały zaprezentowane i opisane w części III pkt.11.3. tabele 54 i 55.

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 29. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania w I kw. 2026 r.

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
za okres od 01.01. do 31.03.2026 roku			
Wartość brutto na dzień 01.01.2026 roku	1 337	966	2 303
Zwiększenia w okresie	-	-	-
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.03.2026 roku	1 337	966	2 303
Umorzenie na początek okresu	-750	-286	-1 035
Amortyzacja (-)	-114	-100	-214
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-
Umorzenie na koniec okresu	-864	-386	-1 250
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2026 roku	473	580	1 054

Tabela 30. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania w roku 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	-614
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 56 i 57.

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

Tabela 31. Zobowiązania z tytułu leasingów w I kw. 2026 r.

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2026		na dzień 31.12.2025	
	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych
Płatne w okresie do 1 roku	-	696	-	783
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	-	572	-	650
Płatne powyżej 5 lat	-	-	-	-



Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu ogółem	-	1 268	-	1 433
Koszty finansowe	-	-85	-	-108
Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu	-	1 184	-	1 325

Nieruchomości inwestycyjne

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

Straty kredytowe wartości aktywów

Tabela 32. Straty kredytowe wartości aktywów w I kw. 2026 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
Za okres 01.01. do 31.03.2026 roku				
Stan start kapitałowych na dzień 01.01.2026 roku	-	-	2 777	2 777
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-13	-13
Stan strat kapitałowych na dzień 31.03.2026 roku	-	-	2 764	2 764

Tabela 33. Straty kredytowe wartości aktywów w I kw. 2025 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
Za okres od 01.01. do 31.03.2025 roku				
Stan start kapitałowych na dzień 01.01.2025 roku	-	-	2 683	2 683
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-	-
Stan strat kapitałowych na dzień do 31.03.2025 roku	-	-	2 683	2 683

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 34. Kapitał podstawowy na 31 marca 2026 r.

Wyszczególnienie	na 31.03.2026	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 35. Struktura kapitału podstawowego Grupy na 31 marca 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 31 marca 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 36. Kapitał mniejszości na 31 marca 2026 r.

Wyszczególnienie	na 31.03.2026	na 31.12.2025
liczba udziałów	2 350	2 350

Kapitał w części przynależnej podmiotom niekontrolującym wynosi 2 350 PLN.

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 kw. 2026 roku oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:



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

Tabela 37. Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. w I 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 31.03.2026 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2026 roku	125	461	135	50	2 688	3 458
Rezerwy utworzone	-	-	-	-	586	586
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-59	-	-	-	-59
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-152	-152
Kompensata z aktywem (-)	-	-	-	-	-1 010	-1 010
Aktywo kompensata (-)	-	-	-	-	-96	-96
Stan rezerw na dzień 31.03.2026 roku	125	402	135	50	2 016	2 727
-rezerwy długoterminowe	125	-	-	-	2 016	2 141
-rezerwy krótkoterminowe	-	402	135	50	-	586



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

Tabela 38. Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. w I 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 31.03.2025 roku						
Stan na dzień 01.01.2025 roku	102	225	115	40	868	1 350
Rezerwy utworzone	-	1 233	-	-	511	1 744
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-44	-	-	-	-44
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-300	-300
Kompensata z aktywem (-)	-	-	-	-	-617	-617
Stan na dzień 31.03.2025 roku	102	1 414	115	40	462	2 134
-rezerwy długoterminowe	102	-	-	-	-	102
-rezerwy krótkoterminowe	-	1 414	115	40	462	2 031

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 39. Długoterminowe i krótkoterminowe zobowiązania finansowe Grupy ED Invest S.A. na 31 marca 2026 r.

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2026	na dzień 31.12.2025
Długoterminowe zobowiązania finansowe	6 856	6 953
Kwoty zatrzymane (kaucje)	308	336
Zobowiązania z tyt. umów leasingu	329	347
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania	220	270
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	6 000	6 000
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	47 431	57 814
Pożyczki i kredyty bankowe	3 768	2 972
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	40 752	49 202
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	635	708
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o usługę budowlaną	97	67
Inne zobowiązania finansowe	2 179	4 864

Na dzień bilansowy długoterminowe zobowiązania finansowe wykazują:

- zobowiązania z tytułu umowy leasingu samochodu osobowego na kwotę 329 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, z tytułu prawa do użytkowania lokalu biura sprzedaży oraz dwóch umów najmu na logo oraz ujęte w księgach zgodnie z MSSF 16. 47(b), wartość zobowiązania długoterminowego wynosi 220 tys. PLN,
- Zobowiązania długoterminowe związane z umowami w kwocie 6 000 tys. PLN stanowi otrzymana zaliczka z tytułu podpisania przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości gruntowych.

Na dzień bilansowy krótkoterminowe zobowiązania finansowe wykazują:

- pożyczki i kredyty bankowe krótkoterminowe w kwocie wykorzystania udzielonego przez Bank BOŚ kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym na kwotę 5 000 tys. PLN, informacja o zabezpieczeniu kredytu odnawialnego została opisana w pkt. 15.5,
- pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe na które składa się prawo do użytkowania lokalu biurowego ul. Grochowska 306/308 bud. C z tytułu umów najmu na okres 36 miesięcy od daty przekazania, z tytułu prawa do użytkowania lokalu biura sprzedaży oraz dwóch umów najmu na logo oraz ujęte w księgach zgodnie z MSSF 16. 47(b), wartość zobowiązania krótkoterminowego wynosi 366 tys. PLN oraz zobowiązania z tytułu umów leasingów samochodów osobowych o łącznej wartości 269 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 65 i 66 oraz część V pkt 15.5. tabela 87, 88, 89, 90, 91 niniejszego raportu.



Transakcje ze stronami powiązаныmi

Informacje o transakcjach stron powiązanych Grupy od 01.01 do 31.03.2026 roku

Na 31 marca 2026 r. transakcje Grupy z podmiotami powiązаныmi prezentuje poniższa tabela:

Tabela 40. Transakcje Grupy ED Invest S.A. z podmiotami powiązаныmi na 31 marca 2026 r.

Spółki powiązane	Należności na 31.03.2026	Zobowiązania na 31.03.2026	Zaliczki zapłacone	Przychody ze sprzedaży w zakresie od 01.01. do 31.03.2026	Zakupy w okresie od 01.01. do 31.03.2026
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	-	63	1 175	-	-
MODUŁ SP. Z O.O.	-	-	-	-	-
KANCELARIA ADWOKACKA NEUMAN I PARTNERZY SP.	-	9	-	-	23
PROJECT PRUSZKÓW SP. Z O.O.	-	-	-	-	-
ECC REAL ESTATE SP.Z O.O.	-	26	-	-	64
SEBASTIAN CHWEDECZKO CONSULTING & DESIGN	-	-	-	-	-
Razem podmioty powiązane osobowo	-	98	1 175	-	87
Razem	-	98	1 175	-	87

Tabela 41. Transakcje Grupy ED Invest S.A. z podmiotami powiązаныmi na 31 marca 2025 r.

Spółki powiązane	Należności na 31.03.2025	Zobowiązania na 31.03.2025	Zaliczki zapłacone	Przychody ze sprzedaży w zakresie od 01.01. do 31.03.2025	Zakupy w zakresie od 01.01. do 31.03.2025
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	-	12	1 510	-	-
MODUŁ SP. Z O.O.	-	-	-	-	12
KANCELARIA ADWOKACKA NEUMAN I PARTNERZY SP.	-	9	-	-	23
PROJECT PRUSZKÓW SP. Z O.O.	-	-	-	-	1
ECC REAL ESTATE SP.Z O.O.	-	151	-	-	381
SEBASTIAN CHWEDECZKO CONSULTING & DESIGN	-	18	-	-	-
Razem podmioty powiązane osobowo	-	191	1 510	-	417
Razem	-	191	1 510	-	417



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

Pozostałe przychody operacyjne

Tabela 42. Pozostałe przychody operacyjne na 31 marca 2026 r.

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 31.03.2026	Za okres od 01.01. do 31.03.2025
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Pozostałe, w tym:	257	7
- rozwiązanie straty kredytowej - na należności	13	-
- odszkodowania	-	13
- otrzymane gwarancje jakości	53	-
- inne	192	6
Pozostałe przychody operacyjne razem	257	7

Pozostałe koszty operacyjne

Tabela 43. Pozostałe koszty operacyjne na 31 marca 2026 r.

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 31.03.2026	Za okres od 01.01. do 31.03.2025
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Strata kredytowa - wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	54	2
- inne	54	1
Pozostałe koszty operacyjne razem	54	1

Przychody finansowe

Tabela 44. Przychody finansowe na 31 marca 2026 r.

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 31.03.2026	Za okres od 01.01. do 31.03.2025
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	-	2
Odsetki - inne	13	-
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	1	2
Inne przychody finansowe	1	-
Przychody finansowe ogółem	15	5



Koszty Finansowe

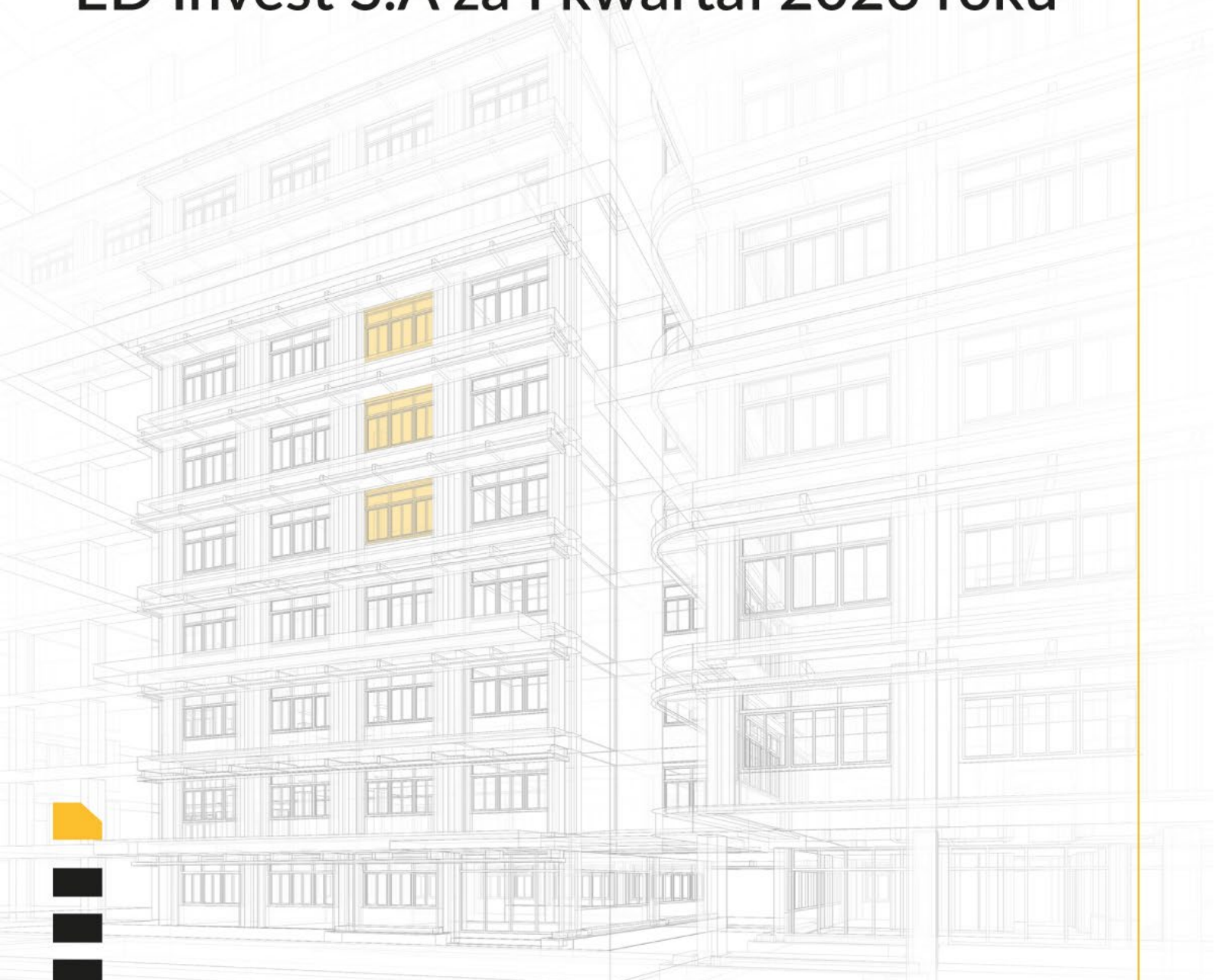
Tabela 45. Koszty Finansowe na 31 marca 2026 r.

