



SOHO DEVELOPMENT S.A.

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – SOHO DEVELOPMENT S.A.
OBEJMUJĄCE INFORMACJE DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI
DOMINUJĄCEJ I GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA OKRES OD 1 PAŹDZIERNIKA 2014 R. DO 31 MARCA 2015 R.**

Warszawa, 1 czerwca 2015 r.

Spis treści

1. Informacje podstawowe dotyczące jednostki dominującej	3
2. Akcjonariusze jednostki dominującej	3
3. Rada Nadzorcza i Zarząd	5
4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z opisem zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta oraz ich przyczyn.	6
5. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej i Emitenta w roku obrotowym lub w okresie do przekazania raportu finansowego oraz pod dacie bilansu.....	11
6. Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej Emitenta	16
7. Charakterystyka aktualnej sytuacji finansowej.	17
8. Uproszczona prezentacja głównych aktywów i zobowiązań Soho Development i FIZAN	17
9. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności;.....	19
10. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności	19
11. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok	19
12. Przewidywana sytuacja finansowa	19
13. Instrumenty finansowe w zakresie	19
a) ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażony jest Emitent	19
b) przyjętych przez Emitenta celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.	19
14. Stan pozostałych zobowiązań z tytułu gwarancji lub poręczeń na dzień bilansowy:	20
15. Transakcje z podmiotami powiązanimi	20
16. Sprawy sądowe	20
17. Oświadczenia Zarządu.....	20

1. Informacje podstawowe dotyczące jednostki dominującej

Soho Development S.A. (dalej „Emitent” lub „Soho Development”) prowadzi działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i na dzień 1 czerwca 2015 r. miało swoją siedzibę przy ul. Mińskiej 25, kod pocztowy 03-808, Warszawa.

W dniu 14 maja 2015 r. Sąd Rejestrowy zarejestrował zmiany do Statutu SOHO Development S.A. uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 16 marca 2015 r. oraz w dniu 31 marca 2015 r.

Z chwilą wyżej opisanej rejestracji, zmianie uległa nazwa Spółki z dotychczasowej "Black Lion Fund Spółka Akcyjna" na "Soho Development Spółka Akcyjna".

Na dzień 31 marca 2015 roku kapitał zakładowy Emitenta wynosił 11 133 365,00 zł. i dzielił się na:

- 2 134 307 akcji zwykłych na okaziciela serii A od numeru 00.000.001 do numeru 02.134.307 o wartości nominalnej po 0,10 każda
- 31 323 050 akcji zwykłych na okaziciela serii B od numeru 00.000.001 do numeru 31.323.050 o wartości nominalnej po 0,10 każda
- 30 651 748 akcji zwykłych na okaziciela serii C od numeru 00.000.001 do numeru 30.651.748 o wartości nominalnej po 0,10 każda
- 6 047 121 akcji zwykłych na okaziciela serii D od numeru 00.000.001 do numeru 06 047 121 o wartości nominalnej po 0,10 każda
- 41 177 424 akcji zwykłych na okaziciela serii E od numeru 00.000.001 do numeru 41.177.424 o wartości nominalnej po 0,10 zł.

Przedmiot działalności Emitenta:

- nabywanie papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa,
- nabywanie bądź obejmowanie udziałów lub akcji podmiotów zarejestrowanych i działających w Polsce oraz innych papierów wartościowych emitowanych przez te podmioty,
- wykonywanie praw z akcji i udziałów oraz papierów wartościowych, jak również rozporządzanie nimi,
- udzielanie pożyczek spółkom i innym podmiotom zarejestrowanym i działającym w Polsce,
- zaciąganie pożyczek i kredytów.

2. Akcjonariusze jednostki dominującej

Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% na dzień przekazania sprawozdania finansowego

Zgodnie z zawiadomieniami otrzymanymi przez Emitenta w trybie ustawy o ofercie publicznej, akcjonariuszami posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu były następujące podmioty:

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% głosów
1	Wandzel Sp. j. (poprzednio MADRAS 1 Sp. z o.o.)*	20 911 720	18,78%	20 911 720	18,78%
2	Superkonstelacja Limited (Nikozja)**	20 623 169	18,52%	20 623 169	18,52%
3	Altus Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna***	11 900 000	10,69%	11 900 000	10,69%

Sprawozdanie Zarządu jednostki dominującej - Soho Development S.A. obejmujące informacje dotyczące działalności jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej za okres od 1 października 2014 roku do 31 marca 2015 roku

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% głosów
4	Rafał Bauer (wraz z podmiotami zależnymi - RangeClass)*	6 503 920	5,84%	6 503 920	5,84%
5	AKTIVIST Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	6 199 800	5,57%	6 199 800	5,57%
6	Władysław Knabe	5 654 162	5,08%	5 654 162	5,08%
	Razem Akcjonariusze powyżej 5%	71 792 771	64,48%	71 792 771	64,48%

* Wandzel Sp. j. (poprzednio Madras 1 Sp. z o.o.) oraz Rafał Bauer wraz z podmiotami zależnymi pozostają w porozumieniu akcjonariuszy. Spółka Wandzel Sp. j. powstała z przekształcenia spółki Madras 1 Sp. z o.o.

**11 900 000 akcji jest w posiadaniu Progress FIZAN. 100% Certyfikatów Inwestycyjnych Progress FIZAN jest własnością Soho Development S.A.

Zgodnie z informacjami posiadanymi przez Emitenta na dzień publikacji sprawozdania finansowego następujące osoby zarządzające posiadały akcje Emitenta:

- Pan Maciej Wandzel przez spółkę zależną Wandzel Sp. j. (poprzednio MADRAS 1 Sp. z o.o.) 20.911.720 (wartość nominalna 2.091.172,0 zł).

Zmiany struktury własności znaczących pakietów akcji Emitenta w okresie objętym raportem / do dnia raportu kwartalnego do publikacji

W dniu 17 października 2014 r. bezpośredni udział Novakonstelacja w ogólnej liczbie głosów w Spółce zmniejszył się o ponad 2% ogólnej liczby głosów oraz spadł poniżej 5% ogólnej liczby głosów w Spółce.

