

SAF-Q 3/2024
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO
00-950 WARSZAWA, PLAC POWSTAŃCÓW WARSZAWY 1

Raport kwartalny SAF- Q 3/2024

2025-08-28
(data przekazania)

Za 3 kwartały roku obrotowego **2024-2025** obejmujące okres od **2024-10-01** do **2025-06-30**

Soho Development S.A. (pełna nazwa i numer Emitenta)	
Soho Development S.A. (skrótowa nazwa emitenta)	Deweloperzy (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)
01-048 (kod pocztowy)	Warszawa (miejscowość)
Smocza 27 (ulica) (numer)	
+48 882 040 320 (nr telefonu)	
526-10-29-318 (NIP)	010964606 (REGON)

Raport kwartalny powinien być przekazany do Komisji Nadzoru Finansowego, Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz Polskiej Agencji Prasowej zgodnie z przepisami prawa

SAF-Q 3/2024
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE Z JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

WYBRANE DANE FINANSOWE	tys. zł					tys. EURO				
	30.06.2025 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2025 r.	30.06.2025 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2025 r.	30.09.2024 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2024 r.	30.06.2024 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2024 r.	30.06.2024 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2024 r.	30.06.2025 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2025 r.	30.06.2025 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2025 r.	30.09.2024 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2024 r.	30.06.2024 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2024 r.	30.06.2024 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2024 r.
Przychody ze sprzedaży	0	0	7	0	80	0	0	2	0	18
Koszt własny sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	0	0	7	0	80	0	0	2	0	18
Koszty sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koszty ogólnego zarządu	-427	-1 389	-1 502	-368	-1 116	-100	-327	-348	-85	-257
Zysk (strata) ze sprzedaży	-427	-1 389	-1 495	-368	-1 036	-100	-327	-346	-85	-239
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-418	-1 378	-1 308	-340	-832	-98	-324	-303	-78	-192
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-418	-1 127	-312	-88	-78	-98	-265	-72	-20	-18
Zysk (strata) netto za okres	-418	-1 127	-312	-88	-78	-98	-265	-72	-20	-18
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-452	-1 357	-2 217	-1 839	-1 676	-106	-319	-513	-424	-387
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2	3 184	-196	2	-746	0	749	-45	0	-172
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-5	-5	1	0	1	-1	-1	0	0	0
Aktywa trwałe	3 995	3 995	281	235	235	942	942	65	54	54
Aktywa obrotowe	7 970	7 970	13 077	13 358	13 358	1 879	1 879	3 032	3 097	3 097
Kapitał własny Emitenta	11 450	11 450	12 577	12 811	12 811	2 699	2 699	2 916	2 970	2 970
Zobowiązania długoterminowe	0	0	281	235	235	0	0	65	54	54
Zobowiązania krótkoterminowe	515	515	500	547	547	121	121	116	127	127
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO)	0,53	0,53	0,58	0,59	0,59	0,13	0,13	0,14	0,14	0,14
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	-0,02	-0,05	-0,01	0,00	0,00	0,00	-0,01	0,00	0,00	0,00
Liczba akcji na dzień bilansowy	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897
Średnia ważona liczba akcji	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897	21 539 897

Wartość księgową na jedną akcję obliczono w stosunku do liczby akcji Emitenta, pomniejszonej o akcje własne Emitenta. Tak obliczona liczba akcji wynosiła 21.539.897 na dzień 30.06.2025 r. i na dzień 30.06.2024 r.

Zysk na jedną akcję obliczono jako stosunek wyniku netto w okresie do średniej ważonej liczby akcji zwykłych w okresie, pomniejszonej o akcje własne Emitenta. Tak obliczona średnia liczba akcji wynosiła 21.539.897 za okres od 01.10.2024 r. do 30.06.2025 r. oraz za okres od 01.10.2023 r. do 30.06.2024 r.

Na dzień bilansowy Emitent nie posiadał akcji własnych.

Poszczególne pozycje zostały wyrażone w tysiącach złotych, chyba że stwierdzono inaczej.

