

**ANEKS NR 1 DO ARKUSZA KLUCZOWYCH INFORMACJI INWESTYCYJNYCH
ZAWIERAJĄCEGO INFORMACJE O OFERCIE PUBLICZNEJ
AKCJI SERII C SPÓŁKI ŚNIADECKI SPÓŁKA AKCYJNA Z SIEDZIBĄ W
POZNANIU**

Zarząd spółki pod firmą Śniadecki Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001181879 (dalej jako „Spółka”), działając na podstawie art. 37c ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, w związku z ofertą publiczną objęcia akcji imiennych nieuprzywilejowanych Spółki serii C (dalej jako „Oferta”), postanawia dokonać zmiany arkusza kluczowych informacji inwestycyjnych z 1 października 2025 r., zawierającego informacje o Ofercie (dalej jako „AKII”), w taki sposób, że:

- 1. Część A AKII, Informacje na temat właściciela projektu oraz na temat projektu opartego na finansowaniu społecznościowym, sekcja “Działalność podstawowa Właściciela Projektu. Oferowane przez Właściciela Projektu produkty lub usługi” otrzymuje nowe, następujące brzmienie (podkreśleniem zaznaczono nowo dodany fragment):**

“Działalność Spółki oraz jej podmiotów zależnych prowadzona jest przede wszystkim w sektorze deweloperskim i polega na kompleksowej realizacji projektów od A do Z od pozyskania gruntu aż po końcowe oddanie lokali. Dodatkowo zakres działalności obejmuje wdrożenie innowacyjnych rozwiązań technologicznych w budownictwie oraz działalność ogólnopolskiego biura pośrednictwa nieruchomościami. Spółka jest spółką holdingową, która realizuje branżową strategię biznesową (w zakresie o którym mowa w zdaniach poprzedzających), w tym poprzez spółki (w tym spółki zależne), w których posiada udziały, w celu generowania długoterminowego wzrostu wartości Spółki.

Spółka posiada 5 spółek bezpośrednio zależnych, tj. Śniadecki Development sp. z o.o. (KRS: 0000724179), Black Elephant sp. z o.o. (KRS: 0001089797), Falcon Construction sp. z o.o. (KRS: 0000870806), Sun Season sp. z o.o. (KRS: 0001040071) oraz Land&Trust sp. z o.o. (KRS: 0001113403), wyspecjalizowanych w poszczególnych etapach procesu inwestycyjnego – od zakupu gruntu, przez projektowanie i wykonawstwo, po sprzedaż oraz pośrednictwo nieruchomościowe. Spółka planuje również powołanie kolejnych spółek celowych, które będą odpowiedzialne za realizację poszczególnych projektów deweloperskich. Taka struktura pozwala na pełną kontrolę nad realizacją inwestycji, optymalizację kosztów oraz utrzymanie wysokich standardów wykonania. Udziały spółki Śniadecki Development sp. z o.o. zostały wniesione do Spółki jako wkład niepieniężny na pokrycie akcji serii B. Udziały pozostałych ww. spółek zostały zakupione przez Właściciela Projektu na podstawie umów sprzedaży.

Podstawowy filar działalności obejmuje realizację projektów mieszkaniowych i apartotelowych zlokalizowanych na terenie całego kraju, w szczególności w województwie wielkopolskim. Dotychczas spółki wchodzące w skład holdingu Właściciela Projektu oraz

Sylwester Śniadecki (w ramach prowadzonej działalności gospodarczej) zrealizowali 13 projektów deweloperskich o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) oraz powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wynoszącej 14 184 m², których łączna wartość inwestycyjna przekracza 57.000.000 zł (źródło: dane własne Spółki). Kolejne 47.000 m² PUM (powierzchni użytkowej mieszkań) oraz PUU (powierzchni użytkowej usług) znajduje się obecnie w przygotowaniu oraz w trakcie realizacji (źródło: dane własne Spółki). Inwestycje prowadzone są z wykorzystaniem kapitału własnego oraz środków pozyskanych od inwestorów, przy zastosowaniu sprawdzonego modelu operacyjnego opartego na spółkach celowych i precyzyjnym planowaniu finansowym.

