



SOHO DEVELOPMENT S.A.



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SOHO DEVELOPMENT S.A.
ZA OKRES OD 01 PAŹDZIERNIKA 2025 R. DO 31 MARCA 2026 R.**

Warszawa, 29 czerwca 2026 r.

Spis treści

1. Informacje podstawowe	3
2. Podstawa sporządzenia	3
3. Akcjonariat.....	3
4. Rada Nadzorcza i Zarząd	4
5. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Emitenta w roku obrotowym lub w okresie do przekazania raportu finansowego oraz po dacie bilansu	5
6. Wybrane dane finansowe	12
7. Przewidywany rozwój Emitenta	13
8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym okresie sprawozdawczym.....	14
umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	14
9. Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi	14
10. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	14
11. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy	15
12. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności emitenta.....	15
13. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany okres	15
14. Instrumenty finansowe.....	15
15. Stan pozostałych zobowiązań z tytułu gwarancji lub poręczeń na dzień bilansowy	15
16. Zarządzanie ryzykiem.....	18
17. Transakcje z podmiotami powiązanymi	18
18. Sprawy sądowe	19
19. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	19
20. Posiadane oddziały (zakłady)	19
21. Wynagrodzenie biegłego rewidenta	19

1. Informacje podstawowe

Soho Development S.A. (dalej „Emitent” lub „Soho Development”) prowadzi działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i na dzień publikacji ma swoją siedzibę przy ul. Smoczej 27, kod pocztowy 01-048, Warszawa.

Na dzień 31 marca 2026 r. kapitał zakładowy Emitenta wynosił 21.539 897,00 zł (słownie: dwadzieścia jeden milionów pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt siedem złotych) i dzieli się na 215.398.970 akcji o wartości nominalnej po 0,10 zł (dziesięć groszy) każda. Na dzień bilansowy spółka nie posiadała akcji własnych.

Przedmiot działalności Emitenta obejmował:

- nabywanie bądź obejmowanie udziałów, akcji oraz innych papierów wartościowych podmiotów zarejestrowanych i działających w Polsce;
- wykonywanie praw z akcji, udziałów i innych papierów wartościowych;
- rozporządzanie nabytymi akcjami, udziałami i innymi papierami wartościowymi;
- udzielanie pożyczek spółkom i innym podmiotom zarejestrowanym i działającym w Polsce;
- zaciąganie pożyczek i kredytów dla celów Spółki.

Niezależnie od powyższego zakresu działalności, Spółka może podejmować i prowadzić działalność gospodarczą w zakresie:

- realizacji projektów budowlanych w segmencie mieszkaniowym i komercyjnym;
- zarządzania realizacją projektów deweloperskich;
- kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek;
- wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

2. Podstawa sporządzenia

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 06 czerwca 2025 r. roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

3. Akcjonariat

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego, zgodnie z zawiadomieniami otrzymanymi przez Soho Development S.A. w trybie ustawy o ofercie publicznej bądź ustawy o obrocie instrumentami finansowymi - akcjonariuszami posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Soho Development S.A. były następujące podmioty:

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% głosów
1	Pan Maciej Zientara (poprzez spółkę zależną Superkonstelacja Limited z siedzibą w Larnace)	180.293.867	83,70%	180.293.867	83,70%
	Razem Akcjonariusze powyżej 5%	180.293.867	83,70%	180.293.867	83,70%
	Razem Pozostali Akcjonariusze	35.105.103	16,30%	35.105.103	16,30%
	Akcje własne	0	0,00%		
	Razem Wszystkie Akcje	215.398.970	100,00%		

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego osoby zarządzające nie posiadały papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta.

Na dzień przekazania sprawozdania finansowego osoby nadzorujące posiadały akcje Emitenta:

- Pan Maciej Zientara (poprzez podmiot zależny tj. spółkę zależną Superkonstelacja Limited z siedzibą w Larnace) – 180.293.867 akcji Emitenta,
- Pan Maciej Zientara posiada 892.604 sztuk warrantów subskrypcyjnych serii A.

Zmiany struktury własności znaczących pakietów akcji Emitenta w okresie objętym sprawozdaniem finansowym do dnia publikacji sprawozdania

W dniu 19 lutego 2026 r. Zarząd Spółki otrzymał od spółki Superkonstelacja Limited, będącej akcjonariuszem Spółki, zawiadomienie w związku ze złożeniem zapisów na akcje zwykłe na okaziciela serii G na podstawie prawa poboru w liczbie 116.853.489 oraz w zw. z zapisem dodatkowym na akcje zwykłe na okaziciela serii G w liczbie 77.005.584.

W dniu 23 marca 2026 r. Zarząd Spółki otrzymał od Pana Macieja Zientary zawiadomienie o zwiększeniu jego udziału (poprzez spółkę zależną Superkonstelacja Limited) w ogólnej liczbie głosów w Spółce o 23,42% oraz przekroczeniu progu 75% w ogólnej liczbie głosów w Spółce, co nastąpiło wskutek rejestracji w dniu 20 marca 2026 r. przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 2.153.989,70 zł o kwotę 19 385 907,30 zł, to jest do kwoty 21 539 897,00 zł, poprzez emisję 193.859.073 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii G, z których 167.310.146 akcji zostało przydzielonych spółce Superkonstelacja Limited. W wyniku powyższego zdarzenia Pan Maciej Zientara posiadał łącznie 180.293.867 akcji Spółki, stanowiących 83,70% kapitału zakładowego Spółki, poprzez spółkę zależną Superkonstelacja Limited.

W dniu 23 marca 2026 r. Zarząd Spółki otrzymał od spółki Superkonstelacja Limited, będącej akcjonariuszem Spółki, zawiadomienie o zwiększeniu jej udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce o 23,42% oraz przekroczeniu progu 75% w ogólnej liczbie głosów w Spółce, co nastąpiło wskutek rejestracji w dniu 20 marca 2026 r. przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki z kwoty 2.153.989,70 zł o kwotę 19 385 907,30 zł, to jest do kwoty 21 539 897,00 zł, poprzez emisję 193.859.073 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii G, z których 167.310.146 akcji zostało przydzielonych spółce Superkonstelacja Limited. W wyniku powyższego zdarzenia Superkonstelacja Limited bezpośrednio posiadała łącznie 180.293.867 akcji Spółki, stanowiących 83,70% kapitału zakładowego Spółki.

4. Rada Nadzorcza i Zarząd

Skład Zarządu na 31 marca 2026 r. przedstawiał się następująco:

Anna Burda - Prezes Zarządu

Skład Rady Nadzorczej na 31 marca 2026 r. przedstawiał się następująco:

Maciej Zientara - Przewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Duda - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Ilona Borkowska - Członek Rady Nadzorczej
Przemysław Konopka - Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Nowak - Członek Rady Nadzorczej
Marcin Zientara - Członek Rady Nadzorczej

Na 31 marca 2026 r. w Spółce działał Komitet Audytu w składzie:

Ilona Borkowska	-	Przewodniczący Komitetu
Maciej Zientara	-	Członek Komitetu
Andrzej Nowak	-	Członek Komitetu

5. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Emitenta w roku obrotowym lub w okresie do przekazania raportu finansowego oraz po dacie bilansu

Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły w okresie objętym sprawozdaniem

Postępowanie podatkowe

W dniu 15 września 2025 r. Emitent pozyskał informację o wydaniu decyzji w prowadzonym ponownie wobec Spółki jako następcy prawnego Soho Factory Sp. z o.o. postępowaniu podatkowym I instancji. W wyniku kontroli, która była prowadzona przez Podlaski Urząd Celno-Skarbowy w Białymstoku w okresie od dn. 18 października 2018 r., przekształconej następnie w postępowanie podatkowe, Urząd przyjął stanowisko, że w złożonym zeznaniu o wysokości osiągniętego dochodu w roku podatkowym 2014 (CIT-8) Soho Factory zawyżyło stratę podatkową, w związku z wykazaniem w ww. deklaracji straty na sprzedaży akcji spółki zależnej, w zakresie której rozpoznało koszty związane z wniesieniem tych aktywów aportem przez Emitenta do Soho Factory w kwietniu 2014 r.

