

## **Raport bieżący 32/2025**

### **Zawarcie przedwstępnych umów nabycia nieruchomości - ujawnienie opóźnionej informacji poufnej.**

Zarząd INPRO S.A. z siedzibą w Gdańsku ("Spółka", "Kupujący") informuje, że w dniu 17.12.2025r. (tuż przed godziną 24-tą) pomiędzy Spółką jako Kupującym a trzema osobami fizycznymi ("Sprzedający") zostały zawarte trzy osobne umowy przedwstępne sprzedaży udziałów w nieruchomości składających się z kilku działek gruntu zapisanych w różnych księgach wieczystych, położonych w bezpośrednim sąsiedztwie Gdańska na terenie gminy Żukowo, o łącznej powierzchni ok. 50,00 ha (dalej łącznie jako "Nieruchomość").

Zgodnie z postanowieniami zawartych umów przedwstępnych, łączna cena nabycia od wszystkich Sprzedających przysługujących im udziałów w Nieruchomości wyniesie 76.700.000,00 zł, która to kwota przekracza 10% udziałów własnych Spółki.

Strony zobowiązały się do zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży udziałów w części działek wchodzących w skład Nieruchomości w terminie do dnia 31.12.2026 roku, przy czym z uwagi na objęcie jednego z terenów prawem ustawowego pierwokupu, które może być wykonane przez dwa różne podmioty, w oparciu o dwie różne regulacje ustawowe, jedna z umów przyrzeczonych będzie umową sprzedaży warunkowej i w przypadku braku wykonania prawa pierwokupu nastąpi zawarcie umowy przeniesienia własności udziałów w wykonaniu umowy sprzedaży warunkowej, która to umowa winna być zawarta w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o braku wykonania prawa pierwokupu przez ostatni z uprawnionych podmiotów lub upływ ustawowego terminu do wykonania przez ostatni z uprawnionych podmiotów prawa pierwokupu. Jednocześnie z powyżej wskazaną umową przeniesienia nastąpi także zawarcie umowy sprzedaży udziałów w działce wchodzącej w skład Nieruchomości, który stanowi teren bezpośrednio przyległy do działki objętej prawem pierwokupu. Dodatkowo Spółka wyjaśnia, że jeden z terenów stanowiących Nieruchomość jest przedmiotem umów przedwstępnych zawartych tylko z dwoma Sprzedającymi (trzeci ze Sprzedających nie posiada udziałów w tej nieruchomości), a zawarcie umowy przyrzeczonej dotyczącej tego terenu ma nastąpić nie wcześniej niż 30 marca 2027 roku i nie później niż 31 grudnia 2028 roku, między innymi pod warunkiem wydzielenia z terenu obecnej działki gruntu oznaczonej w umowie przedwstępnej, nowej działki gruntu o takiej powierzchni, która będzie w całości objęta postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co będzie możliwe po przeprowadzeniu licytacji egzekucyjnej udziałów jednego ze współwłaścicieli tej nieruchomości (osoby nie będącej stroną opisywanej transakcji) i uzyskaniu stosownych zgód na przeprowadzenie podziału działki przez nowego właściciela takich udziałów.

Zawarcie poszczególnych umów przyrzeczonych ze sprzedającymi jest uzależnione od spełnienia się opisanych w ich treści warunków nabycia udziałów przysługujących danym Sprzedającym w określonym terenie, wchodzących w skład Nieruchomości, w tym w szczególności zaistnienia określonego stanu prawnego dotyczącego sprzedawanych udziałów w danej Nieruchomości (prawomocne zakończenie prowadzonych postępowań