Kolejnym filarem działalności jest rozwój i wdrażanie nowoczesnych technologii budowlanych, w szczególności druku 3D. Kluczową rolę w tym obszarze odgrywa spółka Addit Studio sp. z o.o. (KRS: 0001154272) – spółka, w której Właściciel Projektu posiada 49% udziałów. Jest ona odpowiedzialna za rozwój i testowanie rozwiązań opartych na technologii addytywnej. Celem strategicznym jest wykorzystanie tej technologii do budowy pełnowymiarowych obiektów mieszkalnych i usługowych, co może istotnie obniżyć koszty wykonania, skrócić czas realizacji i zapewnić wysoką precyzję wykonania elementów konstrukcyjnych. Spółka Addit Studio aktywnie monitoruje światowe trendy w dziedzinie automatyzacji budownictwa i planuje komercjalizację tych rozwiązań na rynku polskim. Na obecnym etapie spółka Addit Studio sp. z o.o. funkcjonuje jako start-up technologiczny rozwijający własny system produkcji 3D. Prace badawczo-rozwojowe są zaawansowane i w ciągu najbliższego roku planowane jest wdrożenie pierwszej produkcji pilotażowej, która pozwoli na praktyczne sprawdzenie przyjętych rozwiązań. Po pomyślnej weryfikacji technologii możliwe będzie stopniowe wdrażanie jej w projektach deweloperskich grupy w perspektywie kolejnych lat.

Spółka (Właściciel Projektu) została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym 07.07.2025 jako podmiot nadrzędny, konsolidujący dotychczasową działalność operacyjną prowadzoną od ponad 10 lat przez spółki wchodzące w skład holdingu Właściciela Projektu oraz jednoosobową działalność gospodarczą prowadzoną przez Sylwestra Śniadeckiego. Powstanie holdingu ma na celu dalszy rozwój grupy, jej profesjonalizację oraz przygotowanie do pozyskiwania kapitału od inwestorów zewnętrznych w sposób zorganizowany i zgodny z obowiązującymi regulacjami rynku kapitałowego. W ramach planowanej strategii rozwoju, Spółka dąży do zwiększenia skali działalności, rozszerzenia portfolio projektów oraz umocnienia pozycji rynkowej jako nowoczesnego dewelopera łączącego tradycyjną działalność inwestycyjną z innowacjami technologicznymi. Równolegle Spółka prowadzi działania operacyjne związane z rozwojem zespołu, rozbudową struktury korporacyjnej, pozyskiwaniem nowych lokalizacji inwestycyjnych, a także utrzymaniem zgodności regulacyjnej. W planach znajduje się również rozwój własnych narzędzi analitycznych wspierających zarządzanie ryzykiem inwestycyjnym oraz wdrażanie standardów ESG w projektach deweloperskich.

Spółka w głównej mierze koncentruje swoją działalność na zarządzaniu podmiotami wchodzącymi w skład holdingu, nadzorując ich rozwój oraz koordynując realizację przyjętej

