

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport bieżący nr

18

/

2026

Data sporządzenia: 2026-09-29

Skrócona nazwa emitenta

ED INVEST S.A.

Temat

Zawarcie aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej w Krakowie – rozszerzenie przedmiotu transakcji

Podstawa prawna

Art. 17 ust. 1 Rozporządzenia MAR – informacje poufne

Treść raportu:

Zarząd ED Invest S.A. („Spółka”, „Emitent”, „Sprzedający”), w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 14/2026 z 3 czerwca 2026 r., dotyczącego odtajnienia opóźnionej informacji poufnej w przedmiocie zawarcia w dniu 25 lutego 2025 r. pomiędzy Emitentem, Q Investments Sp. z o.o. („Q Investments”) oraz Kupującym przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości („Umowa Przedwstępna”), informuje, że 29 września 2026 r. Emitent, Q Investments oraz Kupujący zawarli w formie aktu notarialnego aneks do Umowy Przedwstępnej („Aneks”), na mocy którego strony w istotny sposób zmieniły zakres i warunki planowanej transakcji.

Aneks rozszerza przedmiot sprzedaży o dwie dodatkowe nieruchomości, podwyższa cenę, wprowadza dodatkową zaliczkę, zmienia zasady zapłaty zaliczki, wydłuża terminy warunków zawieszających i zawarcia umowy przyrzeczonej oraz zmienia zabezpieczenia. Najważniejsze zmiany przedstawiono poniżej.

Rozszerzenie przedmiotu transakcji

Na mocy Aneksu zakres nieruchomości objętych Umową Przedwstępną („Sprzedawana Nieruchomość”) został rozszerzony o dwie dodatkowe nieruchomości gruntowe położone w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb 17 („Nieruchomości Dodatkowe”):

- Nieruchomość 3 – niezabudowana nieruchomość o łącznej powierzchni 0,2123 ha. Emitent nabył udział wynoszący 5808/7168 części 9 kwietnia 2026 r., a pozostały udział nabył 5 sierpnia 2026 r. od spółki zależnej RADZIKOWSKIEGO APV Sp. z o.o., która nabyła go 3 czerwca 2026 r. (raport bieżący nr 13/2026 z dnia 3 czerwca 2026 r.). Emitent jest tym samym jedynym właścicielem Nieruchomości 3;
- Nieruchomość 4 – niezabudowana nieruchomość o łącznej powierzchni 0,1566 ha, której właścicielami są osoby fizyczne niepowiązane z Emitentem. Emitent nabędzie Nieruchomość 4 przed zawarciem umowy przyrzeczonej.

Przedmiotem docelowej umowy sprzedaży („Umowa Sprzedaży”) będzie zatem łącznie: Nieruchomość 1, część Nieruchomości 2, Nieruchomość 3 oraz Nieruchomość 4. Część Nieruchomości 2 zostanie nabyta przez Q Investments od Gminy Miejskiej Kraków w drodze zamiany na lokale w inwestycji realizowanej przez Kupującego w Krakowie, które Q Investments uprzednio nabędzie od Kupującego.

W związku z rozszerzeniem przedmiotu transakcji szacowana łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM) i lokali usługowych (PUU) możliwa do zrealizowania na Sprzedawanej Nieruchomości wzrosła z ok. 7.000 m² do ok. 9.000 m².

Zmiana ceny sprzedaży

W związku z rozszerzeniem przedmiotu transakcji strony podwyższyły łączną cenę Sprzedawanej Nieruchomości z dotychczasowych 20.000.000,00 zł netto do kwoty 25.699.974,00 zł netto, powiększonej o należny podatek VAT w stawce 23%, tj. do kwoty 31.610.968,02 zł brutto.

Cenę ustalono przy przyjęciu bazowej łącznej PUM/PUU objętej decyzją o pozwoleniu na budowę (Decyzja PNB) wynoszącej 8.995 m² oraz stawki 2.857,14 zł netto za 1 m² PUM/PUU (stawka jednostkowa nie uległa zmianie). Jeżeli PUM/PUU wynikająca z Decyzji PNB będzie mniejsza albo większa od wartości bazowej, cena zostanie odpowiednio obniżona albo podwyższona według tej stawki, z zastrzeżeniem limitów określonych w Umowie Przedwstępnej. Analogiczna korekta ceny nastąpi, jeżeli w terminie 36 miesięcy od zawarcia Umowy Sprzedaży Emitent lub Q Investments uzyska decyzję o pozwoleniu na budowę przewidującą inną PUM/PUU.