Urząd w swojej decyzji zakwestionował przyjętą metodologię wyceny aportu. Stanowisko Urzędu dotyczy interpretacji wyniku podatkowego na ww. transakcji sprzedaży akcji. Urząd nie odniósł się do żadnych innych zdarzeń w okresie objętym tą decyzją (poza okolicznościami i skutkami podatkowymi wniesionego aportu oraz wspomnianej transakcji sprzedaży akcji).

W odniesieniu do powyższego, zdaniem doradców podatkowych Emitenta, Urząd nie uwzględnił w całości, niewłaściwie zinterpretował lub nie dopuścił szeregu wniosków dowodowych Spółki, co miało wpływ na niewłaściwą interpretację stanu faktycznego, a w efekcie – na nieprawidłową ocenę prawną i kształt decyzji. Ponadto, Spółka stoi na stanowisku, że z szeregu przyczyn nastąpiło przedawnienie prawa do orzekania o wysokości straty podatkowej za rok 2014. W związku z tym, na podstawie rekomendacji doradców podatkowych, Emitent złożył odwołanie od Decyzji do organu II instancji.

Powołanie Zarządu nowej kadencji

Uchwałą z dnia 01.10.2025 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała Panią Annę Burdę na kolejną pięcioletnią kadencję do jednoosobowego składu Zarządu Spółki, powierzając jej funkcję Prezesa Zarządu.

Nabycie akcji Emitenta przez Superkonstelacja Limited

W dniu 17 października 2025 r. Spółka otrzymała zawiadomienie w trybie art. 19 ust. 1 MAR od spółki Superkonstelacja Limited z siedzibą w Larnace, będącej osobą blisko związaną z Panem Maciejem Zientarą – Przewodniczącym Rady Nadzorczej, w związku z nabyciem 2.187.162 akcji Spółki.

Wezwanie do sprzedaży akcji Spółki

W dniu 14 listopada 2025 r. Emitent powziął informację o ogłoszeniu przez spółkę Superkonstelacja Limited („Wzywający”) wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki zgodnie z art. 73 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Wezwanie”). Wezwanie zostało ogłoszone w związku z rozliczeniem w dniu 17 października 2025 r. nabycia przez Wzywającego 2.187.162 akcji Spółki, co nastąpiło w związku z zawarciem w dniu 16 października 2025 r. trzech transakcji pakietowych nabycia akcji Spółki w wyniku czego Wzywający zwiększył udział w ogólnej

liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki z poziomu 42,69 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki do poziomu 52,85 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

Przedmiotem Wezwania było 10.156.745 (słownie: dziesięć milionów sto pięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset czterdzieści pięć) akcji na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, wyemitowanych przez Spółkę, zdematerializowanych i oznaczonych kodem ISIN PLNFI0400015, wprowadzonych do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. („Akcje”). Każda Akcja uprawnia do jednego głosu na walnym zgromadzeniu Spółki. Akcje objęte Wezwaniem były nabywane po cenie 0,41 zł (czterdzieści jeden groszy) za jedną Akcję.

Wezwanie zostało ogłoszone przez spółkę Superkonstelacja Limited z siedzibą w Larnace („Wzywający”), w związku z planowanym nabyciem przez Wzywającego akcji Spółki w celu osiągnięcia 100% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Podstawą faktyczną ogłoszenia Wezwania było rozliczenie w dniu 17 października 2025 r. nabycia przez Wzywającego 2.187.162 akcji Spółki, co nastąpiło w związku z zawarciem w dniu 16 października 2025 r. trzech transakcji pakietowych nabycia akcji Spółki, w wyniku czego Wzywający zwiększył udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki z poziomu 42,69 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki do poziomu 52,85 % ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Wzywający był również podmiotem nabywającym Akcje w ramach Wezwania. Wzywający jest podmiotem dominującym wobec Spółki. Wzywający posiadał bezpośrednio 11.383.152 (słownie: jedenaście milionów trzysta osiemdziesiąt trzy tysiące sto pięćdziesiąt dwie) akcje Spółki, stanowiące ok. 52,85 % (słownie: pięćdziesiąt dwa i osiemdziesiąt pięć setnych procenta) kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do 11.383.152 (słownie: jedenastu milionów trzystu osiemdziesięciu trzech tysięcy stu pięćdziesięciu dwóch) głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, stanowiących ok. 52,85 % (słownie: pięćdziesiąt dwa i osiemdziesiąt pięć setnych procenta) ogólnej liczby głosów w Spółce. Podmiotem dominującym wobec Wzywającego był Pan Maciej Zientara, posiadający 100 % (słownie: sto procent) udziałów w kapitale zakładowym Wzywającego, uprawniających do 100 % (słownie: stu procent) głosów na walnym zgromadzeniu Wzywającego. Pan Maciej Zientara posiada 892.604 warranty subskrypcyjne serii A Spółki (dalej także jako „Warranty Subskrypcyjne Serii A”), które uprawniają do nabycia 892.604 akcji serii F Spółki (dalej także jako „Akcje Serii F”) w warunkowym kapitale zakładowym Spółki, dających prawo do wykonywania 892.604 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Pan Maciej Zientara jest również Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki.

Mając na względzie deklaracje Wzywającego, że:

- po nabyciu Akcji w wyniku Wezwania nie planuje wprowadzać istotnych zmian w stosunku do przedmiotu działalności Spółki lub miejsca prowadzenia działalności,
- jego zamiarem jest, aby Spółka dalej prowadziła działalność inwestycyjną i deweloperską w obszarze nieruchomości mieszkalnych,
- oczekuje, że Spółka powróci do aktywnego prowadzenia działalności deweloperskiej przede wszystkim o charakterze butikowym i zbuduje odpowiednią skalę tej działalności,
- zamiarem Wzywającego jest doprowadzenie do wzmocnienia kapitałowego Spółki i zwiększenia jej zdolności inwestycyjnych, poprzez emisję akcji z prawem poboru, skierowanej do wszystkich akcjonariuszy Spółki,
- Wzywający nie planuje w najbliższej przyszłości podjęcia działań w celu wycofania Akcji z obrotu na rynku regulowanym,

w opinii Zarządu przedstawione przez Wzywającego strategiczne plany względem Spółki dotyczące jej działalności i dalszego rozwoju Spółki pozostają w zgodności z dotychczas realizowanym kierunkiem jej działalności. Zarząd stoi na stanowisku, że Wezwanie nie powinno w związku z tym wywołać negatywnych skutków dla interesu Spółki. Ponadto treść Wezwania nie wskazuje na zamiar zmiany zatrudnienia w Spółce, w związku z czym w opinii Zarządu Wezwanie nie powinno mieć wpływu na zatrudnienie w Spółce. Jednocześnie Zarząd informuje, że niniejsze stanowisko Zarządu Spółki zostało przedstawione pracownikom Spółki zgodnie z wymogiem wynikającym z art. 80 ust. 1 Ustawy o ofercie.