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 31.03.2026	Za okres od 01.01. do 31.03.2025
Odsetki od umów leasingu	10	10
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	10	13
Odsetki i prowizje z tytułu kredytów i pożyczek bankowych	42	-
Odsetki pozostałe	252	50
Inne koszty finansowe	14	-
Koszty finansowe ogółem	329	73



IV.

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe ED Invest S.A za I kwartał 2026 roku



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

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

Tabela 46. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2026	na dzień 31.12.2025	Nr tabeli
<i>Aktywa</i>			77
Aktywa trwałe	13 803	12 567	
Wartości niematerialne	53	70	53
Rzeczowe aktywa trwałe	502	1 415	54, 55
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 054	1 268	56, 57
Inwestycje w jednostkach zależnych	8 789	9 319	59, 68
Należności	3	98	
Pożyczki udzielone	3 006	-	62
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	397	397	
Aktywa obrotowe	59 592	66 527	
Zapasy	6 576	6 178	
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	42 800	42 618	
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5 646	6 661	60, 61, 68
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	
Pożyczki udzielone	461	5 322	60, 62, 68
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	1 650	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	139	236	51
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 970	3 862	
Aktywa razem	73 395	79 094	2

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2026	na dzień 31.12.2025	Nr tabeli
<i>Pasywa</i>			79
Kapitał własny	44 036	43 399	50
Kapitał podstawowy	619	619	2, 63
Akcje własne	-6 198	-6 198	
Kapitał zapasowy	46 478	46 478	
Niepodzielony wynik finansowy	3 137	2 500	
- zysk (strata) z lat ubiegłych	2 500	-	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	637	2 500	
Zobowiązania	29 359	35 695	
Zobowiązania długoterminowe	9 246	8 919	2



Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	548	617	58
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	308	336	
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	6 000	6 000	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 265	1 841	64, 65
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	125	125	64, 65
Zobowiązania krótkoterminowe	20 113	26 776	2
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	3 768	2 972	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	635	708	58
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	13 192	20 530	
Zaliczki związane z umowami	97	67	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 134	2 151	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	184	186	64, 65
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	103	162	64, 65
Pasywa razem	73 395	79 094	

Tabela 47. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z wyniku

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025	Nr tabeli
<i>Działalność kontynuowana</i>			
Przychody ze sprzedaży	14 913	7 511	2, 68
- od jednostek powiązanych	17	-	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży usług	13 653	7 511	
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 260	-	
Koszt własny sprzedaży	11 608	5 383	2
- od jednostek powiązanych	-	-	
Koszt sprzedanych produktów	-	-	
Koszt sprzedanych usług	10 725	5 382	
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	883	-	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 305	2 128	
Koszty sprzedaży	523	414	
Koszty ogólnego zarządu	1 703	1 615	
Pozostałe przychody operacyjne	174	12	69
Pozostałe koszty operacyjne	-	1	68, 70
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 255	112	
Przychody finansowe	97	348	68, 71
Koszty finansowe	290	73	72
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 060	387	
Podatek dochodowy	423	45	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	637	342	
<i>Działalność zaniechana</i>			
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	637	342	2, 80



Tabela 48. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025
Zysk (strata) netto	637	342
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody	637	342

Tabela 49. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,06	0,03
- rozwodniony	0,06	0,03



Tabela 50. 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 zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	619	46 478	-6 198	2 500	43 399
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. - 31.03.2026	-	-	-	637	637
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	637	637
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.03.2026	619	46 478	-6 198	3 137	44 036

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 zasady (polityki) rachunkowości	-	-	-	-	-
Saldo po zmianach	619	62 933	-6 198	3 401	60 756
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. - 31.03.2025	-	-	-	342	342
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	342	342
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 31.03.2025	619	62 933	-6 198	3 743	61 098

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



Tabela 51. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 060	387
Korekty:	-95	-103
Amortyzacja wartości niematerialnych	18	13
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	244	163
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-377	-
Odsetki, prowizje	-31	-323
Inne korekty	52	44
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	965	283
Zmiana stanu zapasów	-398	-
Zmiana stanu należności	1 110	4 519
Zmiana stanu z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	-1 878
Zmiana stanu zobowiązań	-7 340	4 764
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	-169	1 026
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	-182	-5 633
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	-6 013	3 081
Zapłacony/zwrócony podatek dochodowy	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-6 013	3 081
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-65	-53
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	1 260	-
Wydatki na aktywa finansowe - udzielone pożyczki	-	-1 043
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	1 950	910
Wpływy z tytułu inwestycji w jednostki zależne - zwroty dopłat do kapitałów	2 180	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	5 325	-186
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	796	-
Spłaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-42	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-141	-99
Odsetki zapłacone od leasingu	-21	-23
Odsetki otrzymane	-	2
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	591	-120
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-97	2 775
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	236	561
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	139	3 336

31 marca 2026 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 139 tys. PLN, w tym środki na koncie VAT tj. środki o ograniczonej możliwości dysponowania na kwotę 632,09 zł.

31 marca 2025 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 3 336 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 52. Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą Jednostki Dominującej na 31 marca 2026 r.

Wyszczególnienie	za okres od	za okres od
	01.01. do 31.03.2026	01.01. do 31.03.2025
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	637	342
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	637	342
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	0,06	0,03
- rozwodniony	0,06	0,03
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,06	0,03
- rozwodniony	0,06	0,03



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 pierwszy kwartał 2026 jak i porównywalny okres roku 2025 dotyczą głównie działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów. Całość sprzedaży realizowana jest na terenie kraju. W pierwszym kwartale 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 I kw. 2026 roku Jednostka Dominująca nie dokonała zakupów wartości niematerialnych. Koszty amortyzacji wartości niematerialnych ujęte w I kw. 2026 roku wyniosły 18 tys. PLN.

Jednostka Dominująca nie wykorzystuje w działalności takich wartości niematerialnych, których okres użytkowania jest nieokreślony. Na dzień 31 marca 2026 roku wartości niematerialne Spółki nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań.

Tabela 53. Wartość bilansowa wartości niematerialnych i prawnych w I kw. 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
<i>Stan na dzień 31.03.2026 roku</i>								
Wartość bilansowa brutto	-	-	190	-	-	-	-	190
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-138	-	-	-	-	-138
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2026 roku	-	-	53	-	-	-	-	53
<i>Stan na dzień 31.12.2025 roku</i>								
Wartość bilansowa brutto	-	-	190	-	-	-	-	191
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 54. Wartość bilansowa środków trwałych w I kw. 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 31.03.2026 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	-	-	-	-	-	-922
Wartość brutto na dzień 31.03.2026 roku	202	289	256	349	-	50	1 146
Umorzenie na początek okresu	-95	-237	-192	-129	-	-	-653
Amortyzacja (-)	-5	-5	-7	-13	-	-	-30
Zmniejszenie umorzenia w okresie	39	-	-	-	-	-	39
Umorzenie na koniec okresu	-61	-242	-199	-142	-	-	-644
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2026 roku	141	47	57	207	-	50	502

W I kw. 2026 roku Grupa:

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 774 tys. PLN, lokal 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.



Tabela 55. Wartość bilansowa środków trwałych w roku 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	-	-	-536
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 roku Grupa:

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 56. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania w I kw. 2026 r.

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
za okres od 01.01. do 31.03.2026 roku			
Wartość brutto na dzień 01.01.2026 roku	1 337	966	2 303
Zwiększenia w okresie	-	-	-
Zmniejszenie w okresie (-)	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31.03.2026 roku	1 337	966	2 303
Umorzenie na początek okresu	-750	-286	-1 035
Amortyzacja (-)	-114	-100	-214
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-
Umorzenie na koniec okresu	-864	-386	-1 249
Wartość bilansowa netto na dzień 31.03.2026 roku	473	580	1 054

Tabela 57. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania w roku 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 skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym korzystała z aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku tj.:

- środków transportu na podstawie pięciu umów leasingu:

- Umowy nr 2353116-1223-01430 Volkswagen Financial Services zawartej 23 stycznia 2023 roku na leasing samochodu marki Skoda Fabia III 18 - Kombi o wartości 29 tys. PLN z terminem wykupu czerwiec 2026 roku,
- 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 I kw. 2026 roku całość kosztów amortyzacji została ujęta w wyniku finansowym, Spółka nie aktywowała tego rodzaju kosztów.

Tabela 58. Zobowiązania z tytułu leasingów w I kw. 2026 r.

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2026		na dzień 31.12.2025	
	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych
<i>Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego</i>				
Płatne w okresie do 1 roku		696		783
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat		572		650
Płatne powyżej 5 lat		-		-
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego ogółem		1 268		1 433
Koszty finansowe		-85		-108
Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu finansowego		1 184		1 325

Nieruchomości inwestycyjne

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

Inwestycje w jednostki zależne

Tabela 59. Nakłady na budowę Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. na 31 marca 2026 r.

Nazwa spółki zależnej	Data		Udziały	Wartość inwestycji	
	nabycia	założenia		kapitał podstawowy	dopłaty do kapitału
na 31.03.2026					
Radzikowskiego APV Sp. z o.o.	25.05.2023		53%	3	2 463
SOEDI2 Sp. z o.o.		07.04.2023	100%	10	-
SOEDI3 Sp. z o.o.		05.10.2023	100%	110	-
Project View Sp. z o.o.	16.10.2023		100%	84	-
SOEDI4 Sp. z o.o.		27.03.2024	100%	10	-
SOEDI5 Sp. z o.o.		02.05.2024	100%	10	6 100
Wartość inwestycji w spółki zależne				226	8 563

Straty kredytowe wartości aktywów

Tabela 60. Straty kredytowe wartości aktywów w tym pożyczek w I kw. 2026 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Pożyczki	Razem
Za okres 01.01. do 31.03.2026 roku					
Stan strat kredytowych na dzień 01.01.2025 roku	-	-	2 607	-	2 607
Zwiększenie odpisu	-	-	-	4	4
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-	-	-
Stan strat kredytowych na dzień 31.03.2026 roku	-	-	2 607	4	2 610

Tabela 61. Straty kredytowe wartości aktywów w I kw. 2025 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Pożyczki	Razem
Za okres od 01.01. do 31.03.2025 roku					
Stan strat kredytowych na dzień 01.01.2025 roku	-	-	3 100	-	3 100
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-102	-	-102
Stan strat kredytowych na dzień 31.03.2025 roku	-	-	2 998	-	2 998

Udzielone pożyczki

W I kw. 2026 roku Spółka Dominująca nie udzieliła pożyczek do spółek zależnych, w tym samym okresie spółki zależne dokonały spłaty pożyczek na kwotę 1.950 tys. PLN.

W I kw. 2025 roku Spółka udzieliła pożyczek do spółek zależnych na kwotę 330 tys. PLN, jednocześnie w I kw. 2025 r. nie było spłaty pożyczek. Łączne na dzień 31 marca 2026 r. kwota udzielonych pożyczek wyniosła 3 471 tys. PLN tj. kwota kapitału 2.670 tys. PLN oraz kwota odsetek 801 tys. PLN. Szczegółowe informacje o udzielonych i spłaconych pożyczkach w okresie sprawozdawczym zostały zaprezentowane, tabela 62, w punkcie 15.4 tabela 86.

Tabela 62. Pożyczki udzielone w ramach Grupy Kapitałowej ED Invest – stan na 31 marca 2026 r.

Nazwa jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		waluta
	tys. PLN	Waluta			część długoterminowa	część krótkoterminowa	
SOEDI5 Sp. z o.o.	1 380	PLN	2025-12-31	10%	-	102	PLN
	10	PLN	2026-06-30	10%	-	10	PLN
Project View Sp. z o.o.	1 300	PLN	2026-06-30	10%	-	303	PLN
	100	PLN	2026-06-30	10%	-	19	PLN
	50	PLN	2026-06-30	10%	-	9	PLN
	100	PLN	2026-06-30	10%	-	17	PLN
	450	PLN	2028-12-31	10%	122	-	PLN
	50	PLN	2028-12-31	10%	57	-	PLN
	50	PLN	2028-12-31	10%	57	-	PLN
	2 800	PLN	2028-12-31	10%	2 769	-	PLN
Razem	6 290				3 006	461	
w tym: pożyczki udzielone spółkom zależnym:	6 290				3 006	461	

Na 31 marca 2026 r. niespłacona kwota odsetek od pożyczek, która została w całości objęta odpisem aktualizującym to 3,7 tys. PLN i dotyczy: SOEDI3 kwota 3,5 tys. PLN, SOEDI4 kwota 0,02 tys. PLN.

