

Skonsolidowany Śródroczny Raport Grupy Kapitałowej ED Invest za I półrocze 2026 roku

Zawierający półroczne skrócone sprawozdanie
finansowe ED Invest S.A.

SPIS TREŚCI

I.	WYBRANE DANE FINANSOWE	5
1.	Wybrane skonsolidowane dane finansowe	5
2.	Wybrane jednostkowe dane finansowe	6
II.	PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE ORAZ GRUPIE KAPITAŁOWEJ.....	9
3.	Informacje ogólne o ED Invest S.A.	9
4.	Skład organów Jednostki Dominującej	10
4.1.	Zarząd Jednostki Dominującej	10
4.2.	Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej.....	10
4.3.	Komitety Audytu Jednostki Dominującej.....	10
4.4.	Wynagrodzenia i dodatkowe świadczenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej.....	11
5.	Grupa Kapitałowa ED Invest	11
6.	Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.	14
6.1.	Główne inwestycje	15
6.2.	Informacje o rynkach zbytu Grupy ED Invest S.A.	16
7.	Zasoby ludzkie	18
III.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY ED INVEST S.A. ZA I PÓŁ. 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	38
9.5.	Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego Grupy Kapitałowej	40
IV.	SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ED INVEST S.A. ZA I PÓŁ. 2026 R.....	42
10.	Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe ED Invest S.A.	42
10.1.	Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego ED Invest S.A.	47
11.	Wybrane dodatkowe noty objaśniające	47
11.1.	Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą	47
11.2.	Przychody ze sprzedaży i segmenty operacyjne	47
11.3.	Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej Jednostki Dominującej.....	49
11.4.	Noty objaśniające do wybranych pozycji sprawozdania z wyników Jednostki Dominującej	60
V.	SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ED INVEST	63



12.	Działalność Grupy Kapitałowej ED Invest w I PÓŁ. 2026 roku i po dniu bilansowym.....	63
12.1.	Najważniejsze wydarzenia okresu sprawozdawczego	63
12.2.	Najważniejsze wydarzenia po dniu bilansowym	68
12.3.	Sprzedaż w ED Invest S.A. w I pół. 2026 r.....	68
12.4.	Sprzedaż w Grupie Kapitałowej ED Invest w I pół. 2026 r.....	69
12.5.	Plany inwestycyjne.....	69
12.6.	Czynniki mające wpływ na realizację inwestycji	70
12.7.	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń	80
12.8.	Omówienie perspektyw rozwoju działalności przynajmniej w najbliższych kwartałach	80
13.	Sytuacja finansowa ED Invest S.A. i Grupy Kapitałowej ED Invest w I pół. 2026 roku	81
13.1.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych Grupy ED Invest S.A.....	81
13.2.	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych ED Invest S.A.	85
13.3.	Ocena zarządzania zasobami finansowymi	88
13.4.	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	88
14.	Akcje ED Invest S.A.....	89
15.	Informacje uzupełniające	92
15.1.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	92
15.2.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	95
15.3.	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w I pół. 2026 r. umowach dotyczących kredytów i pożyczek	96
15.4.	Pożyczki w ramach Grupy ED Invest	96
15.5.	Poręczenia i gwarancje.....	97
15.6.	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności w I pół. 2026 roku	101
15.7.	Informacje dodatkowe	101
VI.	OŚWIADCZENIA.....	103
16.	Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań	103





WYBRANE DANE FINANSOWE



I. WYBRANE DANE FINANSOWE

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

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

- Kurs na 30 czerwca 2026 r. – 4,2963 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 30 czerwca 2026 r. – 4,2522 PLN
- Kurs na 30 czerwca 2025 r. – 4,2208 PLN

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

1. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	39 142	17 846	9 205	4 228
Koszt sprzedanych produktów i usług	33 052	13 486	7 773	3 195
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 600	-526	376	-125
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 210	-671	285	-159
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	414	-730	97	-173
Zysk (strata) netto	414	-730	97	-173
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,04	-0,07	0,01	-0,02
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	0,04	-0,07	0,01	-0,02
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 868	8 355	2 321	1 979
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-2 305	-107	-542	-25
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-7 480	-7 341	-1 759	-1 739
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	83	907	20	215
Średni kurs PLN / EUR			4,2522	4,2208



Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2026	na dzień 31.12.2025	na dzień 30.06.2026	na dzień 31.12.2025
	PLN		EUR	
Skonsolidowane Śródroczne Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	101 509	115 808	23 627	27 399
Zobowiązania długoterminowe	8 926	8 707	2 078	2 060
Zobowiązania krótkoterminowe	53 000	59 007	12 336	13 961
Kapitał własny	39 583	48 094	9 213	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 księgowa na jedną akcję (w PLN / EUR)	3,99	4,85	0,93	1,15
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	-	-	-	-
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,2963	4,2267

2. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
	PLN		EUR	
Sprawozdanie z wyniku				
Przychody ze sprzedaży	26 281	17 271	6 181	4 092
Koszt sprzedanych produktów i usług	21 834	13 486	5 135	3 195
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-19	-539	-4	-128
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	538	2 150	126	509
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	38	1 797	9	426
Zysk (strata) netto	38	1 797	9	426
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	-	0,18	-	0,04
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w PLN / EUR)	-	0,18	-	0,04
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 507	921	354	218
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	4 213	10 352	991	2 453
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-5 876	-10 491	-1 382	-2 486
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-157	782	-37	185
Średni kurs PLN / EUR			4,2522	4,2208

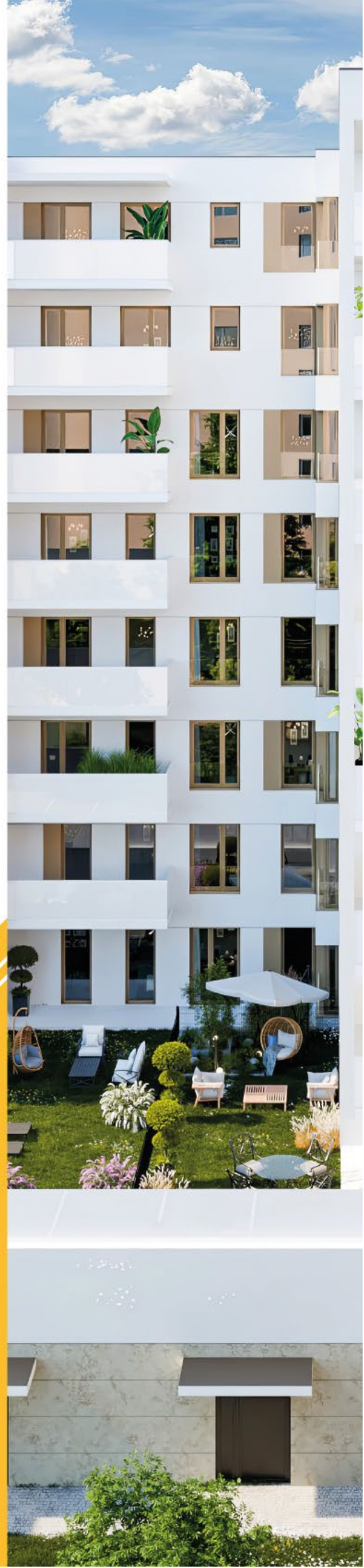


Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2026	na dzień 31.12.2025	na dzień 30.06.2026	na dzień 31.12.2025
	PLN		EUR	
Jednostkowe Śródroczne Sprawozdanie z sytuacji finansowej				
Aktywa	70 367	79 094	16 379	18 713
Zobowiązania długoterminowe	9 157	8 919	2 131	2 110
Zobowiązania krótkoterminowe	24 028	26 776	5 593	6 335
Kapitał własny	37 182	43 399	8 654	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)	3,75	4,37	0,87	1,03
Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w PLN / EUR)	-	-	-	-
Kurs PLN / EUR na koniec okresu			4,2963	4,2267





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 pół. 2026 r. w część III pkt 8 pkt 8.1 oraz pkt 9., Jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za I pół. 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 mieści się przy ul. Grochowskiej 306/308 bud. C w Warszawie (03-840). Biuro sprzedaży ED Invest mieści się przy ul. Umińskiego 2 w Warszawie (03-984) oraz w Krakowie (31-315) przy Walerego Eliasza-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 połowie 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. 30.06.2026 r. oraz na dzień publikacji, tj. 24.09.2026 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 7 i Tabeli 8.

4.2. Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej

W I połowie 2026 r. skład Rady Nadzorczej 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 7 i Tabeli 8.

Tabela 5. Skład Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 30.06.2026 r. oraz na dzień publikacji, tj. 24.09.2026 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

W I połowie 2026 r. skład Komitetu Audytu uległ zmianie. Obecny skład 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 6. Skład Komitetu Audytu Jednostki Dominującej na dzień bilansowy, tj. 30.06.2026 r. oraz na dzień publikacji, tj. 24.09.2026 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 7. Wynagrodzenia Członków Zarządu i Rady Nadzorczej na 30 czerwca 2026 r.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
Wynagrodzenia Zarządu	943	943
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	187	230
Wynagrodzenia razem	1 130	1 173

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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
Wynagrodzenia Zarządu	12	11
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	-	-
Świadczenia razem	12	11

5. GRUPA KAPITAŁOWA ED INVEST

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

ED Invest S.A. w czerwcu 2025 r. złożyła wniosek o zawieszenie działalności dwóch spółek celowych. Działalność SOEDI3 Sp. z o.o. oraz SOEDI4 Sp. z o.o. została zawieszona z dniem 1 lipca 2025 r. W dniu 26 maja 2026 r. złożony został wniosek o wznowienie wykonywania działalności gospodarczej przez spółkę SOEDI3 Sp. z o.o.

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

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



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

W I połowie 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. 24 września 2026 roku

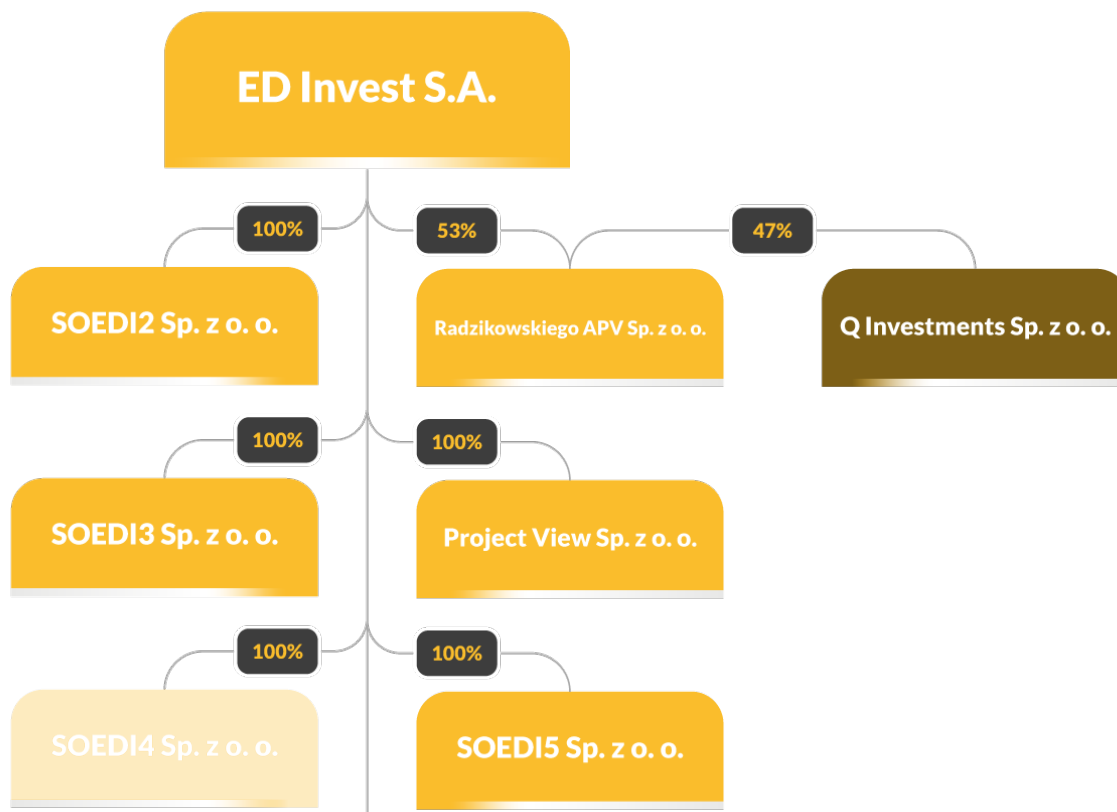


Tabela 9. Podstawowe dane dotyczące jednostek zależnych – stan na dzień publikacji niniejszego Raportu, tj. 24 września 2026 roku

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



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

Grupa ED Invest S.A. prowadzi działalność w obszarze realizacji przedsięwzięć deweloperskich i budowlanych, obejmujących projekty mieszkaniowe oraz mieszkaniowo-komercyjne – zarówno w segmencie zabudowy wielorodzinnej, jak i jednorodzinnej. Projekty te realizowane są zarówno na gruntach należących do spółdzielni mieszkaniowych, jak i na nieruchomościach będących własnością spółek z Grupy.

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

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

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

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

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



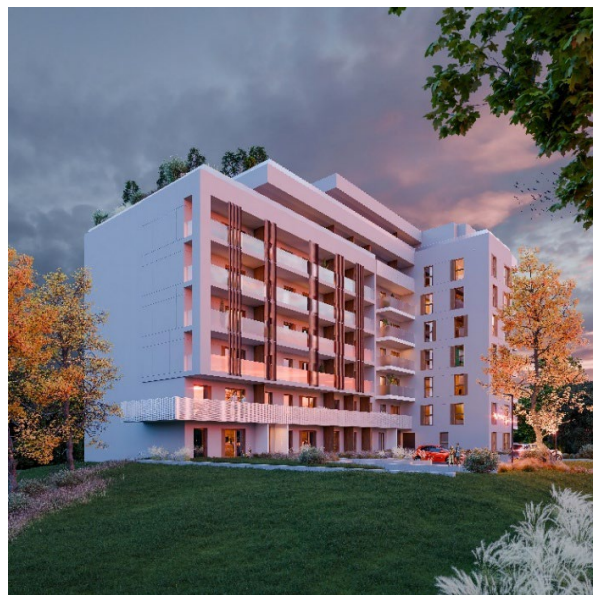
Grupa ED Invest S.A. zamierza kontynuować rozwój zarówno w modelu „Deweloper PLUS”, jak i w segmencie inwestycji realizowanych na gruntach własnych, obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną. Równolegle prowadzone są działania ukierunkowane na budowę portfela nieruchomości komercyjnych 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 „Gocław-Lotnisko”

Gocłavia (nazwa projektowa Wilga VI bis) przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego 4a w dzielnicy Praga Południe (osiedle Gocław). Wielorodzinny budynek mieszkalny składający się z 71 mieszkań o powierzchni od 29 m² do 120 m² z podziemną halą garażową, którego realizację rozpoczęto w grudniu 2024 roku. W czerwcu 2024 r. zostało wydane PnB dla przedsięwzięcia, a ostateczna decyzja – 23 lipca 2024 r. Przekazanie terenu przez spółdzielnię miało miejsce we wrześniu 2024 r. Sprzedaż rozpoczęła się w listopadzie 2024 r. Planowane zakończenie inwestycji to IV kw. 2026 r. Na dzień publikacji niniejszego raportu stopień sprzedaży mieszkań wynosi 70,42% (w ujęciu ilościowym).



Projekt **Złota Wilga** (wcześniej Projekt Gocław – Wilga III) przy ul. Złotej Wilgi 2 w dzielnicy Praga-Południe (osiedle Gocław) został rozpoczęty w maju 2025 r. Wielorodzinny budynek mieszkalny składający się z 94 mieszkań z halą garażową, komórkami lokatorskimi i lokalami usługowymi o powierzchni użytkowej usług ok. 799,25 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 64,89% (w ujęciu ilościowym).



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

Apartamenty Radzikowskiego zlokalizowane przy ul. Eliasza Radzikowskiego w Krakowie w dzielnicy Prądnik Biały – to wielorodzinny budynek mieszkalny z 46 mieszkaniami, częścią usługową w parterze oraz garażem w podziemiu. Realizację projektu rozpoczęto we wrześniu 2023 roku. Realizacja budynku zakończona została zgodnie z planem w czerwcu 2025 r. Na dzień publikacji niniejszego raportu stopień sprzedaży mieszkań wynosi 100% (w ujęciu ilościowym). Zyski z przedsięwzięcia są dzielone odpowiednio do ilości posiadanych udziałów przez obu udziałowców.



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

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 SOED12 (transakcja była szczegółowo opisana w Sprawozdaniu Zarządu za rok 2025 w pkt. 10.1. Najważniejsze wydarzenia okresu sprawozdawczego) oraz spółkę zależną SOED15 (transakcja szczegółowo opisana w niniejszym Raporcie w pkt 12.1 „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 Gocławia. Jest to miejsce chętnie wybierane przez ludzi młodych. Dzielnica znajduje się w niedalekiej odległości od ścisłego centrum Warszawy i jest z nim bardzo dobrze skomunikowana. Do dyspozycji mieszkańców pozostaje wiele przedszkoli, szkół podstawowych oraz bibliotek. Mieszkańcy aktywnie spędzający czas znajdują tu spore zaplecze sportowo-rekreacyjne, mają również dostęp do opieki medycznej, centrów handlowych.

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 półrocze 2026 rok dotyczą działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów (spółdzielni mieszkaniowych). Działalność deweloperska to obszar działalności, w związku z którym Grupa rozpoczęła identyfikację przychodów począwszy od III kw. 2025 r. Całość sprzedaży realizowana jest na terenie kraju.

Główni odbiorcy Grupy

Struktura odbiorców Grupy jest zróżnicowana, jednak istotną rolę odgrywają spółdzielnie mieszkaniowe, będące partnerami w realizacji projektów w modelu „Deweloper PLUS”. W I półroczu 2026 roku udział przychodów związanych z realizacją projektów dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław–Lotnisko” wyniósł 63,72% i wynikał głównie z wyceny bilansowej kontraktów długoterminowych. W I półroczu 2025 roku udział ten był wyższy i wyniósł 97,08% dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław–Lotnisko”. Spółka Dominująca podpisuje z finalnym odbiorcą indywidualnym umowę o wybudowanie lokalu opartą na prawie spółdzielczym, co stanowi specyfikę jej modelu biznesowego, wynikającą z umów zawartych ze spółdzielniami. Wspólny cel spółdzielni, jak i Spółki Dominującej, którym jest zapewnienie dostępności i przygotowanie do sprzedaży lokali mieszkalnych powoduje, iż Spółka Dominująca nie wykazuje bezpośredniego uzależnienia od spółdzielni, pomimo istotnej roli spółdzielni jako partnerów projektowych, ani innych odbiorców.

Główni dostawcy Grupy

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

- Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gocław–Lotnisko” – udział w kosztach 15,54% (udostępnienie gruntów pod inwestycje),
- CONSTEEL Sp. z o.o. – udział w kosztach 38,97% (realizacja inwestycji Gocłavia),
- FineTech Construction Sp. z o.o. – udział w kosztach 33,21% (realizacja inwestycji Złota Wilga)

W I półroczu 2025 roku kluczowymi dostawcami byli:

- CONSTEEL Sp. z o.o. – udział w kosztach 46,59%,
- FineTech Construction Sp. z o.o. – udział w kosztach 19,90% (realizacja inwestycji Złota Wilga)

Sezonowość

Działalność Grupy podlega sezonowości charakterystycznej dla branży budownictwa mieszkaniowego. Największa intensywność prac budowlanych przypada na okres od marca do listopada, natomiast w miesiącach zimowych aktywność wykonawcza jest ograniczona ze względu na uwarunkowania technologiczne. Sezonowość widoczna jest również po stronie sprzedaży – zwiększone zainteresowanie zakupem mieszkań obserwowane jest zazwyczaj



w okresie wiosennym, kiedy rozpoczynają się nowe inwestycje oraz organizowane są wydarzenia branżowe, takie jak targi mieszkaniowe czy dni otwarte. Wczesny etap inwestycji często wiąże się dla klientów z korzystniejszym harmonogramem płatności, co dodatkowo wspiera popyt w tym okresie.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadzi prac w zakresie badań i rozwoju.