Zbycie akcji nastąpiło w wyniku sprzedaży przez Novakonstelacja, na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 17 października 2014 r., 20.911.720 akcji Spółki do spółki Madras 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, w której udziały posiadają (w proporcjach 50%/50%) Pan Maciej Wandzel i jego małżonka, Pani Małgorzata Wandzel (którzy objęci są wspólnością majątkową małżeńską). Transakcja została dokonana w ramach grupy kapitałowej – pomiędzy podmiotami kontrolowanymi przez Pana Macieja Wandzla, poza rynkiem regulowanym i rozliczona w dniu 17 października 2014 r. Przed transakcją, Novakonstelacja bezpośrednio, Pan Maciej Wandzel wyłącznie za pośrednictwem Novakonstelacja posiadali 20.911.720 akcji Spółki reprezentujące 17,38% kapitału zakładowego Spółki, uprawniające do wykonywania 20.911.720 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 17,38% ogólnej liczby głosów w Spółce. Po przeprowadzeniu transakcji, Novakonstelacja nie posiada bezpośrednio żadnych akcji Spółki. Natomiast Pan Maciej Wandzel za pośrednictwem Wandzel Sp. j. (poprzednio MADRAS 1 Sp. z o.o.) posiada pośrednio 20.911.720 akcji Spółki reprezentujące 17,38% kapitału zakładowego Spółki, uprawniające do wykonywania 20.911.720 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowi 17,38% ogólnej liczby głosów w Spółce.

W dniu 17 października 2014 r. został zawarty Aneks nr 2 do Umowy Akcjonariuszy z dnia 26 czerwca 2014 r. ("Porozumienie") na mocy którego zmianie uległy strony tego porozumienia, jednak łączny udział Stron Porozumienia w ogólnej liczbie głosów w Spółce nie uległ zmianie. Zawiadamiający poinformowali, że Aneks nr 2 do Porozumienia został zawarty w związku z zawarciem umowy sprzedaży przez dotychczasową stronę Porozumienia – Novakonstelacja Limited z siedzibą w Larnace - na rzecz Madras 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wszystkich akcji Spółki posiadanych dotychczas przez Novakonstelacja Limited, tj. 20.911.720 akcji Spółki. W związku z powyższym, na mocy Aneksu nr 2 Novakonstelacja Limited przestała być stroną Porozumienia natomiast stroną Porozumienia stała się spółka Madras 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (w miejsce Novakonstelacja Limited). Po zawarciu Aneksu do Porozumienia, jego strony wciąż posiadają łącznie 27.415.640 akcji Spółki reprezentujące 22,78%

kapitału zakładowego Spółki, uprawniające do wykonywania 27.415.640 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowi 22,78% ogólnej liczby głosów w Spółce. Ponadto, zgodnie z informacją zawartą w zawiadomieniu, w związku ze zmianą stron Porozumienia, zmianie uległ podmiot pełniący funkcję Koordynatora w ramach Porozumienia – w tym m.in. odpowiedzialny za wykonywanie w imieniu stron Porozumienia obowiązków informacyjnych przewidzianych w Ustawie – w wyniku zawarcia Aneksu nr 2 funkcję Koordynatora pełni Madras 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W związku z rejestracją w dniu 20 stycznia 2015 r., obniżenia kapitału zakładowego z kwoty 12.032.870,50 zł do kwoty 11.133.365,00 zł, Emitent otrzymał następujące zawiadomienia akcjonariuszy:

ALTUS Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A zawiadomiło w imieniu Progress Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych iż łączny udział funduszy inwestycyjnych zarządzanych przez ALTUS TFI S.A. w ogólnej liczbie głosów Soho Development S.A. przekroczył 10% w ogólnej liczbie głosów.

Przed obniżeniem kapitału zakładowego Spółki Progress Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych posiadał 11 900 000 akcji Spółki w kapitale zakładowym przed obniżeniem, stanowiących 9,89% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 11 900 000 głosów, co stanowiło 9,89% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Pozostałe fundusze zarządzane przez Towarzystwo nie posiadały akcji Spółki.

Po obniżeniu kapitału zakładowego Spółki Progress Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych posiada 11 900 000 akcji Spółki w kapitale zakładowym po obniżeniu, stanowiących 10,69% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do 11 900 000 głosów w Spółce, co stanowi 10,69% w ogólnej liczbie głosów w Spółce. Pozostałe fundusze zarządzane przez Towarzystwo nie posiadają akcji Spółki.

Ponadto Emitent otrzymał zawiadomienie od Pana Władysława Knabe zgodnie z którym Pan Władysław Knabe przed umorzeniem posiadał 5.654.162 akcji Soho Development S.A. co stanowiło 4,70% całkowitej liczby akcji. Po umorzeniu, Pan Władysław Knabe posiada taką samą jak przed umorzeniem liczbę akcji (5.654.162), które stanowią po umorzeniu 5,08% aktualnej liczby akcji Emitenta.

3. Rada Nadzorcza i Zarząd

Skład Zarządu na 31 marca 2015 r. przedstawiał się następująco:

Maciej Wandzel	-	Prezes Zarządu
Mariusz Omieciński	-	Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej na 31 marca 2015 r. przedstawiał się następująco:

Bogusław Leśnodorski	-	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Maciej Zientara	-	Członek Rady Nadzorczej
Monika Hałupczak	-	Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Napiórkowski	-	Członek Rady Nadzorczej
Mariusz Kaczmarek	-	Członek Rady Nadzorczej
Petre Manzelov	-	Członek Rady Nadzorczej
Katarzyna Szwarz	-	Członek Rady Nadzorczej

Kadencja Rady Nadzorczej w składzie wskazanym powyżej rozpoczęła się w dniu 31 marca 2015 r.

W dniu 16 kwietnia 2015 r. Pan Maciej Zientara zrezygnował z funkcji w Radzie Nadzorczej Emitenta. Powodem rezygnacji jest powołanie go na stanowisko Prezesa Zarządu spółki Cracovia Property sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. W dniu 13 maja 2015 r. Rada Nadzorcza Spółki wybrała do składu Rady Nadzorczej Pana Andrzeja Zientarę. Wybór nowego członka Rady Nadzorczej nastąpił w trybie kooptacji przewidzianej w art. 17 ust. 3 Statutu Spółki. Nowy członek Rady Nadzorczej został wybrany w miejsce Pana Macieja Zientary, którego mandat wygasł przed zakończeniem aktualnej kadencji Rady Nadzorczej.

4. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z opisem zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta oraz ich przyczyn.