Kapitał podstawowy

Tabela 63. Kapitał podstawowy na 31 marca 2026 r.

Wyszczególnienie	na 31.03.2026	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 31 marca 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.

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 kw. 2026 roku oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:

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

Tabela 64. Zmiana stanu rezerw Spółki w I 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 31.03.2026 roku						
Stan na dzień 01.01.2026 roku	125	162	135	50	2688	3 159
Rezerwy utworzone	-	-	-	-	586	586
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-59	-	0	0	-59
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-	0
Aktywo kompensata (-)	-	-	-	-	-1010	-1 010
Stan na dzień 31.03.2026 roku	125	103	135	50	2 265	2 677
-rezerwy długoterminowe	125	-	-	-	2 265	2 390
-rezerwy krótkoterminowe	-	103	135	50	-	287

Tabela 65. Zmiana stanu rezerw Spółki w I 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 31.03.2025 roku						
Stan na dzień 01.01.2025 roku	102	225	115	40	868	1 350
Rezerwy utworzone	-	1 233	-	-	467	1 700
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-44	-	-	-	-44
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-	0
Aktywo kompensata (-)	-	-	-	-	-529	-529
Stan na dzień 31.03.2025 roku	102	1 414	115	40	806	2 477
-rezerwy długoterminowe	102	-	-	-	806	908
-rezerwy krótkoterminowe	-	1 414	115	40	-	1 569



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

Długoterminowe zobowiązania finansowe

Zobowiązania długoterminowe związane z umowami w kwocie 6 000 tys. PLN to otrzymana zaliczka z tytułu podpisania przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości gruntowych.

Krótkoterminowe zobowiązanie finansowe z tytułu kredytu

19 sierpnia 2025 roku ED Invest S.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym na kwotę 5.000 tys. PLN, z którego środki zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Spółki z wyłączeniem wydatków związanych z realizacją deweloperskich zadań inwestycyjnych realizowanych przez podmioty powiązane. Na dzień bilansowy wartość wykorzystanego kredytu wyniosła 3 768 tys. PLN. Szczegółowe informacje o zabezpieczeniu Umowy kredytu zostały zaprezentowane w pkt 15.5 p-pkt „Zabezpieczenie kredytu odnawialnego”

Zobowiązania i należności warunkowe

Tabela 66. Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na 31 marca 2026 r.

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2026	na dzień 31.12.2025
Gwarancje jakości i rękojmi wykonania umowy	11 075	11 075
Zobowiązania warunkowe ogółem	11 075	11 075

Tabela 67. Należności warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń 31 marca 2026 r.

Rodzaj należności	na dzień 31.03.2026	na dzień 31.12.2025
Otrzymane gwarancje i poręczenia	17 201	17 201
Należności warunkowe ogółem	17 201	17 201

Wartość zobowiązań i należności warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów została opisana w pkt. 15.5., tabl. 87, 88, 89, 90, 91 niniejszego raportu.

Transakcje ze stronami powiązаныmi - Informacje o transakcjach stron powiązanych Jednostki Dominującej od 1.01 do 31.03.2026 roku

W związku ze zmianami właścicielskimi od 14 grudnia 2022 roku, tj. daty zmiany głównego akcjonariusza, Spółka identyfikuje poniższe podmioty powiązane: VESPER Capital Sp. z o.o., Radzikowskiego APV Sp. z o.o., SOEDI2 Sp. z o.o., SOEDI3 Sp. z o.o., Project View Sp. z o.o., SOEDI4 Sp. z o.o., SOEDI5 Sp. z o.o., Q INVESTMENT Sp. z o.o., Kancelaria Adwokacja Neuman i Partnerzy Sp. P., ECC REAL ESTATE Sp. z o.o., Łukasz Deńca, Alan Dunikowski, Maciej Krzewiński, Marcin Fryda, Heymans Adrianus, Artur Neuman.

Tabela 68. Transakcje Spółki z podmiotami powiązаныmi – stan na 31 marca 2026 r.

Spółki powiązane	Należności na 31.03.2026	Zobowiązania na 31.03.2026	Aktywa finansowe na 31.03.2026	Zaliczki zapłacone 31.03.2026	Pożyczki udzielone	Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01. do 31.03.2026	Zakupy w zakresie od 01.01. do 31.03.2026	Koszty aktywowane od do 31.03.2026	Przychody finansowe od 01.01 do 31.03.2026	Koszty finansowe od 01.01 do 31.03.2026	Pozostałe przychody operacyjne od 01.01 do 31.03.2026
RADZIKOWSKIEGO APV SP. Z O.O.	30	-	2 465	-	-	5	-	182	-	-	11
SOEDI2 SP. Z O.O.	1	-	10	-	-	4	-	234	-	-	-
SOEDI3 SP. Z O.O.	-	-	110	-	-	-	-	-	-	-	-
SOEDI4 SP. Z O.O.	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-
SOEDI5 SP. Z O.O.	69	-	6 110	-	113	3	-	128	-	-	-
PROJECT VIEW SP. Z O.O.	1	-	84	-	3 354	5	-	784	94	-	8
Razem podmioty powiązane kapitałowo	101	-	8 789	-	3 468	17	-	1 328	95	-	19
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	-	63	-	1 175	-	-	-	-	-	-	-
KANCELARIA ADWOKACKA NEUMAN I PARTNERZY SP.	-	9	-	-	-	-	23	-	-	-	-
ECC REAL ESTATE SP.Z O.O.	-	26	-	-	-	-	64	-	-	-	-
Razem podmioty powiązane osobowo	-	98	-	1 175	-	-	87	-	-	-	-
Ogółem	101	98	8 789	1 175	3 468	17	87	1 328	95	0	19

W okresie I kw. 2026 roku w Spółce nie wystąpiły istotne transakcje z innymi podmiotami powiązаныmi 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 31 marca 2026 r.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Pozostałe, w tym:	174	12
- rozwiązanie straty kredytowej - na należności	13	-
- odszkodowania	-	12
- inne	161	-
Pozostałe przychody operacyjne razem	174	12

Pozostałe koszty operacyjne

Tabela 70. Pozostałe koszty operacyjne na 31 marca 2026 r.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Strata kredytowa - wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	-	1
- zapłacone kary i odszkodowania	-	1
Pozostałe koszty operacyjne razem	0	1

Przychody finansowe

Tabela 71. Przychody finansowe na 31 marca 2026 r.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	-	2
Odsetki - pożyczki udzielone	95	344
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	1	2
Przychody finansowe ogółem	97	348

Koszty Finansowe

Tabela 72. Koszty Finansowe na 31 marca 2026 r.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025
Odsetki od umów leasingu	10	10
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	10	13
Odsetki i prowizje z tytułu kredytów i pożyczek bankowych	42	-
Odsetki pozostałe	226	50
Dyskonto (dotyczące pożyczek długoterminowych)	-	19
Inne koszty finansowe	-	-
Koszty finansowe ogółem	290	73

V.

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



V. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST

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

Niniejszy rozdział zawiera najważniejsze wydarzenia w okresie od 1 stycznia 2026 r. do dnia opublikowania niniejszego raportu, tj. 28 maja 2026 r.

12.1. Najważniejsze wydarzenia okresu sprawozdawczego

Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości w Pruszkowie

18 lutego 2026 roku spółka zależna Project View Sp. z o. o. zawarła Umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej składającej się z działki gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 10 o obszarze 0,0641 ha położonej w Pruszkowie wraz z rozpoczętą inwestycją budowlaną polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym realizowaną na podstawie ostatecznej decyzji nr 848/2021 z dnia 5 maja 2021 r. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, oraz na podstawie innych związanych z Inwestycją decyzji administracyjnych, uzgodnień, opinii i zgód.

Na podstawie Umowy sprzedaży Kupujący zapłaci Sprzedającemu łączną cenę 3.948.195,99 zł (trzy miliony dziewięćset czterdzieści osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt pięć złotych i 99 groszy) netto płatną w dwóch transzach, z czego pierwsza transza w wysokości 2.000.000 zł (dwa miliony złotych) netto zapłacona została w dniu podpisania umowy sprzedaży, zaś druga transza w kwocie 1. 948.195,99 zł (jeden milion dziewięćset czterdzieści osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt pięć złotych i 99 groszy) netto płatna będzie do 30 czerwca 2026 r. Płatność drugiej transzy zabezpieczona jest hipoteką na ww. nieruchomości.

Warunki na jakich wyżej opisana Umowa sprzedaży została zawarta nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w umowach tego typu.

12.2. Najważniejsze wydarzenia po dniu bilansowym

Wniosek Zarządu – podział zysku za rok obrotowy 2025

8 maja 2026 roku Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu w sprawie podziału zysku netto za rok 2025 r., który przedłożony został Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki w dniu 20 maja 2026 r.

Zarząd Spółki zarekomendował, aby zysk netto za rok obrotowy 2025, który wyniósł 2.500.104,34 zł. ZWZ Spółki podzieliło w następujący sposób: kwotę 1.290.677,96 zł, tj.

0,13 na każdą akcję uczestniczącą w dywidendzie – przeznaczyć na dywidendę dla akcjonariuszy, a pozostałą kwotę 1.209.426,38 zł – przeznaczyć na kapitał zapasowy. Dzień dywidendy (dzień ustalenia prawa do dywidendy) wskazany przez Zarząd to 26 maja 2026 roku, a dzień wypłaty dywidendy na 29 maja 2026 roku.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy przychyliło się do wniosku Zarządu i w dniu 20 maja 2026 r. podjęło uchwałę o treści jak ww. wniosku.

Wniosek Akcjonariusza – wypłata z zysku z kapitału zapasowego

12 maja 2026 roku do Spółki wpłynął wniosek Akcjonariusza, posiadającego ponad jedną dwudziestą kapitału zakładowego ED Invest S.A. w sprawie wypłaty zysku z kapitału zapasowego.

W przesłanym wniosku Akcjonariusz wskazał, że będzie wnioskował do ZWZ o podjęcie uchwały w sprawie: dokonania zmiany przeznaczenia zysków z lat ubiegłych pierwotnie przeznaczonych na kapitał zapasowy i obniżenia kapitału zapasowego o kwotę 4.964.146,00 złotych oraz przeznaczenia ww. kwoty zysku z lat ubiegłych na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki, tj. 0,50 zł na każdą akcję biorącą udział w podziale zysku (czyli bez akcji własnych Spółki). Jednocześnie wskazał, aby lista akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy została ustalona według stanu na dzień 26 maja 2026 roku (dzień dywidendy), a dywidenda została wypłacona 29 maja 2026 r.

Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała wniosek Akcjonariusza.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy przychyliło się do wniosku Akcjonariusza i w dniu 20 maja 2026 r. podjęło uchwałę o treści jak ww. wniosku.

Umowa nabycia przez spółkę zależną SOEDI3 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego w Warszawie

28 maja 2026 roku spółka zależna od Emitenta SOEDI3 Sp. z o.o. (SOEDI3) podpisała ze "SPOŁEM" Warszawską Spółdzielnią Spożyców przedwstępną umowę nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego o powierzchni 667 m² (Lokal), położonego w wolnostojącym pawilonie handlowo-usługowym o łącznej powierzchni ok. 1 000 m² zlokalizowanym przy ul. Człuchowskiej 33 w Warszawie (Umowa przedwstępna), za cenę 3.500.000 zł (trzy miliony pięćset tysięcy złotych) netto, powiększoną o podatek od towarów i usług (VAT).

W dniu podpisania Umowy przedwstępnej Spółka wpłaciła zadatek w kwocie 1.500.000 zł (jeden milion pięćset tysięcy złotych). Pozostała część ceny zostanie zapłacona w dniu podpisania przez Strony Umowy sprzedaży.

Lokal jest w całości wynajęty i generuje stały przychód z najmu.