Zgodnie z Wezwaniem, strategiczne zamiary Wzywającego wobec Spółki są następujące: „Wzywający traktuje zaangażowanie w Spółkę jako długoterminową inwestycję o charakterze strategicznym. Poprzez nabycie Akcji w ramach Wezwania, Wzywający zamierza zwiększyć swój udział w kapitale zakładowym Spółki, aby móc realizować długoterminową inwestycję finansową w Spółkę. Wzywający, po nabyciu Akcji w wyniku Wezwania, nie planuje wprowadzać istotnych zmian w stosunku do przedmiotu działalności Spółki lub miejsca prowadzenia działalności. Zamiarem Wzywającego jest, aby Spółka dalej prowadziła działalność inwestycyjną i deweloperską w obszarze nieruchomości mieszkalnych. Wzywający oczekuje, że Spółka powróci do aktywnego prowadzenia działalności deweloperskiej przede wszystkim o charakterze butikowym i zbuduje odpowiednią skalę tej działalności. Zamiarem Wzywającego jest doprowadzenie do wzmocnienia kapitałowego Spółki i zwiększenia jej zdolności inwestycyjnych, poprzez emisję akcji z prawem poboru, skierowanej do wszystkich akcjonariuszy Spółki. W ocenie Wzywającego, zasilenie Spółki w kapitał własny pozwoli na realizację nowych projektów, zwiększy zdolność konkurencyjną, a także wzmocni stabilność finansową Spółki w obliczu dynamicznego otoczenia rynkowego. Wzywający, planując wzmocnienie kapitałowe Spółki i zwiększenie jej zdolności inwestycyjnych, jednocześnie respektuje zróżnicowane oczekiwania akcjonariuszy. W związku z ogłoszeniem Wezwania, akcjonariusze Spółki, którzy nie są zainteresowani dalszym zaangażowaniem finansowym w Spółkę, mają możliwość wyjścia z inwestycji na przejrzystych i równych warunkach. (...) Wzywający nie planuje w najbliższej przyszłości podjęcia działań w celu wycofania Akcji z obrotu na rynku regulowanym.”

W świetle powyższego, w opinii Zarządu Spółki, przedstawione przez Wzywającego strategiczne plany względem Spółki dotyczące jej działalności i dalszego rozwoju Spółki pozostają w zgodności z dotychczas realizowanym kierunkiem jej działalności. W szczególności plany dotyczące wzmocnienia kapitałowego Spółki, są niezbędne w celu powrotu do aktywnego prowadzenia przez Spółkę działalności deweloperskiej. W związku z brakiem wyrażenia przez Wzywającego planów odnośnie do wprowadzenia istotnych zmian w stosunku do przedmiotu działalności Spółki, w opinii Zarządu Spółki strategiczne plany Wzywającego nie wpłyną na zatrudnienie w Spółce. Jednocześnie, mając na względzie, że zgodnie z Wezwaniem, Wzywający nie planuje istotnych zmian w zakresie miejsca prowadzenia działalności, strategiczne plany Wzywającego powinny pozostać bez wpływu na lokalizację prowadzenia działalności przez Spółkę.

Zgodnie z treścią Wezwania Akcje objęte Wezwaniem były nabywane po cenie 0,41 zł (czterdzieści jeden groszy) za jedną Akcję („Cena Akcji”). Zgodnie z Wezwaniem:

- a. Średnia arytmetyczna ze średnich, dziennych cen ważonych wolumenem obrotu Akcjami na rynku podstawowym GPW z okresu 3 miesięcy poprzedzających przekazanie Zawiadomienia, w czasie których dokonywany był obrót akcjami Spółki, wynosiła w zaokrągleniu w górę do dwóch miejsc po przecinku 0,41 zł (czterdzieści jeden groszy) za jedną Akcję.
- b. Średnia arytmetyczna ze średnich, dziennych cen ważonych wolumenem obrotu Akcjami na rynku podstawowym GPW, z okresu 6 miesięcy poprzedzających przekazanie Zawiadomienia, w czasie których dokonywany był obrót akcjami Spółki, wynosiła w zaokrągleniu w górę do dwóch miejsc po przecinku 0,39 zł (trzydzieści dziewięć groszy) za jedną Akcję.
- c. Cena Akcji nie była niższa od najwyższej ceny, jaką Wzywający, podmioty od niego zależne, podmioty wobec niego dominujące, podmioty będące osobami trzecimi, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. a Ustawy o Ofercie, zapłaciły za akcje Spółki w okresie 12 miesięcy poprzedzających przekazanie Zawiadomienia, która wynosi 0,37 zł (słownie: trzydzieści siedem groszy) za jedną Akcję, którą to cenę zapłacił Wzywający, na podstawie transakcji nabycia akcji Spółki z dnia 16 października 2025 r. Z wyjątkiem w/w transakcji nabycia akcji Spółki z dnia 16 października 2025 r., w okresie 12 miesięcy poprzedzających przekazanie Zawiadomienia Wzywający, podmioty od niego zależne, podmioty wobec niego dominujące ani podmioty będące osobami trzecimi, o których mowa w art. 87 ust. 1 pkt 3 lit. a Ustawy o Ofercie, nie nabywały ani nie zobowiązały się nabyć akcji Spółki, za gotówkę ani za świadczenia niepieniężne, w sposób pośredni lub bezpośredni,
- d. Wzywający nie był, również w okresie 12 miesięcy poprzedzających przekazanie Zawiadomienia, stroną porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o Ofercie.

Cena oferowana w Wezwaniu nie była zatem niższa od ceny wskazanej w literach a) – c) powyżej.

W oparciu zaś o informacje zawarte w analizowanych przez Zarząd materiałach, Zarząd stwierdził, że w jego ocenie cena proponowana w Wezwaniu zawierała się w przedziale wartości godziwej akcji Spółki, oszacowanej przez Zarząd.

Zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zostało zwołane na dzień 17.11.2025 r. Podczas NWZA została podjęta uchwała w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela Serii G, w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, w drodze subskrypcji zamkniętej (z zachowaniem prawa poboru obecnych akcjonariuszy Spółki), ustalenia dnia 27 stycznia 2026 r. jako dnia prawa poboru akcji Serii G, dematerializacji oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Serii G do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz zmiany statutu Spółki, a także upoważnienia Rady Nadzorczej Spółki do ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki.

NWZA podjęło następnie uchwałę w sprawie zarządzenia przerwy w obradach Walnego Zgromadzenia do dnia 8 grudnia 2025 r. W dniu 8 grudnia 2025 r. obrady NWZA zostały wznowione. Podczas obrad NWZA podjęto następujące uchwały:

