



DOKUMENT
publikowany w związku z ofertą publiczną oraz ubieganiem się o dopuszczenie
do obrotu na rynku regulowanym akcji zwykłych na okaziciela serii G
Soho Development S.A. z siedzibą w Warszawie

Niniejszy dokument („**Dokument**”) został 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 zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 PLN (słownie: dziesięć groszy) każda spółki Soho Development S.A. z siedzibą w Warszawie („**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 („**Rozporządzenie prospektowe**”) i zawiera informacje określone w załączniku IX do Rozporządzenia prospektowego.

Oferta publiczna przeprowadzana jest wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Dokument nie jest przeznaczony do rozpowszechniania poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Poza terytorium Rzeczypospolitej Polskiej Dokument nie może być traktowany jako propozycja, zaproszenie lub oferta nabycia Akcji ani jako zamiar pozyskania ofert kupna Akcji w jakiegokolwiek innej jurysdykcji, w której podjęcie takich działań byłoby niezgodne z obowiązującymi regulacjami. Dokument ani też Akcje nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia ani notyfikacji w jakimkolwiek innym państwie.

Należy pamiętać, że inwestycja w akcje, w tym w akcje Emitenta, wiąże się z szeregiem ryzyk inwestycyjnych, w tym z wysokim ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze udziałowym oraz ryzykiem związanym z działalnością Spółki oraz z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność. W związku z powyższym decyzja o inwestycji w Akcje powinna być poprzedzona właściwą analizą, a także, w razie potrzeby, zasięgnięciem opinii doradców, w tym doradcy inwestycyjnego, prawnego lub podatkowego.

Firma Inwestycyjna pośrednicząca w Ofercie publicznej:

Doradca prawny:



Dokument został sporządzony w dniu 26 stycznia 2026 r. i w tym samym dniu został złożony, w formie elektronicznej, do Komisji Nadzoru Finansowego oraz udostępniony do publicznej wiadomości na stronie internetowej Emitenta: www.sohodevelopment.pl oraz na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej: www.qsecurities.com („**Data Dokumentu**”).

1. Nazwa Emitenta (w tym jego LEI), kraj założenia, link do strony internetowej Emitenta

Nazwa:	Soho Development Spółka Akcyjna
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Smocza 27, 01-048 Warszawa
Kraj założenia:	Rzeczpospolita Polska
LEI:	259400MBZQH0OSBYDM16
NIP:	5261029318
REGON:	010964606
Numer KRS:	0000019468
Oznaczenie sądu rejestrowego:	Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Telefon:	+48 882 040 320
Adres poczty elektronicznej:	biuro@sohodevelopment.pl
Strona internetowa:	www.sohodevelopment.pl

2. Oświadczenie osób odpowiedzialnych za informacje zawarte w Dokumencie

2.1. Oświadczenie Emitenta

Działając w imieniu Emitenta oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą, informacje zawarte w Dokumencie są zgodne ze stanem faktycznym i że w Dokumencie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Anna Burda - Prezes Zarządu

2.2. Oświadczenie Firmy Inwestycyjnej

Działając w imieniu Q Securities S.A. z siedzibą w Warszawie oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, informacje zawarte w pkt 11 Dokumentu są zgodne ze stanem faktycznym i że we wskazanym punkcie Dokumentu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Agnieszka Sawa – Prezes Zarządu

Jerzy Kasprzak – Wiceprezes Zarządu

2.3. Oświadczenie Doradcy prawnego

Działając w imieniu Krzysztof Rożko i Wspólnicy Kancelaria Prawna Sp.k. z siedzibą w Warszawie oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą, informacje zawarte w pkt 3 i 9 Dokumentu są zgodne ze stanem faktycznym i że we wskazanych punktach Dokumentu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Krzysztof Rożko – Komplementariusz

3. Nazwa właściwego organu państwa członkowskiego pochodzenia. Oświadczenie, że Dokument nie stanowi prospektu w rozumieniu Rozporządzenia prospektowego oraz że Dokument nie został poddany weryfikacji i zatwierdzeniu przez właściwy organ państwa członkowskiego pochodzenia

Właściwym organem państwa członkowskiego pochodzenia jest Komisja Nadzoru Finansowego, ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa.

Działając w imieniu Emitenta oświadczam, że Dokument nie stanowi prospektu w rozumieniu Rozporządzenia prospektowego oraz że Dokument nie został poddany weryfikacji i zatwierdzeniu przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Anna Burda - Prezes Zarządu

4. Oświadczenie o stałym przestrzeganiu obowiązków w zakresie sprawozdawczości i ujawniania informacji przez cały okres dopuszczenia do obrotu, w tym, na podstawie dyrektywy 2004/109/WE, w stosownych przypadkach, rozporządzenia (UE) nr 596/2014 oraz, w stosownych przypadkach, rozporządzenia delegowanego (UE) 2017/565

Emitent oświadcza, że przez cały okres dopuszczenia do obrotu, stale przestrzega obowiązków w zakresie sprawozdawczości i ujawniania informacji, w tym na podstawie dyrektywy 2004/109/WE oraz rozporządzenia (UE) nr 596/2014, z zastrzeżeniem, że Emitent otrzymał:

- zalecenie UKNF z dnia 9 lutego 2022 r. dotyczące dokonania korekty raportu bieżącego nr 10/2021 polegającej na prawidłowym określeniu planowanej daty podania przez Emitenta do publicznej wiadomości poprawnego terminu skonsolidowanego raportu kwartalnego za III kwartał roku obrotowego 2022 r. oraz prawidłowego wskazywania przez Emitenta terminów raportów okresowych w przyszłości, oraz
- zalecenie UKNF z dnia 3 stycznia 2025 r. dotyczące (i) uwzględniania oraz ujawniania wszystkich okoliczności wziętych pod uwagę przy ocenie zasady kontynuacji działalności, (ii) nazywania pozycji sprawozdawczych dotyczących wpływów i wydatków (w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych) w jednoznaczny sposób, zgodnie z ich treścią ekonomiczną, (iii) ujawniania szczegółowych informacji na temat procesu ustalania oczekiwanych strat kredytowych na udzielone pożyczki, (iv) ujawniania informacji na temat transakcji z podmiotami powiązanymi, (v) ujawniania informacji na temat analizy wrażliwości wyniku finansowego i kapitałów własnych na zmiany wartości stopy procentowej oraz (vi) ujawniania informacji o kosztach w układzie porównawczym (rodzajowym) w przypadku stosowania metody prezentacji kosztów w układzie funkcjonalnym.

Emitent zastosował się do otrzymanych zaleceń. Ponadto Emitent wskazuje, że nie mają do niego zastosowania wymogi rozporządzenia delegowanego (UE) 2017/565.

5. Wskazanie, gdzie dostępne są informacje regulowane publikowane przez Emitenta zgodnie z obowiązkami w zakresie bieżącego ujawniania informacji

Wszelkie informacje publikowane przez Emitenta zgodnie z obowiązkami w zakresie bieżącego ujawniania informacji są dostępne na stronie internetowej Emitenta pod adresem: <https://sohodevelopment.pl/Raporty-Biezace>.