7. ZASOBY LUDZKIE

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

Tabela 10. Zasoby ludzkie w Spółce Dominującej

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
Pracownicy umysłowi	9	10
Pracownicy fizyczni	-	-
Razem	9	10

Tabela 11. Rotacja kadr w Spółce Dominującej

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
Liczba pracowników przyjętych	-	2
Liczba pracowników zwolnionych	-	2





**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE
SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE
GRUPY ED INVEST S.A.
ZA I PÓŁROCZE 2026 ROKU**



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

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

Tabela 12. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2026	na dzień 31.12.2025	Nr tabeli
Aktywa			74
Aktywa trwałe	5 248	3 267	
Wartości niematerialne	35	70	24
Rzeczowe aktywa trwałe	463	1 415	25, 26
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	825	1 268	27, 28, 29
Należności	12	115	
Nieruchomości inwestycyjne	3 514	-	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	400	399	
Aktywa obrotowe	96 261	112 541	
Zapasy	14 360	20 289	
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	38 360	42 618	18
Należności handlowe oraz pozostałe należności	38 720	45 099	30, 31, 40, 41
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	30	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	718	636	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 103	3 869	
Aktywa razem	101 509	115 808	1, 23



Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2026	na dzień 31.12.2025	Nr tabeli
Pasywa			75
Kapitał własny	39 583	48 094	1
Kapitał podstawowy	619	619	1, 32, 33
Akcje własne	-6 198	-6 198	
Kapitał zapasowy	45 670	49 149	
Niepodzielony wynik finansowy	-510	4 521	
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-924	-1 305	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	414	5 825	
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	39 580	48 091	
Udziały niekontrolujące	3	3	34
Zobowiązania	61 926	67 714	23
Zobowiązania długoterminowe	8 926	8 707	1
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	6 000	6 000	37
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	363	617	29, 37
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - kaucje	308	336	37
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 111	1 629	35, 36
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	144	125	35, 36
Zobowiązania krótkoterminowe	53 000	59 007	1
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	3 762	2 972	37
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	668	708	29, 37
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	44 375	49 202	37
Zobowiązania z tytułu umowy o usługę budowlaną	-	547	18
Zaliczki związane z umowami	121	67	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego od osób prawnych	86	-	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3 402	4 864	37
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	158	186	35, 36
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	429	461	35, 36
Pasywa razem	101 509	115 808	



Tabela 13. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z wyniku

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025	Nr tabeli
Działalność kontynuowana			76
Przychody ze sprzedaży	39 142	17 846	1
- od jednostek powiązanych	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	6 946	-	
Przychody netto ze sprzedaży usług	24 988	17 027	1, 18
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	7 208	819	
Koszt własny sprzedaży	33 052	13 486	
- od jednostek powiązanych	-	-	
Koszt sprzedanych produktów	5 924	-	
Koszt sprzedanych usług	20 951	13 486	19
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	6 177	-	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 090	4 360	
Koszty sprzedaży	1 057	1 096	
Koszty ogólnego zarządu	3 457	3 526	
Pozostałe przychody operacyjne	243	104	40
Pozostałe koszty operacyjne	219	368	41
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 600	-526	1, 23
Przychody finansowe	11	9	42
Koszty finansowe	401	153	43
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 210	-671	1
Podatek dochodowy	796	60	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	414	-730	
Działalność zaniechana	-	-	
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	414	-730	
Przypadający na akcjonariuszy jednostki Dominującej	414	-730	14, 22
Przypadający na udziałowców niekontrolujących	-	-	

Tabela 14. Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
Zysk (strata) netto	414	-730
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody	414	-730

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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:		
- podstawowy	0,04	-0,07
- rozwodniony	0,04	-0,07



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

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na dzień 01.01.2026	619	49 149	-6 198	4 521	48 091	3	48 094
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. – 30.06.2026	-	-3 479	-	-5 031	-8 510	-	-8 510
Zwrot dopłaty do kapitału	-	-2 654	-	-	-2 654	-	-2 654
Dywidendy	-	-4 964	-	-1 291	-6 255	-	-6 255
Przekazanie wyniku na kapitał	-	4 156	-	-4 156	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	414	414	-	414
Pozostałe zmiany	-	-17	-	2	-15	-	-15
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2026	619	45 670	-6 198	-510	39 580	3	39 583

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Saldo na dzień 01.01.2025	619	66 433	-6 198	2 090	62 944	8	62 952
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. – 30.06.2025	-	-6 807	-	- 4 194	-11 002	-5	-11 007
Dywidendy	-	-8 240	-	-1 718	-9 959	-	-9 959
Przekazanie wyniku na kapitał	-	1 433	-	-1 433	-	-	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	-730	-730	-	-730
Pozostałe zmiany	-	-	-	-313	-313	-5	-318
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2025	619	59 626	-6 198	-2 103	51 943	3	51 946



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

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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 210	-671
Korekty:	-765	2 350
Amortyzacja wartości niematerialnych	35	24
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	498	351
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-362	-
Odsetki, prowizje	123	45
Inne korekty	-1 058	1 930
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	-445	1 680
Zmiana stanu zapasów	5 929	-12 769
Zmiana stanu należności	6 482	5 579
Zmiana stanu z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	66	5
Zmiana stanu zobowiązań	-6 263	17 331
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	-276	2 167
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	3 711	-3 228
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	10 094	10 766
Zapłacony/zwrócony podatek dochodowy	-226	-2 411
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 868	8 355
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-3 565	-107
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	1 260	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	-2 305	-107
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wydatki z tytułu zwrotu do kapitału	-1 598	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	789	8 914
Spląty kredytów i pożyczek	-	-4 102
Spląty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-83	-384
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-294	-229
Odsetki zapłacone od leasingu	-40	-50
Dywidendy wypłacone	-6 255	-11 494
Odsetki otrzymane	1	4
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-7 480	-7 341
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	83	907
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	636	3 920
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	718	4 827



30 czerwca 2026 roku Grupa posiadała środki pieniężne w wysokości 718 tys. PLN, w tym środki na rachunkach o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosły 64 tys. PLN. 30 czerwca 2025 roku Grupa posiadała środki pieniężne w wysokości 4 827 tys. PLN, w tym środki na rachunkach o ograniczonej możliwości dysponowania wyniosły 215 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 6 miesięcy zakończonych 30.06.2026 roku oraz zostały sporządzone zgodnie z MSR 34 *Śródroczna sprawozdawczość finansowa*.

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

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe należy czytać łącznie z ostatnimi rocznymi sprawozdaniami finansowymi sporządzonymi za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2025 roku.

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

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

8.2. Zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości, które zostały zaprezentowane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy jak i ostatnim jednostkowym sprawozdaniu finansowym Jednostki Dominującej za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

8.3. Istotność informacji

Przy sporządzaniu sprawozdań finansowych Zarząd kieruje się zasadą istotności tzn., że informacje dotyczące zasad (polityki) rachunkowości są istotne, jeżeli w racjonalny sposób można oczekiwać, że rozpatrywane wspólnie



z innymi informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym jednostki będą wpływać na decyzje głównych użytkowników sprawozdania finansowego ogólnego przeznaczenia podejmowane na podstawie takiego sprawozdania.

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

8.4. Niepewność szacunków

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

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

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

Pozycja sprawozdania finansowego	na dzień 30.06.2026	na dzień 31.12.2025
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	38 360	42 618
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	-	547
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące należności)	2 722	2 779
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące pożyczki)	-	4
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 111	1 629
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	825	1 268
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	302	311
Pozostałe rezerwy	429	462

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

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

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	24 988	17 027
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	20 951	13 486
Amortyzacja za okres	533	375

Rodzaj i wartość bilansowa aktywów i zobowiązań Jednostki Dominującej

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

Pozycja sprawozdania finansowego	na dzień 30.06.2026	na dzień 31.12.2025
Inwestycje w jednostki zależne	10 646	9 319
Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	38 360	42 618



Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące należności)	2 567	2 622
Straty kredytowe (Odpisy aktualizujące pożyczki)	-	4
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	2 342	1 841
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	825	1 268
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	302	311
Pozostałe rezerwy	129	162

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

Pozycja sprawozdania finansowego	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
Przychody z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	25 021	17 271
Koszty z tytułu umów o usługę budowlaną za okres	20 951	13 486
Amortyzacja za okres	533	375

8.5. Korekty błędów oraz zmiany zasad rachunkowości

W okresie I półrocza 2026 roku nie dokonywano korekt błędów, nie było zmian zasad rachunkowości.

8.6. Sezonowość działalności

Zagadnienie opisane w Części II pkt.6.2.

8.7. Połączenie jednostek oraz utrata kontroli

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

9. WYBRANE DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

9.1. Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą

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

Tabela 22. Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	414	-730
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	414	-730
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	0,04	-0,07
- rozwodniony	0,04	-0,07
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	0,04	-0,07
- rozwodniony	0,04	-0,07

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 pierwsze półrocze 2026 dotyczą działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów oraz działalności deweloperskiej zaś w pierwszym półroczu 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 pierwsze półrocze 2026 roku oraz za rok 2025,
- istotnych pozycjach niepieniężnych oraz aktywach segmentów operacyjnych na 30.06.2026 roku oraz na 31.12.2025 roku.

Tabela 23. Segmenty operacyjne na 30 czerwca 2026 r.

wyszczególnienie	działalność budowlana	działalność deweloperska	pozostałe działalności	Ogółem
za okres od 01.01 do 30.06.2026 roku				
Przychody od klientów zewnętrznych	24 985	12 950	1 451	39 385
Przychody ze sprzedaży między segmentami	-	-	-	-
Przychody ogółem	24 985	12 950	1 451	39 385
Koszty operacyjne segmentu	25 432	11 250	1 102	37 785
Wynik operacyjny segmentu	-427	1 699	349	1 600
Pozostałe informacje:				



Amortyzacja	533	-	-	533
Aktywa segmentu operacyjnego (zapasy)	57 036	34 107	10 365	101 509
Nakłady na aktywa trwałe segmentu operacyjnego	-	-	2 305	2 305
Zobowiązania segmentu operacyjnego	32 834	29 102	-11	61 926
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
Pozostałe informacje:				
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 półroczu 2026 roku Grupa nie dokonała zakupów wartości niematerialnych. Koszty amortyzacji wartości niematerialnych ujęte w I półroczu 2026 roku wyniosły 35 tys. PLN.

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



Tabela 24. Wartość bilansowa wartości niematerialnych i prawnych w I półroczu 2026 r.

Wyszczególnienie	Znaki towarowe	Patenty i licencje	Oprogramowanie komputerowe	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne/ WNIp w przygotowaniu	Wartości niematerialne w przygotowaniu	Zaliczki na wartości niematerialne	Razem
Stan na 30.06.2026 roku								
Wartość bilansowa brutto	-	-	190	-	-	-	-	190
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-155	-	-	-	-	-155
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2026 roku	-	-	35	-	-	-	-	35
Stan na 31.12.2025 roku								
Wartość bilansowa brutto	-	-	190	-	-	-	-	190
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-120	-	-	-	-	-120
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025 roku	-	-	70	-	-	-	-	70

Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa z tytułu prawa do użytkowania

Wartość bilansowa środków trwałych

Tabela 25. Wartość bilansowa środków trwałych w I półroczu 2026 r.

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
za okres od 01.01. do 30.06.2026 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 30.06.2026 roku	202	289	256	349	-	50	1 147
Umorzenie na początek okresu	-96	-237	-191	-129	-	-	-653
Amortyzacja (-)	-9	-11	-14	-36	-	-	-69
Zmniejszenie umorzenia w okresie	39	-	-	-	-	-	39
Umorzenie na koniec okresu	-66	-248	-205	-165	-	-	-683
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2026 roku	136	41	51	184	-	50	463



Tabela 26. 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	2 069
Umorzenie na początek okresu	-77	-209	-164	-86	-	-	-537
Amortyzacja (-)	-19	-28	-27	-43	-	-	-117
Umorzenie na koniec okresu	-96	-237	-191	-129	-	-	-653
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025 roku	1 029	52	65	221	-	50	1 415

Środki trwałe Jednostki Dominującej są tożsame z środkami trwałymi Grupy. Szczegółowe informacje zostały zaprezentowane i opisane w części III pkt.11.3. tabele 52 i 53.

Składniki rzeczowego majątku trwałego nie stanowiły zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

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



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

Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania

Tabela 27. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania w I półroczu 2026 r.

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
za okres od 01.01. do 30.06.2026 roku			
Wartość brutto na dzień 01.01.2026 roku	1 337	966	2 303
Zwiększenia w okresie	-	-	-
Zmniejszenie stanu z tytułu zbycia (-)	-	-46	-46
Wartość brutto na dzień 30.06.2026 roku	1 337	920	2 257
Umorzenie na początek okresu	-750	-286	-1 036
Amortyzacja (-)	-228	-200	-428
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	32	32
Umorzenie na koniec okresu	-978	-454	-1 433
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2026 roku	359	465	825

Tabela 28. 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	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 54 i 55.

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

Tabela 29. Zobowiązania z tytułu leasingów w I półroczu 2026 r.

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2026		na dzień 31.12.2025	
	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych	opłaty minimalne	wartość bieżąca opłat minimalnych
Płatne w okresie do 1 roku	-	715	-	783
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat	-	380	-	650
Płatne powyżej 5 lat	-	-	-	-



Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu ogółem	-	1 094	-	1 433
Koszty finansowe	-	-64	-	-108
Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu	-	1 031	-	1 325

Nieruchomości inwestycyjne

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

W dniu 26 czerwca 2026 roku spółka SOED3 Sp. z o.o. zawarła ze „SPOŁEM” Warszawską Spółdzielnią Spożywców Wola z siedzibą w Warszawie (Sprzedający) umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do Lokalu, znajdującego się w budynku niemieszkalnym położonym w Warszawie przy ul. Człuchowskiej 33. Cena nabycia wyniosła 3.514 tys. PLN. Zgodnie z MSR 40 do kategorii nieruchomości i praw inwestycyjnych zalicza się także rzeczowe prawa majątkowe, do których należy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, który to lokal utrzymywany będzie w celu uzyskania czynszów lub przyrostu wartości.

Wraz z zawarciem umowy sprzedaży spółka SOED3 Sp. z o.o. zawarła porozumienie ze „SPOŁEM” Warszawską Spółdzielnią Spożywców Wola, do Umowy najmu z dnia 12 września 2011 roku, na mocy którego wstąpiła w Umowę najmu jako Wynajmujący.

Od 26 czerwca 2026 roku spółka SOED3 Sp. z o.o. wynajmuje lokal usługowy położony w Warszawie przy ul. Człuchowskiej 33.

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

Straty kredytowe wartości aktywów

Tabela 30. Straty kredytowe wartości aktywów w I półroczu 2026 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
Za okres 01.01. do 30.06.2026 roku				
Stan start kapitałowych na dzień 01.01.2026 roku	-	-	2 777	2 777
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-55	-55
Stan strat kapitałowych na dzień 30.06.2026 roku	-	-	2 722	2 722

Tabela 31. Straty kredytowe wartości aktywów w I półroczu 2025 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Razem odpis
Za okres od 01.01. do 30.06.2025 roku				
Stan start kapitałowych na dzień 01.01.2025 roku	-	-	2 840	2 840
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-	-
Stan strat kapitałowych na dzień do 30.06.2025 roku	-	-	2 840	2 840



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

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

Kapitał podstawowy

Tabela 32. Kapitał podstawowy na 30 czerwca 2026 r.

Wyszczególnienie	na 30.06.2026	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 33. Struktura kapitału podstawowego Grupy na 30 czerwca 2026 r.

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

Kapitał podstawowy Grupy wykazany w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 30 czerwca 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 34. Kapitał mniejszości na 30 czerwca 2026 r.

Wyszczególnienie	na 30.06.2026	na 31.12.2025
liczba udziałów	2 350	2 350

Kapitał w części przynależnej podmiotom niekontrolującym wynosi 2 350 PLN. Spółka Dominująca posiada akcje własne szczegółowe informacje zostały zaprezentowane w punkcie 11.3 tab.62 oraz w punkcie 14.

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

Nie doszło do naruszenia postanowień umów.

Rezerwy

Wartość rezerw ujętych w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2026 roku oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:



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

Tabela 35. Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. w I półroczu 2026 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Razem
Za okres od 01.01. do 30.06.2026 roku						
Stan rezerw na dzień 01.01.2026 roku	125	461	135	50	2 688	3 458
Rezerwy utworzone	19	103	23	-	1 211	1 356
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-136	-	-50	-129	-314
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-205	-205
Kompensata z aktywem (-)	-	-	-	-	-1 573	-1 573
Aktywo kompensata (-)	-	-	-	-	118	118
Stan rezerw na dzień 30.06.2026 roku	144	428	158	-	2 111	2 841
-rezerwy długoterminowe	144	-	-	-	2 111	2 255
-rezerwy krótkoterminowe	-	428	158	-	-	586



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

Tabela 36. Zmiana stanu rezerw Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. w I półroczu 2025 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Razem
Za okres od 01.01. do 30.06.2025 roku						
Stan na dzień 01.01.2025 roku	102	225	115	40	868	1 350
Rezerwy utworzone	20	2 603	50	-	892	3 565
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-218	-	-40	-21	-279
Rezerwy rozwiązane (-)	-	-	-	-	-366	-366
Kompensata z aktywem EDI (-)	-	-	-	-	-624	-624
Kompensata z aktywem Grupy (-)					-250	-250
Stan na dzień 30.06.2025 roku	122	2 609	166	-	499	3 396
-rezerwy długoterminowe	122	-	-	-	499	621
-rezerwy krótkoterminowe	-	2 609	166	-	-	2 775

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 37. Długoterminowe i krótkoterminowe zobowiązania finansowe Grupy ED Invest S.A. na 30 czerwca 2026 r.

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2026	na dzień 31.12.2025
Długoterminowe zobowiązania finansowe	6 671	6 953
Kwoty zatrzymane (kaucje)	308	336
Zobowiązania z tyt. umów leasingu	310	347
Zobowiązania z tyt. prawa do użytkowania	53	270
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	6 000	6 000
Krótkoterminowe zobowiązania finansowe	51 351	54 373
Pożyczki i kredyty bankowe	3 762	2 972
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	44 375	49 202
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	668	708
Kwoty zatrzymane (kaucje)	1 490	1 490
Zobowiązania wobec udziałowca	1 056	-

Na dzień bilansowy długoterminowe zobowiązania finansowe wykazują:

- zobowiązania z tytułu umowy leasingu samochodu osobowego na kwotę 310 PLN z terminem wykupu styczeń 2028 rok,
- zobowiązania z tytułu prawa do użytkowania: lokalu biurowego ul. Grochowska 306/308 bud. C z tytułu umów najmu na okres 36 miesięcy od daty przekazania, lokalu biura sprzedaży oraz dwóch umów najmu na logo, ujęte w księgach zgodnie z MSSF 16. 47(b), wartość zobowiązania długoterminowego wynosi 53 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 opisane w pkt. 15.5,
- 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, prawa do użytkowania lokalu biura sprzedaży oraz dwóch umów najmu na logo, ujęte w księgach zgodnie z MSSF 16. 47(b), wartość zobowiązania krótkoterminowego wynosi 419 tys. PLN oraz zobowiązania z tytułu umów leasingów samochodów osobowych o łącznej wartości 249 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 91, 92, 93, 94, 95 niniejszego raportu.



Transakcje ze stronami powiązanymi

Informacje o transakcjach stron powiązanych Grupy od 01.01 do 30.06.2026 roku

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

Tabela 38. Transakcje Grupy ED Invest S.A. z podmiotami powiązanymi na 30 czerwca 2026 r.

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2026	Zobowiązania na 30.06.2026	Zaliczki zapłacone	Przychody ze sprzedaży w zakresie od 01.01. do 30.06.2026	Zakupy w okresie od 01.01. do 30.06.2026	Pozostałe przychody operacyjne od 01.01 do 30.06.2026
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	1 230	1 056	1 710	-	-	-
VESPER CAPITAL SP. Z O.O.	-	-	-	-	-	1
KANCELARIA ADWOKACKA NEUMAN I PARTNERZY SP.	-	36	-	-	74	-
PROJECT PRUSZKÓW SP. Z O. O	-	-	-	-	-	-
ECC REAL ESTATE SP. Z O.O.	-	30	-	-	97	-
Razem podmioty powiązane osobowo	1 230	1 122	1 710	-	171	1
Razem	1 230	1 122	1 710	-	171	1

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

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2025	Zobowiązania na 30.06.2025	Zaliczki zapłacone	Przychody ze sprzedaży w zakresie od 01.01. do 30.06.2025	Zakupy w zakresie od 01.01. do 30.06.2025
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	-	-	1 510	-	-
KANCELARIA ADWOKACKA NEUMAN I PARTNERZY SP.	-	17	-	-	73
PROJECT PRUSZKÓW SP. Z O. O	-	-	-	-	1
ECC REAL ESTATE SP. Z O.O.	-	151	-	-	638
Razem podmioty powiązane osobowo	-	169	1 510	-	713
Razem	-	169	1 510	-	713

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

Pozostałe przychody operacyjne

Tabela 40. Pozostałe przychody operacyjne na 30 czerwca 2026 r.

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.06.2026	Za okres od 01.01. do 30.06.2025
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Pozostałe, w tym:	243	104



- rozwiązanie rezerw na koszty	-	88
- rozwiązanie straty kredytowej - na należności	13	-
- odszkodowania	-	12
- otrzymane gwarancje jakości	53	-
- inne	177	4
Pozostałe przychody operacyjne razem	243	104

Pozostałe koszty operacyjne

Tabela 41. Pozostałe koszty operacyjne na 30 czerwca 2026 r.

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.06.2026	Za okres od 01.01. do 30.06.2025
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	15	-
b) Strata kredytowa - wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	204	368
- utworzenie rezerw	42	70
- zapłacone kary i odszkodowania	-	1
- darowizny	17	-
- inne	145	297
Pozostałe koszty operacyjne razem	219	368

Przychody finansowe

Tabela 42. Przychody finansowe na 30 czerwca 2026 r.

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.06.2026	Za okres od 01.01. do 30.06.2025
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	1	4
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	8	4
Inne przychody finansowe	3	-
Przychody finansowe ogółem	11	9

Koszty Finansowe

Tabela 43. Koszty Finansowe na 30 czerwca 2026 r.

Wyszczególnienie	Za okres od 01.01. do 30.06.2026	Za okres od 01.01. do 30.06.2025
Odsetki od umów leasingu	21	19
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	19	31
Odsetki i prowizje z tytułu kredytów i pożyczek bankowych	83	-
Odsetki pozostałe	263	103
Inne koszty finansowe	15	1
Koszty finansowe ogółem	401	154



9.5. Zdarzenia następujące po zakończeniu okresu sprawozdawczego Grupy Kapitałowej

Zwrot dopłat do kapitałów po dniu bilansowym, tj. 30.06.2026 r.

13 sierpnia 2026 roku Spółka Radzikowskiego APV Sp. z o.o. dokonała zwrotu część dopłat do Wspólników. Zwrot dopłat został zrealizowany zgodnie z podjętą Uchwałą w dniu 27 lutego 2026 roku w przedmiocie zwrotu części dopłat na rzecz Wspólników w łącznej kwocie 2 028 tys. PLN.