strategii biznesowej. Rolą Spółki jest pełnienie funkcji jednostki dominującej, odpowiedzialnej za organizację, integrację oraz nadzór nad działalnością operacyjną spółek zależnych. Realizacja poszczególnych etapów projektów inwestycyjnych została powierzona dedykowanym podmiotom w ramach grupy, a spółki zależne pełnią jasno określone role, odpowiadając za różne segmenty działalności oraz rozwój inwestycji. Land & Trust sp. z o.o. nie rozpoczęła jeszcze działalności, ale będzie koncentrować się na rozbudowie i zarządzaniu bankiem ziemi. Sun Season sp. z o.o. będzie rozwijać działalność platformy do pośrednictwa sprzedaży obiektów hotelowych oraz do zarządzania nieruchomościami. Projekt znajduje się obecnie w fazie przygotowawczej, a jego uruchomienie ma na celu stworzenie nowoczesnego narzędzia do obsługi rynku nieruchomościowego. Falcon Construction sp. z o.o. odpowiada za rolę generalnego wykonawcy inwestycji realizowanych w ramach grupy. Spółka ta zapewnia kompleksową obsługę procesu budowlanego – od koordynacji prac wykonawczych, przez zarządzanie podwykonawcami, po nadzór nad terminowością i jakością realizowanych projektów. Dzięki temu grupa posiada wewnętrzne zaplecze wykonawcze, co zwiększa kontrolę nad inwestycjami i ogranicza ryzyka związane z ich realizacją. Black Elephant sp. z o.o. odpowiada za działalność w zakresie pośrednictwa nieruchomości. Biuro to wspiera sprzedaż projektów deweloperskich oraz rozwój działalności inwestycyjnej grupy, wykorzystując doświadczenie i relacje w sektorze nieruchomości. Śniadecki Development sp. z o.o. pełni rolę kluczowej spółki operacyjnej całej grupy. To właśnie ona prowadzi procesy deweloperskie i skupia główną kadre zarządzającą odpowiedzialną za realizację projektów inwestycyjnych. Równocześnie Śniadecki Development zarządza spółkami celowymi powoływanymi do realizacji poszczególnych przedsięwzięć, czerpiąc z tego tytułu przychody. Spółka systematycznie pozyskuje nowe grunty w atrakcyjnych lokalizacjach, dbając o to, aby ich struktura odpowiadała zarówno bieżącym, jak i przyszłym potrzebom inwestycyjnym grupy. Kluczowym celem jest budowa stabilnego portfela terenów przeznaczonych pod projekty mieszkaniowe i komercyjne, które stanowią fundament dla długoterminowego rozwoju działalności deweloperskiej.

Aktualne inwestycje realizowane w ramach grupy są prowadzone przez spółki celowe zarządzane przez Śniadecki Development sp. z o.o., która w zależności od modelu uczestnictwa pełni rolę udziałowca bądź wyłącznie zarządzającego projektem. Olchowe Zacisze to zespół 18 lokali w budynkach jednorodzinnych pod Poznaniem, o wartości około 16,5 mln zł. Budowa jest zaawansowana w około 40%, a zakończenie sprzedaży planowane jest na rok 2027. Warto podkreślić, że Śniadecki Development nie jest udziałowcem spółki celowej realizującej to przedsięwzięcie, lecz pełni rolę zarządzającego projektem, czerpiąc z tego tytułu przychody. Smardzewska Project sp. z o.o. realizuje przedsięwzięcie Smart 14 – budynek wielorodzinny z 52 mieszkaniami w Poznaniu, o wartości około 46 mln zł. Budowa znajduje się na wczesnym etapie, z zaawansowaniem około 10%, a zakończenie sprzedaży planowane jest na rok 2028. W tym projekcie udziałowcem spółki celowej jest Śniadecki Development sp. z o.o. (50% udziałów). Zawady Project sp. z o.o. odpowiada za inwestycję Zawangarda – budynek wielorodzinny obejmujący 66 mieszkań w Poznaniu, o wartości około 50 mln zł. Spółka oczekuje obecnie na wydanie pozwolenia na budowę, które powinno zostać uzyskane w najbliższych tygodniach. Zakończenie sprzedaży przewidziane jest na rok 2028. Podobnie jak w przypadku Smart 14, udziałowcem spółki celowej jest Śniadecki Development