W skład Grupy kapitałowej Emitenta wchodzi spółki działające w segmentach:

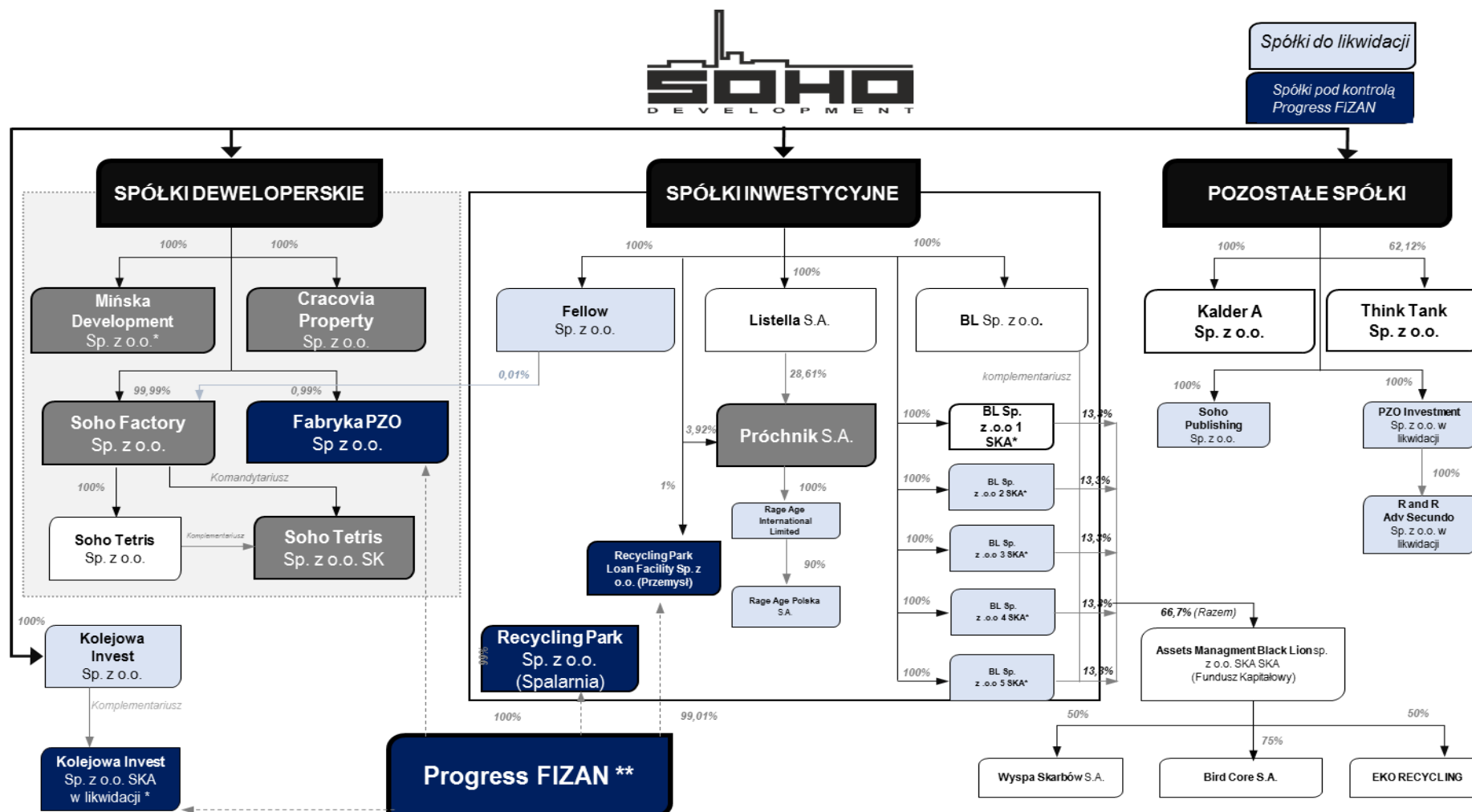
- Segment inwestycyjno – finansowy,
- Segment deweloperski,
- Segment nieruchomości,
- Segment odzieżowy.

Powyższe wyodrębnienie segmentów wynika ze zmiany strategii Grupy Soho Development. Zarząd podjął decyzję o koncentracji na działalności prowadzonej w spółkach deweloperskich i nieruchomościowych, które wg. wyceny na 31-03-2015 r. stanowią zdecydowaną większość wartości aktywów netto (Soho Factory, Cracovia Property, Mińska Development, Fabryka PZO).

Aby uzyskać pełen obraz aktywów Emitenta, przedstawione zostały również spółki nie podlegające konsolidacji, znajdujące się w portfelu Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego zarządzanego przez Altus TFI S.A., w którym Emitent posiada 100% certyfikatów inwestycyjnych.

Zarząd podjął działania zmierzające do uproszczenia struktury organizacyjnej Grupy Emitenta. Obejmują one likwidację szeregu podmiotów nie prowadzących działalności operacyjnej oraz przewidywane do końca bieżącego roku przejęcie kontroli nad aktywami nieruchomościowymi, znajdującymi się na dzień bilansowy w portfelu Progress Fizan.

Portfel Soho Development S.A. na dzień bilansowy



*Udział w kapitalizacji spółki rozumianej jako suma wkładów kapitałowych i wkładów o charakterze dłużnym od udziałowców

**Powyższy schemat, dla lepszej ilustracji, uwzględnia również aktywa zaalokowane w Funduszu Inwestycyjnym Zamkniętym (Progress FIZAN). Na podstawie obowiązujących przepisów, w szczególności MSSF 10 i ustawy o funduszach inwestycyjnych nie można uznać FIZAN za podmiot zależny od Inwestora, w związku z tym nie podlega on konsolidacji.

1) Segment deweloperski i nieruchomości

Ze względu na swoją wartość i wprowadzaną strategię Emitenta, aktywa o profilu deweloperskim / nieruchomościowym stanowią najistotniejszy segment inwestycyjny.

- **Soho Factory Sp. z o.o.**

Soho Factory jest najważniejszym projektem nieruchomościowym znajdującym się w portfolio Emitenta. Głównym przedmiotem działalności spółki jest realizacja inwestycji deweloperskiej, zlokalizowanej na działce o powierzchni 8,17 ha położonej w Warszawie (Praga Południe). Aktualne plany inwestycyjne zakładają powstanie osiedla mieszkaniowego o docelowej powierzchni ponad 120 tys. m² PU, podzielonego na kolejne etapy inwestycji.

Soho Factory zlokalizowane jest w dzielnicy Kamionek, stanowiącej geometryczne centrum Warszawy. Bliskość centrum oraz rozbudowana infrastruktura komunikacyjna (SKM, II linia metra) stanowią istotną zaletę projektu.