- ED Invest S.A. w kwocie 1 075 tys. PLN
- Q Investments sp. z o. o. w kwocie 953 tys. PLN

21 lipca 2026 roku Spółka SOEDI3 Sp. z o.o. dokonała zwrotu część dopłat do Wspólnika. Zwrot dopłaty został zrealizowany zgodnie z podjętą Uchwałą w dniu 27 maja 2026 roku w przedmiocie zwrotu części dopłat na rzecz Wspólników w łącznej kwocie 60 tys. PLN.

- ED Invest S.A. w kwocie 60 tys. PLN

20 sierpnia 2026 roku Spółka Radzikowskiego APV Sp. z o.o. dokonała zwrotu pozostałych dopłat do Wspólników. Zwrot dopłat został zrealizowany zgodnie z podjętą Uchwałą w dniu 27 lutego 2026 roku w przedmiocie zwrotu części dopłat na rzecz Wspólników w łącznej kwocie 103 tys. PLN. Dopłaty do kapitału zostały w całości zwrócone.

- Q Investments sp. z o. o. w kwocie 103 tys. PLN

21 sierpnia 2026 roku Spółka Radzikowskiego APV Sp. z o.o. dokonała zwrotu pozostałych dopłat do Wspólników. Zwrot dopłat został zrealizowany zgodnie z podjętą Uchwałą w dniu 27 lutego 2026 roku w przedmiocie zwrotu części dopłat na rzecz Wspólników w łącznej kwocie 116 tys. PLN. Dopłaty do kapitału zostały w całości zwrócone.

- ED Invest S.A. w kwocie 116 tys. PLN

26 sierpnia 2026 roku Spółka SOEDI3 Sp. z o.o. dokonała zwrotu część dopłat do Wspólnika. Zwrot dopłaty został zrealizowany zgodnie z podjętą Uchwałą w dniu 27 maja 2026 roku w przedmiocie zwrotu części dopłat na rzecz Wspólników w łącznej kwocie 850 tys. PLN.

- ED Invest S.A. w kwocie 850 tys. PLN

Pożyczki udzielone i spłacone po dniu bilansowym, tj. 30.06.2026 r.

14 lipca 2026 roku spółka zależna SOEDI3 sp. z o.o. spłaciła do spółki dominującej ED Invest S.A. pożyczkę w wysokości 3 tys. PLN (kwota kapitału).

4 sierpnia 2026 roku spółka dominująca ED Invest S.A. udzieliła spółce zależnej SOEDI5 Sp. z o.o. pożyczkę w wysokości 100 tys. PLN, z oprocentowaniem 10% rocznie, z terminem wymagalności do 30 kwietnia 2027 roku.

Zawarcie przez ED Invest S.A. umowy przeniesienia udziału we współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie po dniu bilansowym, tj. 30.06.2026 r.

5 sierpnia 2026 roku spółka zależna Radzikowskiego APV Sp. z o.o. zawarła z jednostką dominującą ED INVEST S.A. umowę sprzedaży udziałów wynoszących łącznie 4080/21504 części w nieruchomości grantowej położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze, utworzonej z działek nr 28/1, 28/2, 29/3, 29/4, 183/6, 183/7 i 26/22, o łącznej powierzchni 0,2123 ha. Cena sprzedaży wyniosła 1.800 tys. PLN netto płatna w dwóch transzach: 414 tys. PLN w terminie do 20 września 2026 r. oraz 1.800 tys. PLN w terminie do 31 grudnia 2026 r.



IV.

SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ED INVEST S.A ZA I PÓŁROCZE 2026 ROKU

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

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

Tabela 44. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2026	na dzień 31.12.2025	Nr tabeli
Aktywa			76
Aktywa trwałe	13 639	12 567	
Wartości niematerialne	35	70	51
Rzeczowe aktywa trwałe	463	1 415	52, 53
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	825	1 268	54, 55
Inwestycje w jednostkach zależnych	10 646	9 319	57, 58
Należności	1	98	
Pożyczki udzielone	1 271	-	
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	398	397	
Aktywa obrotowe	56 728	66 527	
Zapasy	9 714	6 178	
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	38 360	42 618	
Należności handlowe oraz pozostałe należności	4 352	6 661	59, 58
Pożyczki udzielone	121	5 322	59, 58, 60
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	1 650	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	79	236	
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 103	3 862	
Aktywa razem	70 367	79 094	2

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2026	na dzień 31.12.2025	Nr tabeli
Pasywa			78
Kapitał własny	37 182	43 399	2, 48
Kapitał podstawowy	619	619	2, 61
Akcje własne	-6 198	-6 198	62
Kapitał zapasowy	42 723	46 478	
Niepodzielony wynik finansowy	38	2 500	
- zysk (strata) netto bieżącego roku	38	2 500	
Zobowiązania	33 185	35 695	
Zobowiązania długoterminowe	9 157	8 919	2
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	363	617	56
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	308	336	
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	6 000	6 000	



Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 342	1 841	63, 64
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	144	125	63, 64
Zobowiązania krótkoterminowe	24 028	26 776	2
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	3 762	2 972	
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	668	708	56
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	16 622	20 530	
Zaliczki związane z umowami	121	67	
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 570	2 151	
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	158	186	63, 64
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	129	162	63, 64
Pasywa razem	70 367	79 094	

Tabela 45. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z wyniku

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025	Nr tabeli
<i>Działalność kontynuowana</i>			79
Przychody ze sprzedaży	26 281	17 271	2
- od jednostek powiązanych	36	247	
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	
Przychody netto ze sprzedaży usług	25 021	17 271	
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 260	-	
Koszt własny sprzedaży	21 834	13 486	2
- od jednostek powiązanych	-	-	
Koszt sprzedanych produktów	-	-	
Koszt sprzedanych usług	20 951	13 486	
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	883	-	
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 446	3 785	
Koszty sprzedaży	1 048	943	
Koszty ogólnego zarządu	3 433	3 402	
Pozostałe przychody operacyjne	189	101	68
Pozostałe koszty operacyjne	174	81	69
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-19	-539	2
Przychody finansowe	1 142	2 910	70
Koszty finansowe	584	220	71
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	538	2 150	2
Podatek dochodowy	500	353	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	38	1 797	
<i>Działalność zaniechana</i>	-	-	
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	38	1 797	47, 50

Tabela 46. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
Zysk (strata) netto	38	1 797
Inne całkowite dochody	-	-
Całkowite dochody	38	1 797



Tabela 47. Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	-	0,18
- rozwodniony	-	0,18



Tabela 48. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Saldo na dzień 01.01.2026	619	46 478	-6 198	2 500	43 399
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. – 30.06.2026	-	-3 755	-	-2 462	-6 217
Dywidendy	-	-4 964	-	-1 291	-6 255
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	1 209	-	-1 209	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	38	38
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2026	619	42 723	-6 198	38	37 182

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Akcje własne	Niepodzielony wynik finansowy	Razem
Saldo na dzień 01.01.2025	619	62 933	-6 198	3 401	60 756
Zmiany w kapitale własnym w okresie 01.01. – 30.06.2025	-	-6 825	-	-1 604	-8 429
Dywidendy	-	-8 240	-	-1 986	-10 226
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	-	1 415	-	-1 415	-
Zysk (strata) netto za okres sprawozdawczy	-	-	-	1 797	1 797
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-
Saldo na dzień 30.06.2025	619	56 108	-6 198	1 797	52 327

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



Tabela 49. Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych (metoda pośrednia)

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	538	2 150
Korekty:	1 522	-269
Amortyzacja wartości niematerialnych	35	24
Amortyzacja wartości rzeczowych aktywów trwałych	498	351
(Zysk) strata na sprzedaży, likwidacji rzeczowych aktywów trwałych	-362	-
Odsetki, prowizje	160	-691
Inne korekty	1 192	47
Środki pieniężne z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem zmian w kapitale obrotowym	2 060	1 881
Zmiana stanu zapasów	-3 536	-
Zmiana stanu należności	2 406	5 490
Zmiana stanu z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	-	10
Zmiana stanu zobowiązań	-3 399	4 238
Zmiana stanu rezerw, rozliczeń międzyokresowych i zaliczek	-284	337
Zmiana stanu aktywów i zobowiązań z tytułu umów (o usługę budowlaną)	4 258	-9 117
Środki pieniężne wygenerowane w toku działalności operacyjnej	1 507	2 839
Zapłacony/zwrócony podatek dochodowy	-	-1 918
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 507	921
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-65	-107
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	1 260	-
Wydatki na aktywa finansowe - udzielone pożyczki	-4	-2 677
Wpływy z tytułu udzielonych pożyczek	3 890	13 136
Wydatki na aktywa finansowe - inwestycje w jednostki zależne	-4 320	-
Wpływy z tytułu inwestycji w jednostki zależne - zwroty dopłat do kapitałów	3 452	-
Środki pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	4 213	10 352
<i>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	796	10
Spłaty odsetek i prowizji od kredytów i pożyczek	-83	-
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-294	-229
Odsetki zapłacone od leasingu	-40	-50
Dywidendy wypłacone	-6 255	-10 226
Odsetki otrzymane	1	4
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-5 876	-10 491
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-157	782
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	236	561
Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	79	1 342

30 czerwca 2026 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 79 tys. PLN, nie wystąpiły na ten dzień środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

30 czerwca 2025 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 1 342 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 50. Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą Jednostki Dominującej na 30 czerwca 2026 r.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
	PLN/akcję	PLN/akcję
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	38	1 797
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	38	1 797
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	-	0,18
- rozwodniony	-	0,18
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej:	-	-
- podstawowy	-	0,18
- rozwodniony	-	0,18

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 pierwsze półrocze 2026 jak i porównywalny okres roku 2025 dotyczą głównie działalności budowlanej na zlecenie zewnętrznych klientów. Całość sprzedaży realizowana jest na terenie kraju. W pierwszym półroczu 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 półroczu 2026 roku Jednostka Dominująca nie dokonała zakupów wartości niematerialnych. Koszty amortyzacji wartości niematerialnych ujęte w I półroczu 2026 roku wyniosły 35 tys. PLN.

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

Tabela 51. Wartość bilansowa wartości niematerialnych i prawnych w I półroczu 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 30.06.2026 roku</i>								
Wartość bilansowa brutto	-	-	190	-	-	-	-	190
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących (-)	-	-	-155	-	-	-	-	-155
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2026 roku	-	-	35	-	-	-	-	35
<i>Stan na dzień 31.12.2025 roku</i>								
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 52. Wartość bilansowa środków trwałych w I półroczu 2026 r.

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
za okres od 01.01. do 30.06.2026 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 30.06.2026 roku	202	289	256	349	-	50	1 146
Umorzenie na początek okresu	-95	-237	-192	-129	-	-	-653
Amortyzacja (-)	-9	-11	-14	-36	-	-	-69
Zmniejszenie umorzenia w okresie	39	-	-	-	-	-	39
Umorzenie na koniec okresu	-65	-248	-206	-165	-	-	-683
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2026 roku	137	42	50	184	-	50	463

W I półroczu 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 53. 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	-	-	-537
Amortyzacja (-)	-19	-28	-27	-43	-	-	-117
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie na koniec okresu	-95	-237	-192	-129	-	-	-653
Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2025 roku	1 029	52	64	220	-	50	1 415

W roku 2025 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 54. Wartość bilansowa aktywów z tytułu prawa do użytkowania w I półroczu 2026 r.

Wyszczególnienie	Budynki i budowle	Środki transportu	Razem
za okres od 01.01. do 30.06.2026 roku			
Wartość brutto na dzień 01.01.2026 roku	1 337	966	2 303
Zwiększenia w okresie	-	-	-
Zmniejszenie w okresie (-)	-	-46	-46
Wartość brutto na dzień 30.06.2026 roku	1 337	920	2 257
Umorzenie na początek okresu	-750	-286	-1 036
Amortyzacja (-)	-228	-200	-428
Zmniejszenie umorzenia w okresie	-	32	32
Umorzenie na koniec okresu	-978	-454	-1 433
Wartość bilansowa netto na dzień 30.06.2026 roku	359	465	825

Tabela 55. 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 półroczu 2026 roku całość kosztów amortyzacji została ujęta w wyniku finansowym, Spółka nie aktywowała tego rodzaju kosztów.

Tabela 56. Zobowiązania z tytułu leasingów w I półroczu 2026 r.

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2026		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		715		783
Płatne w okresie od 1 roku do 5 lat		380		650
Płatne powyżej 5 lat		-		-
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu umów leasingu finansowego ogółem		1 094		1 433
Koszty finansowe		-64		-108
Wartość bieżąca minimalnych opłat z tytułu umów leasingu finansowego		1 031		1 325

Nieruchomości inwestycyjne

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

Inwestycje w jednostki zależne

Tabela 57. Nakłady na budowę Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. na 30 czerwca 2026 r.

Nazwa spółki zależnej	Data		Udziały	Wartość inwestycji	
	nabycia	założenia		kapitał podstawowy	dopłaty do kapitału
na 30.06.2026					
Radzikowskiego APV Sp. z o.o.	25.05.2023		53%	3	-
SOEDI2 Sp. z o.o.		07.04.2023	100%	10	-
SOEDI3 Sp. z o.o.		05.10.2023	100%	110	4 320
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	10 420

Straty kredytowe wartości aktywów

Tabela 58. Straty kredytowe wartości aktywów w tym pożyczek w I półroczu 2026 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Pożyczki	Razem
Za okres 01.01. do 30.06.2026 roku					
Stan strat kredytowych na dzień 01.01.2026 roku	-	-	2 622	3	2 625
Zwiększenie odpisu	-	-	-	-	-
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-55	-3	-58
Stan strat kredytowych na dzień 30.06.2026 roku	-	-	2 567	0	2 567

Tabela 59. Straty kredytowe wartości aktywów w I półroczu 2025 r.

Wyszczególnienie	Wyroby gotowe	Towary	Należności	Pożyczki	Razem
Za okres od 01.01. do 30.06.2025 roku					
Stan strat kredytowych na dzień 01.01.2025 roku	-	-	2 683	-	2 683
Zwiększenie odpisu	-	-	-	67	67
Zmniejszenie odpisu (-)	-	-	-	-	-
Stan strat kredytowych na dzień 30.06.2025 roku	-	-	2 683	67	2 750

Udzielone pożyczki

W I półroczu 2026 roku Spółka Dominująca udzieliła pożyczek do spółek zależnych na kwotę 4 tys. PLN, w tym samym okresie spółki zależne dokonały spłaty pożyczek na kwotę 3 890 tys. PLN.

łącznie na dzień 30 czerwca 2026 r. kwota udzielonych pożyczek wyniosła 1 392 tys. PLN tj. kwota kapitału 633 tys. PLN oraz kwota odsetek 759 tys. PLN

W I półroczu 2025 roku Spółka udzieliła pożyczek do spółek zależnych na kwotę 2 677 tys. PLN, jednocześnie w badanym okresie spłacono pożyczki na łączną kwotę 13 025 tys. PLN.

Szczegółowe informacje o udzielonych i spłaconych pożyczkach w okresie sprawozdawczym zostały zaprezentowane, tabela 60, w punkcie 15.4 tabele 87, 88 oraz 89 i 90.

Tabela 60. Pożyczki udzielone w ramach Grupy Kapitałowej ED Invest – stan na 30 czerwca 2026 r.

Nazwa jednostki	Kwota wg umowy		Termin spłaty	Oprocentowanie	Kwota pozostała do spłaty na dzień bilansowy		
					część długoterminowa	część krótkoterminowa	waluta
	tys. PLN	Waluta			tys. PLN	tys. PLN	
SOEDI5 Sp. z o.o.	1 380	PLN	2025-12-31	10%	-	102	PLN
	10	PLN	2026-06-30	10%	-	11	PLN
	4	PLN	2027-05-31	10%	-	4	PLN
Project View Sp. z o.o.	1 300	PLN	2026-06-30	10%	261	-	PLN
	100	PLN	2026-06-30	10%	17	-	PLN
	50	PLN	2026-06-30	10%	8	-	PLN
	100	PLN	2026-06-30	10%	14	-	PLN
	450	PLN	2028-12-31	10%	63	-	PLN
	50	PLN	2028-12-31	10%	7	-	PLN
	50	PLN	2028-12-31	10%	7	-	PLN
	2 800	PLN	2028-12-31	10%	894	-	PLN
SOEDI3 Sp. z o.o.	10	PLN	2026-07-31	10%	-	4	PLN
Razem	6 304				1 271	121	
w tym: pożyczki udzielone spółkom zależnym:	6 304				1 271	121	

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

Kapitał podstawowy

Tabela 61. Kapitał podstawowy na 30 czerwca 2026 r.

Wyszczególnienie	na 30.06.2026	na 31.12.2025
Liczba akcji	12 386 687	12 386 687
Wartość nominalna akcji (PLN/akcję)	0,05	0,05
Kapitał podstawowy w PLN	619 334	619 334

Wszystkie akcje oraz udziały zostały w pełni opłacone. Kapitał podstawowy Spółki wykazany w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym na 30 czerwca 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 32.

Tabela 62. Akcje własne na 30 czerwca 2026 r.

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

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

Niespłatenie 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 półroczu 2026 roku oraz ich zmiany przedstawiały się następująco:

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

Tabela 63. Zmiana stanu rezerw Spółki w I półroczu 2026 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Razem
za okres od 01.01 do 30.06.2026 roku						
Stan na dzień 01.01.2026 roku	125	162	135	50	2 688	3 159
Rezerwy utworzone	19	103	23	-	1 171	1 317
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-136	-	-50	-129	-314
Aktywo kompensata (-)	-	-	-	-	-1 389	-1 389
Stan na dzień 30.06.2026 roku	144	129	158	-	2 342	2 773
-rezerwy długoterminowe	144	-	-	-	2 342	2 486
-rezerwy krótkoterminowe	-	129	158	-	-	287

Tabela 64. Zmiana stanu rezerw Spółki w I półroczu 2025 r.

Wyszczególnienie	Rezerwa na odprawy emerytalne	Rezerwa na koszty	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	Rezerwa na premie	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Razem
Za okres od 01.01. do 30.06.2025 roku						
Stan na dzień 01.01.2025 roku	102	225	115	40	868	1 350
Rezerwy utworzone	20	721	50	-	892	1 683
Rezerwy wykorzystane (-)	-	-218	-	-40	-21	-279
Aktywo kompensata (-)	-	-	-	-	-624	-624
Stan na dzień 30.06.2025 roku	122	728	166	-	1 115	2 130
-rezerwy długoterminowe	122	-	-	-	1 115	1 237
-rezerwy krótkoterminowe	-	728	166	-	-	893



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

Długoterminowe zobowiązania finansowe z tytułu umów

Zobowiązania długoterminowe związane z umowami w kwocie 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 3 762 tys. PLN. Szczegółowe informacje o zabezpieczeniu Umowy kredytu zostały zaprezentowane w pkt 15.5. „Zabezpieczenie kredytu odnawialnego”

Zobowiązania i należności warunkowe

Tabela 65. Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na 30 czerwca 2026 r.

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2026	na dzień 31.12.2025
Gwarancje jakości i rękojmi wykonania umowy	8 339	11 075
Zobowiązania warunkowe ogółem	8 339	11 075

Tabela 66. Należności warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń 30 czerwca 2026 r.

Rodzaj należności	na dzień 30.06.2026	na dzień 31.12.2025
Otrzymane gwarancje i poręczenia	14 691	16 686
Należności warunkowe ogółem	14 961	16 686

Wartość zobowiązań i należności warunkowych według stanu na koniec poszczególnych okresów została opisana w pkt. 15.5., tabl. 91, 92, 93, 94, 95 niniejszego raportu.

Transakcje ze stronami powiązanymi - Informacje o transakcjach stron powiązanych Jednostki Dominującej od 1.01 do 30.06.2026 roku

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

Tabela 67. Transakcje Spółki z podmiotami powiązanymi – stan na 30 czerwca 2026 r.

Spółki powiązane	Należności na 30.06.2026	Zobowiązania na 30.06.2026	Aktywa finansowe na 30.06.2026	Zapasy 30.06.2026	Zaliczki zapłacone 30.06.2026	Pożyczki udzielone	Przychody ze sprzedaży w okresie od 01.01. do 30.06.2026	Zakupy w zakresie od 01.01. do 30.06.2026	Koszty aktywowane od do 30.06.2026	Przychody finansowe od 01.01 do 30.06.2026	Koszty finansowe od 01.01 do 30.06.2026	Pozostałe przychody operacyjne od 01.01 do 30.06.2026
RADZIKOWSKIEGO APV SP. Z O.O.	1 213	-	3	-	-	-	10	-	182	-	-	26
SOEDI2 SP. Z O.O.	5	-	10	-	226	-	9	-	234	967	-	4
SOEDI3 SP. Z O.O.	2	-	4 430	-	-	4	2	-	-	4	-	-
SOEDI4 SP. Z O.O.	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SOEDI5 SP. Z O.O.	69	-	6 110	-	-	117	6	-	128	1	-	-
PROJECT VIEW SP. Z O.O.	3	-	84	-	-	1 271	9	-	784	161	209	10
Razem podmioty powiązane kapitałowo	1 293	-	10 646	-	226	1 392	36	-	1 328	1 132	209	40
Q INVESTMENTS SP. Z O.O.	-	-	-	1 710	-	-	-	-	-	-	-	-
VESPER CAPITAL SP. Z O.O.	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
KANCELARIA ADWOKACKA NEUMAN I PARTNERZY SP.	-	36	-	-	-	-	-	74	-	-	-	-
ECC REAL ESTATE SP. Z O.O.	-	30	-	-	-	-	-	97	-	-	-	-
Razem podmioty powiązane osobowo	1	66	-	1 710	-	-	-	171	-	-	-	1
Ogółem	1 294	66	10 646	1 710	226	1 392	36	171	1 328	1 132	209	41

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



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

Pozostałe przychody operacyjne

Tabela 68. Pozostałe przychody operacyjne na 30 czerwca 2026 r.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
a) Zysk z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-
b) Pozostałe, w tym:	189	101
- rozwiązywane rezerwy na koszty	-	88
- rozwiązanie straty kredytowej - na należności	13	-
- odszkodowania	-	12
- inne	176	-
Pozostałe przychody operacyjne razem	189	101

Pozostałe koszty operacyjne

Tabela 69. Pozostałe koszty operacyjne na 30 czerwca 2026 r.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
a) Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	15	-
b) Strata kredytowa - wartość składników aktywów	-	-
c) Pozostałe, w tym:	160	81
- utworzenie rezerw	42	70
- zapłacone kary i odszkodowania	-	1
- darowizny	17	-
- inne	100	11
Pozostałe koszty operacyjne razem	174	81

Przychody finansowe

Tabela 70. Przychody finansowe na 30 czerwca 2026 r.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
Dywidendy i udziału w zyskach	967	2 098
Odsetki - środki pieniężne i ich ekwiwalenty (lokaty)	1	4
Odsetki - pożyczki udzielone	165	804
Dyskonto (dotyczące rozrachunków długoterminowych)	7	4
Inne przychody finansowe	3	-
Przychody finansowe ogółem	1 142	2 910

Koszty Finansowe

Tabela 71. Koszty Finansowe na 30 czerwca 2026 r.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
Odsetki od umów leasingu	21	19
Odsetki od aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	19	31
Odsetki i prowizje z tytułu kredytów i pożyczek bankowych	83	-
Odsetki pozostałe	249	103
Dyskonto (dotyczące pożyczek długoterminowych)	209	-
Inne koszty finansowe	3	67
Koszty finansowe ogółem	584	220



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 PÓŁ. 2026 ROKU I PO DNIU BILANSOWYM

Niniejszy rozdział zawiera najważniejsze wydarzenia w okresie od 1 stycznia 2026 r. do dnia opublikowania niniejszego raportu, tj. 24 września 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 w terminie do 30 czerwca 2026 r. Płatność drugiej transzy zabezpieczona została hipoteką na ww. nieruchomości.