1. Podwyższa się kapitał zakładowy Spółki z kwoty 2 153 989,70 zł (słownie: dwa miliony sto pięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych 70/100) do kwoty nie niższej niż 11 846 943,40 zł (słownie: jedenaście milionów osiemset czterdzieści sześć tysięcy dziewięćset czterdzieści trzy złote 40/100) oraz nie wyższej niż 21 539 897,00 zł (słownie: dwadzieścia jeden milionów pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt siedem złotych 00/100), tj. o kwotę nie niższą niż 9 692 953,70 zł (słownie: dziewięć milionów sześćset dziewięćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt trzy złote 70/100) oraz nie wyższą niż 19 385 907,30 zł (słownie: dziewiętnaście milionów trzysta osiemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset siedem złotych 30/100), w drodze emisji nie mniej niż 96 929 537 (dziewięćdziesięciu sześciu milionów dziewięćset dwudziestu dziewięciu tysięcy pięćset trzydziestu siedmiu) oraz nie więcej niż 193 859 073 (słownie: stu dziewięćdziesięciu trzech milionów ośmiuset pięćdziesięciu dziewięciu tysięcy 2 siedemdziesięciu trzech) nowych akcji zwykłych na okaziciela Serii G o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda („Akcje Serii G”),
2. Cena emisyjna jednej Akcji Serii G wynosić będzie 0,10 zł (słownie: 10 groszy),
3. Akcje Serii G będą mogły zostać objęte wyłącznie w zamian za wkłady pieniężne,
4. Akcje Serii G zostaną wyemitowane przez Spółkę w trybie subskrypcji zamkniętej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 2) KSH, przeprowadzonej w drodze oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie prospektowe”), co do której mają zastosowanie przepisy zawarte w art. 1 ust. 4 lit. db) Rozporządzenia prospektowego, tj. co do której to oferty publicznej papierów wartościowych obowiązek opublikowania prospektu nie ma zastosowania, pod warunkiem złożenia do właściwego organu i udostępnienia do wiadomości publicznej dokumentu, o którym mowa w art. 1 ust. 4 lit. db) pkt (iii) Rozporządzenia prospektowego,
5. Akcje Serii G będą uczestniczyć w dywidendzie na następujących zasadach:
 - Akcje Serii G zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych najpóźniej w dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku, uczestniczą w dywidendzie począwszy od zysku za poprzedni rok obrotowy, tzn. od dnia 1 października roku obrotowego poprzedzającego bezpośrednio rok obrotowy, w którym akcje te zostały zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych,
 - Akcje Serii G zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych w dniu przypadającym po dniu dywidendy ustalonym w uchwale Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału zysku, uczestniczą w dywidendzie począwszy od zysku za rok obrotowy, w którym

- akcje te zostały zapisane po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych, to znaczy od dnia 1 października tego roku obrotowego,
6. Ustala się dzień 27 stycznia 2026 r. jako dzień prawa poboru Akcji Serii G („Dzień Prawa Poboru”),
 7. Akcjonariuszom Spółki, posiadającym akcje Spółki na koniec Dnia Prawa Poboru będzie przysługiwało prawo poboru Akcji Serii G, w ten sposób, że na każdą jedną akcję Spółki posiadaną przez akcjonariusza na koniec Dnia Prawa Poboru, akcjonariuszowi będzie przysługiwało jedno jednostkowe prawo poboru („Jednostkowe Prawo Poboru”),
 8. Jedno Jednostkowe Prawo Poboru będzie uprawniać do objęcia 9 (dziewięciu) Akcji Serii G,
 9. Ostateczną liczbę Akcji Serii G przydzielonych osobie, która złożyła zapis na Akcje Serii G w wykonaniu prawa poboru, ustala się poprzez pomnożenie liczby Jednostkowych Praw Poboru, objętych wszystkimi ważnymi zapisami złożonymi przez tę osobę, przez liczbę Akcji Serii G, do objęcia których uprawnia jedno Jednostkowe Prawo Poboru,
 10. Wykonanie prawa poboru akcji w ramach oferty publicznej nastąpi w jednym terminie zgodnie z postanowieniami art. 436 KSH. Akcjonariusze, którym służyć będzie prawo poboru Akcji Serii G, będą mogli w terminie jego wykonania dokonać jednocześnie dodatkowego zapisu na Akcje Serii G w liczbie nie większej niż wielkość emisji, w razie niewykonania prawa poboru przez pozostałych akcjonariuszy,
 11. Akcje Serii G objęte zapisami dodatkowymi Zarząd przydzieli proporcjonalnie do złożonych dodatkowych zapisów,
 12. Pozostałe Akcje Serii G, nieobjęte w trybie określonym w ust. 9 – 11 powyżej, Zarząd przydzieli według swojego uznania wybranym przez Zarząd Spółki osobom (tj. akcjonariuszom lub podmiotom spoza grona akcjonariuszy Spółki), zgodnie z art. 436 § 4 KSH, jednak po cenie nie niższej niż cena emisyjna, określona w ust. 2,
 13. Akcje Serii G będą papierami wartościowymi podlegającymi dematerializacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi,
 14. Akcje Serii G będą przedmiotem ubiegania się o ich dopuszczenie i wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,
 15. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważnia Zarząd Spółki do dokonania wszelkich czynności niezbędnych do wykonania niniejszej Uchwały oraz przeprowadzenia emisji Akcji Serii G, w tym do:
 - o określenia szczegółowych warunków oferty publicznej Akcji Serii G, w szczególności terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji Akcji Serii G, szczegółowych zasad dystrybucji Akcji Serii G, szczegółowych zasad wykonania prawa poboru, w tym składania zapisów na Akcje Serii G oraz szczegółowych zasad przydziału Akcji Serii G,
 - o dokonania przydziału Akcji Serii G oraz wszelkich innych czynności z nim związanych,
 - o złożenia oświadczenia o wysokości objętego kapitału zakładowego i dookreśleniu wysokości kapitału zakładowego w statucie Spółki stosowanie do art. 310 § 2 i 4 w zw. z art. 431 § 7 KSH.
 16. Szczegółowe warunki oferty publicznej Akcji Serii G zostaną określone w dokumencie zawierającym informacje określone w załączniku IX do Rozporządzenia prospektowego,
 17. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważnia Zarząd Spółki do podjęcia decyzji o:
 - o odstąpieniu od wykonania niniejszej Uchwały,
 - o zawieszeniu, wznowieniu, rezygnacji lub odwołaniu oferty Akcji Serii G, pod warunkiem, że będzie to uzasadnione interesem Spółki,
 18. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki upoważnia Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do zdematerializowania Akcji Serii G, w tym do zawarcia umowy o rejestrację Akcji Serii G w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A. oraz dopuszczenia i wprowadzenia ich do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

W związku z podwyższeniem kapitału zakładowego Spółki, dokonano zmiany Statutu Spółki w ten sposób, że art. 9 ust. 9.1. otrzymał następujące brzmienie: „Kapitał zakładowy Spółki wynosi nie mniej niż 11.846.943,40 zł (słownie: jedenaście milionów osiemset czterdzieści sześć tysięcy dziewięćset

czterdzieści trzy złote 40/100) i nie więcej niż 21.539.897,00 zł (słownie: dwadzieścia jeden milionów pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt siedem złotych 00/100) zł i dzieli się na nie mniej niż 118.469.434 (słownie: sto osiemnaście milionów czterysta sześćdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta trzydzieści cztery) i nie więcej niż 215.398.970 (słownie: dwieście piętnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt) akcji o wartości nominalnej po 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, w tym:

- 2.134.307 (słownie: dwa miliony sto trzydzieści cztery tysiące trzysta siedem) akcji zwykłych na okaziciela serii A od numeru 00.000.001 do numeru 02.134.307,
- 11.292.038 (słownie: jedenaście milionów dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące trzydzieści osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii B od numeru 00.000.001 do numeru 11.292.038,
- 521.878 (słownie: pięćset dwadzieścia jeden tysięcy osiemset siedemdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii C od numeru 00.000.001 do numeru 521.878,
- 6.047.121 (słownie: sześć milionów czterdzieści siedem tysięcy sto dwadzieścia jeden) akcji zwykłych na okaziciela serii D od numeru 00.000.001 do numeru 06.047.121,
- 1.544.553 (słownie: milion pięćset czterdzieści cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt trzy) akcje zwykłe na okaziciela serii E od numeru 00.000.001 do numeru 1.544.553,
- nie mniej niż 96.929.537 (słownie: dziewięćdziesiąt sześć milionów dziewięćset dwadzieścia dziewięć tysięcy pięćset trzydzieści siedem) i nie więcej niż 193.859.073 (słownie: sto dziewięćdziesiąt trzy miliony osiemset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy 5 siedemdziesiąt trzy) akcje zwykłe na okaziciela Serii G od numeru 000.000.001 do numeru nie mniej niż 96.929.537 oraz nie więcej niż 193.859.073”