Nazwa projektu Soho Factory odnosi się wprost do jednego z najbardziej znanych na świecie i udanych projektów rewitalizacji przestrzeni postindustrialnej. Idea bazująca na wzorach sprawdzonych w Europie Zachodniej i USA, łączy adaptację zabytkowych obiektów do współczesnych wymagań społecznych, ekonomicznych i kulturalnych z projektem deweloperskim – tworząc w ten sposób nową tkankę miejską.

Cechą charakterystyczną oraz skutkiem procesu rewitalizacji jest podnoszenie jakości życia społeczności, co naturalnie pozycjonuje i wspomaga marketing przedsięwzięcia deweloperskiego. Wyróżnik stanowi unikalne podejście do funkcji samego mieszkania, obejmując takie obszary jak kultura, zdrowie, opieka nad dziećmi i osobami starszymi. Projekt ten łączy rewitalizację z promocją nowego typu zabudowy mieszkaniowej, jest traktowany spójnie jako jednolite i czytelne założenie urbanistyczne. Planowanym efektem jest stworzenie nowej jakości, zarówno w kategoriach społecznych jak ekonomicznych. Głównym założeniem i osią projektu jest park, zielen publiczna ma być uzupełniona tą półprywatną. Soho czerpie inspirację z dorobku Haliny Skibniewskiej, twórcy Osiedla Szwoleżerów i Sądów Żoliborskich.

W ramach pierwszego etapu inwestycji, w I kwartale 2014 r. przekazano do użytkowania pierwszy budynek - Rebel One. Kolejny, Kamion Cross został oddany do użytkowania w I kwartale 2015 r. Obecny poziom sprzedaży w tym budynku to 87% PUM (wg. stanu na dzień publikacji sprawozdania). Przekazywanie własności sprzedanych mieszkań rozpoczęło się w I kw. 2015 r.

Wykazane przychody dla bud. C do dnia 31-03-2015 r. wyniosły 4 398 tys. zł, a marża brutto, obejmująca koszty marketingu i finansowe, 740 tys. zł czyli 16,9% (dotyczy 12 lokali mieszkalnych oraz 1 miejsca postojowego). Sprzedaż pozostałych lokali zostanie wykazana w kolejnych okresach (po przeniesieniu prawa własności), głównie w II kw. 2015 r. Dotyczy to w szczególności lokali sprzedanych do końca 31.03.2015 tj. 146 mieszkań. Przewidywana całkowita rentowność dla bud. C wynosi ok. 17,5 % .

Zestawienie sprzedaży – budynki znajdujące się w ofercie (stan na dzień publikacji raportu)

		Budynek B	Budynek C	Budynek A
PUM	[m ²]	3 001	8 600	7 512
PUU	[m ²]	406	742	1 297
RAZEM PU	[m ²]	3 407	9 342	8 809
Wejście do oferty	[data]	02.2012	04.2013	16.05.2015

Sprawozdanie Zarządu jednostki dominującej - Soho Development S.A. obejmujące informacje dotyczące działalności jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej za okres od 1 października 2014 roku do 31 marca 2015 roku

		Budynek B	Budynek C	Budynek A
Łączna oferta mieszkań	[szt]	38	173	143
Mieszkań sprzedanych	[szt]	36	155	8
PUM sprzedanych	[m2]	2 717	7 480	336
% sprzedanych mieszkań	[%]	95%	90%	6%
% sprzedanego PUM	[%]	91%	87%	4,5%
Oddanie do użytkowania	[data]	01.2014	01.2015	I kw. 2017

W ramach następnego etapu inwestycji rozpoczęto ofertę budynku Wars (A), o docelowej powierzchni użytkowej 8.809 m². W ramach procesu przedsprzedaży podpisano umowy na 8 lokali mieszkalnych. Zakładana rentowność brutto inwestycji przekracza 17%. Planowany termin oddania budynku do użytkowania zaplanowano na I kw. 2017 r. Wars to trzeci budynek realizowany na terenie Soho Factory. o starannie dopracowanej strukturze oferowanych mieszkań, odpowiadającej aktualnym standardom rynkowym.

Jednocześnie rozpoczęto prace nad kolejnymi budynkami. W II połowie 2015 r. zaplanowano złożenie wniosku o uzyskanie pozwolenia na budowę dla budynku F oraz budynku Rebel 2, których docelowa powierzchnia użytkowa (PU) ma wynosić odpowiednio ok. 11,7 tys. m² oraz ok. 3,1 tys. m² PUM. W przypadku budynku Rebel 2, analizowany jest projekt przeznaczenia tego obiektu na wynajem. W kolejnym etapie inwestycji powstanie tzw. „Szklany budynek”, pozycjonowany w segmencie premium i zlokalizowany w centrum SOHO, obejmujący funkcję mieszkaniową, biurową oraz usługową.

Ponadto, spółka wynajmuje powierzchnie komercyjne w zrewitalizowanych budynkach, znajdujących się na terenie Soho Factory. Wyjątkowy charakter miejsca przyciąga wielu najemców takich jak prestiżowe restauracje, agencje marketingowe, galerie, biura architektoniczne i designerskie. Zrewitalizowane powierzchnie o odpowiednim profilu najemców stanowią integralną część konceptu SOHO.

- **Cracovia Property Sp. z o.o.**

Spółka zależna Cracovia Property jest właścicielem działki inwestycyjnej położonej w Krakowie o powierzchni 5,3 ha. Przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektu deweloperskiego o docelowej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 52 tys. m².

W ramach pierwszych trzech etapów (objętych posiadaną WZ) zaplanowano wybudowanie ok. 30 tys. m² PU. Trwają prace nad uzyskaniem WZ dla pozostałej części nieruchomości. Zgodnie z aktualnym harmonogramem inwestycji w trzecim kwartale 2015 r. planowane jest uzyskanie pozwolenia na budowę pierwszego etapu (dwa budynki). Pierwszy etap ma zostać przekazany do użytkowania w IIQ 2017 r.

- **Fabryka PZO Sp. z o.o.**

Spółka jest właścicielem nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 1,1 ha położonej w Warszawie przy ulicy Grochowskiej (Praga Południe). Fabryka PZO posiada unikatowe budynki o docelowej chłonności ok. 15 tys. m² PU. Z uwagi na położenie i spójność koncepcji architektonicznej, stanie się ona integralną częścią projektu SOHO.