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

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 to 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 przestanywnym 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 Spożywców 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 zadek w kwocie 1.500.000 zł (jeden milion pięćset tysięcy złotych). Pozostała część ceny miała zostać zapłacona w dniu podpisania przez Strony umowy sprzedaży.

26 czerwca 2026 roku SOEDI3 zawarła ze „SPOŁEM” Warszawską Spółdzielnią Spożywców Wola z siedzibą w Warszawie (Sprzedający) umowę sprzedaży ww. spółdzielczego własnościowego prawa do Lokalu, znajdującego się w budynku niemieszkalnym położonym w Warszawie.

Cena sprzedaży wyniosła 3.500.000 zł (trzy miliony pięćset tysięcy złotych) netto, powiększona o podatek od towarów i usług (VAT) w stawce 23%. Na poczet ceny zaliczono uprzednio wpłacony zadek w kwocie 1.500.000 zł (jeden milion pięćset tysięcy złotych) pozostała część ceny netto w kwocie 2.805.000 zł SOEDI3 zapłaciła 29 czerwca 2026 r.

Nabycie Lokalu zostało sfinansowane ze środków własnych Emitenta wniesionych do SOEDI3 w formie dopłaty do kapitału. Po dokonaniu przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności Emitent planuje refinansowanie bankowe.

Wydanie Lokalu przez Sprzedającego na rzecz SOEDI3 nastąpi po zapłacie całej ceny sprzedaży, najpóźniej do dnia 30 czerwca 2026 r. Do dnia wydania Lokalu wszelkie koszty związane z jego użytkowaniem ponosi Sprzedający.

Spółdzielcze własnościowe prawo do Lokalu nie jest obciążone długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi ani innymi prawami osób trzecich. Lokal nie posiada księgi wieczystej. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rozłogi”, w zasobach której znajduje się budynek przy ul. Człuchowskiej 33, jest użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym usytuowany jest przedmiotowy budynek.

Warunki, na jakich zostały zawarte Umowa przedwstępna i Umowa sprzedaży, nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w umowach tego typu.

Do dnia nabycia przez SOEDI3 lokal był w całości wynajęty i generował stały przychód z najmu.

Wraz z zawarciem umowy sprzedaży spółka SOEDI3 Sp. z o.o. zawarła porozumienie ze „SPOŁEM” Warszawską Spółdzielnią Spożywców Wola, do Umowy najmu z dnia 12 września 2011 roku, na mocy którego wstąpiła w Umowę najmu jako Wynajmujący.

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

Zawarcie przez spółkę zależną od Emitenta umowy przeniesienia udziału we współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie

3 czerwca 2026 roku spółka zależna od Emitenta – RADZIKOWSKIEGO APV Sp. z o.o. (RADZIKOWSKIEGO APV, Spółka zależna) podpisała Umowę, w wyniku której nabyła od Sprzedającego udziały wynoszące łącznie 4080/21504 części w prawie własności nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze, utworzonej z działek o numerach: 28/1, 28/2, 29/3, 29/4, 183/6, 183/7 i 26/22, łącznie obszaru 0,2123 ha (Udziały w Nieruchomości). Wartość nabywanych Udziałów w Nieruchomości wynosi 1.850.000,00 zł (jeden milion osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) brutto.

Pozostała część udziałów we współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze, utworzonej z działek o numerach: 26/22, 28/1, 28/2, 29/3, 29/4, 183/6 i 183/7 nabył 9 kwietnia 2026 r. Emitent, co zostało szczegółowo opisane w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2025 w pkt 3.37. Zdarzenia po dacie bilansu.

Jednocześnie Sprzedający nabył od RADZIKOWSKIEGO APV na podstawie Umowy sprzedaży dwa lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej 71,97 m² i 72,15 m² (Lokale) oraz dwa miejsca postojowe na platformach parkingowych, wraz z odpowiednimi udziałami w nieruchomości wspólnej związanymi z prawem własności Lokali, za łączną cenę wynoszącą 1.850.000,00 zł (jeden milion osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) brutto. Lokale mieszkalne zlokalizowane są w wielorodzinnym budynku mieszkalnym zrealizowanym przez RADZIKOWSKIEGO APV.

Udziały w Nieruchomości zostały przeniesione przez Sprzedającego na rzecz RADZIKOWSKIEGO APV w zamian za Lokale, tzn. w celu zwolnienia Sprzedającego ze zobowiązania do zapłaty na rzecz Spółki zależnej ceny sprzedaży za Lokale wynoszącej łącznie 1.850.000,00 zł (jeden milion osiemset pięćdziesiąt tysięcy złotych) brutto. Pozostałe warunki Umów nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w umowach tego typu.

5 sierpnia 2026 r. spółka zależna Radzikowskiego APV Sp. z o.o. zawarła z jednostką dominującą – ED INVEST S.A. umowę sprzedaży wyżej wymienionych działek nr 28/1, 28/2, 29/3, 29/4, 183/6, 183/7 i 26/22, o łącznej powierzchni 0,2123 ha. Cena sprzedaży wyniosła 1.800.000,00 zł netto płatna w dwóch transzach: 414.000,00 zł w terminie do 20 września 2026 r. oraz 1.800.000,00 zł w terminie do 31 grudnia 2026 r.

Odtajnienie opóźnionej informacji poufnej o zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej w Krakowie

25 lutego 2025 roku na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta nr 1/02/2025 z 25 lutego 2025 roku, zgodnie z art. 17 ust. 1 i 4 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku oraz uchylającego dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego oraz Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (Rozporządzenie MAR) Zarząd ED Invest S.A. podjął decyzję o odtajnieniu opóźnionej Informacji Poufnej w związku z ustaniem przesłanek jej opóźnienia, czyli pozytywnym zakończeniem negocjacji, w wyniku których m.in. doszło do podpisania **3 czerwca 2026 roku** przez spółkę zależną Emitenta – RADZIKOWSKIEGO APV Sp. z o.o. Umowy, w wyniku której nabędzie od Sprzedającego udziały wynoszące łącznie 4080/21504 części w prawie własności nieruchomości położonej w Krakowie (Nieruchomość), o której to Umowie Emitent poinformował raportem bieżącym ESPI 13/2026 w dniu 3 czerwca 2026 r. Sprzedający był stroną prowadzonych negocjacji, o których mowa poniżej w „Przyczynach uzasadniających opóźnienie przekazania informacji poufnej”.

Treść opóźnionej informacji poufnej:

„Zarząd ED Invest S.A. (Spółka, Emitent) informuje, że 25 lutego 2025 r. podpisana została pomiędzy Kupującym a ED Invest S.A. oraz Q Investments Sp. z o.o. (dalej Sprzedający) Umowa przedwstępna sprzedaży (dalej Umowa przedwstępna) niezabudowanej nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 4/1 i 4/2 o łącznym obszarze 3.180 m² położonej w Krakowie

(dalej Nieruchomość 1) oraz części niezabudowanej nieruchomości składającej się z części działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 3/1 i 3/2 położonych w Krakowie, z których po podziale geodezyjnym powstanie nieruchomość gruntowa o obszarze ok. 2.000 m² (dalej Nieruchomość 2) za cenę netto 20.000.000 zł powiększoną o podatek od towarów i usług wg stawki 23% (Cena).

Właścicielem Nieruchomości 1 jest Q Investments Sp. z o.o., przy czym 11 czerwca 2024 r. spółka zależna od Emitenta - SOEDI5 Sp. z o.o. (SOEDI5) podpisała z Q Investments Sp. z o.o. (Q Investments) Umowę przedwstępną sprzedaży (Umowa Przedwstępna SOEDI5) Nieruchomości 1, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym nr 14/2024 z 11 czerwca 2024 r.

Właścicielem Nieruchomości 2 jest Gmina Kraków. Q Investments prowadzi działania zamierzające do nabycia Nieruchomości 2 od Gminy Kraków, a następnie sprzedaży Nieruchomości 2 na rzecz Emitenta, przy czym nabycie Nieruchomości 2 od Gminy Kraków wymagać będzie m.in. wydzielenia geodezyjnego Nieruchomości 2 oraz przeprowadzenia procedury sprzedaży przedmiotowej Nieruchomości 2 w trybie bezprzetargowym.

Q Investments oraz Emitent prowadzą działania mające na celu uzyskanie w odniesieniu do Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 uzyskania ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę (Decyzja PNB), umożliwiającej realizację inwestycji polegającej na realizacji budynku mieszkalnego lub zespołu budynków mieszkalnych, z częścią usługową o powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) oraz powierzchni użytkowej lokali usługowych (PUU) wynoszącej ok. 7.000 m².

Strony Umowy przedwstępnej zastrzegły, że wskazana wyżej Cena może ulec zmianie w wypadku, gdy łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM) i lokali użytkowych (PUU) objętych Decyzją PNB będzie różna od zakładanej 7.000 m² proporcjonalnie do tej różnicy, przy czym zmiana ceny nie może być większa niż 10%.

W Umowie przedwstępnej Emitent i Kupujący zobowiązali się do zawarcia Umowy sprzedaży Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2 wraz z wszelkimi prawami wynikającymi z Decyzji PNB oraz autorskimi prawami majątkowymi i prawami zależnymi do projektów budowlanych zatwierdzonych Decyzją PNB, z zastrzeżeniem ziszczenia się wskazanych poniżej Warunków Zawieszających, za Cenę wskazaną powyżej (Umowa sprzedaży) w terminie do 31 lipca 2027 roku z zastrzeżeniem przedłużenia terminu w przypadku, gdy Emitent uzyska Decyzję PNB, jednak nie będzie ona ostateczna lub prawomocna do 30 czerwca 2027 roku. W takim wypadku termin na zawarcie Umowy Sprzedaży ulegnie przedłużeniu do 31 lipca 2029 roku, ale nie później niż w terminie 30 dni od dnia spełnienia się wszystkich Warunków Zawieszających.

Strony w Umowie Przedwstępnej ustaliły listę warunków zawieszających (Warunki zawieszające), w szczególności obejmujących poniższe działania:

- a. Q Investments w terminie do 30 września 2026 roku nabędzie od Gminy Kraków własność Nieruchomości 2.
- b. Emitent w terminie do 31 grudnia 2026 roku nabędzie własność Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2, przy czym wszystkie prawa i obowiązki wynikające z Umowy Przedwstępnej SOEDI5 zostaną przeniesione na Sprzedającego wraz z zrzeczeniem się wszelkich roszczeń przez spółkę SOEDI5 albo Umowa Przedwstępna SOEDI5 zostanie rozwiązana bez jakichkolwiek praw lub roszczeń względem Kupującego którejkolwiek ze stron Umowy Przedwstępnej SOEDI5.
- c. Emitent własnym kosztem i staraniem wykona (lub zleci wykonanie) projektu zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i uzyska w terminie do 30 czerwca 2027 roku ostateczną i prawomocną Decyzję PNB.
- d. Nieruchomość 1 oraz Nieruchomość 2 wolne będą od praw i roszczeń osób trzecich, nieprzewidzianych w Umowie przedwstępnej, księgi wieczyste prowadzone dla Nieruchomości 1 oraz Nieruchomości 2 wolne będą od wpisów i wzmianek nieprzewidzianych w Umowie Przedwstępnej, ani też żadne osoby nie będą korzystać z Nieruchomości 1 lub Nieruchomości 2, na jakiegokolwiek podstawie prawnej lub bez takiej podstawy ani też w stosunku do Nieruchomości 1 lub Nieruchomości 2 nie będą toczyć się postępowania egzekucyjne, sądowe lub administracyjne uniemożliwiające Transakcję.

Na podstawie Umowy przedwstępnej Kupujący:

- na rzecz Emitenta w dniu podpisania Umowy przedwstępnej zapłacił zadek w wysokości 6.000.000 zł netto (sześć milionów złotych), powiększony o należny podatek VAT w stawce 23% (Zadek). Zwrot Zadatku został zabezpieczony hipoteką na pierwszym miejscu na Nieruchomości 1 oraz poddaniem się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 § 5 k.p.c. oraz poddaniem się egzekucji przez Q Investments w trybie art. 777 § 6 k.p.c.;
- na rzecz Emitenta zapłaci zaliczkę w wysokości 6.000.000 zł netto (sześć milionów złotych), powiększoną o należny podatek VAT w stawce 23% (Zaliczka), przy czym Zaliczka zostanie zapłacona w terminie 14 (czternastu) dni od dnia przedłożenia Kupującemu podpisanego przez Q Investments oraz Gminę Kraków protokołu rokowań obejmującego ustalenie warunków sprzedaży Nieruchomości 2 na rzecz Q Investments oraz zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa o zgodzie na sprzedaż Nieruchomości 2 na rzecz Q Investments na warunkach wskazanych w powyższym protokole rokowań w ramach procedury zmierzającej do bezprzetargowej sprzedaży Nieruchomości 2. Zwrot Zaliczki zostanie zabezpieczony hipoteką na drugim miejscu na Nieruchomości 1 oraz poddaniem się egzekucji przez Emitenta w trybie art. 777 § 5 k.p.c. oraz poddaniem się egzekucji przez Q Investments w trybie art. 777 § 6 k.p.c.

Pozostałe warunki na jakich Umowa przedwstępna została zawarta nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w umowach tego typu.”

Przyczyny uzasadniające opóźnienie przekazania informacji poufnej:

W ocenie Zarządu opóźnienie przekazania powyższej Informacji Poufnej spełnia w momencie podjęcia decyzji o opóźnieniu warunki określone w MAR oraz w wytycznych Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA) dotyczących opóźnienia ujawnienia informacji poufnych z 13 kwietnia 2022 r.

W ocenie Zarządu Emitenta, w niżej opisanych okolicznościach, niezwłoczne ujawnienie Informacji Poufnej rodziłoby ryzyko naruszenia prawnie uzasadnionych interesów Emitenta. Wskazują na to okoliczności dotyczące Nieruchomości 1 (niezabudowanej nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 4/1 i 4/2 o łącznym obszarze 3.180 m² położonej w Krakowie), tj. zgłoszenie roszczenia o przeniesienie własności udziałów w prawie własności Nieruchomości 1 w wysokości nie mniejszej niż 19/336 na rzecz osoby trzeciej oraz toczącymi się jednocześnie negocjacjami w powyższym zakresie. Pozytywne zakończenie negocjacji jest uzależnione od przebiegu prowadzonych rozmów, na które bezpośrednio przełożenie mógłby mieć fakt przekazania do publicznej wiadomości Informacji Poufnej. Z kolei pozytywne zakończenie negocjacji, stanowi w ocenie Zarządu Spółki niezbędny element możliwości realizacji przedmiotu Informacji Poufnej, a brak zawarcia porozumienia będzie z dużym prawdopodobieństwem prowadzić do upadku przedmiotu Informacji Poufnej.

W ocenie Zarządu Emitenta nie istnieją przesłanki wskazujące na to, iż opóźnienie ujawnienia Informacji Poufnej może wprowadzić w błąd opinię publiczną. Informacja Poufna stanowi standardowy przykład działalności prowadzonej przez Spółkę, zgodny z jej dotychczasowym wykonywaniem.

W ocenie Zarządu Spółki poufność Informacji Poufnej jest zapewniona w szczególności poprzez dołożenie należytej staranności w celu zachowania jej w poufności, co obejmuje m.in. sporządzenie listy osób posiadających dostęp do przedmiotowej Informacji Poufnej zgodnie z art. 18 MAR, która będzie na bieżąco monitorowana i w razie potrzeby aktualizowana, jak również bieżące monitorowanie zachowania w poufności Informacji Poufnej.

Wytoczenie przez Spółkę powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar”

25 czerwca 2026 roku Spółka wniosła do Sądu Okręgowego w Warszawie, Wydziału Gospodarczego, Pozew o ustalenie wraz z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia niepieniężnego („Pozew”) przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” z siedzibą w Warszawie („SMOJ”, „Pozwana”).

Pozew, oparty na art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego, dotyczy ustalenia bezskuteczności oświadczenia SMOJ o odstąpieniu od umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 31 marca 2017 r. („Umowa”) oraz potwierdzenia, że Umowa pozostaje w mocy i wiąże obie Strony. Wartość przedmiotu sporu wynosi 12.714.223 PLN. Spółka zastrzegła w Pozwie, że nie wyczerpuje on całości roszczeń Spółki wynikających z Umowy lub pozostających z nią w związku.

Przedmiotem Umowy jest realizacja przez Spółkę przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą „ORLIK-Jantar” polegającego na wykonaniu zabudowy mieszkalno-usługowej na terenie udostępnionym przez SMOJ, w trzech etapach. Etap III – obejmujący budowę budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym na działce ew. nr 29 w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy – pozostaje jedynym niezrealizowanym elementem Umowy. Spółka własnym kosztem uzyskała dla SMOJ pozwolenie na rozbiórkę (decyzja nr 89/20 z 20 marca 2020 r.) oraz pozwolenie na budowę (decyzja nr 39/22 z 11 lutego 2022 r.), które są ważne i obowiązujące. Termin realizacji Etapu III nie rozpoczął biegu, gdyż SMOJ nie przekazała Spółce terenu pod inwestycję.

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

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

Zarząd Spółki ocenia, że złożony Pozew ma istotne znaczenie dla działalności Spółki oraz wyników finansowych obecnego i przyszłych okresów. Etap III inwestycji „ORLIK-Jantar” stanowi kluczowy element planowanego portfela projektów opisywanego w raportach okresowych Spółki. Łączne nakłady Spółki poniesione na przygotowanie Etapu III wynoszą 1.667.930,45 PLN, natomiast zysk nieosiągnięty w postaci utraconych korzyści Spółki z tytułu realizacji Etapu III wynosi 12.714.223 PLN.

Utrata możliwości realizacji Etapu III miałaby bezpośredni i istotny negatywny wpływ na wyniki finansowe Spółki. Złożenie Pozwu skutkowało koniecznością ujęcia w wynikach bieżącego okresu odpisu w kwocie 1.770.521,55 PLN, co zmniejszyło zysk Grupy o tą kwotę.

12.2. Najważniejsze wydarzenia po dniu bilansowym

Po dniu 30 czerwca br. nie wystąpiły istotne wydarzenia.

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

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

Spółka Dominująca w I półroczu 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 pół. 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 100% (w ujęciu ilościowym). Przychody z projektu są uwzględniane w przychodach począwszy od III kw. 2025 r. Zyski z przedsięwzięcia są 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)

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

Termin rozpoczęcia realizacji inwestycji uzależniony jest od wyniku toczącego się postępowania sądowego dotyczącego Umowy o wspólnym przedsięwzięciu zawartej ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Orlik-Jantar” w dniu 31 marca 2017 r. Inwestycja nadal pozostaje wykazywana w planach inwestycyjnych, gdyż na mocy zawartej Umowy Spółce przysługuje prawo do jej realizacji – stanowi ona jedyny niezrealizowany element ww. Umowy. Szczegółowe informacje na temat toczącego się postępowania zostały opisane w pkt 12.1. niniejszego Raportu „Najważniejsze wydarzenia okresu sprawozdawczego”.