sp. z o.o. (97% udziałów). See Project sp. z o.o. prowadzi przygotowania do realizacji największej z aktualnych inwestycji – apartotelu w Sianożętach, obejmującego około 120 lokali, o wartości około 81 mln zł. Uzyskanie pozwolenia zamiennego na budowę planowane jest na połowę 2026 roku, a zakończenie sprzedaży na rok 2029. Ta spółka celowa jest również zależna od Śniadecki Development sp. z o.o. (100% udziałów). Planowana jest także: (i) realizacja projektu deweloperskiego Śródka Project (inwestycja realizowana przez spółkę Śródka Project sp. z o.o., w której spółka Śniadecki Development sp. z o.o. posiada 5% udziałów) - planowany budynek wielorodzinny z około 30 mieszkaniami w Poznaniu - w trakcie uzyskiwania warunków zabudowy, szacowane zakończenie sprzedaży rok 2029; spółka Śniadecki Development sp. z o.o. będzie również osiągać korzyści z obsługi tego projektu (ii) realizacja projektu deweloperskiego Sunset Project (inwestycja realizowana przez spółkę Sunset Project sp. z o.o., w której spółka Śniadecki Development sp. z o.o. posiada 50% udziałów)- planowany budynek apartotelowy na około 80 lokali w Mrzeżynie (w trakcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) - wyłożona jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w najbliższych miesiącach po uchwaleniu zmiany MPZP nastąpi rozpoczęcie projektowania, szacowane zakończenie sprzedaży rok 2029 oraz (iii) projektu deweloperskiego Park Dąbie (inwestycja realizowana przez spółkę Śniadecki&Sobczak SPV I sp. z o.o., w której spółka Śniadecki Development sp. z o.o. posiada 50% udziałów) - projekt będzie realizowany w jednym z dwóch wariantów: wariant I - łącznie według projektu może powstać 123 lokali mieszkalnych i 10 lokali usługowych w budynkach jednorodzinnych lub wariant II - zakładający zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na zabudowę wielorodzinną, szacunkowo około 484 lokale mieszkalne + powierzchnie usługowe - szacowane zakończenie sprzedaży I etapu rok 2029/2030, zakończenie pozostałych etapów do 2035 roku.

Grupa holdingowa Śniadecki S.A. jest też w trakcie negocjacji zakupu kolejnych gruntów, głównie są to grunty pod zabudowę wielorodzinną w miastach m.in. Poznań, Wrocław, Warszawa, ale też grunty pod zabudowę usługową (aparthotele, condohotele, akademiki) w Poznaniu, Wrocławiu, Szklarskiej Porębie, Władysławowie, Darłównu. Prowadzone są też rozmowy o dwukrotnym zwiększeniu projektu w Mrzeżynie.

Mając na uwadze, że w skład grupy kapitałowej Właściciela Projektu wchodzi spółki prowadzące już działalność operacyjną, której dalszy rozwój przewidziany jest w kolejnych latach, Spółka – jako właściciel udziałów w tych podmiotach, zarówno bezpośrednio, jak i pośrednio – zakłada generowanie zysków w oparciu o przyjętą strategię rozwoju całej grupy. Podstawowym źródłem przychodów w założeniu mają być dywidendy wypłacane przez spółki zależne, stanowiące główną formę transferu wypracowanych wyników do poziomu jednostki dominującej. Dodatkowo możliwe jest uzyskiwanie przychodów o charakterze kapitałowym z innych tytułów, wynikających z posiadanych akcji, udziałów i instrumentów finansowych w ramach grupy. W konsekwencji wszystkie istotne przychody osiągane przez Spółkę będą miały charakter kapitałowy, co stanowi podstawę planowanej polityki dywidendowej, zakładającej od 2027 r. przeznaczanie 25% zysku netto na wypłatę dywidend dla akcjonariuszy, o ile Spółka osiągnie zysk.

Spółka przygotowała prognozy przedstawiające m.in. łączne planowane przychody dla wszystkich podmiotów z grupy holdingowej, które dostępne są pod linkiem [LINK]. Prognozy uwzględniają zarówno wszystkie aktualnie realizowane projekty, jak i te, które grupa planuje realizować w kolejnych latach. Grunty kupowane w następnych okresach od roku 2026 będą generować przychody w latach późniejszych. Co roku grupa planuje przeznaczać na zakup nowych gruntów – wspólnie z inwestorami oraz ze środków własnych – kwotę rzędu 40–50 mln zł. Szacuje się, że każdorazowo przełoży się to na wzrost przychodów w kolejnych latach o około 200 mln zł. Aktualny bank ziemi (tj. grunty posiadane przez spółki z grupy) zapewnia realizację około 50% prognozowanych przychodów.”