Oferta publiczna Akcji serii G – publikacja Dokumentu

W dniu 26.01.2026 r. Zarząd Spółki, na podstawie § 1 ust. 15 i 16 Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 8 grudnia 2025 r., podjął uchwałę, na podstawie której przyjął dokument sporządzony w związku z (i) ofertą publiczną nie mniej niż 96 929 537 (słownie: dziewięćdziesięciu sześciu milionów dziewięćset dwudziestu dziewięciu tysięcy pięćset trzydziestu siedmiu) oraz nie więcej niż 193 859 073 (słownie: stu dziewięćdziesięciu trzech milionów ośmiuset pięćdziesięciu dziewięciu tysięcy siedemdziesięciu trzech) akcji Spółki, zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 PLN (słownie: dziesięć groszy) każda („Akcje”), prowadzoną w drodze subskrypcji zamkniętej, z zachowaniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy („Oferta publiczna”) oraz (ii) ubieganiem się przez Spółkę o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Dokument sporządzony został zgodnie z wymogami określonymi w art. 1 ust. 4 lit. db) pkt (iii) oraz art. 1 ust. 5 ba) pkt (iii) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE i zawiera informacje określone w załączniku IX do niniejszego rozporządzenia. Dokument określa szczegółowe warunki Oferty publicznej, w tym, szczegółowe zasady dystrybucji Akcji, szczegółowe zasady wykonania prawa poboru, zasady składania zapisów oraz przydziału Akcji.

Splata należności z tytułu sprzedaży udziałów

Należność z tytułu sprzedaży udziałów wynosiła 4 mln zł i została spłacona w dniu 23 stycznia 2026 r.

Zwrot zaliczki na zakup udziałów

Zgodnie z postanowieniami umowy oraz aneksu do umowy, Sprzedający był uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy do dnia 26 stycznia 2026 r. za zapłatą na rzecz Kupującego kary umownej wynoszącej 300 tys. zł. Odstąpienie od umowy miało miejsce 21 stycznia 2026 r., zwrot zaliczki 4 mln zł i zapłata kary umownej nastąpiły w dniach: 22 i 23 stycznia 2026 r.

Zarejestrowanie podwyższenia kapitału w KRS

W dniu 20 marca 2026 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie w przedmiocie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki przeprowadzonego w drodze emisji 193.859.073 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda oraz w przedmiocie zarejestrowania wnioskowanej zmiany w art. 9 ust. 9.1 Statutu Spółki. Emisja akcji serii G Spółki została dokonana na podstawie uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 8 grudnia 2025 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela Serii G, w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, w drodze subskrypcji zamkniętej (z zachowaniem prawa poboru obecnych akcjonariuszy Spółki), ustalenia dnia 27 stycznia 2026 roku jako dnia prawa poboru akcji Serii G, dematerializacji oraz ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie akcji Serii G do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz zmiany statutu Spółki, a także upoważnienia Rady Nadzorczej Spółki do ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki. W dniu 10 marca 2026 r. Zarząd Spółki złożył oświadczenie o wysokości objętego kapitału zakładowego i dookreśleniu wysokości kapitału zakładowego w statucie Spółki w trybie art. 310 § 4 w związku z § 2 oraz w związku z art. 431 § 7 kodeksu spółek handlowych.

Obecnie kapitał zakładowy Spółki wynosi 21.539.897,00 zł (słownie: dwadzieścia jeden milionów pięćset trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt siedem złotych 00/100) i dzieli się na 215.398.970 (słownie: dwieście piętnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt) akcji o wartości nominalnej po 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, w tym:

- 1) 2.134.307 (słownie: dwa miliony sto trzydzieści cztery tysiące trzysta siedem) akcji zwykłych na okaziciela serii A od numeru 00.000.001 do numeru 02.134.307;
- 2) 11.292.038 (słownie: jedenaście milionów dwieście dziewięćdziesiąt dwa tysiące trzydzieści osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii B od numeru 00.000.001 do numeru 11.292.038;
- 3) 521.878 (słownie: pięćset dwadzieścia jeden tysięcy osiemset siedemdziesiąt osiem) akcji zwykłych na okaziciela serii C od numeru 00.000.001 do numeru 521.878;
- 4) 6.047.121 (słownie: sześć milionów czterdzieści siedem tysięcy sto dwadzieścia jeden) akcji zwykłych na okaziciela serii D od numeru 00.000.001 do numeru 06.047.121;
- 5) 1.544.553 (słownie: milion pięćset czterdzieści cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt trzy) akcje zwykłe na okaziciela serii E od numeru 00.000.001 do numeru 1.544.553;
- 6) 193.859.073 (słownie: sto dziewięćdziesiąt trzy miliony osiemset pięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemdziesiąt trzy) akcje zwykłe na okaziciela serii G od numeru 000.000.001 do numeru 193.859.073.

Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji ujawnionych w KRS wynosi 215.398.970 (słownie: dwieście piętnaście milionów trzysta dziewięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt) głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie

W dniu 26 marca 2026 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, które podjęło uchwały w sprawie:

- wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia
- przyjęcia porządku obrad Walnego Zgromadzenia
- zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy od dnia 01 października 2024 roku do dnia 30 września 2025 roku
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółki, obejmującego informacje dotyczące działalności Spółki za rok obrotowy od dnia 01 października 2024 roku do dnia 30 września 2025 roku
- pokrycia straty
- udzielenia absolutorium Pani Annie Katarzynie Burdzie z wykonania obowiązków Prezesa Zarządu Spółki w okresie od dnia 01 października 2024 roku do dnia 30 września 2025 roku

- udzielenia absolutorium Panu Maciejowi Zientara z wykonania obowiązków Przewodniczącego Rady Nadzorczej w okresie od dnia 01 października 2024 roku do dnia 30 września 2025 roku
- udzielenia absolutorium Panu Maciejowi Dudzie z wykonania obowiązków Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej w okresie od dnia 01 października 2024 roku do dnia 30 września 2025 roku
- udzielenia absolutorium Panu Paniilonie Borkowskiej z wykonania obowiązków Członka Rady Nadzorczej w okresie od dnia 01 października 2024 roku do dnia 30 września 2025 roku
- udzielenia absolutorium Panu Andrzejowi Nowak z wykonania obowiązków Członka Rady Nadzorczej w okresie od dnia 01 października 2024 roku do dnia 30 września 2025 roku
- udzielenia absolutorium Panu Przemysławowi Konopka z wykonania obowiązków Członka Rady Nadzorczej w okresie od dnia 01 października 2024 roku do dnia 30 września 2025 roku
- udzielenia absolutorium Panu Marcinowi Zientara z wykonania obowiązków Członka Rady Nadzorczej w okresie od dnia 01 października 2024 roku do dnia 30 września 2025 roku
- udzielenia absolutorium Pani Monice Hałupczak z wykonania obowiązków Członka Rady Nadzorczej w okresie od dnia 01 października 2024 roku do dnia 30 września 2025 roku
- udzielenia absolutorium Panu Jakubowi Szumielewiczowi z wykonania obowiązków Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej w okresie od dnia 01 października 2024 roku do dnia 30 września 2025 roku
- udzielenia absolutorium Panu Sewerynowi Dmowskiemu z wykonania obowiązków Członka Rady Nadzorczej w okresie od dnia 01 października 2024 roku do dnia 30 września 2025 roku.
- kontynuacji działalności przez Spółkę.