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 pół. 2026 r. Otoczenie makroekonomiczne w I pół. 2026 r.*

Niniejsze opracowanie łączy dane makroekonomiczne i rynkowe za I kwartał 2026 r. (m.in. Raport AMRON-SARFiN 1/2026, dane JLL i CBRE) oraz za II kwartał 2026 r. (GUS, NBP, MRPiPS, BIK, JLL, CBRE, tabelaofert.pl), tworząc pełny obraz sytuacji w I półroczu 2026 r. Pierwszy kwartał przebiegał w atmosferze umiarkowanego optymizmu,

* Źródła: GUS – wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych, produkcji budowlano-montażowej, bezrobocie, pozwolenia na budowę, rozpoczęte i oddane mieszkania | NBP – informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce (I kw. 2026 r.); stopy procentowe NBP, komunikaty RPP | Raport AMRON-SARFiN 2/2026 (Związek Banków Polskich) – oprocentowanie i marże kredytów hipotecznych, akcja kredytowa, ceny transakcyjne, wskaźniki BWUK/WWUK, Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3 | MRPiPS – miesięczna informacja o bezrobociu rejestrowanym w Polsce | BIK – Indeks Popytu na Kredyty Mieszkaniowe (dane miesięczne styczeń–czerwiec 2026 r.) | JLL – Rynek mieszkaniowy w Polsce, I i II kwartał 2026 r. | CBRE / Tabelaofert.pl – Warsaw Build-for-Sale Residential Market, Q1 i Q2 2026; PRS market in Poland, H1 2026 | PSB Handel S.A. – ceny materiałów budowlanych, marzec 2026 r.

będącego pochodną trwającego od maja 2025 r. cyklu łagodzenia polityki pieniężnej. Jego końcówka przyniosła jednak istotne pogorszenie nastrojów w związku z wybuchem wojny w Zatoce Perskiej – a napięcie to utrzymywało się przez cały drugi kwartał, wyraźnie odbijając się na dynamice sprzedaży mieszkań.

Polityka pieniężna

Rada Polityki Pieniężnej kontynuowała w I półroczu 2026 r. cykl łagodzenia polityki pieniężnej rozpoczęty w maju 2025 r. Do końca 2025 r. dokonano stopniowych obniżek prowadzących stopę referencyjną do 4,00% (obniżki m.in. w listopadzie i grudniu 2025 r.). W dniu 5 marca 2026 r. RPP obniżyła stopę referencyjną o kolejne 25 pb, do poziomu 3,75% (lombardowa 4,25%, depozytowa 3,25%) – była to jedyna zmiana stóp procentowych w całym I półroczu 2026 r. Na kolejnych posiedzeniach (kwiecień, maj, czerwiec, lipiec 2026 r.) RPP utrzymywała stopy bez zmian, sygnalizując brak dalszych obniżek do końca 2026 r. Łącznie od maja 2025 r. do marca 2026 r. stopa referencyjna została obniżona o 2 pkt proc. (z 5,75% do 3,75%) – poziom ten był najniższy od II kw. 2022 r.

Efekty łagodzenia polityki pieniężnej były widoczne we wszystkich segmentach rynku finansowania. Według Raportu AMRON, średnie oprocentowanie nowych kredytów mieszkaniowych udzielonych w I kw. 2026 r. wyniosło 5,97%, co oznacza spadek o 0,42 pp. k/k i ponad 1,5 pp. r/r, przy jednoczesnym obniżeniu średniej marży kredytowej do 1,78% (-0,12 pp. k/k, -0,31 pp. r/r). Pod koniec I kwartału trend ten uległ jednak zakłóceniu: mimo formalnej obniżki stopy referencyjnej przez RPP, rynkowe oprocentowanie kredytów hipotecznych zaczęło rosnąć w reakcji na wybuch wojny w Zatoce Perskiej – średnie ofertowe stawki dla kredytów o okresowo stałym oprocentowaniu wzrosły w marcu do 6,05%, wracając do poziomów sprzed roku.

Na koniec I półrocza 2026 r. WIBOR 3M kształtował się w przedziale 3,9–4,0% (spadek o ok. 1 pkt proc. r/r), a docelowy wskaźnik referencyjny POLSTR (następca WIRON) wynosił ok. 3,40%. GPW Benchmark S.A. ogłosił we wrześniu 2025 r. harmonogram wygaszania WIBID/WIBOR – w grudniu 2025 r. zaprzestano publikacji stawek T/N i 2W, a pełne wygaszenie planowane jest na 1 stycznia 2037 r. Bezpośrednim efektem spadku stawek bazowych był niższy koszt obsługi kredytów zmiennoprocentowych – dla kredytu 400 tys. zł na 30 lat rata spadła o ok. 350–450 zł miesięcznie względem połowy 2025 r. Banki reagowały na to umiarkowanie: marże pozostały stabilne, a oferty kredytów z okresowo stałą stopą (fix 5Y) utrzymywały się w przedziale 6,4–7,2% przy wkładzie własnym 20%, co sprzyjało rosnącej popularności takich produktów jako zabezpieczenia przed ewentualnym odwróceniem trendu stóp.

Inflacja i sytuacja geopolityczna

Inflacja CPI w I półroczu 2026 r. utrzymywała się w celu Narodowego Banku Polskiego (2,5% ± 1 pp.). Według danych operacyjnych cytowanych w opracowaniach rynkowych ścieżka miesięczna przedstawiała się następująco: styczeń 2,1% r/r, luty 2,1% r/r, marzec ok. 2,5% r/r, kwiecień ok. 2,4% r/r, maj ok. 3,0% r/r (przejściowy wzrost związany z efektem bazy i cenami energii), czerwiec 2,5% r/r² (odczyt idealnie w celu NBP). W ujęciu kwartalnym GUS podał dla I kw. 2026 r. wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych na poziomie 1,3% k/k oraz 2,4% r/r. Inflacja bazowa (netto żywności i energii) w I półroczu 2026 r. utrzymywała się w przedziale 2,8–3,3% r/r, potwierdzając trwałe wygaszanie presji cenowej w gospodarce.

Kluczowym czynnikiem ryzyka, który pojawił się pod koniec I kwartału, była eskalacja napięć geopolitycznych – wybuch wojny w Zatoce Perskiej wyraźnie pogorszył nastroje nabywców, w szczególności w Warszawie. Wskaźniki nastrojów konsumenckich pogorszyły się w marcu wyraźnie: BWUK spadł do -12,2 pkt (spadek o 3,1 pkt m/m), a WWUK do -9,5 pkt (spadek o 2,5 pkt m/m). Atak Izraela i Stanów Zjednoczonych na Iran przekreślił – według Raportu AMRON-SARFiN 1/2026 – szanse na kolejne, szybkie obniżki stóp procentowych i wywołał wzrost kosztu pieniądza w transakcjach terminowych. Napięcie geopolityczne nie wygasło w II kwartale, choć – jak wskazują

dane z Raportu AMRON-SARFiN 2/2026 – jego wpływ na nastroje konsumenckie miał charakter przejściowy: pogorszenie wskaźników BWUK i WWUK (o 1,5 pkt k/k) wynikało przede wszystkim z wyraźnego spadku odnotowanego w kwietniu, po czym w kolejnych miesiącach kwartału nastroje konsumenckie się poprawiły, odrabiając kwietniowe spadki. Mimo tej częściowej odbudowy, przedłużająca się wojna w Zatoce oraz obawy o rozwój sytuacji wokół Polski pozostały – zgodnie z Raportem JLL – jedną z głównych przyczyn wyhamowania sprzedaży mieszkań w II kw. 2026 r. (obok efektu wysokiej bazy po rekordowym I kwartale); szerzej opisano to w podrozdziale „Uwarunkowania geopolityczne”.

Rynek pracy

Rynek pracy funkcjonował w I półroczu 2026 r. na tle przyspieszającego wzrostu gospodarczego – według szybkiego szacunku GUS (cytowanego w Raporcie AMRON-SARFiN 2/2026), PKB niewyrównany sezonowo zwiększył się w II kwartale 2026 r. realnie o 3,8% r/r, wobec 3,5% r/r w I kwartale, co oznaczało przyspieszenie zgodne z oczekiwaniami rynku. Rynek pracy w I półroczu 2026 r. pozostał relatywnie odporny. W I kw. 2026 r. stopa bezrobocia rejestrowanego (szacunek MRPIPS) oscylowała w przedziale 5,4–5,6%, wykazując typowy sezonowy wzrost na początku roku. W czerwcu 2026 r. bezrobocie rejestrowane wyniosło 5,8% (szacunek MRPIPS, ok. 902,7 tys. osób bezrobotnych), co oznaczało spadek o 0,1 pp. m/m z poziomu 5,9% w maju; nowe rejestracje w czerwcu spadły o 3,2% r/r. Warto odnotować, że w ujęciu rocznym oznaczało to niewielki wzrost stopy bezrobocia o 0,7 pp. (dane cytowane w Raporcie AMRON-SARFiN 2/2026) – rynek pracy pozostał więc stabilny, choć bez dalszej poprawy względem 2025 r.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w I kw. 2026 r. wyniosło 9 278,19 zł, co oznacza wzrost o 6,2% r/r i pozytywnie przełożyło się na zdolność kredytową gospodarstw domowych. W kolejnych miesiącach tempo wzrostu wynagrodzeń wyraźnie wyhamowało – w II kw. 2026 r. było ono najniższe od pięciu lat, a w niektórych branżach pojawiła się niepewność dotycząca stabilności zatrudnienia. Według danych AMRON-SARFiN 2/2026, przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw w II kw. 2026 r. wyniosło 9 395,26 zł (+1,26% k/k, +5,34% r/r) – potwierdza to wyraźne wyhamowanie dynamiki płac względem 6,2% r/r w I kwartale. Z jednej strony ograniczyło to presję inflacyjną, z drugiej – wpłynęło na ostrożność części nabywców mieszkań i pogorszenie nastrojów konsumenckich w II kw. 2026 r.

Presja kosztowa w budownictwie

Presja kosztowa w budownictwie w I kwartale 2026 r. 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. 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 kolejnych ceny pozostały bez zmian, a spadek cen nastąpił aż w czternastu kategoriach. Mimo to rynek wyraźnie oczekiwał nadchodzących podwyżek, a producenci sygnalizowali konieczność rewizji cen w kolejnych miesiącach.

Oczekiwania te zaczęły się materializować w II kwartale – wskaźniki cen produkcji budowlano-montażowej w maju 2026 r. wzrosły już o 5,2% r/r (m/m +0,2%) w kategorii „budowa budynków”, co stanowi zauważalne przyspieszenie względem końca 2025 r., gdy dynamika r/r nie przekraczała 3%. Głównymi źródłami presji były rosnące ceny materiałów (stal +8% r/r, beton +6% r/r), wzrost płac pracowników wykwalifikowanych (+7–9% r/r) oraz ceny energii. W szerszym ujęciu przemysłowym wskaźnik PPI pozostał w tendencji spadkowej r/r (średnio -0,8% do -1,2% r/r), co wskazuje, że presja kosztowa w budownictwie płynie przede wszystkim z rynku pracy i materiałów lokalnych, a nie z globalnych łańcuchów dostaw. Dane detaliczne PSB Handel S.A., cytowane

w Raporcie AMRON-SARFiN 2/2026, potwierdzają ten obraz na koniec kwartału – w czerwcu 2026 r. ceny materiałów budowlanych były wyższe o 3,5% r/r, przy czym najmocniej wzrosły ceny izolacji termicznych (+14% r/r) i materiałów wodochronnych (+10% r/r).

Rosnące koszty wykonawstwa coraz istotniej wpływały na budżetowanie inwestycji deweloperskich – w I półroczu 2026 r. obserwowano zaostrzenie warunków kontraktów z generalnymi wykonawcami: skrócone okresy ofertowe (rezerwacja ceny na 30–60 dni zamiast 90), rzadsze oferty w formule stałej ceny (fix-price) oraz większy udział klauzul waloryzacyjnych. Efektem tej ostrożności była wyraźna wstrzeźliwość deweloperów w uruchamianiu nowych projektów: w I kwartale 2026 r. nowa podaż spadła o 27% k/k, a w II kwartale nastąpiło odbicie o 27,6% k/k, dotyczące jednak głównie projektów o wysokim stopniu przygotowania.

Rynek mieszkaniowy w I poł. 2026 r.

Sprzedaż i nowa podaż na 7 głównych rynkach

I półrocze 2026 r. miało na rynku mieszkaniowym dwie wyraźnie odrębne fazy.

I kwartał 2026 r. – rekordowa sprzedaż

Na siedmiu największych rynkach lokalnych (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź, Katowice) deweloperzy sprzedali łącznie 12,9 tys. lokali – wzrost o 11,1% k/k i aż 35,2% r/r (dane JLL). Był to najlepszy kwartał sprzedażowy od czasu wygaszenia programu „Bezpieczny kredyt 2%” w 2023 r., osiągnięty mimo ferii zimowych wydłużających proces zakupowy. Najsilniej sprzedaż rosła w Katowicach (+51% k/k), Łodzi (+17,5% k/k) i Warszawie (+16,7% k/k). Nowa podaż wyraźnie wyhamowała – wprowadzono ok. 10,3 tys. mieszkań (-27% k/k), przy czym jedynym rynkiem z przyrostem nowej podaży był Kraków (+13% k/k); w Poznaniu i Wrocławiu odnotowano stabilizację, a w pozostałych miastach spadki. We wszystkich miastach poza Krakowem sprzedano więcej mieszkań niż wprowadzono do oferty. Oferta na koniec kwartału wyniosła 68,8 tys. lokali (wliczając zarezerwowane, lecz niesprzedane) – blisko poziomów rekordowych.

II kwartał 2026 r. – wyraźne wyhamowanie

Deweloperzy sprzedali na siedmiu rynkach łącznie nieco ponad 11,8 tys. lokali – spadek o 8,4% w porównaniu z poprzednim kwartałem, ale wzrost o 12,7% w porównaniu z analogicznym kwartałem rok wcześniej. Największy spadek sprzedaży k/k zanotowano w Warszawie (-16,5%) i Łodzi (-26,2%); nieco słabsze wyniki odnotowano we Wrocławiu, Poznaniu i Katowicach, a w Trójmieście spadek był nieznaczny. Pozytywnym wyjątkiem okazał się Kraków, gdzie sprzedaż wzrosła o 13,6% k/k. Spadku sprzedaży nie da się wytłumaczyć fundamentami makroekonomicznymi (oprocentowanie kredytów pozostało niskie, a zdolność kredytowa nawet się poprawiła) – główne przyczyny to efekt bazy po bardzo dobrym I kwartale oraz pogorszenie nastrojów nabywców związane z sytuacją geopolityczną.

Dobre wyniki sprzedaży w I kwartale skłoniły deweloperów do uruchomienia w okresie kwiecień–czerwiec wielu nowych inwestycji – do sprzedaży wprowadzono łącznie ok. 13,1 tys. mieszkań (+27,6% k/k), niemal dokładnie tyle, ile w tym samym okresie sprzedano. Najwięcej nowej podaży pojawiło się w Warszawie (5,0 tys.), Wrocławiu (2,0 tys.) i Krakowie (1,8 tys.); skrajnym przypadkiem pozostały Katowice, gdzie wprowadzono jedynie kilkadziesiąt lokali (poniżej 0,1 tys.), co w praktyce oznaczało zerową nową podaż.

W ujęciu półrocznym łącznie sprzedano ok. 24,7 tys. mieszkań – wynik znacząco powyżej I półrocza 2025 r., mimo wyhamowania w drugim kwartale.

Całkowita oferta i relacja popytu do podaży

Oferta na koniec II kwartału 2026 r. na siedmiu głównych rynkach wyniosła ok. 70,3 tys. lokali – poziom bliski rekordowemu odczytowi z II kw. 2021 r. Szczególnie istotny jest wzrost liczby gotowych, niesprzedanych mieszkań, która przekroczyła 16,6 tys. (+19,2% k/k); w Poznaniu i Katowicach niemal co trzecie mieszkanie w ofercie jest już gotowe do odbioru. Utrzymująca się ostrożność w uruchamianiu nowych projektów oraz niższa liczba pozwoleń na budowę i rozpoczętych inwestycji wskazują, że w horyzoncie 2027+ na rynek trafi mniej nowych lokali, co jest istotnym czynnikiem równoważącym obecnie rekordową ofertę.

Sytuacja różniła się istotnie między rynkami. W I kwartale Warszawa weszła w fazę lekkiego niedoboru podaży, Trójmiasto i Wrocław zbliżały się do równowagi rynkowej, w Krakowie i Poznaniu podaż wyraźnie przewyższała popyt (choć z poprawą względem poprzedniego kwartału), a najtrudniejsza sytuacja utrzymywała się w Łodzi i Katowicach (teoretyczny czas wyprzedaży oferty odpowiednio ok. dwóch oraz trzech–trzech i pół roku). W II kwartale obraz pozostał zbliżony: Warszawa i Trójmiasto notowały niewielki niedobór podaży, we Wrocławiu, Krakowie i Poznaniu podaż nadal przewyższała popyt (z lekką poprawą w Krakowie i Poznaniu), a w Łodzi i Katowicach sytuacja pozostała bardzo trudna – teoretyczny czas wyprzedaży oferty wynosił odpowiednio ok. dwóch i pół oraz trzech lat.

Warszawa – rynek pierwotny

Warszawa pozostaje największym i najważniejszym rynkiem mieszkaniowym w kraju. Poniższe zestawienie (dane CBRE/Tabelaofert.pl) pokazuje wyraźną zmianę charakteru rynku między kwartałami: rekordowo niską ofertę i silny popyt w I kwartale ustąpiły miejsca odbudowie podaży i lekkiemu wyhamowaniu sprzedaży w II kwartale.

Tabela 72. Rynek pierwotny – podstawowe dane Q1/2026 vs. Q2/2026

Wskaźnik (rynek pierwotny, CBRE/tabelaofert.pl)	Q1 2026	Q2 2026
Mieszkania sprzedane	4 239 (+12,8% k/k)	3 840 (-9,4% k/k)
Mieszkania wprowadzone do sprzedaży	2 850 (-29,7% k/k)	4 753 (+66,8% k/k)
Oferta na koniec kwartału	15 255 (-8,6% k/k)	16 345 (+7,1% k/k)
Udział mieszkań gotowych, niesprzedanych	20,5% (+0,9 pp. k/k)	20,5% (0,0 pp. k/k)
Śr. cena ofertowa	19 358 zł/m ² (+3,6% k/k)	19 405 zł/m ² (+0,2% k/k)
Śr. cena mieszkań sprzedanych	17 449 zł/m ² (-1,2% k/k)	18 585 zł/m ² (+6,5% k/k)
Śr. cena mieszkań nowo wprowadzonych	20 335 zł/m ² (+5,3% k/k)	18 593 zł/m ² (-8,6% k/k)

W I kwartale sprzedano 4 239 nowych mieszkań (+12,8% k/k, +12,1% powyżej pięcioletniej średniej kwartalnej wynoszącej 3 781 lokali) – był to najlepszy kwartalny wynik sprzedaży od dwóch lat, tj. od zakończenia oddziaływania programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Oferta na koniec kwartału spadła do 15 255 lokali – najniższego poziomu od września 2024 r. W II kwartale sprzedano 3 840 mieszkań – o 9,4% mniej niż w wyjątkowo silnym kwartale poprzednim, ale wciąż o 4,6% powyżej średniej kwartalnej sprzedaży z ostatnich pięciu lat (3 670 lokali). Deweloperzy odpowiedzieli skokowym wzrostem nowej podaży (+66,8% k/k), co podniosło ofertę na koniec czerwca do 16 345 lokali (+7,1% k/k). Udział mieszkań gotowych, ale niesprzedanych utrzymał się na rekordowym poziomie 20,5% oferty (3 344 lokale) – w kolejnych kwartałach wskaźnik ten może pozostać podwyższony ze względu na dalsze odbiory zakończonych inwestycji.

Średnia cena ofertowa nowego mieszkania w Warszawie wzrosła z 19 358 zł/m² na koniec I kwartału (+3,6% k/k, +6,4% r/r przy inflacji 3,0%) do 19 405 zł/m² na koniec II kwartału (+0,2% k/k, +6,9% r/r przy inflacji 2,5%). Warto zwrócić uwagę na odwrócenie relacji cen mieszkań sprzedanych i nowo wprowadzonych: w I kwartale mieszkania nowo wprowadzone były wyraźnie droższe od sprzedanych (20 335 zł/m² wobec 17 449 zł/m²), natomiast w II kwartale – po raz pierwszy – cena nowo wprowadzonych (18 593 zł/m², -8,6% k/k) spadła poniżej ceny mieszkań sprzedanych (18 585 zł/m², +6,5% k/k). CBRE zastrzega, że ze wskaźników cenowych wyłączono pięć inwestycji o nietypowo wysokich cenach i dużej skali, aby nie zniekształcały one obrazu rynku.

Ceny mieszkań na wybranych rynkach lokalnych – ceny ofertowe

Poniższa tabela zestawia średnie ceny ofertowe mieszkań w ofercie na koniec I oraz II kwartału 2026 r. dla siedmiu głównych rynków (dane JLL, standard deweloperski, z VAT).

Tabela 73. Zmiany cen ofertowych Q1/2026 vs. Q2/2026

Rynek	Cena ofertowa – koniec Q1 2026 (JLL)	Cena ofertowa – koniec Q2 2026 (JLL)	Zmiana Q1→Q2
Warszawa	19,9 tys. zł/m ²	20,0 tys. zł/m ²	+0,5%
Trójmiasto	17,9 tys. zł/m ²	18,4 tys. zł/m ²	+2,8%
Kraków	16,9 tys. zł/m ²	16,9 tys. zł/m ²	0,0%
Wrocław	15,2 tys. zł/m ²	15,8 tys. zł/m ²	+3,9%
Poznań	14,1 tys. zł/m ²	14,2 tys. zł/m ²	+0,7%
Katowice	12,7 tys. zł/m ²	12,7 tys. zł/m ²	0,0%
Łódź	11,4 tys. zł/m ²	11,3 tys. zł/m ²	-0,9%

Dynamika cen ofertowych w większości miast pozostawała w I półroczu 2026 r. umiarkowana (w przedziale od -1% do +1% k/k w większości kwartałów). Wyraźniejsze wzrosty odnotowano w Warszawie (+3,6% k/k w I kw.) oraz we Wrocławiu, gdzie cena mieszkań nowo wprowadzonych do sprzedaży wzrosła w II kwartale aż o 25,7% k/k w związku z nową, dużą i drogą inwestycją w centrum miasta – co przełożyło się także na wzrost ceny oferty ogółem. W ujęciu rocznym wzrost przekraczający inflację odnotowano w Warszawie (+6,9% r/r na koniec II kw.) i Poznaniu (+6,2% r/r), a o wzroście zbliżonym do inflacyjnego można mówić w przypadku Wrocławia (+3,5% r/r). Warszawa utrzymała pozycję najdroższego rynku (blisko 20,0 tys. zł/m² na koniec II kw.), a Łódź pozostała najtańsza (11,3 tys. zł/m²).