6. Oświadczenie, że w momencie składania Oferty publicznej Emitent nie opóźnia ujawnienia informacji poufnych zgodnie z rozporządzeniem (UE) nr 596/2014

Emitent oświadcza, iż na Datę Dokumentu nie opóźnia ujawnienia informacji poufnych zgodnie z Rozporządzeniem MAR.

7. Przesłanki Oferty publicznej i wykorzystanie wpływów

Emitent wskazuje, że celem przeprowadzenia emisji Akcji jest wzmocnienie kapitałowe Spółki i zwiększenie jej zdolności inwestycyjnych. Zasilenie Spółki w kapitał własny powinno pozwolić na realizację przede wszystkim nowych projektów w sektorze nieruchomościowym, zwiększyć zdolność konkurencyjną, a także wzmocnić stabilność finansową Spółki w obliczu dynamicznego otoczenia rynkowego. Przeprowadzenie emisji Akcji z zachowaniem prawa poboru ma na celu zapewnienie wszystkim akcjonariuszom Spółki możliwości udziału w planach dalszego rozwoju Spółki na równych zasadach.

Środki finansowe pozyskane z emisji Akcji będą mogły zostać wykorzystane na finansowanie realizacji nowych projektów, co umożliwi powrót do aktywnego prowadzenia działalności deweloperskiej i zbudowania odpowiedniej skali działalności. W ramach dywersyfikacji działalności inwestycyjnej i operacyjnej, Spółka będzie miała możliwość zaangażowania się również w inne segmenty rynku. Powyższe powinno zapewnić Spółce trwałe budowanie wartości dla akcjonariuszy oraz zabezpieczenie bieżącej płynności Spółki.

Spółka zakłada, że ok. 70 % środków finansowych zebranych w ramach Oferty publicznej zostanie przeznaczone na projekty deweloperskie. W przypadku, jeśli w ramach emisji zostaną zebrane środki w maksymalnej możliwej wysokości, tj. 19,39 mln zł), powinno to umożliwić Emitentowi realizację jednego dużego projektu deweloperskiego, obejmującego pełny cykl inwestycyjny, który będzie finansowany ze środków pochodzących z Oferty publicznej oraz środków pieniężnych posiadanych przez Spółkę na Datę Dokumentu, a w razie potrzeby również finansowania zewnętrznego. Projekt taki stanowiłby podstawę długoterminowego rozwoju Spółki oraz odbudowy jej skali działalności operacyjnej.

W przypadku, jeśli w ramach Oferty publicznej zebrane zostaną środki finansowe w przedziale minimalnej wartości do 75 % maksymalnej wartości emisji (tj. 9,69 mln zł – 14,54 mln zł), zakłada się, że środki te zostaną przeznaczone na realizację: (i) jednego mniejszego projektu deweloperskiego o horyzoncie inwestycyjnym ok. 3 lat, lub (ii) większego projektu realizowanego wspólnie z co-inwestorem, przy wykorzystaniu środków z emisji oraz środków pieniężnych posiadanych przez Spółkę jako wkładu własnego. Taka struktura finansowania powinna pozwolić na realizację projektu przy ograniczonym zaangażowaniu kapitału własnego Spółki oraz dywersyfikację ryzyka inwestycyjnego.

Spółka zakłada, że ok. 30 % środków finansowych zebranych w ramach Oferty publicznej zostanie przeznaczonych na pozostałą działalność inwestycyjną i operacyjną, co pozwoli na dywersyfikację działalności Spółki oraz wesprze bieżące zarządzanie płynnością finansową Spółki. W szczególności, środki będą mogły być przeznaczane na działalność pożyczkową zabezpieczoną nieruchomościami, inwestycje w nieruchomości o charakterze stało-rentowym, finansowanie krótkoterminowe pomostowe, czy wykorzystanie okazji inwestycyjnych na późnych etapach cyklu inwestycyjnego.

8. Czynniki ryzyka właściwe dla Emitenta

Ryzyko braku realizacji zakładanej strategii rozwoju

Zakładana strategia rozwoju Spółki opiera się w głównej mierze na inwestowaniu posiadanych środków pieniężnych w aktywa nieruchomościowe, w tym w sposób pośredni, tj. w spółki projektowe posiadające i realizujące projekty nieruchomościowe. W związku z powyższym, realizacja strategii Spółki uzależniona jest od koniunktury na rynku nieruchomości, w szczególności zmian popytu i podaży, poziomu cen nieruchomości, stawek czynszów oraz kosztów realizacji inwestycji. Pogorszenie sytuacji makroekonomicznej, wzrost stóp procentowych lub zmiany preferencji nabywców mogą negatywnie wpłynąć na rentowność projektów, które planuje realizować Spółka.

Ponadto, projekty nieruchomościowe obciążone są ryzykiem opóźnień w realizacji, przekroczenia zakładanych kosztów budowy, problemów technicznych, braku dostępności wykonawców lub materiałów budowlanych, a także ryzykiem niewywiązania się kontrahentów z zawartych umów. Wystąpienie takich zdarzeń może skutkować obniżeniem marż, opóźnieniem osiągnięcia przychodów lub osiągnięciem przychodów na poziomie niższym niż pierwotnie zakładane.

Ryzyko związane z możliwością niezrealizowania celów emisji lub znaczącej ich zmiany

Emitent zamierza przeznaczyć środki z emisji Akcji na cele wskazane w pkt 7. Dokumentu.

Istnieje ryzyko wystąpienia okoliczności wewnętrznych (tj. leżących po stronie Spółki) lub zewnętrznych, niezależnych od Spółki, które uniemożliwią lub w znaczącym stopniu utrudnią realizację celów emisji w zakładanym czasie. Nie można również wykluczyć sytuacji, w której ewentualne analizy dot. opłacalności innych projektów wykażą potencjalnie większe korzyści ekonomiczno-finansowe. W takiej sytuacji Emitent może rozważyć możliwość częściowej zmiany celów emisji, pozostając jednak w ramach aktualnie prowadzonego przedmiotu działalności Spółki.

Ryzyko związane z postępowaniem podatkowym toczącym się wobec Spółki

W dniu 31 lipca 2020 r. Emitent otrzymał informację, iż zgodnie z art. 83 Ustawy z dnia 16 listopada 2016 r. o Krajowej Administracji Skarbowej (Dz. U. 2016 poz. 1947 z późn. zmianami) kontrola podatkowa prowadzona przez Podlaski Urząd Celno-Skarbowy w Białymstoku od dn. 18 października 2018 r., wobec Emitenta, jako następcy prawnego Soho Factory sp. z o.o. („Soho Factory”), przekształciła się w postępowanie podatkowe. Zakres kontroli oraz postępowania dotyczył rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2014 r. przez Soho Factory – wówczas spółkę zależną Emitenta. W decyzji z dnia 9 listopada 2020 r. Naczelnik Podlaskiego Urzędu Celno-Skarbowego 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.

Spółka złożyła odwołanie od nieprawomocnej decyzji organu I instancji. W dniu 2 marca 2021 r. Emitent otrzymał od pełnomocnika Emitenta informację o uchyleniu w całości decyzji organu I instancji i przekazaniu sprawy do ponownego rozpatrzenia przez ten organ. Emitent postanowił wnieść skargę na niniejszą decyzję do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku („WSA”).

W dniu 2 lipca 2021 r. Emitent otrzymał od pełnomocnika informację o uchyleniu przez WSA decyzji II instancji oraz o zasądzeniu zwrotu kosztów postępowania na rzecz Emitenta. Emitent złożył skargę do Naczelnego Sądu Administracyjnego („NSA”).