SAF-Q 3/2024
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		30.06.2025 r.	30.09.2024 r.	30.06.2024 r.
A	Aktywa trwałe	3 995	281	235
A.1	Rzeczowe aktywa trwałe	0	0	0
A.2	Wartości niematerialne	0	0	0
A.3	Udziały w jednostkach podporządkowanych	3 995	0	0
A.4	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	0	0	0
A.5	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	281	235
B	Aktywa obrotowe	7 970	13 077	13 358
B.1	Zapasy	0	0	34
B.2	Należności handlowe	0	3	3
B.3	Pozostałe należności	5 977	1 977	1 921
B.4	Krótkoterminowe aktywa finansowe	0	10 928	11 236
B.5	Pozostałe aktywa	10	8	12
B.6	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 983	161	152
B.7	Aktywa przeznaczone do zbycia	0	0	0
A+B	Suma aktywów	11 965	13 358	13 593

Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		30.06.2025 r.	30.09.2024 r.	30.06.2024 r.
C	Kapitał własny Emitenta	11 450	12 577	12 811
C.1	Kapitał zakładowy	2 154	2 154	2 154
C.2	Akcje własne	0	0	0
C.3	Kapitał rezerwowy	10 330	10 330	10 330
C.4	Pozostałe kapitały	11 473	11 473	11 473
C.5	Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	-12 507	-11 380	-11 146
C.5.1	- zysk/(strata) z lat ubiegłych	-11 380	-11 068	-11 068
C.5.2	- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	-1 127	-312	-78
C	Razem kapitał własny	11 450	12 577	12 811
D	Zobowiązania długoterminowe	0	281	235
D.1	Kredyty i pożyczki	0	0	0
D.2	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0	281	235
E	Zobowiązania krótkoterminowe	515	500	547
E.1	Zobowiązania handlowe	44	24	42
E.2	Rezerwy	0	0	17
E.3	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	471	471	483
E.4	Kredyty i pożyczki	0	5	5
D+E	Razem zobowiązania	515	781	782
C+D+E	Suma pasywów	11 965	13 358	13 593

SAF-Q 3/2024
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów		30.06.2025 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2025 r.	30.06.2025 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2025 r.	30.09.2024 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2024 r.	30.06.2024 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2024 r.	30.06.2024 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2024 r.
I.	Przychody ze sprzedaży	0	0	7	0	80
II.	Koszt własny sprzedaży	0	0	0	0	0
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	0	0	7	0	80
	Koszty sprzedaży	0	0	0	0	0
	Koszty ogólnego zarządu	-427	-1 389	-1 502	-368	-1 116
IV.	Zysk (strata) ze sprzedaży	-427	-1 389	-1 495	-368	-1 036
	Pozostałe przychody operacyjne	9	16	283	29	208
	Pozostałe koszty operacyjne	0	-5	-96	-1	-4
V.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-418	-1 378	-1 308	-340	-832
	Przychody finansowe	2	256	996	252	754
	Koszty finansowe	0	0	0	0	0
	Wycena jednostek podporządkowanych*	-2	-5	0	0	0
VI.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-418	-1 127	-312	-88	-78
VII.	Podatek dochodowy	0	0	0	0	0
	- podatek dochodowy bieżący	0	0	0	0	0
	- podatek dochodowy odroczony	0	0	0	0	0
VIII.	Zysk (strata) netto za okres	-418	-1 127	-312	-88	-78
Inne Całkowite Dochody		30.06.2025 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2025 r.	30.06.2025 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2025 r.	30.09.2024 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2024 r.	30.06.2024 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2024 r.	30.06.2024 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2024 r.
	Pozycje, które mogą w przyszłości zostać przeniesione do rachunku zysków i strat					
	Wycena instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0	0	0	0
	Podatek od pozycji innych całkowitych dochodów	0	0	0	0	0
IX.	Wycena instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0	0	0	0
X.	Suma zysków i strat i innych całkowitych dochodów	-418	-1 127	-312	-88	-78

*Wycena metodą praw własności

SAF-Q 3/2024
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny
9 miesięcy zakończonych 30.06.2025 r.							
Kapitał własny na dzień 01.10.2024 r.	2 154	0	10 330	11 473	-11 380	0	12 577
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po zmianach	2 154	0	10 330	11 473	-11 380	0	12 577
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	0	-1 127	-1 127
Kapitał własny na dzień 30.06.2025 r.	2 154	0	10 330	11 473	-11 380	-1 127	11 450

Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny
12 miesięcy zakończonych 30.09.2024 r.							
Kapitał własny na dzień 01.10.2023 r.	2 154	0	10 330	11 473	-11 068	0	12 889
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po zmianach	2 154	0	10 330	11 473	-11 068	0	12 889
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	0	-312	-312
Kapitał własny na dzień 30.09.2024 r.	2 154	0	10 330	11 473	-11 068	-312	12 577

SAF-Q 3/2024
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny
9 miesięcy zakończonych 30.06.2024 r.							
Kapitał własny na dzień 01.10.2023 r.	2 154	0	10 330	11 473	-11 068	0	12 889
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po zmianach	2 154	0	10 330	11 473	-11 068	0	12 889
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	0	-78	-78
Kapitał własny na dzień 30.06.2024 r.	2 154	0	10 330	11 473	-11 068	-78	12 811

SAF-Q 3/2024
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych		30.06.2025 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2025 r.	30.06.2025 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2025 r.	30.09.2024 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2024 r.	30.06.2024 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2024 r.	30.06.2024 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2024 r.
Lp.	Tytuł					
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
I	Zysk (strata) netto	-418	-1 127	-312	-88	-78
II	Korekty razem	-34	-230	-1 905	-1 751	-1 598
1	Amortyzacja	0	0	0	0	0
2	Odsetki	-2	-256	-992	-248	-750
3	Wycena metodą praw własności	2	5	0	0	0
4	Zyski/straty z inwestycji	0	0	-84	0	-84
5	Zmiana stanu rezerw	0	-281	-68	47	-97
6	Zmiana stanu zapasów	0	0	72	38	38
7	Zmiana stanu należności	0	3	-633	-1 531	-577
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-38	20	-26	-11	4
9	Zmiana stanu aktywów na podatek odroczony i rozliczeń międzyokresowych	4	279	-174	-46	-132
10	Inne korekty	0	0	0	0	0
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-452	-1 357	-2 217	-1 839	-1 676
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
1	Wpływy / wydatki z tytułu wartości niematerialnych, rzeczowych aktywów trwałych	0	0	200	0	200
2	Wydatki z tytułu inwestycji (w tym wpłacone zaliczki)	0	-8 000	0	0	0
3	Udzielenie i spłata pożyczek	0	9 450	-450	0	-1 000
4	Otrzymane odsetki	2	1 734	54	2	54
5	Inne wpływy / wydatki inwestycyjne	0	0	0	0	0
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2	3 184	-196	2	-746
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
1	Wpływy tytułu emisji akcji	0	0	0	0	0
2	Wydatki z tytułu skupu akcji własnych	0	0	0	0	0
3	Zaciągnięte/spłacone kredyty i pożyczki	-5	-5	1	0	1
4	Zapłacone odsetki	0	0	0	0	0
5	Inne wpływy/wydatki finansowe	0	0	0	0	0
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-5	-5	1	0	1
D	Przepływy pieniężne netto, razem	-455	1 822	-2 412	-1 837	-2 421
E	Środki pieniężne na początek okresu	2 438	161	2 573	1 989	2 573
F	Środki pieniężne na koniec okresu	1 983	1 983	161	152	152

SAF-Q 3/2024
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

Zestawienie portfela inwestycyjnego

Na dzień bilansowy Emitent posiadał 50% udziałów w kapitale zakładowym celowej spółki deweloperskiej. Spółka jest traktowana jako podmiot objęty współkontrolą przez SHD S.A. Emitent nie ma możliwości wywierania samodzielnego wpływu na jednostkę, w związku z tym nie zidentyfikowano obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Nie występują inne formy pośredniej kontroli, w tym ze strony osób powiązanych ze spółką. Drugi współkontrolujący przedmiotową spółkę jest powiązany z jednym z głównych akcjonariuszy Emitenta. Udziały w spółce są wyceniane metodą praw własności na dzień bilansowy.

Poniższe tabele prezentują dane dotyczące wyceny na dzień bilansowy.