Warto pamiętać, że ceny ofertowe (JLL, CBRE) systematycznie odbiegają od cen transakcyjnych publikowanych przez banki centralny i sektor bankowy. Dla Warszawy w I kw. 2026 r. średnia cena transakcyjna według bazy AMRON wyniosła 15 104 zł/m² (-0,90% k/k, +0,64% r/r), podczas gdy według bazy NBP (akty notarialne) analogiczny wskaźnik wyniósł 16 475 zł/m² (+0,23% r/r, -0,59% k/k). Dla Krakowa baza AMRON wskazała 14 009 zł/m² (-0,71% k/k, -2,39% r/r), a baza NBP – 15 384 zł/m² (-1,73% r/r, -1,33% k/k). Rosnąca luka między cenami ofertowymi a transakcyjnymi (dla Warszawy sięgająca ok. 2,9–4,3 tys. zł/m², w zależności od przyjętej bazy transakcyjnej) oznacza, że publikowane ceny ofertowe mają coraz mniejszą wartość informacyjną – w praktyce nabywcy wciąż mogą liczyć na znaczące upusty względem cennika, a sytuacja ta utrzyma się prawdopodobnie do końca 2026 r. Dane bazy AMRON za II kwartał 2026 r. (Raport AMRON-SARFiN 2/2026) pokazują jednak, że w drugim kwartale ceny transakcyjne przyspieszyły wyraźniej niż ceny ofertowe – w Warszawie średnia cena transakcyjna 1 m² wzrosła do 15 707 zł (+4,0% k/k, +6,4% r/r), czyli szybciej niż cena ofertowa JLL (+0,5% k/k),

co oznacza pewne zawężenie luki ofertowo-transakcyjnej względem I kwartału. Dla Krakowa cena transakcyjna wyniosła 14 264 zł/m² (+1,8% k/k, +2,2% r/r). Baza AMRON obejmuje w tym raporcie także pozostałe duże miasta: Gdańsk – 12 803 zł/m² (najwyższa dynamika roczna wśród dużych miast: +7,5% r/r), Wrocław – 11 812 zł/m² (przy czym w ujęciu rocznym cena spadła o 2,9% – w przeciwieństwie do rosnących cen ofertowych nowych mieszkań, dane JLL), Poznań – 10 555 zł/m² oraz Łódź – 8 103 zł/m². Rozbieżny kierunek zmian cen ofertowych i transakcyjnych we Wrocławiu dodatkowo potwierdza, że publikowane ceny ofertowe coraz słabiej odzwierciedlają rzeczywiste ceny zawieranych transakcji.

Rynek najmu

Raport AMRON-SARFiN 2/2026 – niewykorzystywany dotąd w niniejszym opracowaniu jako źródło danych o rynku najmu – donosi, że rynek ten pozostawał w II kwartale 2026 r. stabilny cenowo. Najwyższą dynamikę wzrostu wśród dużych miast utrzymała Warszawa, gdzie średnia stawka czynszu wyniosła 2 489 zł miesięcznie (+1,73% k/k, +6,07% r/r); w kilku miastach (np. Wrocław, Gdańsk) średnie czynsze były natomiast niższe niż rok wcześniej. Stabilizację czynszów wiąże się z sezonowym spadkiem intensywności poszukiwań mieszkań na wynajem oraz z poprawiającą się dostępnością kredytów hipotecznych, która stopniowo przekierowuje część gospodarstw domowych z rynku najmu na rynek zakupu mieszkań.

Produkcja mieszkaniowa

Dane GUS cytowane w Raporcie AMRON-SARFiN 1/2026 potwierdzają wstrzeźliwość deweloperów wobec uruchamiania nowych inwestycji w I kwartale 2026 r., mimo rekordowego ożywienia popytu:

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

Fakt, że liczba pozwoleń jest o połowę wyższa niż liczba faktycznie rozpoczętych budów, sygnalizuje przejście sektora w fazę ostrożnej ekspansji – deweloperzy zabezpieczali pozwolenia pod przyszłe cykle inwestycyjne, ograniczając jednocześnie realną aktywność i koncentrując się na wyprzedaży gotowych zapasów. Tendencja ta uległa jednak odwróceniu w II kwartale. Według danych GUS, cytowanych w Raporcie AMRON-SARFiN 2/2026, deweloperzy rozpoczęli budowę 38,7 tys. mieszkań – aż o 25,4% więcej k/k i 21,8% więcej r/r, czyli powrócili do poziomów aktywności z dobrej koniunktury lat 2023–2024. Liczba pozwoleń na budowę wzrosła do 48,9 tys. lokali (+3,7% k/k, +39,2% r/r), pozostając powyżej liczby rozpoczynanych inwestycji, a liczba mieszkań oddanych do użytkowania zwiększyła się do 30,9 tys. (+17,0% k/k, +5,8% r/r); udział deweloperów w ogólnej liczbie mieszkań oddanych do użytkowania w całym I półroczu 2026 r. wyniósł 60,45% (-1,47 p.p. r/r). Oznacza to, że dobre wyniki sprzedaży i akcji kredytowej z pierwszego kwartału skłoniły deweloperów do przyspieszenia realizacji wcześniej przygotowanych projektów, co – w połączeniu z obecnymi rekordowymi zapasami gotowych mieszkań (16,6 tys.) – sugeruje, że w kolejnych kwartałach na rynek trafi więcej nowych lokali niż wcześniej zakładano. Popyt w najbliższych 3–4 kwartałach powinien więc mieć solidniejsze pokrycie w nowej podaży, co ogranicza ryzyko istotnej presji cenowej; ewentualne wyraźne przyspieszenie dynamiki cen na rynkach o strukturalnym niedoborze podaży (Warszawa, Trójmiasto) wydaje się obecnie bardziej prawdopodobne w perspektywie 2028 r. niż już od II połowy 2027 r., o ile obecne tempo uruchamiania nowych inwestycji nie zostanie ponownie wyhamowane.

Akcja kredytowa i jakość portfela

W I kwartale 2026 r. banki w Polsce zawarły 73 126 nowych umów kredytowych o łącznej wartości 33,420 mld zł – wzrost o 13,85% liczby umów i 14,34% wartości k/k oraz rekordowy wzrost r/r (odpowiednio +51,99% i +63,84%) – 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.

- Liczba czynnych umów kredytowych na koniec marca 2026 r.: 2 140 491 szt. (-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).
- Średnia wartość udzielonego kredytu ogółem (Q1): 457 260 zł (+0,48% k/k; +7,75% r/r).
- Udział kredytów o stałym oprocentowaniu: 64,10% liczby nowych kredytów (+15,78 pp. 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.
- Jakość portfela kredytowego poprawiła się do poziomu 1,29% kredytów zagrożonych ogółem (-0,23 pp. r/r); wyjątkiem pozostaje portfel kredytów CHF (12,48%, +0,96 pp. r/r).

Równolegle BIK Indeks Popytu na Kredyty Mieszkaniowe – mierzący liczbę wnioskujących o kredyt, a więc wcześniejszy etap „lejka” kredytowego niż podpisane umowy raportowane przez AMRON-SARFiN – pokazał w kolejnych miesiącach I półrocza: styczeń 36,3 tys. wnioskujących, luty 44,5 tys., marzec 63,3 tys. (rekord od 18 lat), kwiecień 42,3 tys., maj 45,1 tys., czerwiec 42,8 tys. Średnia kwota wnioskowanego kredytu osiągnęła w czerwcu historyczny rekord 506,64 tys. zł (+6,2% r/r). Rekordowa aktywność kredytowa w marcu 2026 r. (63,3 tys. wnioskujących) była najwyższą liczbą wnioskujących w jednym miesiącu od 18 lat, a średnia miesięczna liczba wnioskujących w całym I półroczu przekroczyła 45 tys. – znacząco powyżej średnich z 2024 r.

Dane opublikowane pod koniec sierpnia 2026 r. w Raporcie AMRON-SARFiN 2/2026 potwierdzają, że akcja kredytowa w drugim kwartale przyspieszyła jeszcze bardziej. Banki udzieliły 83 559 nowych kredytów mieszkaniowych o łącznej wartości 39,745 mld zł – to wzrost o 14,3% (liczba) i 18,9% (wartość) k/k oraz najlepszy wynik ilościowy od 2007 roku i absolutny rekord wartościowy akcji kredytowej. Średnia wartość udzielonego kredytu wzrosła do rekordowych 475 652 zł (+4,0% k/k, +7,3% r/r). W całym I półroczu 2026 r. banki udzieliły niemal 157 tys. kredytów mieszkaniowych o wartości przekraczającej 73 mld zł, co oznacza, że już po sześciu miesiącach zrealizowano ok. 70% wolumenu kredytowego z całego 2025 roku – liczba zawartych umów wzrosła o 51,2% r/r, a ich wartość o 62,6% r/r.

Istotną zmianą jest odwrócenie trendu w liczbie czynnych umów kredytowych – po ponad czterech latach niemal nieprzerwanych spadków, na koniec czerwca 2026 r. portfel wzrósł do 2 146 588 sztuk (+0,28% k/k), choć w ujęciu rocznym pozostawał jeszcze o 1,34% mniejszy. Oznacza to, że liczba nowo udzielanych kredytów zaczęła przewyższać skalę spłat i zamknąć istniejących zobowiązań – istotny sygnał stabilizacji rynku finansowania mieszkaniowego po długim okresie kurczenia się portfela. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych wzrósł do 529,725 mld zł (+2,0% k/k, +5,84% r/r). Rośnie też udział kredytów o okresowo stałej stopie procentowej, który w II kwartale sięgnął 70,01% liczby (68,91% wartości) nowo udzielonych kredytów. Jakość portfela pozostaje przy tym dobra – udział kredytów zagrożonych ogółem spadł do 1,23% (z 1,29% kwartał wcześniej); wyjątkiem jest portfel kredytów we frankach szwajcarskich, gdzie wskaźnik wzrósł skokowo do 18,26% (z 12,48% w I kw.) – ma to jednak charakter wyłącznie księgowy i wynika ze spadku wartości bilansowej brutto tego portfela po wyrokach sądów I instancji unieważniających umowy, a nie z realnego wzrostu ryzyka kredytowego.

Odwrotny kierunek zanotował natomiast Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, który po silnej poprawie w I kwartale (172,89 pkt.) spadł w II kwartale do 171,47 pkt. (-1,41 pkt. k/k, wciąż +21,56 pkt. r/r) – wzrost średnich cen transakcyjnych w badanym segmencie (+1,71% k/k) oraz symboliczny wzrost oprocentowania nowych kredytów (do 6,00%) przeważał nad dalszym wzrostem dochodów gospodarstw domowych.

Programy rządowe i otoczenie legislacyjne

W I półroczu 2026 r. rynek funkcjonował bez żadnych rządowych programów popytowych wspierających zakup mieszkań. Rząd zrezygnował z uruchomienia programu dopłat „Pierwsze klucze”, koncentrując działania na najmie społecznym i komunalnym; nie doczekał się też finalizacji zapowiadany program „#naStart”. Brak następcy „Bezpiecznego kredytu 2%” (2023 r.) oznaczał, że popyt kredytowy rósł wyłącznie dzięki organicznemu spadkowi kosztu pieniądza i poprawie zdolności kredytowej – co z jednej strony przedłuża stan niepewności regulacyjnej, z drugiej ogranicza ryzyko sztucznych szczytów popytu i skoków cenowych, jakie obserwowano w latach 2023–2024. Równolegle trwają prace nad tzw. „ustawą podażową” (projekt UA10), mającą zwiększyć dostępność gruntów i uprościć instrumenty planistyczne – zmiana akcentów polityki mieszkaniowej, od dopłat do popytu w kierunku instrumentów podażowych i najmu społecznego, może w kolejnych kwartałach wpłynąć na strukturę popytu i oczekiwania cenowe.

Kontynuowana była reforma wskaźników referencyjnych – zgodnie z harmonogramem ogłoszonym przez GPW Benchmark S.A. we wrześniu 2025 r., w grudniu 2025 r. zaprzestano publikacji WIBID/WIBOR T/N i 2W, a 31 marca 2026 r. ogłoszono harmonogram zaprzestania opracowywania kolejnych stawek. Docelowym wskaźnikiem referencyjnym pozostaje POLSTR (następca WIRON, kurs na sierpień 2026 r. ok. 3,40%); pełne wygaszenie WIBID/WIBOR planowane jest na 1 stycznia 2037 r. Banki stopniowo modyfikują oferty kredytów hipotecznych – nowe umowy coraz częściej przewidują POLSTR jako podstawę oprocentowania lub okresowo stałą stopę.

W I półroczu 2026 r. rynek funkcjonował już w pełni w warunkach systemu jawności cen mieszkań wprowadzonego w 2025 r. (obowiązek publikacji pełnych cenników od 11 lipca 2025 r., zakończenie okresu przejściowego 11 września 2025 r.). Regulacja ta zwiększyła przejrzystość ofert deweloperskich, ułatwiła porównywanie inwestycji przez nabywców i wzmocniła ich pozycję negocjacyjną, sprzyjając kształtowaniu się „rynku kupującego” z widoczną akceptacją upustów i promocji w miejsce podwyżek cennikowych.

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. Konflikty te oddziałują pośrednio – poprzez ceny i dostępność surowców oraz materiałów budowlanych (w szczególności hutniczych), koszty paliw i stabilność łańcuchów dostaw. Sytuacja w Zatoce Perskiej przyczyniła się już pod koniec I kwartału 2026 r. do wzrostu inflacji oraz rynkowego oprocentowania kredytów hipotecznych w Polsce, a jej ostateczny wpływ na gospodarkę pozostaje trudny do oszacowania.

Napięcie geopolityczne utrzymywało się przez cały drugi kwartał – przedłużająca się wojna w Zatoce oraz obawy o rozwój sytuacji wokół Polski były, zgodnie z komentarzem JLL, jedną z głównych przyczyn wyhamowania sprzedaży mieszkań w II kw. 2026 r., obok efektu wysokiej bazy po rekordowym I kwartale. Sytuacja pozostaje zmienna i wymaga bieżącego monitorowania – jej rozwój w II połowie 2026 r. będzie istotnym czynnikiem ryzyka zarówno dla ścieżki inflacji i stóp procentowych, jak i dla nastrojów nabywców mieszkań.

Perspektywy na II półrocze 2026 r.

Scenariusz bazowy na II półrocze 2026 r. oraz przełom 2026/2027 r. zakłada: utrzymanie inflacji CPI w celu NBP (2–3% r/r), z możliwym przejściowym wzrostem w IV kw. 2026 r. w związku z efektem bazy statystycznej; utrzymanie stóp NBP na poziomie 3,75% do końca 2026 r., z możliwą kolejną obniżką na przełomie 2026/2027 r. do 3,50%; umiarkowany wzrost PKB w II półroczu 2026 r. (ok. 3,2–3,5% r/r) przy wciąż słabym sektorze przemysłowym; stabilizację popytu kredytowego na wysokim poziomie (średnia miesięczna liczba wnioskujących powyżej 40 tys.); dalszą presję kosztową w budownictwie (+5–6% r/r), mogącą zacząć przekładać się na wyższe ceny nowych inwestycji w 2027 r.; oraz brak rządowych programów wsparcia popytu do końca 2026 r. (ewentualne wdrożenie programu na przełomie 2026/2027 r. mogłoby istotnie zmienić dynamikę rynku). Projekcja NBP z lipca 2026 r. zakłada wzrost PKB o 3,3% w 2026 r. i 3,0% w 2027 r. (Komisja Europejska: 3,1% w 2026 r.) oraz inflację CPI średnio 2,8% w 2026 r. i ok. 2,9% w 2027 r.

W zachowaniach nabywców w II półroczu 2026 r. spodziewane są dalsze zmiany: większa selektywność i racjonalność decyzji (ułatwiona przez jawność cen), silniejsze negocjacje i wybór projektów z wyraźną przewagą lokalizacyjną lub jakościową; rosnące znaczenie kryterium „cena całkowita” zamiast „cena za m²” i większy udział mieszkań o mniejszych metrażach; rosnące znaczenie efektywności energetycznej (klasa EPC) w kontekście wysokich cen energii; preferencja mieszkań gotowych do odbioru w warunkach niepewności geopolitycznej; oraz kontynuacja wysokiego udziału zakupów gotówkowych (40–45%, w segmencie powyżej 1,5 mln zł nawet ponad 60%) przy rekordowej średniej kwocie kredytu (>500 tys. zł) – rynek podąża w kierunku dwubiegunowego popytu: klienci gotówkowi (premium/inwestycyjni) oraz kredytowi z wysokim wkładem własnym.

Podsumowanie

I półrocze 2026 r. przyniosło na polskim rynku mieszkaniowym dwie odrębne fazy oddzielone wybuchem wojny w Zatoce Perskiej. I kwartał był rekordowo silny – kombinacja niższych stóp NBP, rekordowej aktywności kredytowej (73,1 tys. podpisanych umów, 63,3 tys. wnioskujących w marcu – najwyższe wyniki od 18 lat) oraz odłożonego popytu zaowocowała wzrostem sprzedaży o 11,1% k/k i 35,2% r/r, a rynek warszawski wszedł w fazę niedoboru podaży. II kwartał przyniósł wyraźne wyhamowanie sprzedaży (-8,4% k/k, +12,7% r/r) przy jednoczesnym silnym wzroście nowej podaży (+27,6% k/k), co podniosło ofertę do rekordowego poziomu 70,3 tys. mieszkań. Wyhamowanie wynikało głównie z efektu bazy oraz pogorszenia nastrojów nabywców związanego z przedłużającą się sytuacją geopolityczną, a nie z fundamentów makroekonomicznych, które przez cały ten okres pozostawały sprzyjające.

Otoczenie makroekonomiczne pozostało w I półroczu 2026 r. korzystne: inflacja w celu NBP, stabilny rynek pracy, rekordowa zdolność kredytowa i historycznie niski koszt pieniądza. Potwierdza to przyspieszenie realnego wzrostu PKB do 3,8% r/r w II kwartale 2026 r. (z 3,5% r/r w I kwartale, wg szybkiego szacunku GUS cytowanego w Raporcie AMRON-SARFiN 2/2026), a także rekordową akcję kredytową drugiego kwartału (83,6 tys. nowych kredytów, 39,7 mld zł). Główne ograniczenia leżą po stronie realnej gospodarki (słaby przemysł, PMI poniżej 50 pkt przez czternaście miesięcy z rzędu) oraz rosnących kosztów budownictwa, które w II półroczu 2026 r. i w 2027 r. mogą przełożyć się na wyższe ceny nowych inwestycji. Presję tę może jednak częściowo równoważyć wyraźne odbicie aktywności deweloperskiej w II kwartale (rozpoczęte budowy: 38,7 tys. mieszkań, +21,8% r/r), które – w przeciwieństwie do sytuacji z I kwartału – wskazuje na rosnącą, a nie malejącą, nową podaż mieszkań w najbliższych kwartałach.

12.7. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń

Szczegółowy opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń został wyczerpująco przedstawiony w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ED Invest za rok 2025. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu Zarząd Jednostki Dominującej nie zdefiniował innych niż te zaprezentowane w Sprawozdaniu z działalności za rok 2025.

12.8. 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 nieuzyskania lub zakwestionowania decyzji administracyjnych niezbędnych do realizacji inwestycji (w tym środowiskowych), działaniami stron trzecich podważającymi uzyskane pozwolenia, opóźnieniami w rozpoczęciu lub zakończeniu budowy oraz zmianami przepisów regulujących proces inwestycyjny. Pozostałe aspekty ryzyka to:

- brak popytu na 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 popyt 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 jednorodzinną, działając poprzez spółki celowe. W dłuższej perspektywie planowane jest również tworzenie portfela nieruchomości komercyjnych przeznaczonych na wynajem, w szczególności pod obiekty handlowe typu dyskontowego. Punktem wyjścia dla decyzji inwestycyjnych pozostaje każdorazowo kompleksowa ocena efektywności projektów oraz aktualnych uwarunkowań rynkowych.

W segmencie mieszkaniowym Grupa zamierza kontynuować sprzedaż lokali o zróżnicowanej powierzchni – od mniejszych po większe mieszkania – oferowanych w atrakcyjnych cenach i dogodnych lokalizacjach, głównie na terenie Warszawy, 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 PÓŁ. 2026 ROKU

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

W niniejszym podrozdziale omówione zostaną podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na 30 czerwca 2026 r., w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność Grupy Kapitałowej oraz skonsolidowane wyniki finansowe, w tym na osiągnięte zyski lub poniesione straty w okresie objętym skonsolidowanym sprawozdaniem.

Skrócone Śródroczne Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

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

Wyszczególnienie	na 30.06.2026	na 31.12.2025	zmiana	zmiana %
Aktywa				
Aktywa trwałe	5 248	3 267	1 981	61%
Wartości niematerialne	35	70	-35	-50%
Rzeczowe aktywa trwałe	463	1 415	-952	-67%
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	825	1 268	-443	-35%
Należności	12	115	-103	-90%
Nieruchomości inwestycyjne	3 514	-	3 514	100%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	400	399	1	0%
Aktywa obrotowe	96 261	112 541	-16 280	-14%
Zapasy	14 360	20 289	-5 929	-29%
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	38 360	42 618	-4 258	-10%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	38 720	45 099	-6 379	-14%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	30	-30	-100%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	718	636	82	13%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 103	3 869	234	6%
Aktywa razem	101 509	115 808	-14 299	-12%

Na 30 czerwca 2026 roku wartość aktywów Grupy spadła o 14 299 tys. PLN w stosunku do stanu na 31 grudnia 2025 roku, głównie ze względu na zmniejszenie się należności handlowych, zapasów oraz aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną).