Nabycie Lokalu zostanie sfinansowane ze środków własnych Emitenta wniesionych do SOEDI3 w formie dopłaty do kapitału lub pożyczki wewnątrzgrupowej oraz ze środków zewnętrznych pozyskanych na rynku. Po dokonaniu przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności Emitent planuje refinansowanie bankowe.

Warunki na jakich została zawarta wyżej opisana Umowa nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w umowach tego typu.

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

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

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

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



- **WILGA AB** przy ul. Umińskiego 2
- **Pasaż Aniński Bud. C** przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 15



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

Na dzień publikacji niniejszego raportu stopień sprzedaży mieszkań w inwestycji Apartamenty Radzikowskiego realizowanej przez spółkę zależną Radzikowskiego APV Sp. z o.o. wynosi 80,4% (w ujęciu ilościowym). Przychody z projektu są uwzględniane w przychodach począwszy od III kw. 2025 r. Zyski z przedsięwzięcia będą dzielone odpowiednio do ilości posiadanych udziałów w spółce przez obu udziałowców.

12.5. Plany inwestycyjne



Projekt Orężna

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

Spółka jest w trakcie uzgodnień z Urzędem Miasta w związku 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)

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



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

12.6. Czynniki mające wpływ na realizację inwestycji

Niniejszy podrozdział* zawiera opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność Spółki Dominującej i spółek zależnych oraz sprawozdanie finansowe, w tym na osiągnięte zyski lub poniesione straty w I kw. 2026 r.

Otoczenie makroekonomiczne w I kw. 2026 r.

I kw. 2026 r. był okresem, w którym o kondycji rynku mieszkaniowego decydowały przede wszystkim warunki finansowania oraz — coraz wyraźniej — czynniki geopolityczne. Kwartał rozpoczął się w atmosferze umiarkowanego optymizmu, będącego pochodną trwającego od maja 2025 r. cyklu łagodzenia polityki pieniężnej, jednak jego końcówka przyniosła istotne pogorszenie nastrojów w związku z wybuchem wojny w Zatoce Perskiej.

Polityka pieniężna

Rada Polityki Pieniężnej kontynuowała cykl obniżek stóp procentowych zapoczątkowany w maju 2025 r. Do marca 2026 r. stopa referencyjna NBP została obniżona łącznie o 200 punktów bazowych — z 5,75% do 3,75%. W I kwartale 2026 r. RPP dokonała kolejnej redukcji o 25 pp., sprowadzając stopę referencyjną do 3,75% (lombardowa 4,25%, depozytowa 3,25%). Niższe stopy procentowe bezpośrednio przekładały się na spadek kosztów finansowania zakupu mieszkania oraz na poprawę zdolności kredytowej gospodarstw domowych. Według CBRE to właśnie warunki kredytowe — w połączeniu z szerokim wyborem lokali gotowych i niemal gotowych — pozostają kluczowym czynnikiem propopytowym na rynku pierwotnym. Według danych NBP (Raport AMRON-SARFiN 1/2026) średnie oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w I kw. 2026 r. wyniosło 5,97%, co stanowi spadek o 0,42 pp. w ujęciu kwartalnym oraz o ponad 1,5 pp. w ujęciu rocznym. Rosnąca rywalizacja między bankami doprowadziła do obniżenia średniej marży kredytowej do poziomu 1,78% (spadek o 0,12 pp. k/k i 0,31 pp. r/r).

Inflacja i geopolityka

Roczna inflacja CPI wyniosła w marcu 2026 r. 3,0% — a więc pozostawała w przedziale celu inflacyjnego NBP. Według danych GUS w ujęciu kwartalnym wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych wyniósł 1,3% w odniesieniu do poprzedniego kwartału, a w relacji rocznej 2,4%. Pod koniec kwartału pojawiły się jednak informacje o wzroście inflacji, a nastroje nabywców — szczególnie w Warszawie — pogorszyły się pod wpływem wybuchu wojny w Zatoce Perskiej. Jak wskazuje JLL, rynkowe oprocentowanie kredytów hipotecznych zaczęło rosnąć pomimo formalnej obniżki stopy referencyjnej przez RPP. Raport AMRON-SARFiN potwierdza, że w marcu odnotowano wzrost średnich ofertowych stawek dla kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu do poziomu

*Źródła: CBRE Research, "Living – Polska. Warszawski pierwotny rynek mieszkaniowy", 1. kw. 2026 r. Źródło danych: Tabelaofert.pl | JLL, "Rynek mieszkaniowy w Polsce", Research Poland, I kwartał 2026 r. Dane z autorskiego monitoringu rynku pierwotnego JLL (BIG DATA rynekpierwotny.pl) | Raport AMRON-SARFiN Nr 1/2026, Centrum AMRON / ZBP, data publikacji: 26.05.2026 r. (dane AMRON, SARFiN, GUS, NBP).

6,05% — powrót do poziomów sprzed roku, co zwiastuje koniec okresu taniejącego finansowania. W rezultacie I kw. 2026 r. był kwartałem dwóch czynników: jako pierwszy należy wymienić solidne fundamenty popytowe, natomiast drugi przyniósł narastającą niepewność.

Rynek pracy

Bezrobocie rejestrowane utrzymywało się na relatywnie niskim poziomie, wspierając stabilność dochodów gospodarstw domowych i zdolność kredytową potencjalnych nabywców mieszkań. Według danych GUS stopa bezrobocia rejestrowanego na koniec I kwartału 2026 r. wyniosła 6,1%, co oznacza wzrost o 0,4 pp. k/k oraz o 0,7 pp. r/r — mimo to pozostaje ona na historycznie niskim poziomie. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w I kw. 2026 r. wyniosło 9 278,19 zł (wzrost o 6,2% r/r), co pozytywnie przekłada się na zdolność kredytową gospodarstw domowych.

Presja kosztowa

Presja kosztowa w budownictwie pozostawała umiarkowana. Ceny produkcji budowlano-montażowej były zasadniczo stabilne w ujęciu miesięcznym, a ujemny wskaźnik PPI ograniczał ryzyko wtórnych impulsów kosztowych w łańcuchu dostaw materiałów. Obecne otoczenie pozwalało wykonawcom budżetować projekty bez częstych i gwałtownych korekt — choć perspektywa rosnących cen materiałów w związku z sytuacją geopolityczną stanowi istotne ryzyko w kolejnych kwartałach. Dane PSB Handel S.A. wskazują, że w marcu 2026 r. ceny materiałów budowlanych utrzymały się na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego — wzrost odnotowano tylko w trzech grupach towarowych, w trzech grupach ceny pozostały na tym samym poziomie, natomiast spadek cen nastąpił aż w czternastu kategoriach. Mimo to rynek wyraźnie oczekuje nadchodzących podwyżek — kolejni producenci sygnalizują konieczność rewizji cen w nadchodzących miesiącach.

Rynek mieszkaniowy w I kw. 2026 r.

I kw. 2026 r. był kolejnym okresem wyraźnego wzrostu sprzedaży nowych mieszkań. Deweloperzy pozostają ostrożni we wprowadzaniu nowych inwestycji, co ogranicza podaż i sprzyja równowadze cenowej. Rynek wykazuje cechy rynku z rosnącą selektywnością, gdzie konkurencyjność projektów (funkcjonalne układy, wykończenie oraz aranżacja części wspólnych) oraz lokalizacja mają kluczowe znaczenie.

Sprzedaż i podaż. Na siedmiu największych rynkach — w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu, Łodzi i Katowicach — deweloperzy sprzedali łącznie 12,9 tys. lokali, co oznacza wzrost o 11,1% wobec poprzedniego kwartału oraz o 35,2% w ujęciu rocznym (dane JLL). Wynik jest tym istotniejszy, że został osiągnięty w kwartale z feriami zimowymi, które wydłużają proces poszukiwania mieszkania i zawierania transakcji.

Akcja kredytowa

W I kw. 2026 r. banki w Polsce zawarły 73 126 nowych umów kredytowych o łącznej wartości 33,420 mld zł, co oznacza wzrost o 13,85% liczby umów oraz 14,34% wartości k/k i rekordowy wzrost o odpowiednio 51,99% i 63,84% r/r. Jest to najwyższa liczba nowych kredytów od 18 lat. Istotną zmianą strukturalną był dynamiczny wzrost udziału kredytów refinansowych — z ok. 8% w I kw. 2025 r. do ok. 28% w I kw. 2026 r. — co stanowi naturalną reakcję kredytobiorców na wcześniejsze obniżki stóp procentowych.

Podstawowe dane z I kw. 2026 r. (7 największych rynków, dane JLL oraz AMRON-SARFiN 1/2026):

- **Sprzedaż mieszkań:** łącznie 12,9 tys. jednostek (+11,1% k/k; +35,2% r/r).
- **Nowa podaż:** 10,3 tys. wprowadzonych mieszkań (-27% k/k). Wyraźny wzrost nowej podaży tylko w Krakowie (+13%); w Poznaniu i Wrocławiu stabilizacja; w pozostałych miastach spadki.
- **Oferta na koniec kwartału:** 68,8 tys. lokali (wliczając lokale zarezerwowane, lecz niesprzedane) — blisko rekordowych poziomów.
- We wszystkich miastach poza Krakowem **sprzedano więcej mieszkań**, niż wprowadzono do oferty.
- **Wzrost zdolności kredytowej** nabywców dzięki obniżeniu stóp procentowych i stabilizującej się inflacji.
- Rosnący udział zakupów gotówkowych i nabywców inwestycyjnych w strukturze transakcji.
- **Liczba czynnych umów kredytowych na koniec marca 2026 r.:** 2 140 491 szt. (spadek o 0,40% k/k; 2,37% r/r) — efekt przewagi przedterminowych spłat nad nową akcją kredytową.
- **Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych:** 519,338 mld zł (+1,34% k/k; +5,09% r/r) — wzrost wartościowy pomimo spadku liczby umów.
- **Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem:** 457 260 zł (+0,48% k/k; +7,75% r/r).
- **Udział kredytów o stałym oprocentowaniu:** 64,10% liczby nowych kredytów (wzrost o 15,78 p.p. r/r).
- **Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3:** 172,89 pkt. (+8,41 pkt. k/k; +32,20 pkt. r/r) — znacząca poprawa dostępności mieszkań dla typowej rodziny.

Relacja popytu i podaży

Kwartał pogłębił różnice między rynkami. Warszawa weszła w fazę lekkiego niedoboru podaży. Trójmiasto i Wrocław zbliżają się do równowagi rynkowej. W Krakowie i Poznaniu podaż wyraźnie przewyższa popyt, choć widać poprawę względem poprzedniego kwartału. Najtrudniejsza sytuacja utrzymuje się w Łodzi i Katowicach, gdzie teoretyczny czas wyprzedaży oferty wynosi odpowiednio ok. dwóch oraz ok. trzech–trzech i pół roku.

Warszawa — rynek pierwotny (dane CBRE)

Warszawa pozostaje największym i najważniejszym rynkiem mieszkaniowym w kraju. Według danych CBRE (źródło: Tabelaofert.pl) w I kw. 2026 r. sprzedano 4 239 nowych mieszkań — o 12,8% więcej niż w poprzednim kwartale i o 12,1% powyżej pięcioletniej średniej kwartalnej (3 781 lokali). Był to najlepszy kwartalny wynik sprzedaży od dwóch lat, tj. od zakończenia oddziaływania programu „Bezpieczny Kredyt 2%”.

Kluczowe wskaźniki warszawskiego rynku pierwotnego — I kw. 2026 r. (CBRE):

- **Mieszkania sprzedane:** 4 239 (+12,8% k/k).
- **Mieszkania wprowadzone do sprzedaży:** 2 850 (-29,7% k/k).
- **Oferta na koniec kwartału:** 15 255 lokali (-8,6% k/k) — najniższy poziom od września 2024 r.
- **Udział gotowych, niesprzedanych lokali w ofercie:** 20,5% (+0,9 p.p. k/k) — rekordowy poziom.
- **Średnia cena ofertowa:** 19 358 zł/m² (+3,6% k/k; +6,4% r/r przy inflacji 3,0%). Dla porównania, średnia transakcyjna cena 1 m² mieszkania w Warszawie wg bazy AMRON wyniosła w I kw. 2026 r. 15 104 zł (-0,90% k/k; +0,64% r/r).
- **Średnia cena ofertowa lokali sprzedanych:** 17 449 zł/m² (-1,2% k/k; -0,3% r/r).
- **Średnia cena ofertowa lokali nowo wprowadzonych:** 20 335 zł/m² (+5,3% k/k).

