

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport bieżący nr

10

/

2025

Data sporządzenia: 2025-06-02

Skrócona nazwa emitenta

ED INVEST S.A.

Temat

Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych w Krakowie przez spółkę zależną od Emitenta

Podstawa prawna

Art. 17 ust. 1 MAR - informacje poufne.

Treść raportu:

Zarząd ED Invest S.A. (Spółka, Emitent) w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 30/2023 z 25 września 2023 r. (w którym Emitent przekazał do publicznej wiadomości informację o zawarciu umowy przedwstępnej zakupu dwóch nieruchomości gruntowych w Krakowie) informuje, że 2 czerwca 2025 r. podpisana została pomiędzy Kupującym a spółką zależną od Emitenta – SOEDI2 Sp. z o.o. (Sprzedający, SOEDI2) Umowa przedwstępna sprzedaży (Umowa przedwstępna) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 29/36 i 29/37 o obszarze 1,1149 ha położonych w Krakowie wraz z własnością wszystkich budynków, budowli i urządzeń zlokalizowanych na gruncie (Nieruchomość 1) oraz prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 29/18, 29/41 oraz 29/42 o obszarze 0,1100 ha (Nieruchomość 2).

Na podstawie Umowy przedwstępnej SOEDI2 zobowiązała się do sprzedaży Nieruchomości 1 i 2 na rzecz Kupującego za łączną cenę 25.000.000 (dwadzieścia pięć milionów) złotych netto (bez podatku VAT) z uwzględnieniem modyfikacji tej ceny na zasadach analogicznych do zasad określonych w umowie zakupu Nieruchomości 1 i 2. W dniu podpisania Umowy przedwstępnej Nieruchomości 1 i 2 Kupujący wpłacił zadatek w kwocie 5.000.000 (pięć milionów) złotych netto (bez podatku VAT) oraz zaliczkę w kwocie 5.000.000 (pięć milionów) złotych netto (bez podatku VAT). Pozostała część ceny zostanie zapłacona przez Kupującego przed zawarciem przez Strony Umowy przenoszącej własność Nieruchomości 1 i 2, przy czym:

- a. 15.000.000 (piętnaście milionów) złotych netto (bez podatku VAT) zostanie zapłacone na rachunek SOEDI2,
- b. pozostała część ceny zostanie zapłacona bezpośrednio poprzedniemu sprzedającemu na warunkach określonych uprzednio w umowie zakupu Nieruchomości 1 i 2.

Szacowany zysk na przedmiotowej transakcji wyniesie ok 6.000.000 zł netto, czyli bez podatku od towarów i usług (VAT) w stawce 23%.

W Umowie przedwstępnej Strony zobowiązały się do zawarcia Warunkowej umowy sprzedaży Nieruchomości 1 i 2 w ciągu 30 dni po spełnieniu się następujących dwóch warunków (łącznie):

- a. uzyskania przez SOEDI2 prawomocnego i ostatecznego pozwolenia na budowę (PnB) dla Nieruchomości 1 i 2, zgodnie z wnioskiem o wydanie PnB złożonym przez SOEDI2,
- b. Nieruchomość 1 i 2 wolne będą od praw i roszczeń osób trzecich, nieprzewidzianych w Umowie przedwstępnej, księgi wieczyste prowadzone dla Nieruchomości 1 i 2 wolne będą od wpisów i wzmianek (nieprzewidzianych w niniejszej Umowie Przedwstępnej), ani też żadne osoby nie będą korzystać z Nieruchomości 1 i 2, na jakiegokolwiek podstawie prawnej (nieprzewidzianych w niniejszej Umowie przedwstępnej) lub bez takiej podstawy ani też w stosunku do Nieruchomości 1 i 2 nie będą toczyć się postępowania egzekucyjne, sądowe lub administracyjne uniemożliwiające Transakcję.

Warunkowa umowa sprzedaży Nieruchomości 1 i 2 zawarta zostanie w terminie do 31 stycznia 2027 r., z opcją przedłużenia tego terminu do 31 stycznia 2028 r. wyłącznie w przypadku braku uzyskania prawomocnego i ostatecznego PnB przez SOEDI2 do 31 grudnia 2026 roku, zaś Umowa przenosząca własność zostanie zawarta w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia zawarcia Umowy warunkowej sprzedaży. Dokładna data kalendarzowa zostanie wskazana w treści Warunkowej umowy sprzedaży.

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

Jednocześnie w dniu dzisiejszym Sprzedający podpisał szereg innych umów o charakterze technicznym mających na celu doprowadzenie do podpisania Umowy przedwstępnej sprzedaży Nieruchomości 1 i Nieruchomości 2.

ED INVEST SPÓŁKA AKCYJNA	
(pełna nazwa emitenta)	
ED INVEST S.A.	Budownictwo (bud)
(skrótowa nazwa emitenta)	(sektor wg. klasyfikacji GPW w W-wie)
03-840	Warszawa
(kod pocztowy)	(miejscowość)
Grochowska	306/308
(ulica)	(numer)
(telefon)	(fax)
(e-mail)	(www)
525-19-68-486	012820030
(NIP)	(REGON)

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2025-06-02	Łukasz Derica	Prezes Zarządu	
2025-06-02	Alan Dunikowski	Wiceprezes Zarządu	