Aktualnie analizowane są dwa warianty rozwoju projektu dla nieruchomości BB1. Wariant pierwszy przewiduje adaptację istniejącej zabudowy na lokale mieszkalne o standardzie soft loft. Drugi wariant zakłada wybudowanie nowego budynku, o docelowej powierzchni ok. 7 tys. PUM.

Równoległe, prowadzone są prace studyjne co do koncepcji inwestycyjnej dla pozostałej części nieruchomości.

Obecnie pomocniczym przedmiotem działalności spółki jest wynajem posiadanych powierzchni biurowo-usługowych.

- **Mińska Development Sp. z o.o.**

Spółka posiada prawo własności lokali użytkowych o łącznej powierzchni 2,8 tys. m², zlokalizowanych w budynku biurowym w Warszawie przy ulicy Mińskiej 25 (Praga Południe) oraz prawo użytkowania wieczystego dwóch działek niezabudowanych o powierzchni łącznej 8.212 m². Aktualnym przedmiotem działalności spółki jest wynajem posiadanych powierzchni biurowo-usługowych.

Docelowo, Zarząd zakłada wykorzystanie nieruchomości do celów inwestycji deweloperskiej. Obecnie trwają prace związane z analizą dwóch potencjalnych wariantów. Pierwsza koncepcja zakłada powstanie nowoczesnego obiektu hotelowego w dawnym budynku biurowym, z możliwym wykorzystaniem modelu condo-hotel (sprzedaż lokali w budynku z długoterminową umową najmu zawartą z operatorem hotelu)

Druga opiera się na założeniu przebudowy istniejącego budynku na mikroapartamentowiec. Obydwa warianty uwzględniają możliwe parametry budowlane istniejącego obiektu biurowego.

2) Pozostałe aktywa (non-core)

- **Recycling Park Sp. z o.o.**

Celem działalności spółki Recycling Park jest realizacja projektu inwestycyjnego z segmentu gospodarki odpadami. Recycling Park posiada nieruchomości gruntowe o pow. 48,8 ha położone w miejscowości Kamionka, na których planowana jest budowa instalacji odzysku energii. Spółka posiada status Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych (RIPOK).

Obecnie w ramach spółki zostały wyodrębnione dwa zakłady – Zakład Odzysku Energii oraz Przemysł. Zarząd Spółki zamierza podjąć uchwałę o jej podziale w celu uporządkowania jej struktury organizacyjnej i wyodrębnieniu działalności o różnych profilach. Prowadzone są rozmowy z podmiotami branżowymi w celu pozyskania potencjalnego inwestora dla Zakładu Odzysku Energii.

Udziały Recycling Park stanowią aktywa niekluczowe, przeznaczone w perspektywie średnioterminowej do sprzedaży.

- **Próchnik S.A.**

Spółka posiada dwie marki – „Próchnik” oraz „Rage Age” o ugruntowanej pozycji na polskim rynku odzieżowym. Sprzedaje produkty z segmentu odzieży męskiej i damskiej o unikalnym designie, starannym wykonaniu i wyrazistych wartościach związanych z markami. Model biznesowy spółki opiera się na sieci ponad 30 sklepów o łącznej powierzchni ok. 2,8 tys. m² oraz sprzedaży internetowej obydwu marek.

W ramach realizacji nowej strategii w ciągu 2014 r. wprowadzono nowy format sklepów, kolekcję damską oraz brand story – Adam Feliks Próchnik. W drugiej połowie roku zostały uruchomione internetowe sklepy obydwu marek, stanowiące nowy kanał dystrybucji.

Analizowane są obecnie opcje strategiczne dla tej inwestycji. Do końca 2016 r. w związku z silnie konkurencyjnym otoczeniem rynkowym planowane jest uzyskanie efektu skali poprzez potencjalne akwizycje lub połączenia.

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

SOHO Development S.A. (dawniej Black Lion Fund S.A.)

Wpis obniżenia kapitału do KRS

W dniu 20 stycznia 2015 r. dokonano wpisu do KRS obniżenia kapitału zakładowego SOHO Development oraz umorzenia akcji własnych. Kapitał zakładowy Spółki został obniżony o kwotę 899.505,5 zł w drodze umorzenia łącznie 8.995.055 akcji własnych Spółki, o wartości nominalnej 0,1 zł (dziesięć groszy) każda. Umorzenie zostało dokonane na mocy Uchwały nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 05 września 2014 r. Aktualna struktura kapitału zakładowego przedstawia się następująco: Kapitał zakładowy wynosi 11.133.365,00 zł i dzieli się na 111.333.650 akcji o wartości nominalnej po 0,10 zł (dziesięć groszy) każda, w tym:

- 2.134.307 akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- 31.323.050 akcji zwykłych na okaziciela serii B,
- 30.651.748 akcji zwykłych na okaziciela serii C,
- 6.047.121 akcji zwykłych na okaziciela serii D,
- 41.177.424 akcji zwykłych na okaziciela serii E.

Sprzedaż akcji Browar Gontyniec

W dniu 13 lutego 2015 r. zawarto umowę sprzedaży akcji posiadanych przez SOHO Development S.A. w spółce Browar Gontyniec S.A. Umowa sprzedaży dotyczyła również akcji nowej emisji wyemitowanych na podstawie Uchwały nr 4 z dnia 1 października 2014 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki. Sprzedaż nastąpiła na rzecz Pana Andrzeja Szwarca oraz Pana Jacka Siwka (dalej "Kupujący"). Brak jest powiązań między stronami transakcji.

Łączne wynagrodzenie Spółki za sprzedawane akcje Browar Gontyniec zostało ustalone w umowie w wysokości 452.386,71 zł. Umowa sprzedaży zawiera dodatkowe postanowienie odnośnie ceny zgodnie z którym, jeżeli w terminie roku od dnia zawarcia Umowy którykolwiek Kupujący zbędzie w jakiegokolwiek formie nabyte akcje Browaru Gontyniec – w całości lub w jakiegokolwiek części, wówczas będzie on zobowiązany do uiszczenia na rzecz SOHO Development S.A. kwoty, stanowiącej 50% zrealizowanego w związku z tym zysku.

W umowie sprzedaży Kupujący zobowiązali się zwolnić SOHO Development S.A. z ewentualnych roszczeń Banku SGB wynikających z faktu udzielenia poręczenia cywilnego za zobowiązania Browar Gontyniec, które aktualnie opiewa do kwoty 900.000 złotych (i obowiązuje do końca 2015 r.). Umowa nie przewiduje istotnych ryzyk związanych z roszczeniami Kupujących wobec Spółki.