CBRE zastrzega, że ze wskaźników cenowych wykluczono pięć inwestycji o nietypowo wysokich cenach (w tym dwie wprowadzone w analizowanym kwartale), aby nie zaburzały ogólnego obrazu rynku. Połączenie wyprzedaży tańszych lokali z wprowadzaniem droższych projektów będzie prawdopodobnie podtrzymywać rosnący trend średniej ceny ofertowej — nie wyklucza to jednak atrakcyjnych promocji dla lokali długo pozostających w ofercie.

Ceny mieszkań

Średnie ceny mieszkań pozostające w ofercie na koniec I kw. 2026 r. były w większości miast kształtowane przez strukturę nowej podaży. Tam, gdzie do sprzedaży trafiały droższe inwestycje, a sprzedawały się lokale tańsze, ceny ofertowe rosły — dotyczyło to przede wszystkim Warszawy i Poznania. W pozostałych miastach kwartalna zmiana średniej ceny ofertowej nie przekroczyła 0,6%. W ujęciu rocznym wzrost przewyższający inflację wystąpił również tylko w Warszawie i Poznaniu, natomiast o wyraźnym spadku można mówić jedynie w przypadku Wrocławia.

Średnie ceny ofertowe na koniec I kw. 2026 r. (dane JLL):

- **Warszawa:** 19,9 tys. zł/m² — najdroższy rynek.
- **Trójmiasto:** 17,9 tys. zł/m².
- **Kraków:** 16,9 tys. zł/m².
- **Wrocław:** 15,2 tys. zł/m².
- **Poznań:** 14,1 tys. zł/m².
- **Katowice:** 12,7 tys. zł/m².
- **Łódź:** 11,4 tys. zł/m² — najtańszy rynek.

Średnie ceny transakcyjne wg bazy AMRON na koniec I kw. 2026 r. (dane transakcyjne, nie ofertowe):

- **Warszawa:** 15 104 zł/m² (-0,90% k/k; +0,64% r/r).
- **Gdańsk:** 12 543 zł/m² (+2,22% k/k; +6,60% r/r) — lider wzrostów rocznych.
- **Kraków:** 14 009 zł/m² (-0,71% k/k; -2,39% r/r).
- **Wrocław:** 11 685 zł/m² (-0,64% k/k; -3,36% r/r) — kontynuacja trendu spadkowego.
- **Poznań:** 10 592 zł/m² (-1,25% k/k; +1,04% r/r).
- **Łódź:** 7 933 zł/m² (-0,08% k/k; +0,94% r/r).

Dane AMRON potwierdzają zatem stabilizację cen transakcyjnych — aż w pięciu z sześciu monitorowanych największych miast zanotowano niewielkie kwortalne korekty cen (od -0,08% do -1,25%), a jedynym miastem wykazującym wzrost był Gdańsk (+2,22%). Przypadek Wrocławia jest szczególnie interesujący — kontynuacja trendu spadkowego może świadczyć o trwałym nasyceniu tamtejszego rynku.

Stabilizacja cen w większości miast oznacza, że coraz większą rolę odgrywać będą strategiczne działania sprzedażowe deweloperów, w tym elastyczne negocjacje. Dotyczy to zwłaszcza segmentu większych mieszkań i rynków z nadwyżką podaży, gdzie czas sprzedaży ulega wydłużeniu.

Produkcja mieszkaniowa

Dane GUS cytowane w Raporcie AMRON-SARFiN 1/2026 potwierdzają wstrzeźliwość deweloperów wobec uruchamiania nowych inwestycji, mimo rekordowego ożywienia popytu. Deweloperzy przyjęli strategię

„wyczekującej gotowości” — masowo zabezpieczali pozwolenia na budowę pod przyszłe cykle, lecz realnie ograniczali aktywność, koncentrując się na wyprzedzący gotowych zapasów i ochronie marż.

- **Pozwolenia na budowę wydane w I kw. 2026 r.:** 45 862 mieszkań (+10,66% r/r; -9,20% k/k).
- **Budowy rozpoczęte:** 30 886 mieszkań (-15,45% r/r; +4,34% k/k) — najniższe otwarcie roku od 2023 r.
- **Mieszkania oddane do użytkowania:** 26 064 (-5,87% r/r; -39,45% k/k) — wyraźne wyhamowanie przekazania.
- **Udział deweloperów w liczbie oddanych mieszkań:** 57,61% (spadek o 2,73 p.p. r/r).

Fakt, że liczba pozwoleń jest o połowę wyższa niż liczba faktycznie rozpoczętych budów, sygnalizuje przejście sektora w fazę ostrożnej ekspansji, gdzie priorytetem pozostaje dopasowanie nowej podaży do aktualnej absorpcji rynku przy jednoczesnym budowaniu zasobów pod przyszłe cykle inwestycyjne. Wyraźnie surowsza zima oraz narastająca od końca lutego niepewność geopolityczna (oczekiwana presja kosztowa na materiały budowlane) dodatkowo hamowały nowe rozpoczęcia.

Programy rządowe i zmiany regulacyjne

Rząd zrezygnował z uruchomienia programu dopłat do zakupu mieszkań „Pierwsze klucze”, koncentrując działania na najmie społecznym i komunalnym. Równoległe trwają prace nad tzw. "ustawą podażową" (projekt UA10), mającą m.in. zwiększyć dostępność gruntów i uprościć instrumenty planistyczne. Zmiana akcentów polityki — od dopłat do popytu w kierunku instrumentów podaży i najmu społecznego — wpływa na strukturę popytu i oczekiwania cenowe.

Dodatkowo 31 marca 2026 r. GPW Benchmark S.A. ogłosił harmonogram zaprzestania opracowywania części stawek WIBID/WIBOR, co wpływa na rynek kredytów hipotecznych poprzez modyfikację parametrów umów kredytowych. W I kwartale 2026 r. nie uruchomiono żadnych nowych programów popytowych dotyczących zakupu mieszkań. Raport AMRON-SARFiN 1/2026 wskazuje, że brak nowych programów popytowych oznacza, iż obserwowane ożywienie akcji kredytowej wynika wyłącznie z poprawy warunków rynkowych (obniżki stóp, konkurencja bankowa), a nie ze stymulacji fiskalnej. Obowiązek jawności cen od 11 marca 2026 r. zwiększył przejrzystość rynku pierwotnego.

Uwarunkowania geopolityczne

Trwający konflikt zbrojny wywołany agresją Rosji na Ukrainę oraz wybuch konfliktu w Zatoce Perskiej w marcu 2026 r. pozostają istotnymi czynnikami ryzyka dla branży budowlanej i rynku nieruchomości. Sytuacja jest zmienna i wymaga ciągłego monitorowania. W I kwartale 2026 roku żaden z tych konfliktów nie wpłynął bezpośrednio na realizowane przez ED Invest S.A. inwestycje — harmonogramy robót i terminy wykonania nie są zagrożone.

Konflikty te oddziałują jednak pośrednio — poprzez ceny i dostępność surowców oraz materiałów budowlanych (w szczególności materiałów hutniczych), koszty paliw i stabilność łańcuchów dostaw. Nowym źródłem niepewności jest sytuacja w Zatoce Perskiej, która pod koniec I kwartału 2026 r. przyczyniła się już do wzrostu inflacji oraz rynkowego oprocentowania kredytów hipotecznych w Polsce, a jej ostateczny wpływ na gospodarkę pozostaje trudny do oszacowania. Raport AMRON-SARFiN 1/2026 potwierdza, że atak Izraela i Stanów Zjednoczonych na Iran nie tylko przekreślił szanse na kolejne obniżki stóp procentowych, lecz wywołał wzrost kosztu pieniądza w transakcjach terminowych, co przełożyło się na wzrost ofertowych stawek kredytów o stałym oprocentowaniu do 6,05% w marcu 2026 r. Nastroje konsumenckie w marcu wyraźnie się pogorszyły (BWUK:

-12,2, spadek o 3,1 pkt. m/m; WWUK: -9,5, spadek o 2,5 pkt. m/m). Utrzymująca się niepewność geopolityczna przekłada się ponadto na ostrożność części klientów przy podejmowaniu decyzji zakupowych.

Zarząd Spółki monitoruje sytuację na bieżąco i uwzględnia związane z nią ryzyka w kalkulacjach inwestycyjnych oraz polityce cenowej.

Podsumowanie

I kw. 2026 r. rysuje obraz rynku o lepszych fundamentach popytowych niż przed rokiem, lecz wyraźnie bardziej niepewnego niż jeszcze kilka tygodni wcześniej. Obniżki stóp procentowych (łącznie -200 pp. od maja 2025 r., stopa referencyjna 3,75%) poprawiły warunki finansowania, co przełożyło się na wzrost sprzedaży na siedmiu największych rynkach do 12,9 tys. lokali (+11,1% k/k; +35,2% r/r). Jednocześnie nowa podaż wyraźnie wyhamowała (10,3 tys. wprowadzonych lokali, -27% k/k), co tworzy ryzyko presji cenowej w dłuższym horyzoncie.

Najważniejsze czynniki kształtujące rynek nieruchomości mieszkaniowych i kredytów hipotecznych:

- **Stopy procentowe** — stopa referencyjna NBP obniżona do 3,75% w marcu 2026 r. (łącznie -200 pp. od maja 2025 r.); trwałość poprawy dostępności kredytu zależy od dalszej ścieżki stóp i rynkowych kosztów finansowania. Raport AMRON-SARFiN 1/2026: średnie oprocentowanie nowych kredytów wyniosło 5,97% (-0,42 pp. k/k), lecz oferty stałoprocentowe wzrosły w marcu do 6,05%.
- **Inflacja** — CPI 3,0% r/r w marcu 2026 r.; ryzyko wzrostu inflacji związane z wojną w Zatoce Perskiej. Wg GUS kwartalna inflacja CPI wyniosła 1,3% (k/k) i 2,4% (r/r).
- **Popyt kredytowy** — utrzymanie ożywienia wspieranego niższymi stopami, choć pod koniec kwartału rynkowe oprocentowanie kredytów hipotecznych zaczęło rosnąć. Wg SARFiN: 73 126 nowych umów kredytowych o wartości 33,42 mld zł — najwyższy wynik od 18 lat (+52% r/r liczby umów).
- **Podaż mieszkań** — wyraźne wyhamowanie nowych wprowadzeń; w horyzoncie 12–18 miesięcy może prowadzić do narastania presji cenowej. Wg GUS/AMRON-SARFiN: 30 886 rozpoczętych budów (-15,45% r/r), 45 862 wydanych pozwoleń (+10,66% r/r).
- **Geopolityka** — wybuch wojny w Zatoce Perskiej pod koniec I kw. 2026 r. wprowadził istotną niepewność co do inflacji, kosztów budowy i nastrojów nabywców.
- **Koszty budownictwa** — dotychczas umiarkowane, lecz perspektywa wzrostu cen materiałów i robocizny stanowi rosnące ryzyko dla nowych inwestycji.
- **Regulacje** — obowiązek jawności cen od 11 marca 2026 r. zwiększył przejrzystość rynku; brak nowych programów popytowych oznacza, że popyt rośnie głównie dzięki poprawie warunków kredytowych.
- **Rynek najmu** — stabilizacja stawek przy rosnącej podaży (+13% ofert na wynajem k/k); Warszawa liderem wzrostów rocznych (+7,04% r/r), średnia stawka 2 447 zł/mies.
- **Jakość portfela kredytowego** — poprawa do poziomu 1,29% kredytów zagrożonych ogółem (-0,23 pp. r/r); wyjątkiem pozostaje portfel kredytów CHF (12,48%, +0,96 pp. r/r).

Scenariusz bazowy zakłada umiarkowane ożywienie sprzedaży i ograniczoną presję cenową w I połowie 2026 r. Utrzymujące się wyhamowanie nowych inwestycji deweloperskich tworzy jednak realne ryzyko silniejszego wzrostu cen w dłuższym horyzoncie.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację makroekonomiczną, regulacyjną i geopolityczną, dostosowując działania operacyjne oraz politykę cenową do zmieniających się warunków rynkowych. W przypadku wzrostu kosztów realizacji inwestycji mogą być one częściowo kompensowane przez wzrost cen mieszkań, jednak możliwości dalszych podwyżek pozostają ograniczone przez poziom popytu i chłonność rynku. W ocenie Spółki, przy założeniu stabilizacji kosztów czynników produkcji oraz utrzymania dostępności kredytów hipotecznych,

presja na korekty cen w krótkim okresie może być ograniczona, choć kierunek zmian cen pozostaje trudny do jednoznacznego określenia.