Pozostałe kwestie

Zarząd przeanalizował ryzyka związane z wojnami: na Ukrainie oraz na Bliskim Wschodzie i nie zidentyfikował bezpośredniego wpływu na działalność Emitenta.

6. Wybrane dane finansowe

A) Sprawozdanie z całkowitych dochodów (tys. zł)

Pozycja	6 miesięcy zakończonych 31.03.2026 r.	6 miesięcy zakończonych 31.03.2025 r.
Przychody ze sprzedaży	0	0
Koszt własny sprzedaży	0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży	-959	-962
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-652	-960
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-272	-709
Zysk (strata) netto za okres	-272	-709
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł)	-0,01	-0,03

W okresie sprawozdawczym Emitent nie odnotował przychodów ze sprzedaży, ponadto przychody finansowe wyniosły 380 tys. zł. Wykazana została strata netto w wysokości 272 tys. zł. Strata za okres sprawozdawczy przypadająca na jedną akcję wyniosła 0,01 zł.

B) Sprawozdanie z sytuacji finansowej (tys. zł)

Pozycja	31.03.2026 r.	31.03.2025 r.
Aktywa trwałe	2 753	3 997
Aktywa obrotowe	28 347	8 429
Kapitał własny Emitenta	30 467	11 868
Zobowiązania długoterminowe	131	0
Zobowiązania krótkoterminowe	502	558
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	0,14	0,55

Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2026 r. podobnie jak w roku ubiegłym podlega istotnemu uproszczeniu. Głównym składnikiem aktywów na dzień bilansowy były środki pieniężne oraz krótkoterminowe aktywa finansowe i należności.

Wartość księgową na jedną akcję na dzień 31 marca 2026 r. wyniosła 0,14 zł.

C) Informacje dot. zadłużenia

Główne zobowiązania Spółki stanowią zatrzymane kaucje gwarancyjne. Szczegółowe dane dotyczące zadłużenia znajdują się w notcie 22 Sprawozdania Finansowego.

7. Przewidywany rozwój Emitenta

Zgodnie z planami Zarządu, przewidywana strategia działania opierać się ma w głównej mierze o inwestowanie posiadanych środków pieniężnych w aktywa nieruchomościowe, w założeniu przede wszystkim w sposób pośredni tj. w spółki projektowe posiadające i realizujące projekty nieruchomościowe. Do czasu uzyskania portfela takich projektów, spełniających wyznaczone kryteria efektywności, w krótszym terminie planowane jest udzielanie pożyczek czy innych podobnych form lokowania środków i uzyskiwanie dochodów z odsetek. Realizując strategię inwestycyjną, Emitent poczynił inwestycje na łączną kwotę 20 mln zł.

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Emitenta.

Zarząd przeprowadził szczegółową analizę możliwości kontynuacji działalności gospodarczej przez Emitenta, w której wziął pod uwagę niżej wskazane czynniki:

- Czynniki finansowe:
 - fakt, iż aktywa przewyższają zobowiązania;
 - brak zobowiązań w postaci zaciągniętych pożyczek lub kredytów;
 - zdolności finansowe pozwalające na udzielanie finansowania innym podmiotom / inwestycje w inne podmioty;
 - brak znaczących strat operacyjnych lub znaczącego zmniejszenia wartości aktywów generujących przepływy pieniężne;
 - posiadanie zdolności do terminowego regulowania zobowiązań.Dokonano również analizy przepływów pieniężnych pod kątem możliwości finansowania działalności.
- Czynniki operacyjne:
 - brak zamiaru kierownika jednostki, dotyczącego likwidacji jednostki lub zaniechania prowadzenia działalności przez Spółkę;
 - utrzymanie kluczowego personelu kierowniczego;

- zdolność kierownika jednostki do zarządzania znaczącym ryzykiem biznesowym oraz radzenia sobie ze zwiększoną odpowiedzialnością;
- posiadanie umiejętności kontroli oraz dywersyfikacji działalności Spółki;
- wzmocnienie roli kontroli wewnętrznej, eliminującej ryzyko wystąpienia istotnych nieprawidłowości, również w zakresie sprawozdawczości.
- Inne okoliczności:
 - przestrzeganie wymogów dotyczących wymogów kapitałowych oraz innych wymogów ustawowych, takich jak wymogi w zakresie wypłacalności oraz płynności finansowej;
 - brak toczących się przeciwko jednostce postępowań sądowych lub administracyjnych, które w przypadku rozstrzygnięcia niekorzystnego dla Spółki mogłyby wiązać się z powstaniem roszczeń, które nie mogłyby być przez Spółkę zaspokojone;
 - brak zmian w przepisach prawa oraz polityce rządu, które mogłyby mieć negatywny wpływ na Spółkę.

Przeprowadzony przez Zarząd Spółki proces oceny powyższych czynników, wykazał, iż nie istnieje ryzyko wystąpienia zagrożenia kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę, a tym samym w opinii Zarządu założenie kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę jest w pełni zasadne. Jednocześnie wynik dokonanej oceny pozwala na poszukiwanie przez Spółkę nowych ścieżek rozwoju i kierunków inwestycji.

W celu rozszerzenia działalności inwestycyjnej i deweloperskiej, Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji zwykłych na okaziciela Serii G, w trybie oferty publicznej papierów wartościowych, w drodze subskrypcji zamkniętej (z zachowaniem prawa poboru obecnych akcjonariuszy Spółki). Podwyższenie kapitału zostało zarejestrowane w KRS w dniu 20.03.2026 r.

8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym okresie sprawozdawczym umowach dotyczących kredytów i pożyczek

Spółka nie posiada kredytów i pożyczek na dzień bilansowy.

9. Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi

Posiadane zasoby finansowe zapewniają kontynuowanie działalności Spółki zgodnie z zakładaną strategią oraz spłatę jej zobowiązań.

10. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W okresie sprawozdawczym Spółka realizowała działania związane z odbudową portfela inwestycyjnego oraz przygotowaniem do rozwoju działalności w sektorze nieruchomości. W ramach prowadzonych działań inwestycyjnych Spółka po dniu bilansowym dokonała inwestycji kapitałowej w podmiot działający na rynku nieruchomości, przeznaczając na ten cel kwotę 20 mln zł.

W perspektywie kolejnych miesięcy, Spółka zamierza kontynuować działania ukierunkowane na identyfikację, analizę i pozyskiwanie projektów inwestycyjnych związanych z rynkiem nieruchomości. Planowane nakłady będą obejmować w szczególności finansowanie nabycia aktywów nieruchomościowych, udziałów w spółkach celowych realizujących projekty deweloperskie oraz innych przedsięwzięć pozostających w zgodzie z przyjętą strategią inwestycyjną.

Na dzień sporządzenia sprawozdania, Spółka nie planuje ponoszenia istotnych nakładów na rzeczowe aktywa trwale wykorzystywane na własne potrzeby operacyjne. Główne wydatki inwestycyjne będą

związane z rozwojem działalności inwestycyjnej i deweloperskiej w segmencie nieruchomości mieszkaniowych.

11. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy

Brak nietypowych czynników i zdarzeń w okresie objętym sprawozdaniem finansowym.

12. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności emitenta

Informacje zostały zawarte w pkt. 5 i 7 niniejszego Sprawozdania.

13. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany okres

Emitent nie publikował prognoz wyniku finansowego.

14. Instrumenty finansowe

Opis instrumentów finansowych w zakresie ryzyka oraz przyjętych celów i metod zarządzania ryzykiem znajdują się w notach 31 i 32 Sprawozdania Finansowego.