Płatności na poczet ceny:

Komisja Nadzoru Finansowego

1. Zadek w kwocie 6.000.000,00 zł netto (7.380.000,00 zł brutto), zapłacony Emitentowi 25 lutego 2025 r., pozostaje bez zmian.
2. Kupujący wpłacił do depozytu notarialnego dodatkową zaliczkę na poczet ceny w kwocie 4.350.000,00 zł netto, powiększonej o VAT, tj. 5.350.500,00 zł brutto („Dodatkowa Zaliczka”). Kwota ta zostanie wypłacona Emitentowi z depozytu notarialnego po zawarciu Aneksu i zostanie zaliczona na poczet ceny w dniu zawarcia Umowy Sprzedaży.
3. Dotychczas ustalona zaliczka w kwocie 6.000.000,00 zł netto (7.380.000,00 zł brutto) („Zaliczka”) pozostaje w mocy, przy czym Aneks zmienia warunki i sposób jej zapłaty. Zaliczka będzie płatna w terminie 14 dni od przedłożenia Kupującemu protokołu rokowań pomiędzy Q Investments a Gminą Miejską Kraków ustalającego warunki zamiany, zarządzenia Prezydenta Miasta Krakowa o zgodzie na zamianę oraz – jeżeli będzie wymagana – ostatecznej decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej („Decyzja ZRID”). Zaliczka zostanie rozliczona bezgotówkowo w drodze przekazu: Kupujący przekaże na rzecz Emitenta, do wysokości Zaliczki, należną mu od Q Investments cenę sprzedaży lokali przeznaczonych do zamiany z Gminą Miejską Kraków. Q Investments i Kupujący zawrą przedwstępną umowę sprzedaży tych lokali do 31 grudnia 2026 r., za co Emitent odpowiada na zasadzie art. 391 k.c.

Zabezpieczenia

Hipoteka umowna zabezpieczająca roszczenie Kupującego o zwrot zadatku, dotychczas wpisana na Nieruchomości 1 do sumy 8.856.000,00 zł, będzie zabezpieczać również zwrot Dodatkowej Zaliczki. Jej suma została podwyższona do 15.276.600,00 zł, a jako hipoteka łączna obciąża – oprócz Nieruchomości 1 – również Nieruchomość 3. W odniesieniu do obowiązku zwrotu zadatku i Dodatkowej Zaliczki Emitent poddał się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., a Q Investments – jako dłużnik rzeczowy – w trybie art. 777 § 1 pkt 6 k.p.c., w obu przypadkach do kwoty 15.276.600,00 zł, z możliwością wystąpienia przez Kupującego o nadanie klauzuli wykonalności do 31 grudnia 2031 r.

Dodatkowo strony przewidziały ustanowienie, przed zawarciem umowy sprzedaży lokali pomiędzy Q Investments a Kupującym, odrębnej hipoteki łącznej zabezpieczającej zwrot Zaliczki do sumy 8.856.000,00 zł na Nieruchomości 1 i Nieruchomości 3, z pierwszeństwem równym hipotece opisanej powyżej, wraz z oświadczeniami Emitenta i Q Investments o poddaniu się egzekucji do tej kwoty. Po nabyciu przez Emitenta części Nieruchomości 2 oraz Nieruchomości 4 obie hipoteki obciążą również te nieruchomości.

Roszczenie Kupującego o zawarcie Umowy Sprzedaży zostanie ujawnione w księgach wieczystych prowadzonych dla Nieruchomości 1 i Nieruchomości 3. Łączna odpowiedzialność Emitenta z tytułu oświadczeń złożonych w Umowie Przedwstępnej została ograniczona do wysokości ceny netto Sprzedawanej Nieruchomości.

