



**SOHO DEVELOPMENT S.A.**



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SOHO DEVELOPMENT S.A.  
ZA OKRES OD 01 PAŹDZIERNIKA 2023 R. DO 31 MARCA 2024 R.**

**Warszawa, 27 czerwca 2024 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 .....	4
6. Wybrane dane finansowe .....	5
7. Przewidywany rozwój Emitenta .....	5
8. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym okresie sprawozdawczym.....	6
umowach dotyczących kredytów i pożyczek.....	6
9. Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi .....	6
10. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	6
11. Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za rok obrotowy .....	6
12. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju przedsiębiorstwa emitenta oraz opis perspektyw rozwoju działalności emitenta.....	6
13. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany okres .....	6
14. Instrumenty finansowe.....	6
15. Stan pozostałych zobowiązań z tytułu gwarancji lub poręczeń na dzień bilansowy .....	6
16. Zarządzanie ryzykiem .....	8
17. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	8
18. Sprawy sądowe .....	8
19. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju .....	8
20. Posiadane oddziały (zakłady) .....	9
21. Wynagrodzenie biegłego rewidenta .....	9

## 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 2024 r. kapitał zakładowy Emitenta wynosił 2.153.989,70 zł (słownie: dwa miliony sto pięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych i 70/100) i dzieli się na 21.539.897 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 29 marca 2018 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)	9 195 990	42,69%	9 195 990	42,69%
	<b>Razem Akcjonariusze powyżej 5%</b>	<b>9 195 990</b>	<b>42,69%</b>	<b>9 195 990</b>	<b>42,69%</b>
	<b>Razem Pozostali Akcjonariusze</b>	<b>12 343 907</b>	<b>57,31%</b>	<b>12 343 907</b>	<b>57,31%</b>
	Akcje własne	0	0,00%		
	<b>Razem Wszystkie Akcje</b>	<b>21 539 897</b>	<b>100,00%</b>		

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) – 9.195.990 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 05 kwietnia 2024 r. Zarząd Spółki otrzymał od Pana Macieja Zientary zawiadomienie o zmniejszeniu jego udziału (poprzez spółkę zależną Helioblue Investments Limited) w ogólnej liczbie głosów w Spółce z progu powyżej 20% do 0% oraz zwiększeniu jego udziału (poprzez spółkę zależną Superkonstelacja Limited) w ogólnej liczbie głosów o więcej niż 20% oraz o przekroczeniu progu 33 i 1/3% w ogólnej liczbie głosów w Spółce, co nastąpiło wskutek rozliczenia w dniu 04 kwietnia 2024 r. transakcji zbycia pakietu 4.665.102 akcji Spółki posiadanych przez Helioblue Investments Limited, spółkę zależną od Superkonstelacja Limited, a tym samym od Pana Macieja Zientary, stanowiącego 21,66% w kapitale zakładowym Spółki i nabycia go przez Superkonstelacja Limited, spółkę zależną od Pana Macieja Zientary. W wyniku rozliczenia powyższej transakcji Pan Maciej Zientara posiada łącznie 9.195.990 akcji Spółki, stanowiących 42,69% kapitału zakładowego Spółki, wyłącznie poprzez spółkę zależną Superkonstelacja Limited, zaś spółka zależna Helioblue Investments Limited, nie posiada akcji Spółki.

## **4. Rada Nadzorcza i Zarząd**

### ***Skład Zarządu na 31 marca 2024 r. przedstawiał się następująco:***

Anna Burda - Prezes Zarządu

### ***Skład Rady Nadzorczej na 31 marca 2024 r. przedstawiał się następująco:***

Maciej Zientara - Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Jakub Szumielewicz - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej  
Ilona Borkowska - Członek Rady Nadzorczej  
Seweryn Dmowski - Członek Rady Nadzorczej  
Monika Hałupczak - Członek Rady Nadzorczej  
Marcin Zientara - Członek Rady Nadzorczej