W dniu 29 sierpnia 2024 r. Emitent otrzymał od pełnomocnika informację o wyroku NSA wraz z jego uzasadnieniem. Sąd podtrzymał wcześniejszy wyrok WSA, 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.

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 I instancji (otrzymanej w listopadzie 2020 r.) i przekazaniu sprawy do ponownego rozpatrzenia przez ten organ.

W dniu 15 września 2025 r. Emitent pozyskał informację o wydaniu decyzji w prowadzonym ponownie wobec Spółki jako następcy prawnego Soho Factory postępowaniu podatkowym I instancji. 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. Emitent złożył odwołanie od decyzji do organu II instancji.

Z uwagi na to, że strata z ww. tytułu została w części rozliczona z dochodami Soho Factory w latach następnych, kwota główna możliwej zaległości podatkowej wynosiłaby (w razie niekorzystnego wyniku postępowania odwoławczego) ok. 2 103 347,23 zł (oraz ok. 1 998 491 zł odsetek wg stanu na Datę Dokumentu).

Ryzyko roszczeń z tytułu wad fizycznych i usterek nieruchomości

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.

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 10 % kapitałów własnych Spółki, a ponadto, Spółka oczekuje, że koszty zostaną pokryte przez głównego wykonawcę nieruchomości.

Ryzyko związane z wahaniami kursu Akcji

W zależności od liczby objętych Akcji w ramach emisji, przedmiotem wniosku o dopuszczenie akcji do obrotu na rynku regulowanym może być od 96 929 537 (słownie: dziewięćdziesięciu sześciu milionów dziewięćset dwudziestu dziewięciu tysięcy pięćset trzydziestu siedmiu) do nie więcej niż 193 859 073 (słownie: stu dziewięćdziesięciu trzech milionów ośmiuset pięćdziesięciu dziewięciu tysięcy siedemdziesięciu trzech) Akcji.

W zależności od wyników Oferty publicznej, po podwyższeniu kapitału zakładowego, Akcje serii G będą stanowiły od 81,82% do 90% udziału w kapitale zakładowym Spółki. Jednocześnie nie przewiduje się, aby warunkiem udziału w emisji było zobowiązanie się przez osoby nabywające Akcje do nierozporządzania Akcjami przez określony czas po emisji (brak zobowiązań typu lock up). Istnieje więc ryzyko znaczącej podaży akcji Spółki, a przy braku stosownego popytu, ryzyko spadku kursu akcji Spółki.

Ryzyko związane ze strukturą akcjonariatu Spółki

Na Datę Dokumentu, Emitent posiada podmiot dominujący, w osobie Pana Macieja Zientary, który pośrednio, tj. poprzez spółkę Superkonstelacja Limited, posiada ponad 60% udziału w kapitale zakładowym oraz w ogólnej liczbie głosów Spółki. Dodatkowo, Pan Maciej Zientara posiada 892 604 warrantów subskrypcyjne serii A Spółki, które uprawniają do nabycia 892 604 akcji serii F. Pan Maciej Zientara jest również Przewodniczącym Rady Nadzorczej Spółki. Uwzględniając powyższe, należy stwierdzić, iż Pan Maciej Zientara ma możliwość wywierania decydującego wpływu na kształtowanie strategicznych decyzji dot. Spółki, w tym ma kluczowy wpływ na kształtowanie składu organów Spółki.

Powyższa sytuacja ogranicza możliwość wpływania przez pozostałych akcjonariuszy na kierunek prowadzenia działalności Spółki oraz rodzi ryzyko istnienia rozbieżnych interesów między interesami większościowego akcjonariusza a interesami akcjonariuszy mniejszościowych, w zakresie podejmowania decyzji dotyczących działalności Spółki.

Wskazać również należy, iż w przypadku, jeśli w ramach Oferty publicznej, jedynym podmiotem, który złoży zapisy na Akcje, w tym w ramach zapisów dodatkowych, będzie Superkonstelacja Limited, Pan Maciej Zientara pośrednio, będzie mógł posiadać, po przeprowadzeniu emisji Akcji serii G, do 96,03% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz w ogólnej liczbie głosów. Uzyskanie takiego udziału w ogólnej liczbie głosów będzie umożliwiało Panu Maciejowi Zientarze sprawowanie w praktyce pełnej kontroli nad Spółką.

Ryzyko braku wypłat dywidendy przez Spółkę w przewidywalnym horyzoncie czasowym

Spółka w latach ubiegłych poniosła istotne straty finansowe, które mogą wymagać pokrycia z przyszłych zysków. Jednocześnie, istnieje ryzyko, że w kolejnych latach Spółka również nie będzie wykazywała zysku, tym bardziej, że w początkowym okresie, po przeprowadzeniu Oferty publicznej, Spółka dopiero planuje realizować nowe inwestycje, które mogą generować przychody w przyszłości.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, możliwość wypłaty dywidendy uzależniona jest od posiadania odpowiedniego poziomu zysków zatrzymanych. W konsekwencji, nawet w przypadku osiągania zysków w przyszłych okresach, Spółka w pierwszej kolejności będzie zobowiązana do pokrycia strat z lat ubiegłych. Ponadto, uzyskiwane przychody mogą być w pierwszej kolejności przeznaczane na finansowanie bieżącej działalności oraz realizację projektów inwestycyjnych. Może to skutkować brakiem wypłaty dywidendy w przewidywalnym horyzoncie czasowym. Inwestorzy powinni mieć świadomość, że inwestycja w akcje Spółki nie gwarantuje uzyskania regularnych dochodów w postaci dywidendy, a potencjalny zwrot z inwestycji może zostać osiągnięty przede wszystkim w przypadku wzrostu wartości akcji.

Ryzyko kredytowe

W ramach prowadzonej działalności, przede wszystkim w związku z udzielanymi pożyczkami lub wpłacanymi zaliczkami na poczet nabywania aktywów finansowych, Spółka narażona jest na ryzyko kredytowe. W związku z powyższym, przed zawarciem transakcji, Spółka każdorazowo dokonuje pogłębionej analizy ryzyka kredytowego, a także w trakcie obowiązywania danego stosunku prawnego stale monitoruje spłaty należności. W przypadku możliwego zagrożenia spłaty uruchamiane są procedury windykacyjne. Dla udzielanych pożyczek o większej zależności stosowane są zabezpieczenia lub inne formy gwarancji. Brak możliwości wyegzekwowania należności o istotnej wartości, może skutkować poniesieniem znaczącej straty finansowej przez Spółkę.

Ryzyko naruszenia przepisów prawa w związku z Oferta publiczną, skutkującą zakazem rozpoczęcia, wstrzymania lub przerwaniem Oferty publicznej

Zgodnie z art. 16 Ustawy o ofercie, w przypadku naruszenia przepisów prawa w związku z ofertą publiczną, dokonywanymi na podstawie tej oferty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, przez emitenta lub inne podmioty uczestniczące w tej ofercie albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może: (i) nakazać wstrzymanie rozpoczęcia oferty publicznej albo przerwanie jej przebiegu, na okres nie dłuższy niż 10 dni roboczych, lub (ii) zakazać rozpoczęcia oferty publicznej albo dalszego jej prowadzenia, lub (iii) opublikować, na koszt emitenta informację o niezgodnym z prawem działaniu w związku z ofertą publiczną.