W związku z transakcją sprzedaży akcji Browar Gontyniec, spółka zależna od SOHO Development S.A. Fellow Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dokonała sprzedaży przysługujących jej wierzytelności wobec Browar Gontyniec S.A. oraz spółek z grupy Browar Gontyniec S.A. w wysokości 1.036.206,85 zł, za cenę równą wartości tych wierzytelności.

Pierwotna inwestycja SOHO Development S.A. w Browar Gontyniec datowała się na I połowę 2011 r. i zakładała budowę portfela marek małych browarów wraz z zapleczem produkcyjnym. W ramach kolejnych inwestycji Emitent nabył min. aktywa Browaru Czarnków i Browaru Konstancin oraz zbudował nowy zakład produkcyjny. Inwestycje Emitenta były wspierane poprzez poręczenia kredytów inwestycyjnych.

Długoterminowa inwestycja napotkała w latach 2013-2014 r. na przeszkody zewnętrzne (wejście browarów korporacyjnych w segment piw lokalnych) oraz wewnętrzne (niepowodzenia Zarządu Spółki w budowie własnej sieci dystrybucji, oparcie sprzedaży na nierentownym kanale dużych sieci oraz niepowodzenia w przeniesieniu linii produkcyjnej z Konstancina do siedziby Spółki). W efekcie w 2013 r. Browar Gontyniec doświadczył istotnych problemów finansowych. W związku z tym SOHO Development S.A. doprowadziło do dwukrotnych zmian Zarządu Spółki.

Po zmianach Zarządu, SOHO Development S.A. wraz z nowym Zarządem podjął intensywną restrukturyzację operacyjną i finansową, której pierwszoplanowym celem było zmniejszenie poręczeń kredytowych ciążących na Emitencie. W ramach tego procesu Zarząd wspólnie z bankiem kredytującym (SGB-Bank) podjął działania zmierzające do gruntownej restrukturyzacji zadłużenia Spółki, w całości poręczonego przez SOHO Development S.A. W toku złożonych i wieloetapowych negocjacji osiągnięto następujące rezultaty:

a) poręczenia udzielone przez SOHO Development S.A. za zobowiązania Browar Gontyniec wobec SGB-Bank zostały sukcesywnie zmniejszone z 18,2 mln zł do 0,9 mln zł, przy czym pozostała w mocy kwota poręczenia została ograniczona w czasie do końca 2015 r.

b) oprocentowanie obligacji wyemitowanych przez SOHO Development S.A. a objętych przez SGB-Bank w 2012 r., zostało obniżone o 1,6% p.p. (do poziomu WIBOR 6M + 1,5%); oszczędności z tego tytułu w okresie do zapadalności obligacji wynoszą szacunkowo ok. 3,7 mln zł

c) spłata zadłużenia Browaru Gontyniec została rozłożona na 15 lat, z 2-letnią karencją w spłacie i ostatnią ratą wynoszącą 20% kapitału.

Osiągnięte porozumienie zostało uzyskane pod warunkiem i kosztem zobowiązania się SOHO Development S.A. do finansowania Spółki w ramach nowej emisji akcji serii D1 na kwotę 4,5 mln zł. Ostateczny efekt negocjacji z Bankiem należy uznać za wysoce korzystny dla SOHO Development S.A., biorąc pod uwagę punkt startu i wysokość poręczeń.

Po zakończeniu restrukturyzacji kredytu, SOHO Development S.A. stanęło przed dylematem czy kontynuować dalej inwestycje i zwiększyć zaangażowanie czy też doprowadzić do zakończenia inwestycji.

Przyjęty i zweryfikowany plan operacyjny zakładał konieczność dokapitalizowania Spółki w dodatkowej wysokości ok. 5 mln zł, tak aby mogła prowadzić dalej działalność, pokryć zakładane straty za 2015 r. i uzyskać szansę na osiągnięcie progu rentowności w 2016 r. Warunkiem powodzenia było ww. zasilenie finansowe z przeznaczeniem na kapitał obrotowy, spłatę zaległych zobowiązań i inwestycję w doposażenie potencjału produkcyjnego. Wysokość wymaganych nakładów została zweryfikowana i potwierdzona przez niezależnych doradców technologicznych. Brak dokapitalizowania prowadziłby wprost do upadłości Spółki.

Po dogłębnej analizie ryzyk, podjęto decyzję żeby nie inwestować dodatkowych środków w Spółkę oraz podjąć próbę sprzedaży pakietu należącego do SOHO Development S.A.. Decyzji tej towarzyszyły odpisy na aktywa zaangażowane w Browar .

Motywy decyzji Zarządu były następujące:

1) SOHO Development S.A. sformułowało i ogłosiło strategię, która koncentruje się na działalności deweloperskiej i nie inwestowaniu środków poza tą branżę (motyw podstawowy), a ponadto

2) nie było dostatecznej pewności, że dokapitalizowanie spowoduje realizację założonych celów a szczególnie poprawę marż,

- 3) poziom zadłużenia Browaru Gontyniec był na tyle duży (zadłużenie odsetkowe według raportu kwartalnego za 3Q2014 wynosiło 17,2 mln zł), że realizacja odpowiedniej stopy zwrotu z dodatkowej inwestycji byłaby zbyt ryzykowna i długotrwała,
- 4) istniały istotne przesłanki tego, iż założone nakłady 5 mln zł okazały się niewystarczające w świetle zdekapitalizowanego majątku spółki i dodatkowych ryzyk związanych utrzymywaniem produkcji,
- 5) Cały istotny majątek spółki jest obciążony hipotecznie na rzecz Banku SGB.

Ponieważ decyzja o nieinwestowaniu przez SOHO Development S.A. oznaczałaby wprost upadłość Spółki, rozpoczęto poszukiwania podmiotów gotowych odkupić jego akcje w Spółce i zarazem zainwestować w jej restrukturyzację i rozwój. Alternatywą był scenariusz upadłościowy co w świetle obciążeń na majątku nie dawało szans na odzyskanie jakichkolwiek zaangażowanych przez SOHO środków.

Przeprowadzony został aktywny proces rozmów z podmiotami branżowymi. Z uwagi na sytuację Browaru Gontyniec popyt był stosunkowo niski. W wyniku tego procesu, znaleziono inwestorów, którzy odkupili akcje i zdecydowali się na zaangażowanie środków wystarczających, aby zapewnić mu możliwość dalszego działania.