### ***Na 31 marca 2024 r. w Spółce działał Komitet Audytu w składzie:***

Jakub Szumielewicz - Przewodniczący Komitetu  
Maciej Zientara - Członek Komitetu  
Ilona Borkowska - 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**

#### ***Zwyczajne Walne Zgromadzenie***

W dniu 26 marca 2024 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki, które podjęło uchwały w sprawie:

- zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu za rok obrotowy trwający od dnia 01 października 2022 r. do dnia 30 września 2023 r.,
- pokrycia straty Spółki za okres od dnia 01 października 2022 r. do dnia 30 września 2023 r.,
- udzielania absolutorium Członkom Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki,
- kontynuacji działalności przez Spółkę.

## 6. Wybrane dane finansowe

### A) Sprawozdanie z całkowitych dochodów (tys. zł)

Pozycja	6 miesięcy zakończonych 31.03.2024 r.	6 miesięcy zakończonych 31.03.2023 r.
Przychody ze sprzedaży	80	11
Koszt własny sprzedaży	0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	80	11
Zysk (strata) ze sprzedaży	-668	-1 257
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-492	-1 350
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10	-1 107
Zysk (strata) netto za okres	10	-1 135
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,00	-0,05

W okresie sprawozdawczym Emitent odnotował 80 tys. zł przychodów ze sprzedaży, ponadto przychody finansowe wyniosły 502 tys. zł. Wykazany został zysk netto w wysokości 10 tys. zł. Zysk/strata za okres sprawozdawczy przypadająca na jedną akcję wyniosła 0,00 zł.

### B) Sprawozdanie z sytuacji finansowej (tys. zł)

Pozycja	31.03.2024 r.	31.03.2023 r.
Aktywa trwałe	2 264	0
Aktywa obrotowe	11 381	15 095
Kapitał własny Emitenta	12 899	13 091
Zobowiązania długoterminowe	188	33
Zobowiązania krótkoterminowe	558	1 971
Wartość księgową na jedną akcję (w zł)	0,60	0,61

Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 marca 2024 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 2024 r. wyniosła 0,60 zł.

### C) Informacje dot. zadłużenia

Główne zobowiązania Spółki stanowią zatrzymane kaucje gwarancyjne. Szczegółowe dane dotyczące zadłużenia znajdują się w notach: 21 i 23 Sprawozdania Finansowego.

## 7. Przewidywany rozwój Emitenta

Niniejsze sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez 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.

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

Informacje o posiadanych i spłaconych zobowiązaniach z tytułu kredytów i pożyczek zostały opisane w nocie 21 Sprawozdania Finansowego.

#### **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**

Zgodnie z przewidywaną strategią Emitenta, działania Spółki koncentrować się będą na procesach pozyskiwania aktywów z sektora nieruchomości. W związku z powyższym nakłady inwestycyjne ponoszone będą w zakresie niezbędnym dla przygotowania aktywów do nabycia przez Emitenta.

#### **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 znajduje się w nocie 33 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 notcie 23 Sprawozdania Finansowego.

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

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 ramach dalszego postępowania, Emitent oczekuje na rozpatrzenie Skargi przez Naczelny Sąd Administracyjny, a w przypadku, gdyby postępowanie podatkowe nie zostało umorzone decyzją NSA – na przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez WSA oraz ew. na jej powrót do organu II instancji z odpowiednimi zaleceniami Sądu. Do momentu rozpatrzenia Skargi postępowanie jest zawieszona.

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 42 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 04 kwietnia 2024 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 2023 r. i kończącego się dnia 30 września 2024 r.
- badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy rozpoczynający się dnia 01 października 2023 r. i kończący się 30 września 2024 r.
- przeglądu sprawozdania finansowego Spółki za I półrocze roku obrotowego rozpoczynającego się dnia 01 października 2024 r. i kończącego się dnia 30 września 2025 r.
- badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy rozpoczynający się dnia 01 października 2024 r. i kończący się 30 września 2025 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 82 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**

27.06.2024 r.