2. Część A AKII, Informacje na temat właściciela projektu oraz na temat projektu opartego na finansowaniu społecznościowym, sekcja “Kluczowe roczne finansowe dane liczbowe i wskaźniki finansowe Właściciela Projektu za ostatnie trzy lata” otrzymuje nowe, następujące brzmienie (podkreśleniem zaznaczono nowo dodany fragment):

“Właściciel Projektu publikuje następujące dane finansowe Spółki:

Wskaźnik finansowy	Na dzień 30.09.2025
Obrót	0 zł
Roczny zysk (strata) netto	-114.033,69 zł
Aktywa ogółem	17.853.685,58 zł
Marże zysku brutto, zysku operacyjnego i zysku netto	0%; 0%; 0%
Zadłużenie netto; stosunek kapitału obcego do kapitału własnego	<u>43.508,98 zł</u> ; 0,2445
Wskaźnik płynności szybkiej; wskaźnik zdolności spłaty kosztów obsługi zadłużenia	0,6105
Wynik finansowy przed odsetkami, opodatkowaniem, deprecjacją i amortyzacją (EBITDA)	-114.033,69 zł
Stopa zwrotu z kapitału własnego	-0,0064%
Stosunek wartości niematerialnych i prawnych do aktywów ogółem	0

Właściciel Projektu wskazuje, że na wskazaną w tabeli wyżej pozycję “Aktywa ogółem” w 99% składają się wyłącznie długoterminowe inwestycje Spółki w udziały lub akcje jednostek powiązanych. Odnosnie danych wskazanych w opublikowanym przez Właściciela Projektu sprawozdaniu finansowym za okres od dnia 05.06.2025 do 30.09.2025, Właściciel Projektu wskazuje, że aktywa obrotowe Spółki w kwocie 29.512,98 zł nie wystarczają aktualnie na pokrycie ewentualnych zobowiązań krótkoterminowych, które wynoszą 43.546,67 zł (czterdzieści trzy tysiące pięćset czterdzieści sześć złotych sześćdziesiąt siedem groszy).

Na dzień 10.10.2025 aktualna struktura zadłużenia Właściciela Projektu oraz spółek z grupy ma charakter zrównoważony i wynika z finansowania zarówno bieżącej działalności operacyjnej, jak i realizowanych projektów inwestycyjnych. Struktura zadłużenia 5 spółek bezpośrednio zależnych od Właściciela Projektu oraz spółki Addit Studio sp. z o.o. (w której Właściciel Projektu posiada 49% udziałów) przedstawia się następująco: (i) zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek - łącznie 18.853.716,36 zł (zobowiązania w tym zakresie posiada wyłącznie Śniadecki Development sp. z o.o.); (ii) zobowiązania wobec dostawców - łącznie 1.875.321,66 zł oraz (iii) pożyczki wewnątrzgrupowe - łącznie 3.908.828,79 zł. Poziom zadłużenia grupy Właściciela Projektu na dzień 10.10.2025 utrzymuje się na bezpiecznym poziomie, a obsługa zobowiązań realizowana jest terminowo. Środki pozyskane z emisji akcji serii C zostaną przeznaczone m.in. na optymalizację struktury zadłużenia, w tym spłatę części zobowiązań krótkoterminowych oraz zwiększenie udziału finansowania własnego w projektach inwestycyjnych. Działania te przełożą się na poprawę wskaźników finansowych oraz wzmocnienie płynności całej grupy, co w konsekwencji pozwoli na stabilny rozwój i większą elastyczność w realizacji przyszłych przedsięwzięć.”