12.7. Omówienie perspektyw rozwoju działalności przynajmniej w najbliższych kwartałach

Przyszłe wyniki finansowe Grupy w dużym stopniu zależą od ogólnej koniunktury gospodarczej – tempa wzrostu PKB, stanu finansów publicznych oraz sytuacji panującej w budownictwie. W przypadku czynników zewnętrznych do elementów ograniczających popyt na mieszkania średnie i duże oraz wpływających na utrzymanie wyższych cen przy jednoczesnym ograniczeniu popytu na mieszkania małe należą w szczególności:

- ograniczona liczba nabywców inwestycyjnych, wynikająca z zapowiedzi podwyższenia podatków od posiadania kolejnych mieszkań, a także z niepewności związanej z sytuacją geopolityczną,
- utrzymująca się ostrożność kupujących, którzy mimo poprawy zdolności kredytowej nadal dokładnie analizują oferty i wybierają najkorzystniejsze propozycje,
- ryzyko walutowe ograniczające skłonność do korzystania z finansowania w walutach obcych,
- wydłużony proces decyzyjny nabywców, wynikający z utrzymującego się rynku klienta oraz możliwości prowadzenia elastycznych negocjacji cenowych,
- czynniki geopolityczne, w tym wojna w Ukrainie wywołana przez Rosję oraz napięcia na Bliskim Wschodzie, a także związane z nimi sankcje i 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 terminowe uruchamianie nowych projektów,
- 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 niezyskania 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 drożące mieszkania, które są wynikiem rosnących cen wykonawstwa oraz rosnących cen gruntów, spowodowanych brakiem dostępności terenów inwestycyjnych w dobrze skomunikowanych częściach Warszawy;
- brak zaufania do oferty dla deweloperów przedstawianej przez fundusze inwestycyjne, a w konsekwencji problemy w dostępności środków finansowych na realizację projektów;
- brak dostępności kredytów na realizację ze względu na ograniczone zaufanie do branży deweloperskiej;
- ostrożny popytu na mieszkania z uwagi na zmiany zachodzące na rynku dotyczące dopłat rządowych.

Wystąpienie 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 wyniki osiągnięte w kolejnych kwartałach nie powinny być niższe od rezultatów uzyskanych w analogicznym okresie roku poprzedniego. Spółka 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 jednorodziną, 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 ofertę lokali o zróżnicowanej powierzchni – od mniejszych po większe mieszkania – oferowanych w atrakcyjnych cenach i dogodnych lokalizacjach, głównie na terenie Warszawy, jej aglomeracji oraz Krakowa. 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 I 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 31 marca 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 73. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy ED Invest S.A. – aktywa

Wyszczególnienie	na 31.03.2026	na 31.12.2025	zmiana	zmiana %
<i>Aktywa</i>				
Aktywa trwałe	3 973	3 267	706	22%

Wartości niematerialne	53	70	-17	-25%
Rzeczowe aktywa trwałe	502	1 415	-913	-65%
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 054	1 268	-214	-17%
Należności	1 965	115	1850	1609%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	399	399	0	0%
Aktywa obrotowe	102 713	112 541	-9 828	-9%
Zapasy	14 115	20 289	-6 174	-30%
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	42 800	42 618	182	0%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	40 210	45 099	-4 889	-11%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	15	30	-15	-49%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 602	636	966	152%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 971	3 869	102	3%
Aktywa razem	106 686	115 808	-9 122	-8%

Na 31 marca 2026 roku wartość aktywów Grupy spadła o 9 122 tys. PLN w stosunku do stanu na 31 grudnia 2025 roku, głównie ze względu na zmniejszenie się należności handlowych oraz pozostałych należności i zapasów.

Stan rzeczowych aktywów trwałych wynosił na 31 marca 2026 roku 502 tys. PLN, zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2025 roku o 913 tys. PLN, tj. o 65%.

Stan aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku na 31 marca 2026 roku wyniósł 1 054 tys. PLN i w stosunku do roku 2025 zmniejszył się o 17%. Zmiana powstała w wyniku m.in. odpisów umorzeniowych.

Wartość zapasów na 31 marca 2026 roku zmniejszyła się o 6 174 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2025 roku, głównie z powodu przekazaniem mieszkań na projekcie Radzikowskiego w związku z zakończeniem budowy oraz sprzedaży projektu w Pruszkowie przy ul. Stalowej.

Stan aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na 31 marca 2026 roku zwiększył się w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2025 roku o 182 tys. PLN, na co wpływ miała zmiana stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych, głównie projektów będących w realizacji – Gočlavii oraz Złotej Wilgi.

Stan należności handlowych oraz pozostałych należności na 31 marca 2026 znacząco zmniejszył się w porównaniu do końca 2025 roku o 4 889 tys. PLN, tj. o 11%, w związku z aktywnością Grupy w zakresie sprzedaży na zakończonych inwestycjach.

Tabela 74. Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy ED Invest S.A. – pasywa

Wyszczególnienie	na 31.03.2026	na 31.12.2025	zmiana	zmiana %
<i>Pasywa</i>				
Kapitał własny	48 980	48 094	886	2%
Kapitał podstawowy	619	619	-	0%
Akcje własne	-6 198	-6 198	-	0%
Kapitał zapasowy	48 662	49 149	-487	-1%
Niepodzielony wynik finansowy	5 895	4 521	1 374	30%
- zysk (strata) z lat ubiegłych	4 546		4 546	-
- zaliczka wypłacona na poczet przewidywanej dywidendy	-	-	-	-
- zysk (strata) netto bieżącego roku	1 349	-	1 349	-
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	48 977	48 091	886	2%
Udziały niekontrolujące	3	3	-	0%
Zobowiązania	57 706	67 714	-10 008	-15%

Zobowiązania długoterminowe	8 998	8 707	291	3%
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	6 000	6 000	-	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	548	617	-69	-11%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe – kaucje	308	336	-28	-8%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 016	1 629	387	24%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	125	125	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	48 708	59 007	-10 299	-17%
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	3 768	2 972	796	27%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	635	708	-73	-10%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	40 752	49 202	-8 450	-17%
Zobowiązania z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	640	547	93	17%
Zaliczki związane z umowami	97	67	30	45%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	51	-	51	100%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 179	4 864	-2 685	-55%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	184	186	-2	-1%
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	402	461	-59	-13%
Pasywa razem	106 686	115 808	-9 122	-8%

Kapitały własne na 31 marca 2026 roku w porównaniu do końca 2025 roku zwiększyły się o 886 tys. PLN w wyniku osiągniętych zysków.

Stan krótkoterminowych kredytów i pożyczek zwiększył się o 796 tys. PLN z powodu wykorzystania kredytu bankowego w BOŚ S.A.

Stan pozostałych długo i krótkookresowych zobowiązań finansowych na 31 marca 2026 roku zmalał w porównaniu do stanu na koniec 2025 roku o 141 tys. PLN. Zmiana wynika z faktu rozliczenia rat kapitałowych przypadających. Szczegółowy opis pod tabelą 80.

Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 31 marca 2026 roku zmniejszył się w porównaniu do końca roku 2025 o 8 450 tys. PLN, co wynika z bieżącej realizacji projektów Gočavia oraz Złota Wilga.

Stan zobowiązań z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na 31 marca 2026 roku wzrósł nieznacznie w porównaniu do stanu na koniec 2025 roku o 93 tys. PLN, co wynika z wartości sprzedanych mieszkań i lokali usługowych na projekcie Apartamenty Radzikowskiego.

Stan pozostałych zobowiązań krótkoterminowych na 31 marca 2026 roku spadł w porównaniu do końca 2025 roku o 2 685 tys. PLN, na co składają się głównie zmiany zobowiązania podatkowego, zaliczek i pozostałych kwot zatrzymanych zobowiązań krótkoterminowych.

Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z wyniku

Tabela 75. Wybrane skonsolidowane dane finansowe ze sprawozdania z wyniku Grupy ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025	zmiana	zmiana %
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	22 699	7 319	15 380	210%

Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 852	-	1 852	-
Przychody netto ze sprzedaży usług	13 637	7 316	6 321	86%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	7 210	3	7 207	240240%
Koszt własny sprzedaży	18 376	5 382	12 994	241%
Koszt sprzedanych produktów	1 479	-	1 479	-
Koszt sprzedanych usług	10 725	5 382	5 343	99%
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	6 172	0	6 172	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 324	1 937	2 387	123%
Koszty sprzedaży	527	482	45	9%
Koszty ogólnego zarządu	1 716	1 679	37	2%
Pozostałe przychody operacyjne	257	7	250	3578%
Pozostałe koszty operacyjne	54	1	53	5271%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 284	-218	2 502	-1148%
Przychody finansowe	15	4	11	279%
Koszty finansowe	329	73	256	351%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 970	-287	2 257	786%
Podatek dochodowy	621	-8	629	7860%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	1 349	-279	1 628	583%
Działalność zaniechana	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	1 349	-279	1 628	583%

Na 31 marca 2026 roku Grupa osiągnęła zysk finansowy 1 349 tys. PLN. Wynik ten był wyższy w porównaniu do wyniku w analogicznym okresie roku 2025.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Tabela 76. Przepływy pieniężne Grupy ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 349	-3 494
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	1 195	-53
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	121	3 780
Przepływy pieniężne netto razem	967	233
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	1 602	4 153

Na 31 marca 2026 roku Grupa posiadała środki pieniężne w wysokości 1 602 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 31 marca 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 77. Wybrane jednostkowe dane finansowe ED Invest S.A. - aktywa

Wyszczególnienie	na 31.03.2026	na 31.12.2025	zmiana	zmiana %
Aktywa				
Aktywa trwałe	13 803	12 567	1 236	10%
Wartości niematerialne	53	70	-17	-25%
Rzeczowe aktywa trwałe	502	1 415	-913	-65%
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	1 054	1 268	-214	-17%
Inwestycje w jednostkach zależnych	8 789	9 319	-530	-6%
Należności	3	98	-95	-97%
Pożyczki udzielone	3 006	-	3 006	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	397	397	-	-
Aktywa obrotowe	59 592	66 527	-6 935	-10%
Zapasy	6 576	6 178	398	6%
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	42 800	42 618	182	0%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	5 646	6 661	-1 015	-15%
Pożyczki udzielone	461	5 322	-4 861	-91%
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	1 650	-1 650	-100%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	139	236	-97	-41%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 970	3 862	108	3%
Aktywa razem	73 395	79 094	-5 699	-7%

Na 31 marca 2026 roku wartość wszystkich aktywów Jednostki Dominującej w porównaniu do końca roku 2025 zmniejszyła się o 7%.

Stan rzeczowych aktywów trwałych wynosił na 31 marca 2026 roku 502 tys. PLN, zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2025 roku o 913 tys. PLN. Zmiana była wynikiem m.in. odpisów umorzeniowych oraz przede wszystkim sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. Gen. E. Fieldorfa 10 o wartości bilansowej 774 tys. PLN.

Stan aktywa z tytułu prawa do użytkowania składnika majątku na 31 marca 2026 roku wyniósł 1 054 tys. PLN i w stosunku do roku 2025 zmniejszył się o 17%. Zmiana powstała w wyniku odpisów umorzeniowych.

Na przestrzeni pierwszego kwartału 2026 roku nie zaszły zmiany w obszarze inwestycje w jednostki zależne. Nie zostały poniesione nakłady inwestycyjne na nabycie, rejestrację lub dokapitalizowanie spółek zależnych.

Tabela 78. Nakłady na budowę Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.