egzekucyjnych z udziałów w Nieruchomości jednego ze Sprzedających oraz wygaszenie obciążających te udziały obciążeń i praw osób trzecich w postaci hipotek) wraz z przedstawieniem określonych umową dokumentów, przystąpienia do zawarcia umów przyrzeczonych sprzedaży udziałów w danej Nieruchomości jednocześnie przez wszystkich Sprzedających, a w stosunku do jednej z nieruchomości także spełnienie się warunku opisanego w ostatnim zdaniu poprzedzającego akapitu. Zgodnie z umowami przedwstępnymi Sprzedającym, na warunkach w umowach opisanych, będą wypłacane zadatki o łącznej wartości 8.200.100,00 zł. Umowy przedwstępne przewidują także postanowienia regulujące umowne prawa odstąpienia od umów przedwstępnych zarówno przez Spółkę jak i danego Sprzedającego, które jednak nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Dodatkowo Spółka wskazuje, że w przypadku ziszczenia się warunków do zawarcia umów przyrzeczonych nabycia od Sprzedających przysługujących im udziałów w Nieruchomości i po nabyciu od Sprzedających tych udziałów, Spółka będzie 50% współwłaścicielem części działek wchodzących w skład Nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 40,00 ha, natomiast w stosunku do jednej z tych działek o docelowej powierzchni ok. 9,08 ha będzie współwłaścicielem w udziale 37,5%.

Spółka po nabyciu powyżej wskazanych udziałów w Nieruchomości planuje w dalszej kolejności prowadzić kierunkowo ustalenia oraz działania faktyczne i prawne z pozostałymi współwłaścicielami Nieruchomości, niebędącymi stroną opisywanych w poniższym raporcie umów, w celu doprowadzenia do zniesienia współwłasności Nieruchomości. Docelowo na nabywanych nieruchomościach Spółka zamierza prowadzić swoje kolejne inwestycje deweloperskie obejmujące zabudowę mieszkaniowo-usługową.

Pozostałe warunki zawartych w dniu 17.12.2025 r. umów przedwstępnych nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

O kolejnych etapach związanych z powyżej opisanymi czynnościami i planami Spółka będzie informowała w trybie właściwych raportów.

Jednocześnie Zarząd Spółki informuje, że mając na uwadze uzasadnione interesy Emitenta, podjął decyzję o opóźnieniu przekazania do publicznej wiadomości informacji w sprawie rozpoczęcia w dniu 15.12.2025 r. fazy decyzyjnej (finalizacyjnej) w procesie negocjacyjnym dotyczącym możliwości nabycia Nieruchomości, ponieważ niezwłoczne jej ujawnienie mogło wpłynąć na dobro negocjacji. W ocenie Spółki opóźnienie podania do publicznej wiadomości powyższych informacji nie doprowadziło do wprowadzenia w błąd opinii publicznej, a Spółka była w stanie zapewnić poufność opóźnionej informacji poufnej.

Zgodnie z treścią art. 17 ust. 4 MAR, natychmiast po publikacji niniejszego raportu, Spółka poinformuje Komisję Nadzoru Finansowego o opóźnieniu ujawnienia przedmiotowej informacji poufnej wraz z pisemnym wyjaśnieniem wskazującym spełnienie przesłanek takiego opóźnienia.

Spółka wskazuje również, że w dniu 17.12.2025 r. Rada Nadzorcza Spółki działając na podstawie §10 ust. 9 lit f) Statutu Spółki podjęła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie przez Spółkę umów opisanych w niniejszym raporcie bieżącym oraz w ich wykonaniu umów przyrzeczonych.

W związku z zawartymi w dniu 17.12.2025 r. umowami przedwstępnymi ustały przesłanki, o których mowa w art. 17 ust. 4 Rozporządzenia MAR, w zakresie dalszego opóźnienia ww. informacji, a informacje przekazane niniejszym raportem konsumują treść wskazanej powyżej opóźnionej informacji poufnej.

Kryterium uznania umów za znaczące jest istotna w skali Emitenta łączna wartość przedmiotu opisanych powyżej umów wynosząca 76.700.000 zł.

Szczegółowa podstawa prawna: Art. 17 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) NR 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE (zwane też MAR).