Zgodnie z art. 18 Ustawy o ofercie, KNF może zastosować te same środki, o których mowa powyżej, w przypadku jeżeli: (i) oferta publiczna w znaczący sposób naruszałaby interesy inwestorów, (ii) istnieją przesłanki, które w świetle przepisów prawa mogą prowadzić do ustania bytu prawnego emitenta, (iii) działalność emitenta była lub jest prowadzona z rażącym naruszeniem przepisów prawa, które to naruszenie może mieć istotny wpływ na ocenę papierów wartościowych emitenta lub też w świetle przepisów prawa może prowadzić do ustania bytu prawnego lub upadłości emitenta, lub (iv) status prawny papierów wartościowych jest niezgodny z przepisami prawa i w świetle tych przepisów istnieje ryzyko uznania tych papierów wartościowych za nieistniejące lub obarczone wadą prawną mającą istotny wpływ na ich ocenę.

Materializacja powyższych ryzyk może łączyć się z niekorzystnymi skutkami finansowymi dla osób, które objęły Akcje, w szczególności w postaci zamrożenia zainwestowanego kapitału, co może wiązać się z poniesieniem straty w wartości realnej pieniądza.

Ryzyko związane z niedojściem Oferty publicznej do skutku

Oferta publiczna nie dojdzie do skutku, jeżeli do dnia jej zakończenia nie zostanie objętych co najmniej 96 929 537 (dziewięćdziesiąt sześć milionów dziewięćset dwadzieścia dziewięć tysięcy pięćset trzydzieści siedem) Akcji. Akcje nie zostaną również wyemitowane w przypadku braku zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego przez sąd rejestrowy.

W przypadku niedojścia Oferty publicznej do skutku, kwoty wpłacone na Akcje zostaną zwrócone inwestorom, którzy subskrybowali Akcje, bez jakichkolwiek odszkodowań lub odsetek.

Ryzyko związane z przedłużaniem się procesu rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego

Emisja Akcji wymaga zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego Spółki. W związku z tym, że w ramach Oferty publicznej nie przewiduje się emisji praw do akcji (PDA), ewentualne przedłużenie się procesu rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez sąd rejestrowy może łączyć się z niekorzystnymi skutkami finansowymi dla osób, które objęły Akcje, w szczególności w postaci zamrożenia zainwestowanego kapitału.

Ryzyko związane z odmową dopuszczenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym

Na podstawie Dokumentu, Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie Akcji do obrotu na rynku regulowanym - rynku podstawowym GPW, będącym „rynkiem oficjalnych notowań” w rozumieniu Rozporządzenia o rynku oficjalnych notowań. Warunkiem dopuszczenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym jest uzyskanie zgody Zarządu GPW. Warunki dopuszczenia akcji do obrotu na rynku regulowanym określone są w Regulaminie GPW, a odnośnie do rynku podstawowego - także w Rozporządzeniu o rynku oficjalnych notowań oraz w Rozporządzeniu 2017/568.

Zgodnie z § 19 ust. 1 Regulaminu GPW, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3, akcje emitenta, którego akcje tego samego rodzaju są notowane na giełdzie, aby zostać dopuszczone do obrotu giełdowego, muszą spełniać warunki określone w Regulaminie, tj.: (i) powinien zostać opublikowany lub udostępniony zgodnie z właściwymi przepisami odpowiedni dokument informacyjny, zatwierdzony przez właściwy organ nadzoru, chyba że opublikowanie, udostępnienie lub zatwierdzenie dokumentu informacyjnego nie jest wymagane, (ii) zbywalność akcji nie jest ograniczona, (iii) akcje zostały wyemitowane zgodnie z zasadami publicznego charakteru obrotu giełdowego, o których mowa w § 35 Regulaminu GPW.

Zgodnie z Rozporządzeniem o rynku oficjalnych notowań (§ 1 ust. 1 pkt 5), rozproszenie akcji objętych wnioskiem o dopuszczenie ma zapewniać płynność obrotu tymi akcjami. Warunek ten jest - w szczególności - spełniony (§ 1 ust. 2 pkt

1), jeżeli akcje będące w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy odpowiednio posiada nie więcej niż 5% głosów na WZ, stanowią co najmniej 25% akcji objętych wnioskiem. W przypadku spółki, której akcje znajdują się w obrocie warunk dot. rozproszenia akcji objętych wnioskiem nie wymaga spełnienia, jeżeli: (i) co najmniej 25% akcji objętych wnioskiem i akcji będących przedmiotem obrotu znajduje się w posiadaniu akcjonariuszy, z których każdy posiada nie więcej niż 5% głosów na WZ (§ 1 ust. 5 pkt 1), lub (ii) łączna liczba akcji objętych wnioskiem oraz będących przedmiotem obrotu, pozwalają uznać, że obrót tymi akcjami uzyska wielkość zapewniającą płynność obrotu (§ 1 ust. 5 pkt 2).

Dopuszczając akcje do obrotu giełdowego Zarząd GPW ocenia dodatkowo czy obrót tymi instrumentami może być prowadzony w sposób rzetelny, prawidłowy i skuteczny oraz czy zapewniona będzie ich swobodna zbywalność – Zarząd GPW dokonuje takiej oceny zgodnie z wymogami określonymi w art. 1 – 5 Rozporządzenia 2017/568. Warto podkreślić, że zgodnie z art. 3 ww. Rozporządzenia 2017/568 zbywalny papier wartościowy, który jest oficjalnie notowany na giełdzie i którego notowania nie zostały zawieszone, uznaje się za swobodnie zbywalny i dający możliwość prowadzenia obrotu w sposób rzetelny, prawidłowy i skuteczny.

Zgodnie z § 19 ust. 3 Regulaminu GPW, w przypadku stwierdzenia, że akcje nie spełniają warunków określonych w § 19 ust.1 lub § 19 ust. 1 i 2 Regulaminu GPW, Zarząd GPW podejmuje uchwałę o odmowie dopuszczenia ich do obrotu giełdowego.

W przypadku gdy wskazane powyżej wymogi nie będą spełnione w momencie podejmowania przez Zarząd GPW decyzji w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym, można spodziewać się odmowy dopuszczenia Akcji do obrotu na rynku giełdowym. Należy mieć przy tym na względzie, że niektóre spośród wymienionych wyżej kryteriów są uznaniowe i należą do oceny GPW. Spółka nie może zapewnić, że zostaną one w ocenie GPW spełnione w dacie podejmowania decyzji.

W ocenie Emitenta, na Datę Dokumentu kryteria dopuszczenia Akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW są spełnione z zastrzeżeniem, że na Datę Dokumentu nie ma możliwości dokonania oceny spełniania wymogów dotyczących rozproszenia akcji Spółki – okoliczność ta będzie mogła zostać oceniona po zakończeniu Oferty publicznej.

Istnieje ryzyko, że Emitent nie spełni kryteriów określonych w przepisach prawa oraz w Regulaminie GPW i nie uzyska zgody Zarządu GPW na dopuszczenie Akcji do obrotu giełdowego na rynku podstawowym. W takim przypadku, Emitent będzie ubiegał się o przeniesienie notowań akcji Spółki na rynek równoległy.