W wyniku uprzedniego objęcia inwestycji całkowitym odpisem, osiągnięty wynik na transakcji sprzedaży akcji w ujęciu księgowym odpowiadał wartości uzyskanych wpływów od Kupujących, tj. wyniósł in plus 452,4 tys. zł.

Dodatkowo Kupujący zwolnili SOHO z ewentualnych wydatków związanych z poręczeniem wobec banku na 900 tys. zł (obowiązującym do końca 2015 r.).

Podjęcie uchwały o skupie akcji własnych

W dniu 13 lutego 2015 roku SOHO Development S.A. przekazało do publicznej wiadomości informacje na temat zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki na dzień 16 marca 2015 roku. Opublikowane projekty uchwał przewidywały przede wszystkim upoważnienie Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki w celu ich umorzenia w drodze obniżenia kapitału zakładowego Spółki. Zgodnie z publikowaną treścią uchwał:

- a) akcje Spółki mogą być nabywane na rynku regulowanym.
- b) maksymalna łączna liczba akcji własnych nabywanych w ramach upoważnienia nie przekroczy 10 000 000 (dziesięciu milionów) akcji i w żadnym wypadku nie przekroczy 20% kapitału zakładowego Spółki (uwzględniając w tym również wartość nominalną pozostałych akcji własnych, które nie zostaną przez Spółkę zbyte lub umorzone).
- c) okres upoważnienia obowiązuje do dnia 16 marca 2018 roku.
- d) cena nabycia akcji własnej nie może być niższa niż 0,50 złotego (pięćdziesiąt groszy) oraz wyższa niż wartość aktywów netto Spółki przypadających na jedną akcję Spółki (bez uwzględnienia akcji własnych) według ostatniego raportu rocznego Spółki.
- e) łączna wysokość zapłaty za nabywane akcje, powiększone o koszt ich nabycia nie może przekroczyć kwoty 30 000 000 zł (trzydzieści milionów złotych).

Zmiana nazwy Emitenta

W dniu 14 maja 2015 r. Sąd Rejestrowy zarejestrował zmiany do Statutu SOHO Development S.A. uchwalonych przez Walne Zgromadzenie w dniu 16 marca 2015 r. oraz w dniu 31 marca 2015 r.

Z chwilą wyżej opisanej rejestracji, zmianie uległa nazwa Spółki z dotychczasowej "Black Lion Fund Spółka Akcyjna" na "Soho Development Spółka Akcyjna".

Ponadto w związku z rejestracją zmian do Statutu, weszła w życie Uchwała Nr 4 Nadzwyczajnego

Walnego Zgromadzenia z dnia 16 marca 2015 roku w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego z przeznaczeniem na realizację skupu akcji własnych Spółki.

Od dnia 1 czerwca Emitent zostanie zakwalifikowany do subindeksu deweloperzy.

Warunki skupu akcji własnych SOHO Development S.A.

SOHO Development S.A. przyjął warunki pierwszego etapu skupu akcji własnych realizowanego w ramach upoważnienia udzielonego przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 16 marca 2015 r.

Informacje ogólne:

1. Podstawa prawna: Na podstawie art. 362 § 1 pkt 8 oraz art. 362 § 2 i art. 393 pkt 6 KSH w związku z pkt 9.3 Statutu Spółki a także zgodnie z Uchwałą, Zarząd Spółki przyjął uchwałę o przeprowadzeniu pierwszej transzy w ramach programu skupu akcji własnych ("Program Pierwszej Transzy").

2. Cel Programu Pierwszej Transzy: akcje nabywane w celu ich umorzenia w drodze obniżenia kapitału zakładowego.

3. Program Pierwszej Transzy będzie realizowany zgodnie z Rozporządzeniem, KSH oraz Uchwałą.

4. Akcje objęte Programem są notowane na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Akcje objęte Programem Pierwszej Transzy opłacone są w całości.

5. Akcje Spółki w wykonaniu Programu Pierwszej Transzy będą nabywane za pośrednictwem Domu Inwestycyjnego Investors S.A. z siedzibą w Warszawie w transakcjach giełdowych w obrocie zorganizowanym na rynku regulowanym,

Warunki przeprowadzenia Programu Pierwszej Transzy:

6. Maksymalny okres trwania skupu akcji własnych zgodnie z Uchwałą: do 16 marca 2018 r. Okres trwania Programu Pierwszej Transzy: od 02 czerwca 2015 r. do 30 września 2015 r. (koniec bieżącego roku obrotowego Spółki), ale nie dłużej niż do wyczerpania środków przeznaczonych na realizację Programu Pierwszej Transzy.

7. Maksymalna liczba akcji przeznaczonych do nabycia na podstawie Uchwały: 10mln (słownie: dziesięć milionów) sztuk akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda, stanowiących nie więcej niż 20% kapitału zakładowego Spółki. Maksymalna liczba akcji przeznaczonych do nabycia w okresie trwania Programu Pierwszej Transzy: 4 mln (słownie: cztery miliony) sztuk, przy założeniu ceny minimalnej.

8. Maksymalna kwota przeznaczona na realizację skupu na podstawie Uchwały powiększona o koszty nabycia: 30 mln PLN (słownie: trzydzieści milionów), przy czym środki pochodzą z kapitału zapasowego utworzonego z zysku Spółki, na podstawie Uchwały Nr 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 16 marca 2015 r. w sprawie utworzenia kapitału rezerwowego z przeznaczeniem na realizację skupu akcji własnych Spółki. Kwota przeznaczona na realizację Programu Pierwszej Transzy: 2 mln PLN (słownie: dwa miliony złotych). W ramach tej kwoty zawarte są również koszty (wynagrodzenie i koszty związane z obsługą zleceń i rachunków) ponoszone na rzecz Domu Inwestycyjnego Investors S.A. lub na rzecz innych podmiotów obsługujących Program Pierwszej Transzy.

9. Cena nabycia akcji w ramach Programu Pierwszej Transzy: nie wyższa od wyższej wartości spośród ceny ostatniego niezależnego obrotu i najwyższej bieżącej niezależnej oferty w miejscu obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., ale nie niższa niż 0,50 zł (słownie: pięćdziesiąt groszy) oraz nie wyższa niż 1,5 PLN (słownie: jeden złoty pięćdziesiąt groszy).