Wydłużenie terminów i warunki zawieszające

Aneks wydłużył terminy realizacji warunków zawieszających oraz zawarcia Umowy Sprzedaży, w szczególności:

- termin nabycia przez Q Investments części Nieruchomości 2 od Gminy Miejskiej Kraków – z 30 września 2026 r. do 30 lipca 2028 r.;
- termin nabycia przez Emitenta całości Sprzedawanej Nieruchomości z 31 grudnia 2026 r. do 30 października 2028 r., przy czym warunek ten obejmuje również rozliczenie odrębnej umowy przedwstępnej z 11 czerwca 2024 r. zawartej przez spółkę zależną Emitenta SOEDI5 Sp. z o.o. z Q Investments, dotyczącej Nieruchomości 1 („Umowa Przedwstępna SOEDI5”, o której Emitent informował raportem bieżącym nr 14/2024 z 11 czerwca 2026 r.): przed nabyciem Nieruchomości 1 przez Emitenta prawa i obowiązki z niej wynikające zostaną przeniesione na Emitenta ze zrzeczeniem się roszczeń przez SOEDI5, albo umowa ta zostanie rozwiązana bez jakichkolwiek roszczeń wobec Kupującego;
- termin uzyskania Decyzji ZRID (o ile będzie wymagana) – do 30 czerwca 2028 r.;
- termin uzyskania ostatecznej i prawomocnej Decyzji PNB (dla PUM/PUU wynoszącej co najmniej 7.000 m²) – z 30 czerwca 2027 r. do 31 grudnia 2028 r., z możliwością przedłużenia do 31 grudnia 2030 r. w razie zaskarżenia decyzji;
- termin zawarcia Umowy Sprzedaży – z 31 lipca 2027 r. do 31 stycznia 2029 r., z możliwością przedłużenia do 31 stycznia 2031 r. (dotychczas 31 lipca 2029 r.), jednak nie później niż w terminie 30 dni od spełnienia wszystkich warunków zawieszających;
- terminy wykonania umownego prawa odstąpienia przez każdą ze stron – do 30 czerwca 2031 r.

Aneks wprowadza nowy warunek zawieszający polegający na usunięciu odpadów zalegających na Nieruchomości 4 oraz zakończeniu ewentualnego postępowania administracyjnego w tej sprawie w sposób niepowodujący przejścia obowiązków na Kupującego.

Aneks przewiduje ponadto mechanizm dalszego automatycznego przedłużenia Umowy Przedwstępnej o kolejne 2 lata w przypadku nieuzyskania ostatecznej Decyzji PNB w wydłużonym terminie z powodu toczących się postępowań odwoławczych lub sądowo-administracyjnych, o ile żadna ze stron nie skorzysta z prawa odstąpienia

do 31 marca 2031 r. W przypadku odstąpienia od Umowy Przedwstępnej przez Emitenta na tej podstawie zwrotowi podlegać będą zadek, Dodatkowa Zaliczka i Zaliczka (w kwotach netto) zwaloryzowane średniorocznym wskaźnikiem inflacji GUS za okres od 31 stycznia 2029 r.

Pozostałe postanowienia Umowy Przedwstępnej nie uległy zmianie, a pozostałe warunki Aneksu nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w umowach tego typu.

Ramy prawne	Rodzaj informacji
TRANSD	

Organ zbierający dane odpowiedzialny za zbieranie informacji	
Rodzaj przedkładanych informacji	nowe (do zastrzeżenia)
Dobrowolny lub obowiązkowy charakter przedłożonych informacji	☐
Data lub początek okresu, której lub którego dotyczą informacje	2026-09-29
Data lub koniec okresu, której lub którego dotyczą informacje	2026-09-29
Znacznik danych osobowych	☒

Identyfikator podmiotu prawnego (LEI) dotyczący podmiotu przekazującego informacje - wypełnij w przypadku osób prawnych	lub	Imię i nazwisko, osoby która przekazała
---	-----	---

Identyfikator podmiotu prawnego (LEI) przypisany do osoby prawnej, której dotyczą informacje	Wielkość osoby prawnej, której dotyczą informacje
259400T9LGW04YYW0T96	Mała jednostka
	Mała grupa

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)

macji przekazanych przez podmiot
Informacje poufne

PLKNF
owania w przypadku nowych informacji)
☐
☒

izacja informacji - wypełnij w przypadku osób fizycznych
--

Sektor(y) przemysłu, w których osoba fizyczna lub prawna, której te informacje dotyczą, prowadzi działalność gospodarczą
(wg NACE): F
(wg NACE): F

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2026-09-29	Łukasz Deńca	Prezes Zarządu	
2026-09-29	Alan Dunikowski	Wiceprezes Zarządu	