Udziały w j. podporządkowanych	% posiadanych udziałów	Status jednostki	30.06.2025 r.	30.09.2024 r.	30.06.2024 r.
Posiadane udziały	50,0%	współzależna	3 995	0	0
Udziały w j. podporządkowanych, razem	X	X	3 995	0	0

Pozycja	Kwota
Wynagrodzenie za udziały w spółce celowej	4 000
Wartość aktywów netto przypadających SHD S.A. na dzień rozliczenia nabycia współkontroli (50%)	3 930
Wartość firmy	70

Pozycja	Kwota
Wartość aktywów netto przypadających SHD S.A. na dzień rozliczenia nabycia współkontroli (50%)	3 930
Wartość firmy	70
Wycena metodą praw własności (MPW) 30.06.2025 r.	-5
Wartość bilansowa udziałów w j. podporządkowanej 30.06.2025 r.	3 995

Zapasy

Zapasy	30.06.2025 r.	30.09.2024 r.	30.06.2024 r.
Towary	0	0	34
Zapasy, razem	0	0	34

Należności krótkoterminowe

Należności handlowe	30.06.2025 r.	30.09.2024 r.	30.06.2024 r.
Należności handlowe brutto	691	693	694
Odpisy aktualizujące	-691	-690	-691
Należności handlowe netto, razem	0	3	3

Pozostałe należności	30.06.2025 r.	30.09.2024 r.	30.06.2024 r.
Należności budżetowe	472	473	412
Zaliczki na zakup aktywów finansowych	5 500	1 500	1 500
Pozostałe	5	4	9
Pozostałe należności, razem	5 977	1 977	1 921

Została zawarta umowa o charakterze inwestycyjnym, polegająca na wpłacie przez SHD S.A. zaliczki (saldo 1.500 tys. zł na dzień bilansowy) na poczet zakupu udziałów od notowanej na GPW alternatywnej spółki inwestycyjnej. Uwzględniając poziom kapitałów własnych kontrahenta, przekraczających wielokrotnie nie tylko wartość

SAF-Q 3/2024
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

wspomnianej zaliczki ale i poziom jego zobowiązań ogółem, ryzyko braku spłaty zostało ocenione jako nieistotne. Potencjalnym ryzykiem dla Emitenta mogłoby natomiast być ew. odstąpienie przez sprzedającego od umowy i opóźnienie zwrotu zaliczki. Jednak zawarte w umowie kary za brak realizacji transakcji przez sprzedającego, rekompensują potencjalne utracone korzyści, które wystąpiłyby w przypadku opóźnionej wypłaty zaliczki.

Ponadto zaliczki obejmują kwotę 4.000 tys. zł. Zaliczka została wpłacona na zakup 5 mln akcji w spółce inwestycyjnej. Zakup ma zostać sfinalizowany nie później niż 30 września 2025 r. Uwzględniając poziom kapitałów własnych kontrahenta, przekraczających wielokrotnie nie tylko wartość wspomnianej zaliczki ale i poziom jego zobowiązań ogółem, ryzyko braku spłaty zostało ocenione jako nieistotne. Sprzedający jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy do dnia 23 września 2025 r. za zapłatą na rzecz Kupującego kary umownej wynoszącej 200 tys. zł. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy, Sprzedający zobowiązany jest do zwrotu zaliczki.

Mając na uwadze powyższe, Spółka nie rozpoznała straty kredytowej.

Odroczony podatek dochodowy

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30.06.2025 r.	30.09.2024 r.	30.06.2024 r.
Straty podatkowe z ubiegłych lat	0	281	235
Pozostałe	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	0	281	235

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30.06.2025 r.	30.09.2024 r.	30.06.2024 r.
Naliczone i nieotrzymane odsetki	0	281	235
Pozostałe	0	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	0	281	235

Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki	30.06.2025 r.	30.09.2024 r.	30.06.2024 r.
Kredyt w rachunku bieżącym	0	5	5
Pożyczki	0	0	0
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe, razem	0	5	5

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania handlowe	30.06.2025 r.	30.09.2024 r.	30.06.2024 r.
Bieżące	44	17	42
Przeterminowane	0	7	0
Zobowiązania handlowe, razem	44	24	42