Nazwa Spółki Zależnej	data			udziały	wartość inwestycji	
	nabycia	założenia	zbycia		kapitał podstawowy	dopłaty do kapitału
na dzień 31.03.2026						
SOEDI1 Sp. z o. o.	02.02.2023		22.05.2025	0%	-	-
Radzikowskiego APV Sp. z o. o.	25.05.2023			53%	2,7	2 463
SOEDI2 Sp. z o. o.		07.04.2023		100%	10	-

SOEDI3 Sp. z o. o.	05.10.2023	100%	110	-
Project View Sp. z. o. o.	16.10.2023	100%	83,5	-
SOEDI4 Sp. z o. o.	27.03.2024	100%	10	-
SOEDI5 Sp. z o. o.	02.05.2024	100%	10	6 100
Wartość inwestycji w spółki zależne			226	8 563

Na dzień 31 marca 2026 roku inwestycje w jednostki zależne uległy zmniejszeniu o 530 tys. w wyniku dokonania przez spółki zależne zwrotu dopłat do kapitałów. Spółka Radzikowskiego APV sp. z o.o. zwróciła dopłaty do kapitału w wysokości 530 tys. PLN.

Jednocześnie wpłynęły środki od spółka SOEDI2 sp. z o.o. jako zwrot pozostałej dopłaty do kapitału w wysokości 1.650 tys. PLN, zgodnie z podjętą w dniu 05.12.2025r. Uchwałą NWZ SOEDI2 sp. z o.o. w przedmiocie zwrotu dopłat. Tym samym spółka zwróciła wszystkie wniesione dopłaty do kapitału na łączną kwotę 6.900 tys. PLN.

Na dzień 31 marca 2026 roku stan aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) zwiększył się w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2025 roku o 182 tys. PLN, na co wpływ miała zmiana stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych, głównie projektów będących w realizacji - Goclavi oraz Złotej Wilgi.

Na dzień 31 marca 2026 roku stan udzielonych pożyczek zmniejszył się o kwotę 1 855 tys. PLN. W I kw. 2026r Spółki zależne dokonały spłaty pożyczek na kwotę 1.950 tys. PLN po otrzymaniu zaliczek z tytułu zawarcia przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości gruntowych na nabycie których zostały udzielone pożyczki. Jednocześnie w I kw. 2026r spółka Dominująca naliczyła odsetki od udzielonych pożyczek w kwocie 95 tys. PLN.

Wszystkie pożyczki krótkoterminowe oraz długoterminowe zostały udzielone spółkom zależnym.

Stan należności handlowych oraz pozostałych należności na 31 marca 2026 roku zmniejszył się w porównaniu do końca 2025 roku w związku z aktywnością Spółki w zakresie sprzedaży na zakończonych inwestycjach.

Tabela 79. Wybrane jednostkowe dane finansowe ED Invest S.A. – pasywa

Wyszczególnienie	na 31.03.2026	na 31.12.2025	zmiana	zmiana %
<i>Pasywa</i>				
Kapitał własny	44 036	43 399	637	1%
Kapitał podstawowy	619	619	-	-
Akcje własne	-6 198	-6 198	-	-
Kapitał zapasowy	46 478	46 478	-	-
Niepodzielony wynik finansowy	3 137	2 500	637	25%
- zysk (strata) z lat ubiegłych	2 500	0	2 500	-
- zysk (strata) netto bieżącego roku	637	2 500	-1 863	-75%
Zobowiązania	29 359	35 695	-6 336	-18%
Zobowiązania długoterminowe	9 246	8 919	327	4%
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	548	617	-69	-11%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	308	336	-28	-8%
Zobowiązania długoterminowe z tytułu umów	6 000	6 000	-	0%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 265	1 841	424	23%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	125	125	-	0%
Zobowiązania krótkoterminowe	20 113	26 776	-6 663	-25%
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	3 768	2 972	796	27%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	635	708	-73	-10%

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	13 192	20 530	-7 338	-36%
Zaliczki związane z umowami	97	67	30	44%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 134	2 151	-17	-1%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	184	186	-2	-1%
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	103	162	-59	-37%
Pasywa razem	73 395	79 094	-5 699	-7%

Kapitały własne na 31 marca 2026 roku zwiększyły się o 637 tys. PLN w stosunku do końca 2025 roku w wyniku osiągniętych zysków.

Stan pozostałych długo i krótkookresowych zobowiązań finansowych na 31 marca 2026 roku zmalał w porównaniu do stanu na koniec 2025 roku o 141 tys. PLN. Zmiana wynika z faktu rozliczenia rat kapitałowych.

Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 31 marca 2026 roku zmalał w porównaniu do końca 2025 roku o 7 338 tys. PLN, tj. o 36%. i wynika z bieżącej realizacji projektów Gočavia oraz Złota Wilga.

Stan pozostałych zobowiązań długo i krótkoterminowych na 31 marca 2026 roku zmalał w porównaniu do końca 2025 roku o 45 tys. PLN, głównie w wyniku zmiany zobowiązania podatkowego, zaliczek i pozostałych kwot zobowiązań krótkoterminowych.

Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z wyniku

Tabela 80. Wybrane jednostkowe dane finansowe ze sprawozdania z wyniku ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025	zmiana stanu	zmiana %
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Przychody ze sprzedaży	14 913	7 511	7 402	99%
- od jednostek powiązanych	17	-	17	-
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	-	-
Przychody netto ze sprzedaży usług	13 653	7 511	6 142	82%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 260	0	1 260	-
Koszt własny sprzedaży	11 608	5 383	6 225	116%
Koszt sprzedanych produktów	-	-	-	-
Koszt sprzedanych usług	10 725	5 382	5 343	99%
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	883	0	883	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 305	2 128	1 177	55%
Koszty sprzedaży	523	414	109	26%
Koszty ogólnego zarządu	1 703	1 615	88	5%
Pozostałe przychody operacyjne	174	12	162	1354%
Pozostałe koszty operacyjne	0	1	-1	-62%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 255	112	1 143	1020%
Przychody finansowe	97	348	-251	-72%
Koszty finansowe	290	73	217	298%
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 060	387	673	174%
Podatek dochodowy	423	45	378	840%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	637	342	295	86%
<i>Działalność zaniechana</i>	-	-	-	0%

Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	0%
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	637	342	295	86%

Na 31 marca 2026 roku ED Invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 637 tys. PLN. Wynik ten był wyższy niż wynik w analogicznym okresie roku 2025. Przychody ze sprzedaży w stosunku do analogicznego okresu w 2025 roku były wyższe ze względu na wolumen realizowanych projektów mieszkaniowych, tym samym wynik na działalności był również wyższy w porównaniu do I kw.2025 roku.

Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Tabela 81. Przepływy pieniężne ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 31.03.2026	za okres od 01.01. do 31.03.2025
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-6 013	3 081
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	5 325	-186
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	591	-120
Przepływy pieniężne netto razem	-97	2 775
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	139	3 336

Na 31 marca 2026 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 139 tys. PLN.

13.3. Ocena zarządzania zasobami finansowymi

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

13.4. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Obecna kondycja finansowa Grupy oraz zdolność do regulowania bieżących zobowiązań w ocenie Zarządu jest stabilna, choć wymaga działań w zakresie zmiany struktury aktywów. Dla zapewnienia płynności konieczna może okazać się sprzedaż części aktywów pozyskiwanych wcześniej z zamiarem inwestycyjnym, jak stało się w przypadku nieruchomości gruntowej sprzedanej przez spółkę zależną SOEDI2 (transakcja była szczegółowo opisana w Sprawozdaniu Zarządu za rok 2025 w pkt. 10.1. Najważniejsze wydarzenia okresu sprawozdawczego).

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

W sierpniu 2025 r. ED Invest S.A. zawarła z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. Umowę kredytu odnawialnego w rachunku bieżącym na kwotę 5.000.000 PLN, z którego środki są wykorzystywane na finansowanie bieżącej działalności.

14. AKCJE ED INVEST S.A.

Na 31 marca 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 82. 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 83. Dane statystyczne dotyczące notowań akcji ED Invest S.A. w I kw. 2026 i w I kw. 2025

	I kw. 2025 r.	I kw. 2026 r.
Liczba akcji w obrocie na koniec okresu	12 386 687	12 386 687
Cena akcji na koniec okresu (PLN)	6,38	8,58
Cena maksymalna (PLN)	6,60	9,14
Cena minimalna (PLN)	5,76	6,68
Średnia cena akcji w trakcie okresu (PLN)	6,36	7,66
Średni dzienny obrotów (PLN)	6 648	34 060
Średni dzienny wolumen obrotów (sztuk)	1 057	4 376
Średnia cena w okresie – ważona wolumenem (PLN)	6,29	7,78
Kapitalizacja na koniec okresu (mln PLN)	79,0	106,3

Akcje własne

Na 31 marca 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 I kw. 2026 r., ani w okresie od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego raportu, tj. 28 maja 2026 r.

Tabela 84. Struktura akcjonariatu ED Invest S.A.

Akcjonariusz	Stan na 31.03.2025	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 31.03.2026	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 28.05.2026	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%

na podstawie listy akcjonariuszy otrzymanej z KDPW przed ZWZ z 20 maja 2026 r.

Stan posiadania akcji Spółki przez Członków Zarządu i RN

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

Tabela 85. Akcje będące w posiadaniu osób zarządzających ED Invest S.A.

Imię i nazwisko /stanowisko	Stan na 31.03.2026*	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 28.05.2026**	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%

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

**Na podstawie Oświadczeń Członków Zarządu oraz Członków Rady Nadzorczej o liczbie posiadanych akcji z 19 maja 2026.

Dywidenda

W I kw. 2026 r. Spółka nie wypłacała dywidendy.

Polityka dywidendowa

ED Invest nie ma spisanej polityki dywidendowej, ale dywidenda wypłacana jest corocznie i nieprzerwalnie od 2010 roku po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Łączna wartość wypłaconych dywidend na przestrzeni lat 2010-2025 wynosi ponad 73,51 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)	<p>Pozew o zapłatę odszkodowania oraz wierzytelności Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XXVI Gospodarczy pod sygnaturą akt: XXVI GC 245/17 Wartość przedmiotu sporu 5 806 742,21 PLN powiększonej o odsetki ustawowe</p> <p>Powyższa kwota jest sumą odszkodowania z tytułu nie przystąpienia przez ww. Spółdzielnię do realizacji inwestycji objętej umową o wspólnym przedsięwzięciu zawartą pomiędzy Spółką a poprzednikiem prawnym SM „Wilga 2000” oraz wierzytelności przysługującej Spółce od SM „Wilga 2000” za wykonane prace skablowania linii wysokiego napięcia na jej działce 12/29, na której miała być zrealizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa z halą garażową. Wskutek zaniechań Pozwanego do realizacji ww. przedsięwzięcia inwestycyjnego nie doszło, mimo prowadzonych przez Spółkę i Pozwanego negocjacji i rozmów. W wyniku braku porozumienia Spółka wystąpiła przeciwko SM „Wilga 2000” z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło.</p> <p>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 zawieszono do czasu prawomocnego rozpoznania sprawy toczącej się pod sygn. akt II C 1505/17 przed Sądem Okręgowym dla Warszawy-Pragi. Postanowienie jest prawomocne.</p>
ED Invest (powód) SM „Wilga 2000” (pozwany)	<p>Pozew o zapłatę wierzytelności Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy Wydział XVI Gospodarczy pod sygnaturą akt: XVI GC 4026/19 (wcześniej sygn. akt: VIII GC 4725/14 oraz IX GC 4567/18) Wartość przedmiotu sporu 52 155,61 PLN powiększonej o odsetki ustawowe</p> <p>28 października 2014 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Sąd Gospodarczy VIII Wydział Gospodarczy w sprawie o sygn. akt: VIII GNc 7953/14 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. SM „Wilga 2000” wniosła od ww. nakazu sprzeciw o oddalenie powództwa w całości. Spółka w odpowiedzi na sprzeciw wystosowała pismo procesowe, w którym podtrzymała swoje twierdzenia wyrażone w pozwie. 15 marca 2017 r. odbyła się rozprawa przed Sadem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16 (następnie przez SO Warszawa-Praga pod sygn. akt: II C 1505/17). Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które 20 września 2017 r. postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie zostało oddalone (sygn. akt.: XXIII Gz907/17) wobec czego postępowanie w tej sprawie zostało prawomocnie zawieszono do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. Akt I ACa 2083/16 (a obecnie przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie pod sygn. II C 1505/17, której wynik ma kluczowy wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy). Sprawa w toku.</p>