3. Część A AKII, Informacje na temat właściciela projektu oraz na temat projektu opartego na finansowaniu społecznościowym, sekcja “Opis projektu opartego na finansowaniu społecznościowym, w tym cele i główne cechy projektu” otrzymuje nowe, następujące brzmienie (podkreśleniem zaznaczono nowo dodany fragment):

“Emitent planuje zbierać środki na projekt „**Rozwój holdingu Śniadecki**”. Emitent planuje przeznaczyć zebrane środki na następujące cele:

(i) środki w kwocie 5.000.000,00 zł - środki zostaną przeznaczone na powiększenie banku ziemi, w tym zadatkowanie oraz zakup nowych działek budowlanych i zawiązywanie nowych spółek celowych pod realizację nowych projektów deweloperskich.

(ii) środki w kwocie 2.000.000,00 zł - wsparcie realizowanych projektów i rozwój operacyjny Spółki oraz spółek wchodzących w skład holdingu. Działania te umożliwią Spółce rozwój sieci sprzedaży i wzrost zysków, co będzie stanowiło istotny czynnik, wpływający na przychody Spółki w roku 2026 i kolejnych latach. W ramach wsparcia poszczególnych projektów Spółka zamierza przeznaczyć następującą wysokość środków:

- 300 000 zł - wsparcie realizowanych projektów (Sun Season sp. z o.o., Land & Trust sp. z o.o.),
- 200 000 zł - rozwój spółki Black Elephant Sp. z o.o. i przygotowanie do ekspansji na nowe rynki,
- 100 000 zł - powiększenie i rozwój kadry w Śniadecki Development Sp. z o.o.,
- 100 000 zł - działania marketingowe, mające na celu wsparcie sprzedaży i budowanie świadomości marki Spółki,
- 1 300 000 zł - zmniejszenie kosztów finansowych poprzez refinansowanie części zobowiązań Śniadecki Development Sp. z o.o. Na dzień 10.10.2025 zobowiązania spółki Śniadecki Development sp. z o.o. wynosiły 21.241.948,66 zł. Zgodnie z celem, planowane jest dokonanie spłaty tej części zadłużenia, która generuje najwyższe koszty obsługi. Realizacja tego działania pozwoli na redukcję zobowiązań o 6,4%

oraz przełoży się na obniżenie rocznych kosztów funkcjonowania tej spółki o około 150.000,00 zł.

(iii) środki w kwocie 2.500.000,00 zł - wsparcie projektu Smart14 prowadzonego przez spółkę, której udziałowcem jest spółka Śniadecki Development sp. z o.o., wchodząca w skład holdingu Śniadecki, tj. spółkę Smardzewska Project sp. z o.o. (KRS: 0001035644), polegającego na budowie budynku w zabudowie wielorodzinnej w Poznaniu;

(iv) środki w kwocie 1.500.000,00 zł - wsparcie projektu Zawangarda prowadzonego przez spółkę zależną od spółki Śniadecki Development sp. z o.o., wchodzącej w skład holdingu Śniadecki, tj. spółkę Zawady Project sp. z o.o. (KRS: 0001078876), polegającego na budowie budynku w zabudowie wielorodzinnej w Poznaniu.”

- 4. W części C AKII, Czynniki Ryzyka, Ryzyko projektu, zmienia się pkt 9 poprzez nadanie mu nowego następującego brzmienia (podkreśleniem zaznaczono zmieniony fragment):**

“9. Ryzyko związane z wysokością przychodów ze zrealizowanych inwestycji oraz prognozami przychodów - Właściciel Projektu przygotował prognozy finansowe dla całej grupy spółek wchodzących w skład holdingu na lata 2025 - 2030. Wartości prognoz obrazuje tabela dostępna pod tym linkiem - [LINK]. Wskazane prognozy zostały opracowane samodzielnie przez Właściciela Projektu. Właściciel Projektu będzie dokładać należytych starań, aby wskazane prognozy finansowe spełniły się, przy czym nie może tego zagwarantować. Przychody spółek wchodzących w skład holdingu mogą być mniejsze od tych zakładanych m.in. na skutek takich okoliczności jak brak dostatecznego zainteresowania inwestycjami realizowanymi przez Spółkę i spółki wchodzące w skład holdingu oraz działalność podmiotów konkurencyjnych. Istnieje ryzyko, że zakładane przez Spółkę przychody nie zostaną zrealizowane.”