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	30.06.2025 r.	30.09.2024 r.	30.06.2024 r.
Kaucje gwarancyjne zatrzymane od podwykonawców	449	449	464
Zobowiązania budżetowe (z wyjątkiem PDOP)	22	22	19
Pozostałe / rezerwy kosztowe	0	0	0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, razem	471	471	483

SAF-Q 3/2024
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Koszty działalności operacyjnej wg rodzaju

Koszty według rodzaju	30.06.2025 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2025 r.	30.09.2024 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2024 r.	30.06.2024 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2024 r.
Zużycie materiałów i energii	0	-3	-3
Usługi obce	-764	-801	-589
Podatki i opłaty	-85	-19	-19
Wynagrodzenia	-465	-586	-436
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-70	-87	-64
Pozostałe koszty rodzajowe	-5	-6	-5
Koszty według rodzaju, razem / w tym:	-1 389	-1 502	-1 116
Koszty sprzedaży	0	0	0
Koszty ogólnego zarządu	1 389	1 502	1 116
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług, razem	0	0	0

Koszty świadczeń pracowniczych	30.06.2025 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2025 r.	30.09.2024 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2024 r.	30.06.2024 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2024 r.
Wynagrodzenia - umowy o pracę	-249	-298	-310
Wynagrodzenia - pozostałe	-216	-288	-126
Ubezpieczenia społeczne	-70	-87	-64
Pozostałe koszty pracownicze	0	0	0
Koszty świadczeń pracowniczych, razem	-535	-673	-500

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne	30.06.2025 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2025 r.	30.09.2024 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2024 r.	30.06.2024 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2024 r.
Zysk ze zbycia aktywów niefinansowych	0	107	84
Aktualizacja wyceny aktywów niefinansowych	0	0	0
Pozostałe	16	176	124
Pozostałe przychody operacyjne, razem	16	283	208

Pozostałe koszty operacyjne	30.06.2025 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2025 r.	30.09.2024 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2024 r.	30.06.2024 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2024 r.
Aktualizacja wyceny aktywów niefinansowych	0	0	0
Pozostałe	-5	-96	-4
Pozostałe koszty operacyjne, razem	-5	-96	-4

Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe	30.06.2025 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2025 r.	30.09.2024 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2024 r.	30.06.2024 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2024 r.
Wynik na zbyciu aktywów finansowych	0	4	4
Odsetki otrzymane / należne	256	992	750
Pozostałe przychody finansowe	0	0	0
Przychody finansowe, razem	256	996	754

SAF-Q 3/2024
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Koszty finansowe	30.06.2025 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2025 r.	30.09.2024 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2024 r.	30.06.2024 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2024 r.
Wynik na zbyciu aktywów finansowych	0	0	0
Odsetki naliczone / zapłacone - kredyty i pożyczki	0	0	0
Pozostałe koszty finansowe	0	0	0
Koszty finansowe, razem	0	0	0

Podatek dochodowy odroczony w RZiS

Podatek dochodowy odroczony	30.06.2025 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2025 r.	30.09.2024 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2024 r.	30.06.2024 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2024 r.
Zmiana aktywów z tytułu podatku odroczonego	-281	178	132
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	281	-178	-132
Zmiana podatku odroczonego w RZiS	0	0	0

SAF-Q 3/2024
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SPIS TREŚCI

Informacja dodatkowa do Skróconego Sprawozdania Finansowego	13
1. Podstawy prawne sporządzenia Skróconego Sprawozdania Finansowego	13
2. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego i danych porównywalnych.....	13
3. Platforma zastosowanych MSSF	13
4. Porównywalność danych finansowych.....	15
5. Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów	15
6. Segmenty działalności	15
7. Zastosowane kursy EURO.....	15
8. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	15
9. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	15
10. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie	16
11. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	16
12. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	16
13. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.....	16
14. Informacja dotycząca zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.....	16
15. Informacje o udzieleniu przez Emitenta poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta	16
16. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek, przejęcia lub sprzedaży jednostek, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności	16
17. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.....	16
18. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień publikacji raportu kwartalnego	17
19. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	17
20. Informacje o istotnych transakcjach z podmiotami powiązanymi.....	18
21. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	19
Zatwierdzenie Raportu Kwartalnego.....	19

SAF-Q 3/2024
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Informacja dodatkowa do Skróconego Sprawozdania Finansowego

1. Podstawy prawne sporządzenia Skróconego Sprawozdania Finansowego

- a) Nazwa (Firma):** Soho Development Spółka Akcyjna, skrót firmy: „Soho Development” („Emitent”).
- b) Siedziba:** ul. Smocza 27, 01-048 Warszawa,
- c) Właściwy Sąd Rejestrowy i numer rejestru:** Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000019468,
- d) Sektor wg klasyfikacji GPW:** Deweloperzy.