ED Invest EDBUD S.A. w upadłości likwidacyjnej	<p>Zgłoszenie Wierzytelności w postępowaniu upadłościowym</p> <p>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)</p> <p>Zgłoszona wierzytelność 2 579 213,68 PLN</p> <p>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 wniosła 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.</p> <p>27 lipca 2023 r. Syndyk masy upadłości EDBUD S.A. złożył do Sadu Rejonowego m.st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy ds. upadłości i restrukturyzacji częściowy plan podziału funduszu masy upadłości z 20 lipca 2023 r. dla kategorii IV. Zgodnie z planem podziału, suma podlegająca podziałowi z kategorii IV wynosi 3 076 966,69 PLN, tym suma wierzytelności to kwota 76 924 167,33 PLN. Suma przypadająca ED Invest S.A. wynosi 102 214,79 PLN. 11 sierpnia 2023 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy ds. upadłości i restrukturyzacji wydał Zarządzenie, na mocy którego postanowił o ogłoszeniu przez obwieszczenie w MSiG, iż złożony został kolejny częściowy plan podziału masy upadłości. ED Invest S.A. przysługiwało prawo do wniesienia zarzutów przeciwko planowi podziału. Decyzją Spółki zarzuty nie zostały wniesione. 27 lutego 2024 r. plan podziału nie został zatwierdzony. 15 stycznia 2024 r. do ED Invest S.A. wpłynęła kwota 102 214,79 PLN z 27 lipca 2023 r. Z uwagi na zmianę sędziego referenta i wydział, w którym sprawa jest rozpoznawana zgodnie z art. 54 Regulaminu urzędowania sądów powszechnych, aktualnie sprawa dotyczy się pod sygn. akt: XVIII GUp 98/20.</p>
ED Invest PP-U REDOX SP. z o.o. w upadłości	<p>Zgłoszenie Wierzytelności w postępowaniu upadłościowym</p> <p>Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygnaturą akt: XVIII GUp 85/21.</p> <p>Zgłoszona wierzytelność 1 688 000 PLN</p> <p>Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych (XVIII GU 125/21) 26 maja 2021 r. ogłosił upadłość Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX Sp. z o.o. (KRS 109724), wyznaczył syndyka oraz wezwał wierzycieli do zgłaszania wierzytelności w terminie 30 dni od daty 15 czerwca 2021 roku, tj. daty ukazania się obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości w MSiG nr 113/2021 (6258) poz. 38174. ED Invest S.A. 14 lipca 2021 r. zgłosiła wierzytelności ogółem na kwotę 1 688 tys. PLN dot. kategorii zaspokojenia II – III (kategoria II kwota 1 686 tys. PLN, kategoria III kwota 2 tys. PLN). Mając na uwadze opinię Kancelarii prawnej Zarząd Spółki przewiduje możliwość potencjalnych roszczeń względem Spółki dotyczących:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.

15.2. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W związku ze zmianami właścicielskimi od dnia 14 grudnia 2022 roku, tj. daty zmiany głównego akcjonariusza, Grupa identyfikuje poniższe podmioty powiązane: Vesper Capital Sp. z o.o., Q Investments Sp. z o.o., Moduł Sp. z o.o. (do dnia 27 maja 2025 r.), Kancelaria Adwokacja 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.), Krzysztof Mikołajczyk (do dnia 27 maja 2025 r.).

W I kw. 2026 roku Grupa nie zawarła transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe. Zestawienie transakcji Grupy z podmiotami powiązаныmi na 31 marca 2026 roku zaprezentowane zostały w Tabeli nr 67 i 68.

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

W I 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

Spółka Dominująca nie udzielała pożyczek spółką z Grupy w I kw. 2026 r.

Tabela 86. Zestawienie pożyczek spłaconych przez spółki zależne do ED Invest S.A. w I kw. 2026 r.

Podmiot	Data	Kwota	Opis
Project View Sp. z o.o.	23.02.2026	1 300 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 26 października 2023 r. (kwota kapitału).
	23.02.2026	100 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 19 marca 2024 r. (kwota kapitału).
	23.02.2026	50 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 20 maja 2024 r. (kwota kapitału).
	23.02.2026	400 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 19 lipca 2024 r. (kwota kapitału).
	23.02.2026	100 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 17 czerwca 2024 r. (kwota kapitału).

Zestawienie pożyczek udzielonych spółkom zależnym przez ED Invest S.A. – stan na 31 marca 2026 r. zostało zaprezentowane w Śródrocznym skróconym sprawozdaniu jednostkowym za I kw. 2026 r. w Tabeli nr 62.

Pożyczki udzielone i spłacone po dniu bilansowym, tj. 31.03.2026 r.

Po dniu bilansowym, tj. po 31.03.2026 r. spółki zależne nie dokonały spłaty pożyczek na rzecz ED Invest S.A. Nie zostały udzielone pożyczki do spółek zależnych.

Porozumienia do udzielonych pożyczek

31 marca 2026 roku Spółka zawarła porozumienie ze spółką zależną **Project View Sp. z o.o.** zmieniające termin spłaty udzielonych pożyczek na 31 grudnia 2028 roku. Porozumieniem zostały objęte pożyczki zawarte 19 lipca 2024 roku na kwotę 450 tys. PLN z czego do spłaty pozostaje kwota 50 tys. PLN, 2 października 2024 roku na kwotę 50 tys. PLN, 16 października 2024 roku na kwotę 50 tys. PLN oraz 30 października 2024 roku na kwotę 2.800 tys. PLN (do tej pory wypłacono kwotę 2.507 tys. PLN).

15.5. Poręczenia i gwarancje

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji

Tabela 87. Zestawienie gwarancji udzielonych – stan na 31.03.2026 r.

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2026	na dzień 31.12.2025
Gwarancje jakości i rękojmi wykonania umowy	11 075	11 075
Zobowiązania warunkowe ogółem	11 075	11 075

Tabela 88. Zestawienie gwarancji udzielonych – stan na 31.03.2026 r.

Data udzielenia	Data wygaśnięcia	Kwota	Opis
28.01.2021 04.02.2021	09.04.2026	1 236 tys. PLN	Gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank S.A. Oddział Polska nr 9340.80.0003861-00 wraz z Aneksem nr 1 złożona przez Hochtief Polska S.A., przeniesiona na SM „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 31 marca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego etap 1.
16.06.2021	15.06.2026	741 tys. PLN	Gwarancja należytego usunięcia wad i usterek nr 280000183478 dla SM „Goćław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 10 kwietnia 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „WILGA” budynek C.
06.10.2021	04.12.2026	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 „Goćław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 19 września 2006 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Goćław - Wilga VII i VI” Wilga VI.
04.05.2023	11.06.2028	1 897 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 „Goćław - 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 „Goćław-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 kw. 2025 r. zostały szczegółowo zaprezentowane w Skonsolidowanym śródrocznym raporcie Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. za I kw. 2025.

Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu

Tabela 89. Zestawienie zabezpieczeń roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu - opis – stan na 31.03.2026 r.

Data udzielenia	Data wygaśnięcia	Kwota	Opis
08.02.2024	09.02.2026	519 tys. PLN	W związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 31 marca 2017 na realizację inwestycji o nazwie „Osiedle Orlik” – Rogalskiego etap 1, nastąpiło przeniesienie na SM „Orlik-Jantar” Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez CaixaBank S.A. Oddział w Polsce nr 9340.80.0003861-00 wraz z Aneks nr 1 złożonej przez Hochtief Polska S.A. ED Invest wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco stanowiącą zabezpieczenie równowartości różnicy do 3% kwoty wskazanej w §4 ust.1 umowy o wspólnym przedsięwzięciu do ww. Gwarancji Bankowej na kwotę 519 tys. PLN. Weksel może być wypełniony w okresie od 8 lutego 2024 roku do 9 lutego 2026 roku.
06.10.2024	04.10.2026	259 tys. PLN	W związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 7 czerwca 2017 roku na realizację inwestycji o nazwie „Orlik Jantar” – Jana Nowaka-Jeziorańskiego etap 1 (bud. E), nastąpiło przeniesienie na SM „Orlik-Jantar” Gwarancji Bankowej jakości i rękojmi wystawionej przez CaixaBank S.A. Oddział w Polsce nr 9340.80.0004026-00 złożonej przez Hochtief Polska S.A. ED Invest wystawiła deklarację wekslową do weksla in blanco stanowiącą zabezpieczenie równowartości różnicy do 3% kwoty wskazanej w §4 ust.1 umowy o wspólnym przedsięwzięciu do ww. Gwarancji Bankowej na kwotę 259 tys. PLN. Weksel może być wypełniony w okresie od 6 października 2024 roku do 4 października 2026 roku.
14.09.2025	13.09.2027	284 tys. PLN	W związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 19 września 2006 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Osiedla Wilga VI” – Jana Nowaka-Jeziorańskiego, nastąpiło przeniesienie na SM „Goćław-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 Bankiem Ochrony Środowiska S.A.

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

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

Należności warunkowe z tytułu otrzymanych gwarancji

Tabela 90. Zestawienie gwarancji otrzymanych - stan na 31.03.2026 r.

Rodzaj należności	na dzień 31.03.2026	na dzień 31.12.2025
Otrzymanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	17 201	17 201
Należności warunkowe ogółem	17 201	17 201

Tabela 91. Zestawienie gwarancji otrzymanych - stan na 31.03.2026 r.

Data udzielenia	Data wygaśnięcia	Kwota	Opis
28.01.2021 Aneks_1 04.02.2021	09.04.2026	1 236 tys. PLN	Gwarancja bankowa zabezpieczenia rękami wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska S.A. nr 9340.80.0003861-00 wraz z Aneksem nr 1 na kwotę 2 060 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 10 kwietnia 2019 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Orlik” – wielorodzinny zespół mieszkalno-usługowy z garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Rogalskiego. Udzielona Gwarancja 8 lutego 2024 roku podlega redukcji do kwoty 1 236 tys. PLN. Gwarancja wygasa 9 kwietnia 2026 roku.
06.10.2021	04.12.2026	689 tys. PLN	Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękami 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 rękami 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	1 897 tys. PLN	Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękopmi 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 rękopmi 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 rękopmi 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/Znanickiego w Warszawie. Udzielona Gwarancja 1 września 2027 roku podlega automatycznej redukcji do kwoty 2 070 tys. PLN.
13.01.2025	02.11.2026	2 152 tys. PLN	Gwarancja bankowa wykonania Umowy wydana przez BNP Paribas Bank Polska S.A. NR GW/007584/24 od CONSTEEL Sp. z o.o. w związku z zawartą Umową nr 1/11/2024 z 27 listopada 2024 roku, której przedmiotem jest: „wykonanie robót budowlanych obejmujące budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscami postojowymi w przyziemiu oraz miejscami postojowymi naziemnymi, oraz infrastrukturą techniczną” zlokalizowanego przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie.
26.05.2025	24.06.2027	4 200 tys. PLN	Gwarancja bankowa należytego wykonania Umowy wydana przez PKO Bank Polska S.A. NR ILG-PL72-0005069 od FineTech Construction Sp. z o.o. w związku z zawartą Umową nr EDI/DT/ZW/01/05/2025 z 13 maja 2025 roku, której przedmiotem jest: „wykonanie robót budowlanych na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem podziemnym „Złota Wilga” przy ul. Złotej Wilgi w Warszawie.
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 I kw. 2025 r. zostały szczegółowo zaprezentowane w Skonsolidowanym śródrocznym raporcie Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. za I kw. 2025.

15.6. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności w I kw. 2026 roku

Ocena czynników mających wpływ na wynik z działalności za I kw. 2026 roku została opisana w punkcie 12.6. niniejszego raportu. W I kw. 2026 r. nie wystąpiły czynniki o nietypowym charakterze, które miały wpływ na wyniki Grupy.

15.7. Informacje dodatkowe

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

W I kw. 2026 roku Spółka Dominująca nie emitowała papierów wartościowych.

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

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

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

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

VI.

Oświadczenia Zarządu



VI. OŚWIADCZENIA

16. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE RZETELNOŚCI SPORZĄDZENIA SPRAWOZDAŃ

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

Niniejszy Skonsolidowany Śródroczny Raport Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. za I kw. 2026 roku zawierający skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ED Invest S.A. został sporządzony oraz zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej ED Invest S.A. **28 maja 2026 roku.**

Łukasz Deńca – Prezes Zarządu

Alan Dunikowski – Wiceprezes Zarządu

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Małgorzata Jankowska – Główna Księgowa

EDENVEST^{S.A.}

TWOJE MIEJSCE