9. Cechy Akcji (w tym ich kod ISIN)

Niniejszy Dokument został sporządzony w związku z Ofertą publiczną nie mniej niż 96 929 537 (dziewięćdziesięć sześciu milionów dziewięćset dwudziestu dziewięciu tysięcy pięćset trzydziestu siedmiu) oraz nie więcej niż 193 859 073 (słownie: stu dziewięćdziesięć trzech milionów ośmiuset pięćdziesięciu dziewięciu tysięcy siedemdziesięć trzech) nowych akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda („**Akcje serii G**”).

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło decyzję o emisji Akcji serii G na podstawie Uchwały nr 4 z dnia 8 grudnia 2025 r. 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.

Akcje serii G zostaną zaoferowane w trybie subskrypcji zamkniętej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 2) K.s.h., przeprowadzonej w drodze oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia prospektowego, co do której mają zastosowanie przepisy zawarte w art. 1 ust. 4 lit. db) Rozporządzenia prospektowego.

Zamiarem Spółki jest, aby Akcje serii G były notowane pod tym samym kodem, pod którym notowane są pozostałe akcje Spółki, tj. PLNFI0400015.

Akcje serii G są tożsame w prawach, w szczególności w prawie głosu oraz w prawie do dywidendy z pozostałymi akcjami Emitenta.

Z posiadaniem akcji Emitenta wiązać się m.in. następujące prawa:

Prawo do głosu

Na podstawie art. 411 § 1 K.s.h. akcjonariusz uprawniony jest do jednego głosu z akcji na Walnym Zgromadzeniu. Prawo głosu przysługuje od dnia pełnego pokrycia akcji. Akcjonariusz może głosować odmiennie z każdej z posiadanych akcji.

Prawo do udziału w Walnym Zgromadzeniu

Na podstawie art. 406¹ K.s.h. akcjonariusz spółki publicznej jest uprawniony do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Prawo do zwołania oraz prawo do żądania zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia

Na podstawie art. 399–401 K.s.h. akcjonariusz ma prawo do zwołania oraz żądania zwołania walnego zgromadzenia oraz do zgłaszania spraw i projektów uchwał w porządku obrad.

Prawo zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia zostało przyznane akcjonariuszom reprezentującym co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce (art. 399 § 3 K.s.h.). Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia.

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego walnego zgromadzenia (art. 401 § 1 K.s.h.).

Prawo do zgłaszania projektów uchwał

Zgodnie z art. 401 § 4 K.s.h. akcjonariusz lub akcjonariusze spółki publicznej reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem walnego zgromadzenia zgłaszać spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad.

Zgodnie z art. 401 § 5 K.s.h. każdy z akcjonariuszy może podczas walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

Prawo do żądania wydania odpisu wniosków

Na podstawie art. 407 § 2 K.s.h. akcjonariusz ma prawo żądać wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad w terminie tygodnia przed walnym zgromadzeniem.

Prawo do zaskarżania uchwał

Zgodnie z art. 422 K.s.h., w przypadku, gdy uchwała Walnego Zgromadzenia jest sprzeczna ze Statutem bądź dobrymi obyczajami, godzi w interes spółki lub ma na celu pokrzywdzenie akcjonariusza, może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko spółce powództwa o uchylenie uchwały. Prawo do wytoczenia powództwa przysługuje m.in: akcjonariuszowi, który głosował przeciwko uchwale, a po jej powzięciu zażądał zaprotokołowania sprzeciwu (wymóg głosowania nie dotyczy akcjonariusza akcji niemych), akcjonariuszowi bezzasadnie niedopuszczonemu do udziału w Walnym Zgromadzeniu oraz akcjonariuszowi, który nie był obecny na Walnym Zgromadzeniu (jedynie w przypadku wadliwego zwołania Walnego Zgromadzenia lub też powzięcia uchwały w sprawie nieobjętej porządkiem obrad).

Akcjonariuszom wskazanym powyżej przysługuje również prawo do wytoczenia przeciwko Spółce powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały Walnego Zgromadzenia sprzecznej z ustawą (art. 425 § 1 K.s.h.).

Prawo do żądania wyboru Rady Nadzorczej oddzielnymi grupami

Zgodnie z art. 385 § 3 K.s.h. na wniosek akcjonariuszy, reprezentujących co najmniej jedną piątą kapitału zakładowego, wybór Rady Nadzorczej powinien być dokonany przez najbliższe Walne Zgromadzenie w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

Prawo do uzyskania informacji o spółce

Zgodnie z art. 428–429 K.s.h. podczas obrad Walnego Zgromadzenia zarząd jest obowiązany do udzielenia akcjonariuszowi, na jego żądanie, informacji dotyczących spółki, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad. Akcjonariusz, któremu odmówiono ujawnienia żądanej informacji podczas obrad Walnego Zgromadzenia i który zgłosił sprzeciw do protokołu, może złożyć wniosek do sądu rejestrowego o zobowiązanie Zarządu do udzielenia informacji.

Prawo do imiennego świadectwa depozytowego

Zgodnie z art. 9 i art. 10 Ustawy o obrocie, na żądanie posiadacza rachunku papierów wartościowych, podmiot prowadzący ten rachunek wystawia mu na piśmie, oddzielnie dla każdego rodzaju papierów wartościowych, imienne świadectwo depozytowe. Świadectwo potwierdza legitymację do realizacji uprawnień wynikających z papierów wartościowych wskazanych w jego treści, które nie są lub nie mogą być realizowane wyłącznie na podstawie zapisów na rachunku papierów wartościowych, z wyłączeniem prawa uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Prawo do imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu

Na podstawie art. 406³ § 1–2 K.s.h. na żądanie uprawnionego z akcji spółki publicznej oraz zastawnika lub użytkownika, którym przysługuje prawo głosu, zgłoszone nie wcześniej niż po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu, podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych wystawia imienne zaświadczenie o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Prawo do wydania odpisów sprawozdań

Na podstawie art. 395 § 4 K.s.h. akcjonariusz ma prawo żądać wydania dokumentów odpowiadających treścią sprawozdaniu Zarządu z działalności spółki, sprawozdaniu finansowemu, sprawozdaniu Rady Nadzorczej lub sprawozdaniu z badania.

Prawo do przeglądania listy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu

Na podstawie art. 407 § 1 i § 1¹ K.s.h. akcjonariusz ma prawo przeglądać listę akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu w lokalu Zarządu oraz żądać odpisu listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia bądź przesłania mu listy akcjonariuszy nieodpłatnie na adres do doręczeń elektronicznych albo pocztą elektroniczną.

Prawo do złożenia wniosku o sprawdzenie listy obecności

Zgodnie z art. 410 § 2 K.s.h. na wniosek akcjonariuszy, posiadających jedną dziesiątą kapitału zakładowego reprezentowanego na tym Walnym Zgromadzeniu, lista obecności powinna być sprawdzona przez wybraną w tym celu komisję, złożoną co najmniej z trzech osób.

Prawo do przeglądania księgi protokołów

Na podstawie art. 421 § 3 K.s.h. akcjonariusz ma prawo do przeglądania księgi protokołów oraz żądania wydania poświadczonych przez zarząd odpisów uchwał.