Niniejsze Skrócone Śródroczne Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską,
- w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2024 r. poz. 619, 1685 i 1863) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi,
- wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 06 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Niniejsze Skrócone Sprawozdanie Finansowe nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

Skrócone Sprawozdanie Finansowe obejmuje okres 9 miesięcy: 01.10.2024 r. – 30.06.2025 r. Dane porównawcze obejmują okres 9 miesięcy: 01.10.2023 r. – 30.06.2024 r.

2. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego i danych porównywalnych

Soho Development S.A. sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z MSSF. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Zasady rachunkowości zostały szczegółowo opisane w Rocznym Sprawozdaniu Finansowym na dzień 30 września 2024 r. Z uwagi na brak jednostek podlegających kontroli, Emitent nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

3. Platforma zastosowanych MSSF

Oświadczenie o zgodności

Niniejsze Skrócone Śródroczne Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską,
- w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2024 r. poz. 619, 1685 i 1863) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi,
- wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

MSSF obejmują Standardy i Interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

SAF-Q 3/2024
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Zmiany do istniejących Standardów i Interpretacji zastosowane po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Spółki w roku obrotowym 2024/2025

W sprawozdaniu finansowym Spółki w roku 2024/2025 zastosowano nowe Standardy i Interpretacje:

- Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych:
 - Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe (opublikowano 23 stycznia 2020 r.),
 - Podział zobowiązań na krótkoterminowe i długoterminowe – odroczenie daty wejścia w życie (opublikowano 15 lipca 2020 r.),
 - Zobowiązania długoterminowe z kowenantami (opublikowano 31 października 2022 r.) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 r. lub później,
- Zmiana do MSSF 16 Leasing: Zobowiązanie leasingowe w transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego (opublikowano dnia 22 września 2022 roku), mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później,
- Zmiany do MSR 7 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych i MSSF 7 Instrumenty finansowe Ujawnienia: Ustalenia dotyczące finansowania dostawców (opublikowano 25 maja 2023 r.), mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 r. lub później.

Według szacunków Kierownictwa Emitenta, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, które zostały zatwierdzone do stosowania przez EU, ale nie mają jeszcze zastosowania dla Spółki

- Zmiany do MSR 21 Skutki zmian kursów wymiany walut obcych (opublikowano 15 sierpnia 2023 r.), dotyczące braku wymienialności waluty, mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2025 r. lub później,
- Zmiany i poprawki do MSSF 9 i MSSF 7 Klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych (opublikowano 30 maja 2024 r.) - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 r. lub później,
- Coroczne aktualizacje do IFRS - część 11 (opublikowano 18 lipca 2024 r.) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 r. lub później,
- Umowy odwołujące się do energii elektrycznej zależnej od przyrody – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 (opublikowano 18 grudnia 2024 r.) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 r. lub później.

Według szacunków Kierownictwa, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Następujące Standardy i Interpretacje zostały wydane Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i nie zostały zatwierdzone do stosowania przez EU:

- MSSF 14: Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo – termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony,
- Zmiany do MSSF 10 i MSR 28: Transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (opublikowano 11 września 2014 r.) – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczone przez RMSR na czas nieokreślony.
- MSSF 18 Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych (opublikowano 9 kwietnia 2024 r.) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 r. lub później,
- MSSF 19 Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnienia (opublikowano 9 maja 2024 r.) mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 r. lub później.

Daty wejścia w życie są datami wynikającymi z treści standardów ogłoszonych przez Radę ds. Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej. Daty stosowania standardów w Unii Europejskiej mogą różnić się od dat stosowania wynikających z treści standardów i są ogłaszane w momencie zatwierdzenia do stosowania przez Unię Europejską.