Stan rzeczowych aktywów trwałych wynosił na 30 czerwca 2026 roku 463 tys. PLN, zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2025 roku o 952 tys. PLN, tj. o 67%. 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 30 czerwca 2026 roku wyniósł 825 tys. PLN i w stosunku do roku 2025 zmniejszył się o 35%. Zmiana powstała w wyniku m.in. odpisów umorzeniowych.

Nieruchomości inwestycyjne to nowa pozycja w Aktywach (wzrost 100%), powstała w wyniku zawartej 26 czerwca 2026 roku przez SOEDI3 umowy sprzedaży ze „SPOŁEM” Warszawską Spółdzielnią Spożywców Wola (Sprzedający) spółdzielczego własnościowego prawa do Lokalu, znajdującego się w budynku niemieszkalnym położonym w Warszawie przy ul. Człuchowskiej 33. Cena nabycia wyniosła 3.514 tys. PLN. Zgodnie z MSR 40 do kategorii nieruchomości i praw inwestycyjnych zalicza się także rzeczowe prawa majątkowe, do których należy spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, który to lokal utrzymywane będzie w celu uzyskania czynszów lub przyrostu wartości. Od 26 czerwca 2026 roku spółka SOEDI3 Sp. z o.o. wynajmuje lokal usługowy położony w Warszawie przy ul. Człuchowskiej 33.

Wartość zapasów na 30 czerwca 2026 roku zmniejszyła się o 5 929 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2025 roku, głównie z powodu sprzedaży mieszkań na projekcie Radzikowskiego w związku z zakończeniem budowy oraz sprzedaży nieruchomości gruntowej wraz z projektem w Pruszkowie przy ul. Stalowej.

Stan aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) na 30 czerwca 2026 roku zmniejszył się w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2025 roku o 4 258 tys. PLN, na co wpływ miała zmiana stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych, głównie projektów będących w realizacji – Gočavii oraz Złotej Wilgi, ale przede wszystkim uwzględnienie odpisu na Projekt III Etap Orlik.

Stan należności handlowych oraz pozostałych należności na 30 czerwca 2026 znacząco zmniejszył się w porównaniu do końca 2025 roku o 6 379 tys. PLN, w związku z aktywnością Grupy w zakresie sprzedaży na zakończonych inwestycjach.

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

Wyszczególnienie	na 30.06.2026	na 31.12.2025	zmiana	zmiana %
<i>Pasywa</i>				
Kapitał własny	39 583	48 094	-8 510	-18%
Kapitał podstawowy	619	619	-	0%
Akcje własne	-6 198	-6 198	-	0%
Kapitał zapasowy	45 670	49 149	-3 479	-7%
Niepodzielony wynik finansowy	-510	4 521	-5 031	-111%
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-924	-1 305	381	-29%
- zysk (strata) netto bieżącego roku	414	5 825	-5 411	-93%
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	39 580	48 091	-8 511	-18%
Udziały niekontrolujące	3	3	-	0%
Zobowiązania	61 926	67 714	-5 788	-9%
Zobowiązania długoterminowe	8 926	8 707	219	3%
Długoterminowe zobowiązania związane z umowami	6 000	6 000	-	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	363	617	-254	-41%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe – kaucje	308	336	-28	-8%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 111	1 629	482	30%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	144	125	19	15%
Zobowiązania krótkoterminowe	53 000	59 007	-6 007	-10%
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	3 762	2 972	790	27%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	668	708	-40	-6%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	44 375	49 202	-4 827	-10%
Zobowiązania z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	-	547	-547	-100%
Zaliczki związane z umowami	121	67	54	81%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	86	-	86	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3 402	4 864	-1 462	-30%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	158	186	-28	-15%
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	429	461	-32	-7%
Pasywa razem	101 509	115 808	-14 299	-12%

Kapitał własny Grupy na 30 czerwca 2026 roku w porównaniu do końca 2025 roku zmniejszył się o 8 510 tys. PLN, głównie w wyniku wypłaty dywidendy w kwocie 6 255 tys. PLN oraz zwrotu dopłat do kapitału w kwocie 2 654 tys. PLN. Wpływ tych transakcji został częściowo skompensowany zyskiem netto w kwocie 414 tys. PLN.

Stan krótkoterminowych kredytów i pożyczek zwiększył się o 790 tys. PLN z powodu wykorzystania kredytu bankowego w BOŚ S.A. Stan pozostałych długo i krótkoterminowe zobowiązań finansowych na 30 czerwca 2026 roku zmalał w porównaniu do stanu na koniec 2025 roku o 294 tys. PLN. Zmiana wynika z faktu rozliczenia rat kapitałowych przypadających na okres sprawozdawczy. Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 30 czerwca

2026 roku zmniejszył się w porównaniu do końca roku 2025 o 4 827 tys. PLN, co wynika z bieżącej realizacji projektów Gočtavia oraz Złota Wilga.

Stan pozostałych zobowiązań krótkoterminowych na 30 czerwca 2026 roku spadł w porównaniu do końca 2025 roku o 1 462 tys. PLN, na co składają się głównie zmiany zobowiązania podatkowego, zaliczek i pozostałych kwot zatrzymanych zobowiązań krótkoterminowych.

Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z wyniku

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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025	zmiana	zmiana %
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	39 142	17 846	21 296	119%
Przychody netto ze sprzedaży produktów	6 946	-	6 946	-
Przychody netto ze sprzedaży usług	24 988	17 027	7 961	47%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	7 208	819	6 389	780%
Koszt własny sprzedaży	33 052	13 486	19 566	145%
Koszt sprzedanych produktów	5 924	-	5 924	-
Koszt sprzedanych usług	20 951	13 486	7 465	55%
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	6 177	-	6 177	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 090	4 360	1 730	40%
Koszty sprzedaży	1 057	1 096	-39	-4%
Koszty ogólnego zarządu	3 457	3 526	-69	-2%
Pozostałe przychody operacyjne	243	104	139	133%
Pozostałe koszty operacyjne	219	368	-149	-40%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 600	-526	2 126	404%
Przychody finansowe	11	9	2	22%
Koszty finansowe	401	153	248	162%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 210	-671	1 881	280%
Podatek dochodowy	796	60	736	1226%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	414	-730	1 144	157%
Działalność zaniechana	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	414	-730	1 144	157%

Na 30 czerwca 2026 roku Grupa osiągnęła zysk finansowy 414 tys. PLN. Wynik ten był wyższy w porównaniu do wyniku w analogicznym okresie roku 2025.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 868	8 355
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	- 2 305	-107
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 7 480	-7 341
Przepływy pieniężne netto razem	83	907
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	718	4 827

Na 30 czerwca 2026 roku Grupa posiadała środki pieniężne w wysokości 718 tys. PLN.

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

W niniejszym podrozdziale omówione zostaną podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe ujawnione w skróconym śródrocznym sprawozdaniu finansowym na 30 czerwca 2026 r., w szczególności opis czynników i zdarzeń, w tym o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na działalność Spółki Dominującej oraz jednostkowe wyniki finansowe, w tym na osiągnięte zyski lub poniesione straty w okresie sprawozdawczym, a także omówienie perspektyw rozwoju działalności ED Invest S.A. w najbliższych kwartałach (zaprezentowana w pkt 12.7. niniejszego raportu).

Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z sytuacji finansowej

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

Wyszczególnienie	na 30.06.2026	na 31.12.2025	zmiana	zmiana %
<i>Aktywa</i>				
Aktywa trwałe	13 639	12 567	1 072	9%
Wartości niematerialne	35	70	-35	-50%
Rzeczowe aktywa trwałe	463	1 415	-952	-67%
Aktywa z tyt. prawa do użytkowania składnika majątku	825	1 268	-443	-35%
Inwestycje w jednostkach zależnych	10 646	9 319	1 327	14%
Należności	1	98	-97	-99%
Pożyczki udzielone	1 271	-	1 271	-
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	398	397	1	1%
Aktywa obrotowe	56 728	66 527	-9 799	-15%
Zapasy	9 714	6 178	3 536	57%
Aktywa z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną)	38 360	42 618	-4 258	-10%
Należności handlowe oraz pozostałe należności	4 352	6 661	-2 309	-35%
Pożyczki udzielone	121	5 322	-5 201	-98%
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	-	1 650	-1 650	-100%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	79	236	-157	-66%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 103	3 862	241	6%
Aktywa razem	70 367	79 094	-8 727	-11%

Na 30 czerwca 2026 roku wartość wszystkich aktywów Jednostki Dominującej w porównaniu do końca roku 2025 zmniejszyła się o 11%.

Stan rzeczowych aktywów trwałych wynosił na 30 czerwca 2026 roku 463 tys. PLN, zmniejszył się w porównaniu do stanu na koniec 2025 roku o 952 tys. PLN tj. o 67%. 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 30 czerwca 2026 roku wyniósł 825 tys. PLN i w stosunku do roku 2025 zmniejszył się o 35%. Zmiana powstała w wyniku odpisów umorzeniowych.

Tabela 79. Nakłady na budowę Grupy Kapitałowej ED Invest S.A.

Nazwa Spółki Zależnej	data			udziały	wartość inwestycji	dopłaty do kapitału
	nabycia	założenia	zbycia		kapitał podstawowy	
na dzień 30.06.2026						
SOEDI1 Sp. z o. o.	02.02.2023		22.05.2025	0%	-	-
Radzikowskiego APV Sp. z o. o.	25.05.2023			53%	2,7	-
SOEDI2 Sp. z o. o.		07.04.2023		100%	10	-
SOEDI3 Sp. z o. o.		05.10.2023		100%	110	4 320
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	10 420

Na dzień 30 czerwca 2026 roku inwestycje w jednostki zależne wzrosły o 1 327 tys. w wyniku dwóch zdarzeń: zwrotu części dopłat do kapitału przez spółkę Radzikowskiego APV w kwocie 2 993 tys. PLN oraz dopłaty do kapitałów Spółki SOEDI3 Sp. z o.o. w kwocie 4 320 tys. PLN.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku stan aktywów z tytułu umów (w tym o usługę budowlaną) zmniejszył się w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2025 roku o 4 258 tys. PLN, na co wpływ miała zmiana stopnia zaawansowania wycenianych kontraktów długoterminowych, głównie projektów będących w realizacji - Gocłavi oraz Złotej Wilgi, ale przede wszystkim odpis na III etap projektu Orlik.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku stan udzielonych pożyczek zmniejszył się o kwotę 3 930 tys. PLN. W I pół. 2026 r. Spółki zależne dokonały spłaty pożyczek na kwotę 3 890 tys. PLN po otrzymaniu zaliczek z tytułu zawarcia przedwstępnych umów sprzedaży nieruchomości gruntowych na nabycie których zostały udzielone pożyczki.

Wszystkie pożyczki krótkoterminowe oraz długoterminowe zostały udzielone spółkom zależnym.

Stan należności handlowych oraz pozostałych należności na 30 czerwca 2026 roku zmniejszył się w porównaniu do końca 2025 roku w związku z aktywnością Spółki w zakresie sprzedaży na zakończonych inwestycjach.

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

Wyszczególnienie	na 30.06.2026	na 31.12.2025	zmiana	zmiana %
<i>Pasywa</i>				
Kapitał własny	37 182	43 399	-6 217	-14%
Kapitał podstawowy	619	619	-	-
Akcje własne	-6 198	-6 198	-	-
Kapitał zapasowy	42 723	46 478	-3 755	-8%
Niepodzielony wynik finansowy	38	2 500	-2 462	-98%
- zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-	-	-
- zysk (strata) netto bieżącego roku	38	2 500	-2 462	-98%
Zobowiązania	33 185	35 695	-2 510	-7%
Zobowiązania długoterminowe	9 157	8 919	238	3%
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	363	617	-254	-41%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	308	336	-28	-8%
Zobowiązania długoterminowe z tytułu umów	6 000	6 000	-	-

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 342	1 841	501	27%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	144	125	19	15%
Zobowiązania krótkoterminowe	24 028	26 776	-2 748	-9%
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	3 762	2 972	790	27%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	668	708	-40	-6%
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług	16 622	20 530	-3 908	-19%
Zaliczki związane z umowami	121	67	54	80%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	-	-	-	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 570	2 151	419	19%
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	158	186	-28	-15%
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	129	162	-33	-20%
Pasywa razem	70 367	79 094	-8 727	-11%

Kapitały własne na 30 czerwca 2026 roku zmniejszyły się o 6 217 tys. PLN w stosunku do końca 2025 roku w wyniku wypłaty dywidendy w kwocie 6 255 tys. PLN oraz wypracowanego wyniku w I półroczu 2026 w kwocie 38 tys. PLN.

Stan pozostałych długo i krótkookresowych zobowiązań finansowych na 30 czerwca 2026 roku zmalał w porównaniu do stanu na koniec 2025 roku o 294 tys. PLN. Zmiana wynika z faktu rozliczenia rat kapitałowych.

Stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług na 30 czerwca 2026 roku zmalał w porównaniu do końca 2025 roku o 3 908 tys. PLN, tj. o 19%. i wynika z bieżącej realizacji projektów Gočlavia oraz Złota Wilga.

Stan pozostałych zobowiązań długo i krótkoterminowych na 30 czerwca 2026 roku zwiększyły się w porównaniu do końca 2025 roku o 391 tys. PLN, głównie w wyniku zmiany zobowiązania podatkowego, zaliczek i pozostałych kwot zobowiązań krótkoterminowych.

Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z wyniku

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

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025	zmiana stanu	zmiana %
<i>Działalność kontynuowana</i>				
Przychody ze sprzedaży	26 281	17 271	9 010	52%
- od jednostek powiązanych/	36	247	-211	-85%
Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-	-	-
Przychody netto ze sprzedaży usług	25 021	17 271	7 750	45%
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 260	-	1 260	-
Koszt własny sprzedaży	21 834	13 486	8 348	62%
Koszt sprzedanych produktów	-	-	-	-
Koszt sprzedanych usług	20 951	13 486	7 465	55%
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	883	-	883	-
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	4 446	3 785	661	17%
Koszty sprzedaży	1 048	943	105	11%
Koszty ogólnego zarządu	3 433	3 402	31	1%
Pozostałe przychody operacyjne	189	101	88	87%
Pozostałe koszty operacyjne	174	81	93	115%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-19	-539	520	-97%

Przychody finansowe	1 142	2 910	-1 768	-61%
Koszty finansowe	584	220	364	166%
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji	-	-	-	-
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	538	2 150	-1 612	-75%
Podatek dochodowy	500	353	147	42%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	38	1 797	-1 759	-98%
<i>Działalność zaniechana</i>	-	-	-	0%
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	-	-	-	0%
Zysk (strata) netto za rok obrotowy	38	1 797	-1 759	-98%

Na 30 czerwca 2026 roku ED Invest S.A. osiągnęła wynik finansowy netto 38 tys. PLN. Wynik ten był niższy 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. Ostatecznie na wynik wpłynął odpis na III etap projektu Orlik.

Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Tabela 82. Przepływy pieniężne ED Invest S.A.

Wyszczególnienie	za okres od 01.01. do 30.06.2026	za okres od 01.01. do 30.06.2025
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 507	921
Przepływy pieniężne netto wykorzystane w działalności inwestycyjnej	4 213	10 352
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-5 876	-10 491
Przepływy pieniężne netto razem	-157	782
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	79	1 342

Na 30 czerwca 2026 roku Spółka posiadała środki pieniężne w wysokości 79 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 dalsza 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) czy przez spółkę zależną SOEDI5 (transakcja opisana w niniejszym Raporcie w pkt. 12.1. 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 30 czerwca 2026 r. na Giełdzie Papierów Wartościowych S.A. w Warszawie notowanych jest 12 386 687 szt. akcji ED Invest serii A.

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

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

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

Tabela 83. Podstawowe informacje dotyczące akcji ED Invest S.A. notowanych na rynku regulowanym

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

Tabela 84. Dane statystyczne dotyczące notowań akcji ED Invest S.A. w I pół. 2026 i w I pół. 2025

	I pół. 2025 r.	I pół. 2026 r.
Liczba akcji w obrocie na koniec okresu	12 386 687	12 386 687
Cena akcji na koniec okresu (PLN)	5,62	8,24
Cena maksymalna (PLN)	6,60	9,98
Cena minimalna (PLN)	5,60	6,68
Średnia cena akcji w trakcie okresu (PLN)	6,21	8,24
Średni dzienny obrotów (PLN)	9 799	34 262
Średni dzienny wolumen obrotów (sztuk)	1 597	4 146

Średnia cena w okresie – ważona wolumenem (PLN)	6,14	8,26
Kapitalizacja na koniec okresu (mln PLN)	69,61	102,1

Akcje własne

Na 30 czerwca 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 pół. 2026 r., ani w okresie od dnia bilansowego do dnia publikacji niniejszego raportu, tj. 24 września 2026 r.

Tabela 85. Struktura akcjonariatu ED Invest S.A.

Akcjonariusz	Stan na 30.06.2025	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 30.06.2026	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 24.09.2026	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 86. Akcje będące w posiadaniu osób zarządzających ED Invest S.A.

Imię i nazwisko /stanowisko	Stan na 30.06.2026	Udział w kapitale/ udział w głosach	Stan na 24.09.2026	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 19 maja 2026.

Dywidenda

20 maja 2026 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ED Invest S.A. w Warszawie (dalej ZWZ), na podstawie § 21 ust. 1 pkt. f) Statutu Spółki oraz w związku z Wnioskiem Zarządu z 7 maja 2026 r., pozytywnie zaopiniowanym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 01/05/2026 z 8 maja 2026 r., podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2025, który wyniósł 2.500.104,34 zł (słownie: dwa miliony pięćset tysięcy sto cztery złote i trzydzieści cztery grosze).

1. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Uchwałą nr 7 z 20 maja 2026 r. postanowiło:
2. część zysku netto 51,62 % (słownie: pięćdziesiąt jeden 62/100 procent), tj. kwotę 1.290.677,96 zł (słownie: jeden milion dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy sześćset siedemdziesiąt siedem złotych dziewięćdziesiąt sześć groszy), co daje 0,13 zł (słownie: trzynaście groszy) na 1 akcję - przeznaczyć na dywidendę dla akcjonariuszy;
3. pozostałą część zysku netto 48,38 % (słownie: czterdzieści osiem 38/100 procent) w wysokości 1.209.426,38 zł (słownie: jeden milion dwieście dziewięć tysięcy czterysta dwadzieścia sześć złotych trzydzieści osiem groszy) - przeznaczyć na kapitał zapasowy.

Lista akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy została ustalona według stanu na dzień 26 maja 2026 roku. Dywidenda została wypłacona w terminie 29 maja 2026 roku.

Jednocześnie na wniosek większościowego akcjonariusza Spółki - VESPER CAPITAL Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dotyczącego przyjęcia uchwały w sprawie wypłaty zysku z kapitału zapasowego Spółki, przedłożonego podczas ZWZ, który został pozytywnie zaopiniowany Uchwałą Rady Nadzorczej nr 02/05/2026 z 13 maja 2026 r., Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki Uchwałą nr 23 z 20 maja 2026 r. postanowiło:

1. dokonać zmiany przeznaczenia zysków z lat ubiegłych pierwotnie przeznaczonych na kapitał zapasowy i obniżyć kapitał zapasowy o kwotę 4.964.146,00 zł (słownie: cztery miliony dziewięćset sześćdziesiąt cztery tysiące sto czterdzieści sześć złotych); oraz
2. przeznaczyć kwotę zysku z lat ubiegłych w kwocie 4.964.146,00 zł (słownie: cztery miliony dziewięćset sześćdziesiąt cztery tysiące sto czterdzieści sześć złotych) na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy Spółki, tj. wypłatę kwoty 0,50 zł (słownie: pięćdziesiąt groszy) na każdą akcję biorącą udział w podziale zysku (czyli bez akcji własnych Spółki).

Lista akcjonariuszy uprawnionych do wypłaty dywidendy została ustalona według stanu na dzień 26 maja 2026 roku. Dywidenda została wypłacona w terminie 29 maja 2026 roku.

W związku z podjętymi w dniu 20 maja 2026 r. Uchwałami nr 7 i nr 23 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki opisanymi szczegółowo powyżej, wypłacona została dywidenda w łącznej kwocie 6.254.823,96 zł (sześć milionów dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące osiemset dwadzieścia trzy złote dziewięćdziesiąt sześć groszy), dla akcjonariuszy Spółki, tj. wypłata kwoty 0,63 zł (sześćdziesiąt trzy grosze) na każdą akcję biorącą udział w podziale zysku (czyli bez akcji własnych Spółki).

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 2010-2026 wynosi ponad 79,76 mln PLN.

15. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

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

Określenie stron	Przedmiot sporu i opis sprawy
ED Invest (powód) SM „Wilga 2000” (pozwany)	Pozew o zapłatę odszkodowania oraz wierzytelności Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XXVI Gospodarczy pod sygnaturą akt: XXVI GC 245/17 Wartość przedmiotu sporu 5 806 742,21 PLN powiększona o odsetki ustawowe Powyższa kwota jest sumą odszkodowania z tytułu nieprzystąpienia przez ww. Spółdzielnię do realizacji inwestycji objętej umową o wspólnym przedsięwzięciu zawartą pomiędzy Spółką a poprzednikiem prawnym SM „Wilga 2000” oraz wierzytelności przysługującej Spółce od SM „Wilga 2000” za wykonane prace skablowania linii wysokiego napięcia na jej działce 12/29, na której miała być zrealizowana zabudowa mieszkaniowo-usługowa z halą garażową. Wskutek zaniechań Pozwanego do realizacji ww. przedsięwzięcia inwestycyjnego nie doszło, mimo prowadzonych przez Spółkę i Pozwanego negocjacji i rozmów. W wyniku braku porozumienia Spółka wystąpiła przeciwko SM „Wilga 2000” z wnioskiem o zaniechanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło. Z tego względu Spółka podjęła decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego w ramach powództwa o zapłatę (RB nr 10/2017). Postanowieniem Sądu z 3 stycznia 2018 r. postępowanie zostało zawieszone do czasu prawomocnego rozpoznania sprawy toczącej się pod sygn. akt II C 1505/17 przed Sądem Okręgowym dla Warszawy-Pragi. Postanowienie jest prawomocne.
ED Invest (powód) SM „Wilga 2000” (pozwany)	Pozew o zapłatę wierzytelności Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy Wydział XVI Gospodarczy pod sygnaturą akt: XVI GC 4026/19 (wcześniej sygn. akt: VIII GC 4725/14 oraz IX GC 4567/18) Wartość przedmiotu sporu 52 155,61 PLN powiększona o odsetki ustawowe 28 października 2014 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Sąd Gospodarczy VIII Wydział Gospodarczy w sprawie o sygn. akt: VIII GNC 7953/14 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. SM „Wilga 2000” wniosła od ww. nakazu sprzeciw o oddalenie powództwa w całości. Spółka w odpowiedzi na sprzeciw wystosowała pismo procesowe, w którym podtrzymała swoje twierdzenia wyrażone w pozwie. 15 marca 2017 r. odbyła się rozprawa przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie VIII Wydział Gospodarczy, podczas której Sąd postanowił o zawieszeniu postępowania do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. akt I ACa 2083/16 (następnie przez SO Warszawa-Praga pod sygn. akt: II C 1505/17). Kancelaria wniosła zażalenie na ww. postanowienie, które 20 września 2017 r. postanowieniem Sądu Okręgowego w Warszawie zostało oddalone (sygn. akt.: XXIII Gz907/17) wobec czego postępowanie w tej sprawie zostało prawomocnie zawieszone do czasu rozpoznania sprawy rozpoznawanej pod sygn. Akt I ACa 2083/16 (a obecnie przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie pod sygn. II C 1505/17, której wynik ma kluczowy wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy). Sprawa w toku.

ED Invest EDBUD S.A. w upadłości likwidacyjnej	Zgłoszenie Wierzytelności w postępowaniu upadłościowym Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygnaturą akt: XVIII GUp 98/20 (wcześniej sygn. akt: X GUp 4/11 oraz XIX GUp 2/19) Zgłoszona wierzytelność 2 579 213,68 PLN 12 stycznia 2011 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, Wydział X Gospodarczy ds. upadłościowych i naprawczych ogłosił upadłość spółki EDBUD S.A. oraz wezwał wierzycieli do zgłaszania wierzytelności. ED Invest S.A. zgłosiła wierzytelność. Zgodnie z doręczonymi Kancelarii kopiami kart z listy wierzytelności w 2012 r. uznano wierzytelność Spółki w kwocie 715 649,64 PLN wraz z odsetkami w kwocie 49 379,35 PLN. Uznana wierzytelność została zaliczona do kategorii IV. Z uwagi na fakt, iż odmówiono uznania wierzytelności Spółce w pozostałej kwocie, 16 listopada 2012 r. Spółka złożyła w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy sprzeciw od listy wierzytelności. W przedmiotowym sprzeciwie Spółka wnosiła o uznanie wierzytelności w kwocie 1 814 184,69 PLN. 19 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, X Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych wydał postanowienie, w którym uwzględnił sprzeciw i uznał wierzytelność Spółki dodatkowo w kwocie 1 814 184,69 PLN. Kwota 1 790 340,75 PLN została zaliczona do IV kategorii, kwota 23 843,94 PLN została zaliczona do V kategorii. 27 lipca 2023 r. Syndyk masy upadłości EDBUD S.A. złożył do Sadu Rejonowego m.st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy ds. upadłości i restrukturyzacji częściowy plan podziału funduszu masy upadłości z 20 lipca 2023 r. dla kategorii IV. Zgodnie z planem podziału, suma podlegająca podziałowi z kategorii IV wynosi 3 076 966,69 PLN, tym suma wierzytelności to kwota 76 924 167,33 PLN. Suma przypadająca ED Invest S.A. wynosi 102 214,79 PLN. 11 sierpnia 2023 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy ds. upadłości i restrukturyzacji wydał Zarządzenie, na mocy którego postanowił o ogłoszeniu przez obwieszczenie w MSiG, iż złożony został kolejny częściowy plan podziału masy upadłości. ED Invest S.A. przysługiwało prawo do wniesienia zarzutów przeciwko planowi podziału. Decyzją Spółki zarzuty nie zostały wniesione. 27 lutego 2024 r. plan podziału nie został zatwierdzony. 15 stycznia 2024 r. do ED Invest S.A. wpłynęła kwota 102 214,79 PLN z 27 lipca 2023 r. Z uwagi na zmianę sędziego referenta i wydział, w którym sprawa jest rozpoznawana zgodnie z art. 54 Regulaminu urzędowania sądów powszechnych, aktualnie sprawa dotyczy się pod sygn. akt: XVIII GUp 98/20.
ED Invest PP-U REDOX Sp. z o.o. w upadłości	Zgłoszenie Wierzytelności w postępowaniu upadłościowym Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, Wydział XVIII Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych pod sygnaturą akt: XVIII GUp 85/21. Zgłoszona wierzytelność 1 688 000 PLN Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XVIII Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych (XVIII GU 125/21) 26 maja 2021 r. ogłosił upadłość Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego REDOX Sp. z o.o. (KRS 109724), wyznaczył syndyka oraz wezwał wierzycieli do zgłaszania wierzytelności w terminie 30 dni od daty 15 czerwca 2021 roku, tj. daty ukazania się obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości w MSiG nr 113/2021 (6258) poz. 38174. ED Invest S.A. 14 lipca 2021 r. złożyła wierzytelności ogółem na kwotę 1 688 tys. PLN dot. kategorii zaspokojenia II – III (kategoria II kwota 1 686 tys. PLN, kategoria III kwota 2 tys. PLN). Mając na uwadze opinię Kancelarii prawnej Zarząd Spółki przewiduje możliwość potencjalnych roszczeń względem Spółki dotyczących: - roszczeń podwykonawców PP-U Redox Sp. z o.o. o zapłatę wynagrodzenia za roboty objęte Umową, z którymi nie zostały zawarte ugody (na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka szacuje wysokość tych roszczeń na kwotę 97 tys. PLN w całości objętą odpisem), - roszczeń części podwykonawców z innych starszych realizowanych przy udziale PP-U Redox Sp. z o.o. i ED Invest S.A. inwestycji, którym PP-U Redox Sp. z o.o. nie zwrócił kaucji gwarancyjnej, a których wymagalność zaktualizuje się po upływach okresu rękojmi tych

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

- potencjalne późniejsze roszczenia z tytułu rękojmi i gwarancji wynikające z inwestycji zrealizowanych z PP-U Redox Sp. z o.o., które w związku z upadłością pozostają w części inwestycji niezabezpieczone, co oznacza, że Spółka będzie musiała usuwać wady na swój koszt (na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Spółka nie dysponuje wiedzą o tego typu roszczeniach i ich wysokości).

4 marca 2022 r. w MSiG ukazało się obwieszczenie Sędziego Komisarza, że w postępowaniu upadłościowym REDOX Sp. z o.o. w upadłości syndyk sporządził i przekazał Sędziemu Komisarzowi listę wierzytelności, którą każdy zainteresowany może przeglądać w Biurze Obsługi Interesanta.

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

W I pół. 2025 roku nie zaszły zmiany dot. sprawy pod sygn. akt. XVIII GUp 85/21. Obecnie Zarząd Spółki ocenia zaistniałe zdarzenie jako mające mało istotny wpływ na sytuację gospodarczą i wynik finansowy ED Invest S.A.

ED Invest (powód)

Spółdzielnia
Mieszkaniowa
„Orlik-Jantar”
(pozwana)

Pozew o ustalenie wraz z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia niepieniężnego

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

Wartość przedmiotu sporu: 12 714 223 PLN powiększona o odsetki ustawowe

25 czerwca 2026 r. Spółka wniosła do Sądu Okręgowego w Warszawie, Wydziału Gospodarczego, Pozew o ustalenie wraz z wnioskiem o zabezpieczenie roszczenia niepieniężnego („Pozew”) przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik-Jantar” z siedzibą w Warszawie („SMOJ”, „Pozwana”). Pozew, oparty na art. 189 Kodeksu postępowania cywilnego, dotyczy ustalenia bezskuteczności oświadczenia SMOJ o odstąpieniu od umowy o wspólnym przedsięwzięciu z dnia 31 marca 2017 r. („Umowa”) oraz potwierdzenia, że Umowa pozostaje w mocy i wiąże obie Strony. Wartość przedmiotu sporu wynosi 12.714.223 PLN. Spółka zastrzegła w Pozwie, że nie wyczerpuje on całości roszczeń Spółki wynikających z Umowy lub pozostających z nią w związku.

Przedmiotem Umowy jest realizacja przez Spółkę przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą „ORLIK-Jantar” polegającego na wykonaniu zabudowy mieszkalno-usługowej na terenie udostępnionym przez SMOJ, w trzech etapach. Etap III – obejmujący budowę budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym na działce ew. nr 29 w Dzielnicy Praga-Południe m.st. Warszawy – pozostaje jedynym niezrealizowanym elementem Umowy. Spółka własnym kosztem

uzyskała dla SMOJ pozwolenie na rozbiórkę (decyzja nr 89/20 z 20 marca 2020 r.) oraz pozwolenie na budowę (decyzja nr 39/22 z 11 lutego 2022 r.), które są ważne i obowiązujące. Termin realizacji Etapu III nie rozpoczął biegu, gdyż SMOJ nie przekazała Spółce terenu pod inwestycję.

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

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

Postanowieniem z dnia 8 lipca 2026 r., wydanym przez Sąd Okręgowy w Warszawie XXIX Wydział Gospodarczy (SO) został częściowo uwzględniony wniosek o zabezpieczenie roszczenia, tj. SO:

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

Postanowienie nie jest prawomocne – Pozwanej przysługuje zażalenie. Spółdzielnia złożyła zażalenie na powyższe Postanowienie Sądu. W dniu 13 sierpnia 2026 r. Sąd wydał zarządzenie o przekazaniu akt sprawy Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie celem rozpoznania zażalenia, o którym mowa powyżej.

Zarząd Spółki ocenia, że złożony Pozew oraz uzyskane częściowe zabezpieczenie mają istotne znaczenie dla działalności Spółki oraz wyników finansowych obecnego i przyszłych okresów. Etap III inwestycji „ORLIK-Jantar” stanowi kluczowy element planowanego portfela projektów opisywanego w raportach okresowych Spółki. Łączne nakłady Spółki poniesione na przygotowanie Etapu III wynoszą 1.667.930,45 PLN, natomiast zysk nieosiągnięty w postaci utraconych korzyści Spółki z tytułu realizacji Etapu III wynosi 12.714.223 PLN.

15.2. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W związku ze zmianami właścicielskimi od dnia 14 grudnia 2022 roku, tj. daty zmiany głównego akcjonariusza, Grupa identyfikuje poniższe podmioty powiązane: a) kapitałowo: Vesper Capital Sp. z o.o., b) osobowo: Q Investments Sp. z o.o., Moduł Sp. z o.o. (do dnia 27 maja 2025 r.), Kancelaria Adwokacka Neuman i Partnerzy Sp. P., ECC Real Estate Sp. z o.o., Project Pruszków Sp. z o.o., Sebastian Chwedeczko CONSULTING & DESIGN (do dnia 30 listopada 2025 r.), Łukasz Deńca, Alan Dunikowski, Maciej Krzewiński, Marcin Fryda, Heymans Adrianus, Artur Neuman, Sebastian Chwedeczko (do dnia 30 listopada 2025 r.), Krzysztof Mikołajczyk (do dnia 27 maja 2025 r.).

W I pół. 2026 roku Grupa nie zawarła transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe. Zestawienie transakcji Grupy z podmiotami powiązanymi na 30 czerwca 2026 roku zaprezentowane zostały w tabeli nr 38 zaś transakcje Spółki Dominującej z podmiotami powiązanymi prezentuje tabela 67.

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

W I pół. 2026 r. Spółka Dominująca nie zaciągała i nie zostały jej wypowiedziane umowy kredytów lub pożyczek. Pożyczki udzielane w ramach Grupy zostały opisane w pkt. 15.4. niniejszego Raportu.

15.4. Pożyczki w ramach Grupy ED Invest

Pożyczki udzielone i spłacone w okresie sprawozdawczym

Tabela 87. Zestawienie pożyczek udzielonych spółkom zależnym przez ED Invest S.A. w I pół. 2026 r.

Podmiot	Data	Kwota	Opis
SOEDIS Sp. z o.o.	01.06.2026	4 tys. PLN	Warunki:
			- wypłata nastąpi jednorazowo do 5 czerwca 2026 roku, - oprocentowanie w wysokości 10% rocznie, - z terminem wymagalności 31 maja 2027 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty), - prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.

Tabela 88. Zestawienie pożyczek spłaconych przez spółki zależne do ED Invest S.A. w I pół. 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).
	30.06.2026	50 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 22 lipca 2024 r. (kwota kapitału).
	30.06.2026	50 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 16 października 2024 r. (kwota kapitału).
	30.06.2026	50 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 3 października 2024 r. (kwota kapitału).
	30.06.2026	1 790 tys. PLN	Zwrot części pożyczki z 31 października 2024 r. (kwota kapitału).

Zestawienie pożyczek udzielonych spółkom zależnym przez ED Invest S.A. – stan na 30 czerwca 2026 r. zostało zaprezentowane w Skróconym śródrocznym sprawozdaniu jednostkowym za I pół. 2026 r. w Tabeli nr 60.

Pożyczki udzielone i spłacone po dniu bilansowym, tj. 30.06.2026 r.

Tabela 89. Zestawienie pożyczek udzielonych spółką zależną przez ED Invest S.A. po dniu 30.06.2026 r.

Podmiot	Data	Kwota	Opis
SOEDIS Sp. z o.o.	04.08.2026	100 tys. PLN	Warunki:
			- wypłata nastąpi jednorazowo do 4 sierpnia 2026 roku, - oprocentowanie w wysokości 10% rocznie,

- z terminem wymagalności 30 kwietnia 2027 roku (z możliwością wcześniejszej spłaty),
- prawo do przeniesienia jakichkolwiek praw i roszczeń wynikających z Umowy, w całości lub w części, przez którąkolwiek ze stron zostało wyłączone.

Tabela 90. Zestawienie pożyczek spłaconych przez spółki zależne do ED Invest S.A. po dniu 30.06.2026 r.

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

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 91. Zestawienie gwarancji udzielonych – stan na 30.06.2026 r.

Wyszczególnienie	na dzień 30.06.2026	na dzień 31.12.2025
Gwarancje jakości i rękojmi wykonania umowy	8 339	11 075
Zobowiązania warunkowe ogółem	8 339	11 075

Tabela 92. Zestawienie gwarancji udzielonych – stan na 30.06.2026 r.

Data udzielenia	Data wygaśnięcia	Kwota	Opis
06.10.2021	04.12.2026	689 tys. PLN	Gwarancja bankowa jakości i rękojmi CaixaBank S.A. Oddział Polska nr 9340.80.0004026-00 złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na SM „Orlik-Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 7 czerwca 2017 na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Orlik Jantar” – etap 1 (Pasaż Aniński bud. E).
11.10.2022	13.11.2027	750 tys. PLN	Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Erste Bank Polska Spółka Akcyjna (dawniej: Santander Bank Polska S.A.) nr DOK4187GWB22SD złożona przez Hochtief Polska S.A., przeniesiona na SM „Gocław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 19 września 2006 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Gocław - Wilga VII i VI” Wilga VI.

04.05.2023	11.06.2028	1 138 tys. PLN	Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Erste Bank Polska Spółka Akcyjna (dawniej: Santander Bank Polska S.A.) nr DOK1641GWB23SD złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na SM „Orlik Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 7 czerwca 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Orlik Jantar” – etap 2 (Pasaż Aniński bud. D).
02.01.2024	10.02.2029	2 311 tys. PLN	Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Erste Bank Polska Spółka Akcyjna (dawniej: Santander Bank Polska S.A.) nr DOK5526GWB23SS złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na SM „Orlik-Jantar” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 7 czerwca 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „Gocław - Wilga” (Pasaż Aniński bud. C).
28.09.2024	31.10.2029	3 451 tys. PLN	Gwarancja bankowa jakości i rękojmi Erste Bank Polska Spółka Akcyjna (dawniej: Santander Bank Polska S.A.) nr DOK3982GWB24SD złożona przez Hochtief Polska S.A. przeniesiona na SM „Gocław-Lotnisko” w związku z umową o wspólnym przedsięwzięciu z 10 kwietnia 2017 roku na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego o nazwie „WILGA” budynek AB.

Poręczenia i gwarancje udzielone w okresie I pół. 2025 r. zostały szczegółowo zaprezentowane w Skonsolidowanym śródrocznym raporcie Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. za I pół. 2025.

Zabezpieczenie roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu

Tabela 93. Zestawienie zabezpieczeń roszczeń strony umowy o wspólnym przedsięwzięciu - opis – stan na 30.06.2026 r.

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

Zabezpieczenie kredytu odnawialnego 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 94. Zestawienie gwarancji otrzymanych - stan na 30.06.2026 r.

Rodzaj należności	na dzień 30.06.2026	na dzień 31.12.2025
Otrzymanych gwarancji i poręczeń od znaczącego inwestora	15 206	17 201
Należności warunkowe ogółem	15 206	17 201

Tabela 95. Zestawienie gwarancji otrzymanych - stan na 30.06.2026 r.

Data udzielenia	Data wygaśnięcia	Kwota	Opis
06.10.2021	04.12.2026	689 tys. PLN	Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót CaixaBank Oddział Polska S.A. nr 9340.80.0004026-00 na kwotę 1 148 tys. PLN od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 4 lutego 2020 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Osiedle Orlik Jantar” – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „E” z częścią usługową na parterze i garażami w podziemiu i na parterze, zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego wraz z Aneksem nr 1 z 4 lutego 2020 roku, Aneksem nr 2 z 27 maja 2021 roku, Aneksem nr 3 z 11 sierpnia 2021 roku. Udzielona Gwarancja 6 października 2024 roku podlega redukcji do kwoty 689 tys. PLN.
11.10.2022	13.11.2027	750 tys. PLN	Gwarancja bankowa zabezpieczenia rękojmi wykonanych robót Erste Bank Polska Spółka Akcyjna (dawniej: Santander Bank Polska S.A.) nr DOK4187GWB22SD od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 21 stycznia 2021 roku wraz z Aneksem nr 1 z 14 stycznia 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą "Osiedle Wilga VI" – budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową na parterze i garażami w podziemiu, zlokalizowany w Warszawie przy ul. Jana Nowaka-Jeziorańskiego. Udzielona Gwarancja 13 września 2025 roku podlega redukcji do kwoty 750 tys. PLN.
04.05.2023	11.06.2028	1 138 tys. PLN	Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękojmi wykonanych robót Erste Bank Polska Spółka Akcyjna (dawniej: Santander Bank Polska S.A.) nr DOK1641GWB23SD od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą

			Umową z 16 września 2021 roku wraz z Aneksem nr 1 z 19 maja 2022 roku na wykonanie zadania pod nazwą „Pasaż Aniński budynek D” - budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w parterze i garażami – podziemnym oraz w przyziemiu zlokalizowany przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie. Udzielona Gwarancja 12 kwietnia 2026 roku podlega redukcji do kwoty 1 138 tys. PLN.
02.01.2024	10.02.2029	2 311 tys. PLN	Gwarancja bankowa zabezpieczenia jakości i rękopis 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 rękopis wykonanych robót Erste Bank Polska Spółka Akcyjna (dawniej: Santander Bank Polska S.A.) nr DOK3982GWB24SD od Hochtief Polska S.A. w związku z zawartą Umową z 28 września 2022 roku wraz z Aneksem nr 1 z 17 października 2023 roku i nr 2 z 10 czerwca 2024 roku na wykonanie zadania pod nazwą "Umińskiego bud. AB" – Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych AB z częścią usługową na parterze, garażami podziemnymi i w części parteru zlokalizowany przy ul. Umińskiego/Bora Komorowskiego/Znanieckiego w Warszawie. Udzielona Gwarancja 1 września 2027 roku podlega automatycznej redukcji do kwoty 2 070 tys. PLN.
13.01.2025	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 umową 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 pół. 2025 r. zostały szczegółowo zaprezentowane w Skonsolidowanym śródrocznym raporcie Grupy Kapitałowej ED Invest S.A. za I pół. 2025.

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

Ocena czynników mających wpływ na wynik z działalności za I pół. 2026 roku została opisana w punkcie 12.6. niniejszego raportu. Zdarzeniem o nietypowym charakterze, mającym istotny wpływ na wynik okresu zarówno w ujęciu jednostkowym jak i skonsolidowanym, był odpis wartości Projektu III Etap Orlik, szczegółowo opisany w pkt 12.1. niniejszego raportu. Poza tym zdarzeniem, w I półroczu 2026 roku nie wystąpiły inne zdarzenia o nietypowym charakterze mające istotny wpływ na wyniki finansowe Spółki i Grupy.

15.7. Informacje dodatkowe

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

W I pół. 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 pół. 2026 r.

W I pół. 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. Półroczne 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 pół. 2026 roku zawierający skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe ED Invest S.A. został sporządzony oraz zatwierdzony przez Zarząd Jednostki Dominującej ED Invest S.A. **24 września 2026 roku.**

Łukasz Deńca – Prezes Zarządu

Alan Dunikowski – Wiceprezes Zarządu

Osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Małgorzata Jankowska – Główna Księgowa



EDENVEST^{SA}
TWOJE MIEJSCE