

## KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport bieżący nr

18

/

2025

Data sporządzenia: 2025-11-27

Skrócona nazwa emitenta

ED INVEST S.A.

Temat

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

Podstawa prawna

Art. 17 ust. 1 Rozporządzenia 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) oraz raportu bieżącego nr 10/2025 z 2 czerwca 2025 r. (w którym Emitent przekazał do publicznej wiadomości informację o zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych w Krakowie przez spółkę zależną od Emitenta) informuje, że 27 listopada 2025 r. podpisana została pomiędzy Kupującym a spółką zależną od Emitenta – SOEDI2 Sp. z o.o. (Sprzedający, SOEDI2) Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego (Umowa sprzedaży) nieruchomości składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 29/36 i 29/37 o obszarze 1,1149 ha położonych w Krakowie wraz z prawem własności wszelkich budynków, budowli i urządzeń zlokalizowanych na gruncie stanowiących odrębny przedmiot własności (Nieruchomość 1) oraz Umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego (Umowa warunkowa sprzedaży) nieruchomości gruntowej składającej się z działek gruntu oznaczonych numerami ewidencyjnymi 29/18, 29/41 oraz 29/42 o obszarze 0,1100 ha (Nieruchomość 2). Umowa sprzedaży Nieruchomości 2 zostaje zawarta pod warunkiem nieskorzystania przez Gminę Miejską Kraków z przysługującego jej pierwokupu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Kupujący i Sprzedający zgodnie postanawiają, że umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w wykonaniu Umowy warunkowej sprzedaży zostanie zawarta w terminie do 30 dni od upływu ustawowego terminu do skorzystania z prawa pierwokupu nieruchomości przez Gminę Miejską Kraków lub w terminie do 30 dni od uzyskania oświadczenia, iż uprawniony nie zamierza skorzystać z przysługującego mu prawa pierwokupu, nie później niż w terminie do 20 lutego 2026 roku.

Na podstawie Umowy przedwstępnej SOEDI2 zobowiązała się do sprzedaży Nieruchomości 1 i 2 na rzecz Kupującego za łączną cenę 52.504.335,00 zł (pięćdziesiąt dwa miliony pięćset cztery tysiące trzysta trzydzieści pięć złotych) netto z uwzględnieniem modyfikacji tej ceny na zasadach analogicznych do zasad określonych w umowie zakupu Nieruchomości 1 i 2.

W dniu podpisania Umowy przedwstępnej sprzedaży Nieruchomości 1 i 2 Kupujący zapłacił część ceny sprzedaży w kwocie 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych) netto.

W dniu podpisania Umowy sprzedaży Nieruchomości 1 i 2 (tj. 27.11.2025 r.) SOEDI2 otrzyma kolejną część ceny sprzedaży w kwocie 10.000.000,00 zł (dziesięć milionów złotych) netto.

Pozostała część ceny zostanie zapłacona przez Kupującego w podziale:

- a. 5.000.000 (pięć milionów złotych) netto zostanie zapłacone na rachunek SOEDI2 nie później niż do dnia 20.02.2026 r.,
- b. pozostała część ceny sprzedaży netto w kwocie 27.504.335,00 zł (dwadzieścia siedem milionów pięćset cztery tysiące trzysta trzydzieści pięć złotych) zostanie zapłacona bezpośrednio poprzedniemu sprzedającemu na warunkach określonych uprzednio w umowie zakupu Nieruchomości 1 i 2.

Szacowany zysk na przedmiotowej transakcji w GK ED Invest wyniesie ok 6.000.000 zł (sześć milionów złotych) netto.

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

|                           |                                       |         |
|---------------------------|---------------------------------------|---------|
| 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 |
|------------|-----------------|--------------------|--------|
| 2025-11-27 | Lukasz Deńca    | Prezes Zarządu     |        |
| 2025-11-27 | Alan Dunikowski | Wiceprezes Zarządu |        |