SAF-Q 3/2024
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Według szacunków Kierownictwa, wyżej wymienione nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacji nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

Wcześniejsze zastosowanie Standardów i Interpretacji

Spółka nie podjęła decyzji o wcześniejszym zastosowaniu żadnych nowych / zmienionych Standardów i Interpretacji, jeśli takie Standardy i Interpretacje dawały możliwość ich wcześniejszego zastosowania.

4. Porównywalność danych finansowych

Dane finansowe są porównywalne z analogicznym okresem roku ubiegłego.

5. Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów

Brak istotnych zdarzeń o powyższym charakterze w okresie objętym raportem kwartalnym.

6. Segmenty działalności

Poczynając od 01.10.2019 r. w SHD S.A. jest wyodrębniany jeden segment działalności: segment inwestycyjno – finansowy.

7. Zastosowane kursy EURO

Wybrane dane finansowe zawarte w niniejszym raporcie zostały przeliczone na EURO według następujących zasad:

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski:
 - na dzień 30.06.2025 r. (4,2419 zł / EURO),
 - na dzień 30.09.2024 r. (4,3130 zł / EURO),
 - na dzień 30.06.2024 r. (4,3130 zł / EURO),
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów środków pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu sprawozdawczego:
 - dla 9 miesięcy roku obrotowego 2024 r. – 2025 r. (4,2506 zł / EURO),
 - dla 12 miesięcy roku obrotowego 2023 r. – 2024 r. (4,3220 zł / EURO),
 - dla 9 miesięcy roku obrotowego 2023 r. – 2024 r. (4,3345 zł / EURO).

8. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących

Nie wystąpiły zdarzenia o takim charakterze.

Zarząd przeanalizował ryzyka związane z wojną na Ukrainie i nie zidentyfikował bezpośredniego wpływu na działalność Emitenta.

9. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Brak zdarzeń o takim charakterze w okresie objętym raportem kwartalnym.

Istotne zdarzenia po dacie bilansu zostały wskazane w nocie 13.

10. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie

Działalność Emitenta nie ma charakteru cyklicznego czy sezonowego.

11. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

Na dzień bilansowy Soho Development S.A. nie posiadała zobowiązań z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych.

12. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zdarzenia o takim charakterze.

13. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, nieuwjętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta

Po dniu bilansowym (w lipcu 2025 r.) zostały objęte certyfikaty inwestycyjne Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego za kwotę 1 mln zł.

14. Informacja dotycząca zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

W okresie objętym raportem kwartalnym nie powstały istotne aktywa oraz zobowiązania warunkowe.

15. Informacje o udzieleniu przez Emitenta poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta

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 zatrzymała część wynagrodzenia generalnego wykonawcy jako kaucję.

16. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek, przejęcia lub sprzedaży jednostek, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

Brak powyższych zmian w strukturze jednostki gospodarczej w okresie objętym raportem kwartalnym.

17. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych

Zarząd Soho Development S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych.

SAF-Q 3/2024
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

18. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień publikacji raportu kwartalnego

Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% liczby głosów na WZ Soho Development S.A. na dzień publikacji raportu kwartalnego

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:

AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% głosów
Pan Maciej Zientara (poprzez podmiot zależny tj. Superkonstelacja Limited z siedzibą w Larnace)	9 195 990	42,69%	9 195 990	42,69%
Razem Akcjonariusze powyżej 5%	9 195 990	42,69%	9 195 990	42,69%
Razem Pozostali Akcjonariusze	12 343 907	57,31%	12 343 907	57,31%
Razem Wszystkie Akcje	21 539 897	100,00%	21 539 897	100,00%

Na dzień publikacji raportu kwartalnego osoby zarządzające nie posiadały papierów wartościowych wyemitowanych przez Emitenta.

Na dzień przekazania raportu kwartalnego osoby nadzorujące posiadały akcje Emitenta:

- Pan Maciej Zientara (poprzez podmiot zależny tj. Superkonstelacja Limited z siedzibą w Larnace) – 9.195.990 akcji Emitenta,
- Pan Maciej Zientara posiadał 892.604 sztuki warrantów subskrypcyjnych serii A.