15. Stan pozostałych zobowiązań z tytułu gwarancji lub poręczeń na dzień bilansowy

Udzielone gwarancje i poręczenia

W okresie objętym raportem Emitent nie udzielał poręczeń lub gwarancji stanowiących równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

Potencjalne roszczenia klientów wynikające z gwarancji na sprzedane lokale (w tym również gwarancje od spółek celowych przejętych przez SHD S.A.) są pokrywane przez generalnego wykonawcę danego budynku. Na poczet tych roszczeń Spółka zatrzymuje część wynagrodzenia generalnego wykonawcy jako kaucję. Wartość zatrzymanych kaucji (wykazanych jako zobowiązanie) znajduje się w notce 22 Sprawozdania Finansowego.

Niemniej jednak Emitent narażony jest na ryzyko odpowiedzialności za wady fizyczne oraz usterki sprzedanych nieruchomości (w tym również z tytułu gwarancji od spółek celowych przejętych przez Emitenta). Realizacja przez klientów takich roszczeń może skutkować koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów napraw lub wypłat odszkodowań, a także potrzebą prowadzenia sporów sądowych co może negatywnie wpływać na sytuację finansową, wyniki operacyjne oraz reputację Spółki. Zaznaczyć należy, iż w takich przypadkach Emitentowi przysługuje symetryczne roszczenie wobec generalnego wykonawcy danej inwestycji, co ogranicza negatywne skutki zmaterializowania się takiego ryzyka.

Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W grudniu 2023 r. wobec Spółki zostało wszczęte postępowanie sądowe w związku z powództwem o zobowiązanie Spółki do usunięcia zgłoszonych wad i usterek ujawnionych w jednej ze sprzedanych nieruchomości. Obecnie trwają prace nad treścią ugody w celu definitywnego uregulowania kwestii

spornych. Zaznaczyć przy tym należy, iż szacowana wartość kosztów usunięcia usterek jest znacząco niższa niż 5% kapitałów własnych Spółki, a ponadto Spółka oczekuje, że koszty zostaną pokryte przez głównego wykonawcę nieruchomości.

W dniu 31 lipca 2020 r. Emitent otrzymał informację, iż zgodnie z art. 83 Ustawy o Krajowej Administracji Skarbowej (Dz. U. 2016 poz. 1947 z póź. zmianami) kontrola podatkowa prowadzona przez Podlaski Urząd Celno-Skarbowy w Białymstoku przekształciła się w postępowanie podatkowe. Po otrzymaniu w listopadzie 2020 r. wyniku tego postępowania, zasadniczo zgodnego z wynikiem kontroli, Spółka złożyła odwołanie od nieprawomocnej decyzji I instancji.

W dniu 2 marca 2021 r. Emitent otrzymał od pełnomocnika Emitenta informację o wydanej decyzji Naczelnika Podlaskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Białymstoku o uchyleniu w całości decyzji organu pierwszej instancji i przekazaniu sprawy do ponownego rozpatrzenia przez ten organ. Postępowanie podatkowe, do którego odnosiła się uchylona decyzja, dotyczy rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2014 r. przez Soho Factory – spółkę zależną, której Emitent jest następcą prawnym. Po uzyskaniu opinii doradców podatkowych, Emitent postanowił wnieść skargę na niniejszą decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku.

W dniu 2 lipca 2021 r. Emitent otrzymał od pełnomocnika informację o uchyleniu decyzji Naczelnika Podlaskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Białymstoku z dnia 11 lutego 2021 r. („Decyzja”) oraz o zasądzeniu zwrotu kosztów postępowania na rzecz Emitenta, przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Białymstoku.

Po analizie prawnej uzasadnienia do wspomnianego wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (dalej „WSA”), uchylającego decyzję Naczelnika Podlaskiego Urzędu Celno-Skarbowego oraz zasięgnięciu opinii doradców podatkowych, Zarząd Emitenta podjął decyzję odnośnie dalszych przewidywanych działań w przebiegu ww. postępowania.

Jak wspomniano, zaskarżona uprzednio do WSA Decyzja (organu II instancji) uchyliła w całości decyzję organu I instancji i przekazywała sprawę do ponownego rozpatrzenia przez ten organ. Emitent, po uzyskaniu opinii prawnych, stoi na stanowisku, że w toku postępowania nastąpiło (z szeregu powodów) przedawnienie prawa do orzekania o wysokości straty podatkowej. WSA uchylił Decyzję i nakazał organowi II instancji ponowne rozpatrzenie sprawy zgodnie z wytycznymi Sądu. Organ jest m.in. zobowiązany do udokumentowania przesłanek, które mają znaczenie dla oceny tego czy nastąpiło przedawnienie. Jednocześnie po analizie uzasadnienia uznano, iż WSA nie podzielił części zarzutów Emitenta. W odniesieniu do wątków nie uwzględnionych przez WSA, Emitent złożył skargę do Naczelnego Sądu Administracyjnego (dalej „Skarga”).

Emitent złożył również ponowną korektę deklaracji podatkowych, wycofując skutki skorygowania wcześniej w toku postępowania (z przyczyn ostrożnościowych) wykorzystania straty podatkowej za 2014 r. przez Soho Factory.

W dniu 29 sierpnia 2024 r. Emitent otrzymał od pełnomocnika informację o wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego wraz z jego uzasadnieniem. Sąd podtrzymał wcześniejszy wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, uchylający decyzję organu podatkowego II instancji, udzielając jednocześnie zaleceń co do przeprowadzenia weryfikacji wybranych kwestii - w tym związanych z ewentualnym przedawnieniem prawa do orzekania o wysokości straty podatkowej - w pierwszej kolejności przez tenże organ odwoławczy. Wynik tej analizy oraz decyzja organu będą podlegały, w następnej kolejności, ew. kontroli i weryfikacji sądowej. Emitent zlecił dokładną analizę otrzymanego orzeczenia NSA i będzie podejmować decyzje co do dalszych działań w sprawie podatkowej - dotyczącej rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku

dochodowego od osób prawnych za 2014 r. przez Soho Factory Sp. z o.o. - po konsultacji z doradcami prawnymi i podatkowymi.

W dniu 11 marca 2025 r. Emitent otrzymał od pełnomocnika Emitenta informację o wydanej decyzji Naczelnika Podlaskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Białymstoku (działającego jako organ odwoławczy w postępowaniu podatkowym) o ponownym uchynieniu w całości decyzji organu pierwszej instancji (otrzymanej w listopadzie 2020 r.) i przekazaniu sprawy do ponownego rozpatrzenia przez ten organ. Po uzyskaniu opinii doradców podatkowych, Emitent podejmie decyzję co do dalszych działań w odniesieniu do przedmiotowego postępowania.

W dniu 15 września 2025 r. Emitent pozyskał informację o wydaniu decyzji w prowadzonym ponownie wobec Spółki jako następcy prawnego Soho Factory Sp. z o.o. postępowaniu podatkowym I instancji. W wyniku kontroli, która była prowadzona przez Podlaski Urząd Celno-Skarbowy w Białymstoku w okresie od dn. 18 października 2018 r., przekształconej następnie w postępowanie podatkowe, Urząd przyjął stanowisko, że w złożonym zeznaniu o wysokości osiągniętego dochodu w roku podatkowym 2014 (CIT-8) Soho Factory zawyżyło stratę podatkową, w związku z wykazaniem w ww. deklaracji straty na sprzedaży akcji spółki zależnej, w zakresie której rozpoznało koszty związane z wniesieniem tych aktywów aportem przez Emitenta do Soho Factory w kwietniu 2014 r.