Prawo do wniesienia pozwu

Na podstawie art. 486 i 487 K.s.h. akcjonariusz ma prawo wnieść pozew o naprawienie szkody wyrządzonej spółce, jeżeli spółka nie wytoczy powództwa o naprawienie wyrządzonej jej szkody w terminie roku od dnia ujawnienia czynu wyrządzającego szkodę.

Prawo do przeglądania dokumentów oraz udostępnienia odpisów dokumentów

Akcjonariusz ma prawo przeglądać w lokalu spółki dokumenty oraz żądać wydania mu bezpłatnie odpisów dokumentów, o których mowa w art. 505 § 1 K.s.h. (w przypadku połączenia spółek), w art. 540 § 1 K.s.h. (w przypadku podziału spółki) oraz w art. 561 § 1 K.s.h. (w przypadku przekształcenia spółki).

Prawo do informacji o dominacji lub zależności

Zgodnie z art. 6 § 4 K.s.h. akcjonariusz może żądać, aby spółka handlowa, której jest akcjonariuszem, udzieliła informacji, czy pozostaje w stosunku dominacji lub zależności wobec określonej spółki handlowej albo spółdzielni będącej akcjonariuszem Emitenta, albo czy taki sam stosunek dominacji lub zależności ustał.

Prawo do umorzenia akcji

Zgodnie z art. 359 § 1 K.s.h. w związku z § 10 ust. 9-12 Statutu Spółki, akcje Spółki mogą być umarzane. Umorzenie akcji następuje po ich uprzednim nabyciu przez Spółkę za zgodą akcjonariusza (umorzenie dobrowolne) albo bez zgody akcjonariusza na zasadach określonych w kodeksie spółek handlowych (umorzenie przymusowe).

Prawo do udziału w zyskach spółki

Zgodnie z art. 347–348 K.s.h. każdy akcjonariusz ma prawo do udziału w zysku wykazanym w sprawozdaniu finansowym, zbadanym przez biegłego rewidenta, który został przeznaczony przez walne zgromadzenie do wypłaty akcjonariuszom. Zysk rozdziela się w stosunku do liczby akcji. Jeżeli akcje nie są całkowicie pokryte, zysk rozdziela się w stosunku do dokonanych wpłat na akcje. Statut może przewidywać inny sposób podziału zysku.

Prawo pierwszeństwa do objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru)

Zgodnie z art. 433 K.s.h. akcjonariusze mają prawo pierwszeństwa objęcia nowych akcji w stosunku do liczby posiadanych akcji (prawo poboru). W interesie spółki Walne Zgromadzenie może pozbawić akcjonariuszy prawa poboru akcji w całości lub w części. Z zastrzeżeniem wyjątków określonych w K.s.h., uchwała Walnego Zgromadzenia wymaga większości co najmniej czterech piątych głosów.

Prawo do udziału w majątku Emitenta pozostałym po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli w przypadku likwidacji Emitenta

Na podstawie art. 474 K.s.h. podział między akcjonariuszy majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli nie może nastąpić przed upływem roku od dnia ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli. Majątek pozostały po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli spółki dzieli się pomiędzy akcjonariuszy spółki w stosunku do dokonanych przez każdego z akcjonariuszy wpłat na kapitał zakładowy spółki.

Prawo do zbywania akcji Emitenta

Zgodnie z art. 337 § 1 K.s.h. akcje są zbywalne.

Prawo do zbadania zagadnienia związanego z utworzeniem spółki publicznej lub prowadzeniem jej spraw

Zgodnie z art. 84 ust. 1 Ustawy o ofercie, na wniosek akcjonariusza lub akcjonariuszy spółki publicznej, posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów, walne zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie zbadania przez biegłego, na koszt spółki, określonego zagadnienia związanego z utworzeniem spółki lub jej podmiotu zależnego, lub prowadzeniem spraw tej spółki lub jej podmiotu zależnego (rewident do spraw szczególnych).

Prawo żądania przymusowego wykupu akcji

Zgodnie z art. 82 ust. 1 Ustawy o ofercie, akcjonariuszowi spółki publicznej, który samodzielnie lub wspólnie z podmiotami od niego zależnymi lub wobec niego dominującymi oraz podmiotami będącymi stronami porozumienia, o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy o ofercie, osiągnął lub przekroczył 95% ogólnej liczby głosów w tej spółce, przysługuje, w terminie trzech miesięcy od osiągnięcia lub przekroczenia tego progu, prawo żądania od pozostałych akcjonariuszy sprzedaży wszystkich posiadanych przez nich akcji (przymusowy wykup).

Prawo żądania wykupu posiadanych akcji

Zgodnie z art. 83 Ustawy o ofercie, akcjonariuszowi spółki publicznej przysługuje prawo żądania wykupu posiadanych przez niego akcji przez innego akcjonariusza, który osiągnął lub przekroczył 95% ogólnej liczby głosów w tej spółce.

10. Rozwodnienie i akcjonariat po emisji Akcji

Struktura akcjonariatu na Datę Dokumentu:			Struktura akcjonariatu Emitenta przy założeniu, że dotychczasowi akcjonariusze obejmą wszystkie Akcje serii G w maksymalnej liczbie pozwalającej na dojście emisji do skutku:		Struktura akcjonariatu Emitenta przy założeniu, że żaden z dotychczasowych akcjonariuszy nie będzie uczestniczył w Ofercie i nowi inwestorzy obejmą Akcje serii G w maksymalnej liczbie pozwalającej na dojście emisji do skutku:	
Akcjonariusz	Liczba akcji / głosów	Udział w kapitale zakładowym / w ogólnej liczbie głosów na WZA	Liczba akcji / głosów	Udział w kapitale zakładowym / w ogólnej liczbie głosów na WZA	Liczba akcji / głosów	Udział w kapitale zakładowym / w ogólnej liczbie głosów na WZA

Maciej Zientara poprzez Superkonstelacja Limited	12 983 721	60,28%	129 837 210	60,28%	12 983 721	6,03%
Pozostali akcjonariusze	8 556 176	39,72%	85 561 760	39,72%	8 556 176	3,97%
Nowi Akcjonariusze	-	0,00%	-	0,00%	193 859 073	90,00%
Suma	21 539 897	100%	215 398 970	100%	215 398 970	100%

Tabela 1. Struktura akcjonariatu Emitenta na Datę Dokumentu oraz po przeprowadzeniu Oferty publicznej w maksymalnej liczbie Akcji serii G (w ramach niniejszej tabeli, struktura akcjonariatu nie uwzględnia praw wynikających z emisji warrantów subskrypcyjnych serii A).

Dodatkowo, zauważyć należy, iż w przypadku, jeśli w ramach Oferty publicznej, jedynym podmiotem, który złoży zapisy na Akcje, w tym w ramach zapisów dodatkowych, będzie Superkonstelacja Limited, Superkonstelacja Limited bezpośrednio, a Pan Maciej Zientara pośrednio, po przeprowadzeniu emisji Akcji serii G, mogą posiadać do 96,03% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz w ogólnej liczbie głosów.

Wskazać również należy, że na mocy uchwały nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 22 czerwca 2017 r., uchwalono emisję warrantów subskrypcyjnych imiennych serii A, uprawniających do objęcia akcji serii F Spółki. Jeden warrant subskrypcyjny uprawnia do objęcia jednej akcji Serii F. Prawa nabycia akcji serii F, wynikające z warrantów subskrypcyjnych serii A, będą mogły być zrealizowane nie później niż do dnia 22 czerwca 2027 r.