W okresie objętym raportem kwartalnym do dnia publikacji raportu nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu.

19. 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 późn. 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

SAF-Q 3/2024
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

zgodnie z wytycznymi Sądu. Organ b 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 uchyleniu 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.

Poza powyższym Soho Development S.A. 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.

20. Informacje o istotnych transakcjach z podmiotami powiązanymi

Transakcje SHD S.A. z jednostkami nadrzędnymi (akcjonariuszami), kluczowymi członkami kadry kierowniczej SHD S.A. oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Strony transakcji 30.06.2025 r. / 9 miesięcy /	Zobowiązania (tys. zł)	Należności (tys. zł)	Wynagrodzenia* (tys. zł)	Sprzedaż (tys. zł)	Zakupy (tys. zł)	Inne (tys. zł)
Akcjonariusze posiadający znaczący wpływ	0	0	0	0	0	0
Kluczowy personel	0	0	216	0	0	0
Pozostałe podmioty powiązane**	12	1 500	0	56	368	4 000
Razem	12	1 500	216	56	368	4 000

*Wynagrodzenie kluczowego personelu obejmuje umowy o pracę i umowy cywilno-prawne.

** W rozumieniu punktu 19 g) MSR 24.

SHD S.A. udzieliło dwóch pożyczek podmiotowi, w którym udziały większościowe (bezpośrednio lub pośrednio) posiada główny Akcjonariusz Emitenta. Termin spłaty przypadał na 31.12.2024 r., a oprocentowanie wynosiło WIBOR 3M plus marża 4%. Zabezpieczeniem udzielonych pożyczek było poręczenie udzielone przez głównego Akcjonariusza Emitenta. Pożyczki zostały spłacone. W wyniku przeprowadzonej analizy powiązań, na podstawie oświadczenia Akcjonariusza i przedstawionych dokumentów, stwierdzono brak sprawowania kontroli przez głównego Akcjonariusza Emitenta nad pożyczkobiorcą. W związku z tym podmiot ten nie został zakwalifikowany do podmiotów powiązanych w świetle MSR 24, a transakcje z tym podmiotem nie zostały ujęte w powyższej tabeli.

SAF-Q 3/2024
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Ponadto, SHD S.A. udzieliło pożyczki na rzecz podmiotu, w którym Członek Rady Nadzorczej Emitenta jest znaczącym inwestorem. Termin spłaty tej pożyczki był ustalony na 10.01.2025 r., a jej oprocentowanie było stałe i wynosiło 10%. Pożyczka nie posiadała zabezpieczenia, natomiast została spłacona zgodnie z umową.

Przyjmując, że Członek Rady Nadzorczej miał znaczący wpływ na pożyczkobiorcę, wartość uzyskanych w roku obrotowym odsetek została wykazana w załączonej tabeli, w odniesieniu do pozostałych podmiotów powiązanych.

Dodatkowo, z podmiotem w stosunku do którego występują powiązania o charakterze osobowym (przez Członka Rady Nadzorczej) została zawarta umowa, stanowiąca formę zaliczki na zakup udziałów. Saldo zaliczki na dzień bilansowy wynosiło 1.500 tys. zł i zostało ujęte w powyższej tabeli (pozostałe podmioty powiązane).

Ponadto Emitent objął za kwotę 4 mln zł 50% nowych udziałów w kapitale spółki powiązanej pośrednio z głównym Akcjonariuszem Emitenta.

21. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Zgodnie z przewidywaną strategią Emitenta, działania Spółki koncentrować się będą na procesach pozyskiwania aktywów z sektora nieruchomości. W związku z powyższym, nakłady inwestycyjne wiązać się będą z ich przygotowaniem do nabycia przez Emitenta. Realizując strategię inwestycyjną, Emitent poczynił inwestycje na łączną kwotę 8,0 mln zł.

Zatwierdzenie Raportu Kwartalnego

Podpisy osób reprezentujących Soho Development S.A.			
Data	Imię i nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
28.08.2025 r.	Anna Burda	Prezes Zarządu	
28.08.2025 r.	Beata Matasek	Główna Księgowa	