- 5. W części C AKII, Czynniki Ryzyka, Ryzyko projektu, zmienia się pkt 10 poprzez nadanie mu nowego następującego brzmienia (podkreśleniem zaznaczono nowo dodane fragmenty):**

“10. Ryzyko związane z umowami pożyczek zawartymi ze Śniadecki Development sp. z o.o. - Spółka jako pożyczkobiorca zawarła w 2025 r. dwie umowy pożyczek ze swoją spółką zależną Śniadecki Development sp. z o.o. Na podstawie tych umów do Spółki wpłynęły środki w łącznej wysokości 125.000,00 zł (90.000,00 zł w dniu 2 lipca 2025 r. oraz 35.000,00 zł w dniu 17 lipca 2025 r.). Do dnia 21 września 2025 r. Spółka spłaciła łącznie 75.000,00 zł (50.000,00 zł w dniu 17 lipca 2025 r. oraz 25.000,00 zł w dniu 1 sierpnia 2025 r.) ze środków pochodzących z kapitału własnego Spółki. Na dzień 21 września 2025 r. pozostało do spłaty 50.000,00 zł, w tym 15.000,00 zł z pierwszej pożyczki i 35.000,00 zł z drugiej, które Spółka zamierza spłacić z bieżących przychodów. Pożyczki są oprocentowane, jednak na dzień 21 września 2025 r. nie naliczono odsetek wymagających spłaty. Istnieje ryzyko, że Spółka nie będzie w stanie terminowo obsługiwać pozostałych zobowiązań wynikających z tych pożyczek, co mogłoby obciążyć jej płynność finansową oraz wpłynąć na realizację planów operacyjnych i inwestycyjnych. Spółka monitoruje swoje zobowiązania wobec pożyczkodawcy i podejmuje działania mające na celu ich terminową obsługę oraz zabezpieczenie swojej sytuacji finansowej. Spółka wskazuje jednocześnie, że nie posiada innych zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.”

6. W części C AKII, Czynniki Ryzyka, Ryzyko projektu, dodaje się nowy pkt 12 o następującym brzmieniu:

“12. Ryzyko związane z sytuacją finansową spółek wchodzących w skład holdingu Śniadecki S.A. - Wszystkie spółki bezpośrednio zależne od Śniadecki S.A. poniosły w 2024 r. straty finansowe, których łączna wysokość wyniosła 1.940.102,98 zł. Na sytuację finansową Właściciela Projektu może mieć wpływ sytuacja ekonomiczna spółek zależnych, zwłaszcza w przypadku konieczności udzielenia im wsparcia finansowego, utraty zdolności do regulowania zobowiązań przez te podmioty lub obniżenia wartości posiadanych przez Właściciela Projektu udziałów. Straty finansowe w spółkach bezpośrednio zależnych od Śniadecki S.A. wyglądały następująco: (i) Śniadecki Development sp. z o.o. – strata za rok 2024 wyniosła 1.134.173,18 zł; (ii) Black Elephant sp. z o.o. – strata za rok 2024 wyniosła 64.453,56 zł; (iii) Falcon Construction sp. z o.o. – strata za rok 2024 wyniosła 673.436,39 zł; (iv) Sun Season sp. z o.o. – strata za rok 2024 wyniosła 67.442,82 zł; (v) Land&Trust sp. z o.o. – strata za rok 2024 wyniosła 597,03 zł. Na szczególną uwagę zasługuje sytuacja finansowa spółki Śniadecki Development sp. z o.o., która od 2022 r. ponosi straty – łącznie ponad 4.000.000,00 zł w okresie ostatnich trzech lat. Zgodnie ze sprawozdaniem finansowym za 2024 r. aktywa obrotowe tej spółki wyniosły 6.733.328,39 zł, podczas gdy zobowiązania krótkoterminowe – 7.570.391,61 zł. Oznacza to, że w przypadku postawienia wszystkich zobowiązań krótkoterminowych w stan natychmiastowej wymagalności, aktywa obrotowe nie wystarczą na ich pokrycie. Sytuacja ta może negatywnie wpływać na płynność finansową Śniadecki Development sp. z o.o., innych spółek zależnych, a w konsekwencji również na sytuację finansową Właściciela Projektu jako podmiotu dominującego. W przypadku pogorszenia kondycji finansowej spółek zależnych lub ich niewypłacalności, Właściciel Projektu może zostać zmuszony do wsparcia tych podmiotów finansowo lub operacyjnie, co