Aktualna liczba warrantów subskrypcyjnych serii A wynosi 1 311 402, które uprawniają do nabycia 1 311 402 akcji serii F Spółki w warunkowym kapitale zakładowym Spółki, dających prawo do wykonywania 1 311 402 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co w przypadku dojścia Oferty publicznej do skutku, stanowiłoby 0,61% ogólnej liczby głosów w Spółce (przy uwzględnieniu wysokości kapitału zakładowego po przeprowadzeniu Oferty publicznej, w ramach której objęto maksymalną liczbę Akcji serii G oraz wysokości podwyższenia kapitału zakładowego, które musiałoby nastąpić, w przypadku objęcia akcji serii F, w wykonaniu warrantów subskrypcyjnych serii A). Pan Maciej Zientara posiada 892 604 warrantów subskrypcyjnych serii A Spółki, które uprawniają do nabycia 892 604 akcji serii F.

11. Warunki Oferty publicznej

Adresaci Oferty publicznej

Akcje serii G są emitowane przez Spółkę w trybie subskrypcji zamkniętej w rozumieniu art. 431 § 2 pkt 2) K.s.h., w związku z czym uprawnieni do ich subskrybowania są Akcjonariusze Emitenta, którym przysługuje Prawo Poboru.

Zapisy za Akcje serii G nie będą przyjmowane od podmiotów zarejestrowanych w Rosji i na Białorusi ani od obywateli tych państw oraz osób fizycznych w nich mieszkających. Powyższe nie dotyczy osób fizycznych, które jednocześnie są obywatelami państwa członkowskiego Unii Europejskiej, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii albo mają zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w tych państwach. Powyższy zakaz wynika z Rozporządzenia 833/2014 (odnośnie Rosji) i Rozporządzenia 765/2006 (odnośnie Białorusi).

Wskazane jest, by rezydenci innych jurysdykcji składający zapisy na Akcje serii G zweryfikowali, czy w związku z ich obejmowaniem nie naruszają obowiązującego ich prawa.

Harmonogram Oferty publicznej

27.01.2026 r.	Dzień Prawa Poboru
29.01.2026 r.	rozpoczęcie przyjmowania zapisów na podstawie Praw Poboru i zapisów dodatkowych
18.02.2026 r.	ostatni dzień przyjmowania zapisów na podstawie Praw Poboru i zapisów dodatkowych
25.02.2026 r.	publikacja przez Emitenta informacji o liczbie akcji, na które złożono zapisy na podstawie Praw Poboru i zapisy dodatkowe
27.02.2026 r.	przydział Akcji serii G i zakończenie Oferty publicznej (w przypadku, gdy wskutek złożenia zapisów na podstawie Praw Poboru i zapisów dodatkowych objęto wszystkie oferowane akcje)

Jeżeli w efekcie przyjęcia zapisów na podstawie Praw Poboru i zapisów dodatkowych nie dojdzie do objęcia wszystkich Akcji serii G, Zarząd Emitenta, na mocy art. 436 § 4 K.s.h., będzie mógł zaprosić wskazane przez siebie podmioty do składania zapisów na nieobjęte Akcje serii G, zgodnie z poniższym harmonogramem:

02.03.2026 r.	przekazanie wybranym przez Zarząd Emitenta podmiotom zaproszenia do składania zapisów na pozostałe Akcje serii G i rozpoczęcie przyjmowania tych zapisów
03.03.2026 r.	ostatni dzień przyjmowania zapisów na pozostałe Akcje serii G, przydział Akcji serii G, zakończenie Oferty publicznej

Cena Emisyjna

Zgodnie z Uchwałą Emisyjną, Cena Emisyjna Akcji serii G wynosi 0,10 zł za jedną akcję.

Emitent nie obciąża subskrybentów Akcji serii G żadnymi dodatkowymi kosztami, ale zwraca uwagę, że przyjmujące zapisy firmy inwestycyjne mogą żądać opłat od swoich klientów za obsługę składanych zapisów.

Istotne informacje o Prawach Poboru

W dniu roboczym następującym po Dniu Prawa Poboru (czyli w dniu 28.01.2026 r.) dokonana zostanie w KDPW rejestracja Praw Poboru - każdej akcji Emitenta zostanie przypisane jedno Prawo Poboru. Zgodnie z art. 3 pkt 1 lit. a) Ustawy o obrocie Prawo Poboru jest papierem wartościowym. Papier ten inkorporuje prawo do subskrybowania przez posiadacza w Ofercie publicznej 9 (dziewięciu) Akcji serii G, a wraz z zakończeniem przyjmowania zapisów na podstawie Praw Poboru - wygasa. Emitent nie będzie ubiegał się o wprowadzenie Praw Poboru do obrotu giełdowego, z uwagi na fakt, że wymagałoby to publikacji zatwierdzonego przez KNF prospektu. Obrót Prawami Poboru jest możliwy wyłącznie w drodze transakcji zawieranych poza rynkiem zorganizowanym (czynności cywilnoprawnych).

Miejsce składania zapisów na Akcje serii G

Jeżeli rachunek papierów wartościowych Akcjonariusza, na którym zarejestrowane są akcje Emitenta prowadzony jest przez firmę inwestycyjną (dom maklerski, biuro maklerskie) zapisy będą przyjmowane przez tą firmę inwestycyjną.

Jeżeli rachunek papierów wartościowych Akcjonariusza, na którym zarejestrowane są akcje Emitenta prowadzony jest przez podmiot niebędący firmą inwestycyjną (bank powierniczy) - zapisy należy składać w firmie inwestycyjnej wskazanej przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych.

Zapisy na podstawie Praw Poboru

Na podstawie Praw Poboru Akcjonariusz może subskrybować nie więcej niż dziewięciokrotność liczby posiadanych Praw Poboru. Zapisu należy dokonać na formularzu przedstawionym przez firmę inwestycyjną przyjmującą zapisy.

Zapisy dodatkowe

Do składania zapisów dodatkowych są uprawnieni wyłącznie ci Akcjonariusze, którzy posiadali co najmniej jedną akcję Emitenta na koniec Dnia Prawa Poboru. Suma akcji w zapisach dodatkowych złożonych przez jednego subskrybenta w jednej firmie inwestycyjnej nie może być większa niż liczba oferowanych Akcji serii G, to jest 193 859 073. Zapisu należy dokonać na formularzu przedstawionym przez firmę inwestycyjną przyjmującą zapisy.

Zapisy składane w odpowiedzi na zaproszenie Zarządu wystosowane na podstawie 436 § 4 K.s.h.

Osoby i podmioty, które otrzymają zaproszenia do składania zapisów na Akcje serii G nieobjęte na podstawie zapisów na podstawie Praw Poboru ani na podstawie zapisów dodatkowych będą mogły złożyć zapisy na Akcje w siedzibie Q Securities w Warszawie przy Al. Jerozolimskich 93, 02-001 Warszawa, po uprzednim kontakcie telefonicznym pod nr 22 417 44 00 lub mailowym: broker@qsecurities.com.