Urząd w swojej decyzji zakwestionował przyjętą metodologię wyceny aportu. Stanowisko Urzędu dotyczy interpretacji wyniku podatkowego na ww. transakcji sprzedaży akcji. Urząd nie odniósł się do żadnych innych zdarzeń w okresie objętym tą decyzją (poza okolicznościami i skutkami podatkowymi wniesionego aportu oraz wspomnianej transakcji sprzedaży akcji).

W odniesieniu do powyższego, zdaniem doradców podatkowych Emitenta, Urząd nie uwzględnił w całości, niewłaściwie zinterpretował lub nie dopuścił szeregu wniosków dowodowych Spółki, co miało wpływ na niewłaściwą interpretację stanu faktycznego, a w efekcie – na nieprawidłową ocenę prawną i kształt decyzji. Ponadto, Spółka stoi na stanowisku, że z szeregu przyczyn nastąpiło przedawnienie prawa do orzekania o wysokości straty podatkowej za rok 2014. W związku z tym, na podstawie rekomendacji doradców podatkowych, Emitent złożył odwołanie od Decyzji do organu II instancji.

W dniu 24 kwietnia 2026 r. Emitent pozyskał informację o wydaniu decyzji Organu odwoławczego (dalej „Decyzja II Instancji”) utrzymującej w mocy decyzję pierwszej instancji. Decyzja II Instancji jest ostateczna, ale przysługuje na nią prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku. Po konsultacji z doradcami podatkowymi, z uwagi na szereg powodów, zarówno związanych określeniem przez NPUCS i DIAS wysokości straty podatkowej za rok 2014, jak i tym, że zdaniem Spółki nastąpiło przedawnienie prawa do orzekania o wysokości straty podatkowej za rok 2014, Emitent wniósł skargę na Decyzję II Instancji do WSA w Białymstoku.

W przypadku nieuwzględnienia stanowiska Spółki przez Wojewódzki Sąd Administracyjny, Emitentowi przysługuje następnie ew. skarga do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Wstępna analiza wskazuje, że przedmiotowa Decyzja II Instancji, w związku z tym, że dotyczy straty za rok 2014, nie powoduje konieczności płatności podatku za ten rok. Jednakże z uwagi na to, że strata z ww. tytułu została w części rozliczona z dochodami Soho Factory w latach następnych, kwota główna zaległości podatkowej wynosiłaby ok. 2,1 mln zł (oraz ok. 2,1 mln zł odsetek wg stanu na dzień 24.04.2026 r.). Tym niemniej, kwota ta byłaby wymagalna dopiero w przypadku wydania odpowiednich decyzji dotyczących okresu 2015-2017 r.

W oparciu o opinię doradcy podatkowego, odnoszącą się do prawdopodobieństwa powstania zobowiązania podatkowego w Spółce w przyszłości, Zarząd Emitenta ocenił, że nie jest uzasadnione rozpoznanie rezerwy na sporne zobowiązanie podatkowe (kwotę główną wraz z odsetkami), zgodnie z obowiązującymi standardami rachunkowości. Ocena ta wynika w szczególności z faktu, że w złożonej skardze podniesiono szereg niezależnych zarzutów materialnoprawnych i procesowych, z których każdy

może stanowić samodzielną podstawę do uchylecia decyzji przez sąd administracyjny. Zarzuty te dotyczą m.in. kwestii przedawnienia, zastosowania właściwej podstawy prawnej rozstrzygnięcia oraz oceny materiału dowodowego, a ich zasadność znajduje potwierdzenie w aktualnym orzecznictwie NSA. Uwzględniając powyższe okoliczności, Zarząd zakwalifikował wspomnianą kwotę sporu podatkowego wraz z odsetkami jako zobowiązanie warunkowe i ujawnił jego szczegóły w sprawozdaniu finansowym. Kwalifikacja ta będzie podlegała analizie na każdy kolejny dzień bilansowy.

Poza powyższym Soho Development nie była stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej w zakresie:

- postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności, którego szacowana wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, ani
- dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań albo wierzytelności, których szacowana wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Soho Development.

16. Zarządzanie ryzykiem

Podstawowe informacje

Działalność prowadzona przez Emitenta narażona jest na szereg ryzyk finansowych. Zarządzanie ryzykiem ma na celu minimalizację tychże ryzyk poprzez monitoring oraz aktywne przeciwdziałanie ich negatywnym skutkom:

- W zakresie ryzyka kredytowego prowadzony jest stały monitoring spłat należności – w sytuacji możliwego zagrożenia spłaty uruchamiane są procedury windykacyjne. Dla udzielanych pożyczek o większej wartości stosowane są zabezpieczenia w postaci zastawów, cesji, poręczeń oraz innych form gwarancji,
- Przepływy pieniężne podlegają planowaniu, zarówno w zakresie przepływów operacyjnych jak inwestycyjnych i finansowych,
- Zarządzanie ryzykiem cenowym stanowi element strategii Emitenta.

System zarządzania ryzykiem w SHD S.A.

System zarządzania ryzykiem w SHD S.A. obejmuje następujące działania:

Obszar	Podejmowane działania
<i>Analiza i identyfikacja ryzyk</i>	Analiza i identyfikacja ryzyk strategicznych
	Określenie perspektywy, prawdopodobieństwa wystąpienia i spodziewanego skutku
	Określenie sposobu postępowania ze zidentyfikowanymi ryzykami
	Zatwierdzenie / modyfikacja założeń kompleksowego systemu zarządzania ryzykiem
<i>Procedury operacyjne</i>	Polityka zarządzania ryzykiem
	Wytyczne (standardy) do Polityki zarządzania ryzykiem
	Rejestr ryzyk strategicznych
	Opis procesu zarządzania ryzykiem

17. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi został przedstawiony w notce 40 Sprawozdania Finansowego.

18. Sprawy sądowe

Na dzień bilansowy, poza postępowaniami wskazanymi w pkt. 15, Emitent nie był stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej w zakresie:

- postępowania dotyczącego zobowiązań albo wierzytelności, którego szacowana wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta ani
- dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań albo wierzytelności, których szacowana wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

19. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Soho Development nie prowadzi działalności w zakresie badań i rozwoju.

20. Posiadane oddziały (zakłady)

Soho Development nie posiada oddziałów (zakładów).

21. Wynagrodzenie biegłego rewidenta

W dniu 13 maja 2026 r. Rada Nadzorcza Emitenta podjęła decyzję o przedłużeniu wyboru spółki WBS Audyt Sp. z o. o z siedzibą w Warszawie (00-131), ul. Grzybowska 4 lok. U9B do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej w zakresie:

- przeglądu sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze roku obrotowego rozpoczynającego się dnia 01 października 2025 r. i kończącego się dnia 31 marca 2026 r.
- badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy rozpoczynający się dnia 01 października 2025 r. i kończący się 30 września 2026 r.
- przeglądu sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze roku obrotowego rozpoczynającego się dnia 01 października 2026 r. i kończącego się dnia 31 marca 2027 r.
- badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy rozpoczynający się dnia 01 października 2026 r. i kończący się 30 września 2027 r.

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych został dokonany zgodnie ze statutem i regulacjami wewnętrznymi Emitenta, obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi, na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu.

Całkowite wynagrodzenie netto z tytułu przeglądu i badania określonych wyżej sprawozdań, wyniesie łącznie 97 tys. zł (za dwa lata obrotowe).

Firma audytorska, poza wymienionymi powyżej usługami, wykonywała usługę atestacyjną polegającą na sporządzeniu Raportu niezależnego biegłego rewidenta z oceny sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej.

Anna Burda
Prezes Zarządu

29.06.2026 r.