mogłoby obciążyć jego wyniki finansowe, ograniczyć możliwości inwestycyjne oraz negatywnie wpłynąć na realizację założonych celów biznesowych.”

- 7. Część C AKII, Czynniki Ryzyka, Inne Ryzyka, pkt 6 - “Ryzyko związane z krótką historią działalności Emitenta” otrzymuje nowe następujące brzmienie (podkreśleniem zaznaczono zmieniony fragment):**

“6. Ryzyko związane z krótką historią działalności Emitenta - Spółka wskazuje, że jest podmiotem o braku znaczącej historii finansowej i operacyjnej. Brak historycznych danych finansowych oraz historycznych danych operacyjnych wynika z faktu, że Spółka jest nową spółką, która została zawiązana w dniu 05.06.2025 oraz zarejestrowana w KRS w dniu 07.07.2025. Spółka została jednak wyposażona w majątek i posiada udziały w spółkach zależnych, które do tej pory prowadziły m.in. działalność deweloperską. Spółka ma obowiązek sporządzić pierwsze roczne sprawozdanie finansowe na dzień bilansowy 31.12.2025. Jak każdy nowy podmiot, tak również Spółka jest narażona na ryzyko niepowodzenia co do realizacji swoich założeń biznesowych, w tym generowania przychodów i zysków na określonym poziomie, realizacji założonych celów biznesowych, sprzedażowych, itd. Aby przedstawić sytuację finansową Spółki, Spółka publikuje sprawozdania finansowe na dzień 30.09.2025, przy czym dokument ten nie został zatwierdzony przez walne zgromadzenie Spółki ani zbadany i zaopiniowany przez biegłego rewidenta. Z racji tego, że Spółka nie rozpoczęła jeszcze faktycznej działalności operacyjnej, dotychczasowe dane finansowe nie są adekwatne do oceny sytuacji finansowej Spółki prognozowanej w przyszłości po rozpoczęciu działalności operacyjnej. Ponadto Spółka wskazuje, że aktualnie majątkiem Spółki są przede wszystkim posiadane przez nią udziały w spółkach zależnych. Aktywa obrotowe Spółki w kwocie 29.512,98 zł nie wystarczają obecnie na pokrycie krótkoterminowych zobowiązań Spółki w kwocie 43.546,67 zł. W przypadku ewentualnego postawienia wszystkich zobowiązań krótkoterminowych w stan natychmiastowej wymagalności, aktywa obrotowe nie wystarczą na ich pokrycie, co bezpośrednio wpłynie na sytuację finansową Spółki.”

- 8. Spółka postanawia zmienić dokument prognoz finansowych, do którego hiperłącze zostało umieszczone w AKII, poprzez przyjęcie jego nowej wersji.**

Pozostałe postanowienia AKII pozostają bez zmian. Zarząd Spółki postanawia jednocześnie przyjąć tekst jednolity AKII, uwzględniający zmiany dokonane na podstawie niniejszego aneksu nr 1, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego aneksu.

Poznań, 13 października 2025 r.

W imieniu Śniadecki S.A.

Sylwester Śniadecki - Prezes Zarządu

Załącznik:

1. Tekst jednolity AKII po zmianach.