Opłacenie zapisów na Akcje serii G

Każdy zapis na Akcje serii G należy opłacić w kwocie równej iloczynowi liczby subskrybowanych akcji i Ceny Emisyjnej. Zapisy opłacone w niepełnej kwocie będą traktowane jak zapisy na liczbę akcji równą całkowitej części ilorazu wpłaconej kwoty i Ceny Emisyjnej.

Przydział i rejestracja Akcji serii G na rachunkach papierów wartościowych

W dniu 27.02.2026 r. zostanie dokonany przez KDPW przydział akcji. KDPW uzna konta depozytowe uczestników zaangażowanych w proces (firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy na podstawie Praw Poboru i zapisy dodatkowe oraz banków powierniczych) prawami do akcji nowej emisji, a uczestnicy będą mogli zapisać te prawa na rachunkach papierów wartościowych subskrybentów Akcji serii G.

Jeśli łączna liczba Akcji serii G w zapisach na podstawie Praw Poboru i w zapisach dodatkowych będzie większa od liczby oferowanych Akcji serii G, to jest 193 859 073, zapisy dodatkowe zostaną zredukowane proporcjonalnie, a nadpłacone środki KDPW prześle uczestnikom, celem uznania nimi rachunków pieniężnych klientów, którzy złożyli zapisy dodatkowe. Uznanie rachunków pieniężnych winno nastąpić nie później niż w terminie 3 dni roboczych od daty przydziału, czyli 04.03.2026 r.

Jeśli łączna liczba Akcji serii G w zapisach na podstawie Praw Poboru i w zapisach dodatkowych będzie mniejsza niż liczba oferowanych Akcji serii G i Zarząd Emitenta wyda zaproszenie na podstawie 436 § 4 K.s.h. do wskazanych przez siebie inwestorów, a ci złożą zapisy i opłacą je, to ich zarejestrowanie w KDPW nastąpi niezwłocznie po rejestracji przez sąd podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w drodze emisji Akcji serii G, równocześnie z rejestracją Akcji serii G objętych na podstawie zapisów na podstawie Praw Poboru i zapisów dodatkowych.

Postępowanie w przypadku odmowy rejestracji przez sąd podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w drodze emisji Akcji serii G

W przypadku otrzymania przez Emitenta prawomocnej decyzji sądu rejestrowego w sprawie odmowy rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego Emitenta w drodze emisji Akcji serii G, KDPW zwróci uczestnikom środki wniesione tytułem opłacenia zapisów na podstawie Praw Poboru i zapisów dodatkowych, a ci uznają nimi rachunki pieniężne subskrybentów Akcji serii G. Q Securities z kolei zwróci środki subskrybentom składającym zapisy na Akcje serii G na rachunki bankowe, z których opłacono złożone zapisy. Zwrot środków nastąpi nie później niż 7 dni od dnia doręczenia Emitentowi prawomocnej decyzji sądu, o której mowa powyżej. Zwrot środków nastąpi bez odsetek i odszkodowań.

12. Rynek regulowany, na którym papiery wartościowe tożsame z papierami wartościowymi, które mają być przedmiotem Oferty publicznej są już dopuszczone do obrotu

Akcje Emitenta w łącznej liczbie 21 539 897, oznaczone kodem ISIN: PLNFI0400015, tożsame z Akcjami serii G, które są przedmiotem Oferty publicznej są już dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. na rynku podstawowym.

13. Wykaz skrótów

Akcje	Akcje serii G
Akcje serii G	Nie mniej niż 96 929 537 oraz nie więcej niż 193 859 073 akcji zwykłych na okaziciela serii G Emitenta, o wartości nominalnej 0,10 zł każda, będących na podstawie Dokumentu

	przedmiotem Oferty publicznej oraz przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym
Akcjonariusz	Uprawniony z akcji Spółki
Cena Emisyjna	Cena emisyjna Akcji, równa 0,10 zł
Dokument	Niniejszy dokument, o którym mowa w art. 1 ust. 4 lit. db) pkt (iii) oraz 1 ust. 5 ba) pkt (iii) Rozporządzenia prospektowego, publikowany w związku z Ofertą publiczną oraz ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Akcji serii G
Doradca prawny	Krzysztof Rożko i Wspólnicy Kancelaria Prawna Sp.k. z siedzibą w Warszawie wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000576857
Dyrektywa 2004/109/WE	Dyrektywa 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 15 grudnia 2004 r. w sprawie harmonizacji wymogów dotyczących przejrzystości informacji o emitentach, których papiery wartościowe dopuszczane są do obrotu na rynku regulowanym oraz zmieniającej dyrektywę 2001/34/WE
Emitent, Soho Development, Spółka	Soho Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000019468
Firma Inwestycyjna, Q Securities	Q Securities S.A. z siedzibą w Warszawie wpisana do rejestru przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000446527
Giełda, GPW, GPW S.A.	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie
K.s.h.	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych
Komisja, KNF	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
Oferta publiczna	Oferta publiczna Akcji serii G
Prawo Poboru	Jednostkowe (czyli przysługujące jednej akcji Emitenta) prawo poboru w rozumieniu art. 433 § 1 K.s.h., czyli prawo do objęcia akcji nowej emisji. Prawo Poboru uprawnia do subskrybowania 9 Akcji serii G po Cenie Emisyjnej.
Regulamin GPW	Regulamin Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. uchwalony uchwałą nr 1/1110/2006 Rady Giełdy z dnia 4 stycznia 2006 r., z późn.zm.
Regulamin KDPW	Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych nr 42/679/17 z dnia 26 września 2017 r., z późn. zm.
Rozporządzenie 2017/568	Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2017/568 z dnia 24 maja 2016 r. uzupełniające dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych w zakresie dopuszczania instrumentów finansowych do obrotu na rynkach regulowanych
Rozporządzenie 833/2014	Rozporządzenie Rady (UE) Nr 833/2014 z dnia 31 lipca 2014 r. dotyczące środków ograniczających w związku z działaniami Rosji destabilizującymi sytuację na Ukrainie
Rozporządzenie 765/2006	Rozporządzenie Rady (WE) Nr 765/2006 z dnia 18 maja 2006 r. dotyczące środków ograniczających w związku z sytuacją na Białorusi i udziałem Białorusi w agresji Rosji wobec Ukrainy
Rozporządzenie MAR	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE
Rozporządzenie o rynku oficjalnych notowań	Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakie musi spełniać rynek oficjalnych notowań oraz emitenci papierów wartościowych dopuszczonych do obrotu na tym rynku
Rozporządzenie prospektowe	Rozporządzenie 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
Statut, Statut Emitenta, Statut Spółki	Statut spółki Soho Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
SZOG	Szczegółowe Zasady Obrotu Giełdowego w systemie UTP - Uchwała Nr 1038/2012 Zarządu Giełdy z dnia 17 października 2012 r., z późn. zm.
Uchwała Emisyjna	Uchwała Nr 4 Nadzwyczajnego WZ z dnia 08.12.2025 r. 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 GPW oraz zmiany Statutu, a także upoważnienia Rady Nadzorczej Spółki do ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki
Ustawa o obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi
Ustawa o ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych
WZ, Walne Zgromadzenie	Walne Zgromadzenie Soho Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Zarząd GPW	Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.
Złoty, zł, PLN	Prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej będący w obiegu publicznym od dnia 1 stycznia 1995 r. zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o denominacji złotego