10. Spółka informuje, że na czas trwania Programu Pierwszej Transzy średnia dzienna wielkość (wolumen) oparta będzie na średnim dziennym wolumenie w miesiącu poprzedzającym miesiąc podania Programu Pierwszej Transzy do publicznej wiadomości tj. miesiącu kwietniu 2015 r. i ustalona na tej podstawie dla całego okresu trwania Programu Pierwszej Transzy.

11. Spółka informuje, że ze względu na wyjątkowo niską płynność na rynku regulowanym, na którym dopuszczone są akcje wyemitowane przez Spółkę, na podstawie art. 5 ust. 3 Rozporządzenia zamierza nabywać w ramach Programu Pierwszej Transzy powyżej 25% średniej dziennej wielkości, ale nie więcej niż 50% średniej dziennej wielkości określonej zgodnie z powyższym punktem, o czym

zostanie poinformowana Komisja Nadzoru Finansowego, zgodnie z Rozporządzeniem po ogłoszeniu niniejszego Programu Pierwszej Transzy a przed przystąpieniem do jego wykonywania.

12. Zarząd może:

a) zakończyć Program Pierwszej Transzy przed dniem 30 września 2015 r. lub przed wyczerpaniem całości środków przeznaczonych na jego realizację,

b) zrezygnować z realizacji lub wstrzymać Program Pierwszej Transzy w okresie jego wykonywania.

13. Zarząd będzie podawać do publicznej wiadomości w formie raportów bieżących:

a) ilość nabytych w danym dniu w ramach Programu Pierwszej Transzy akcji oraz ich średniej ceny najpóźniej na koniec siódmej dziennej sesji rynkowej następującej po dniu wykonania transakcji,

b) łączną ilość nabytych w ramach Programu Pierwszej Transzy akcji oraz ich łączną cenę nabycia i inne koszty nabycia tych akcji - po jego zakończeniu.

14. Zmiana Programu Pierwszej Transzy może zostać dokonana uchwałą Zarządu.

15. Program Pierwszej Transzy wchodzi w życie z dniem 15 maja 2015 r.

16. Programy skupu kolejnych transzy w ramach Uchwały będą publikowane w sposób analogiczny jak dla niniejszego Programu Pierwszej Transzy.

SOHO Factory

Oddanie do użytkowania budynku mieszkalnego „C” (Kamion Cross)

Soho Factory sp. z o.o. w dniu 23 stycznia 2015 r. oddała do użytkowania budynek mieszkalny „C” (Kamion Cross) z usługami i garażem podziemnym w ramach inwestycji na osiedlu Soho Factory przy ul. Mińskiej 25 w Dzielnicy Praga Południe w Warszawie. Budynek ma 12 kondygnacji. W oddanym do użytkowania Budynku Kamion Cross finalnie znajdują się 173 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 8 600 m² oraz 7 lokali usługowych o łącznej powierzchni 742 m². Łączny poziom sprzedaży na koniec marca 2015 r. obejmował 146 lokali, z czego 34 lokale zostały sprzedane w okresie 6 miesięcy objętych sprawozdaniem finansowym.

Splata kredytu inwestycyjnego zaciągniętego na budowę Budynku C (Kamion Cross). Zwolnienie zabezpieczeń kredytu.

Soho Factory sp. z o.o. dokonała w dniu 09 lutego 2015 r. całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego w Getin Noble Bank S.A. na potrzeby realizacji budynku "C" – Kamion Cross przy ulicy Mińskiej 25 w Warszawie.

Splata kredytu związana jest z wysokim poziomem sprzedaży mieszkań w Budynku C, wystarczającym do sfinansowania wydatków poniesionych na budowę.

Jednocześnie Getin Noble Bank wydał w dniu 09 lutego 2015 r. oświadczenie o zwolnieniu zabezpieczeń kredytu, w szczególności:

1) hipoteki do kwoty 59.850.000,00 zł ustanowionej na rzecz Banku na pierwszym miejscu na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Mińskiej 25 w Warszawie, dzielnica Praga Południe, stanowiącej działkę ew. nr 18/9 z obrębu 3-02-02;

2) zastawu rejestrowego z najwyższym pierwszeństwem na udziałach w kapitale zakładowym SOHO Factory Sp. z o.o.

Splata powyższego kredytu oznacza zakończenie finansowania w oparciu o zabezpieczenie na całej nieruchomości Soho Factory Sp. z o.o. oraz na udziałach tej spółki zależnej. Kolejne etapy inwestycji będą realizowane w oparciu o finansowanie zabezpieczone na majątku SPV.

Splata kredytu związana z finansowaniem inwestycji na bud. C oznacza, że kolejne wpływy ze sprzedaży wolnych lokali będą po dn. 9 lutego b.r. bezpośrednio dostępne dla Spółki

Uzyskanie pozwolenia na budowę bud. A

W dniu 12 lutego 2015 r. spółka zależna Soho Factory Sp. z o.o. uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego "A" z usługami i parkingiem podziemnym, w zespole zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Mińskiej 25 w Warszawie na działce ewidencyjnej nr 18/12. Zatwierdzony projekt budowlany przewiduje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową usytuowaną na parterze. Budynek będzie podzielony na dwa zasadnicze segmenty: pierwszy obejmujący od 7 do 11 kondygnacji naziemnych i drugi posiadający od 6 do 8 kondygnacji naziemnych.

W całym budynku zaprojektowano 143 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 7.512 m². Natomiast powierzchnia użytkowa części usługowej będzie wynosiła 1.293 m². Łączna projektowana powierzchnia użytkowa Budynku wynosi 8.809 m².

Wniesienie nieruchomości do spółki celowej – SOHO Tetris

W dniu 29 kwietnia 2015 r. Soho Factory sp. z o.o. dokonała wniesienia nieruchomości tytułem aportu do spółki celowej SOHO TETRIS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie. Nieruchomość wniesiona aportem stanowi działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 18/12, o obszarze 0,6569 ha położoną przy ulicy Mińskiej numer 25, w Warszawie, dzielnicy Praga Południe. Na potrzeby wniesienia wyżej opisanego wkładu, wartość nieruchomości oszacowano na kwotę 14.883.120,54 zł.

Jednocześnie z wniesieniem nieruchomości, SOHO Factory dokonała wniesienia do SOHO Tetris sp. z o.o. Sp.k. praw do dokumentacji projektowej oraz projektu budowlanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego "A" z usługami, parkingiem podziemnym w zespole zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Mińskiej 25. Planuje się przeniesienie na SOHO TETRIS sp. z o.o. s.k. pozwolenia na budowę wzmiankowanego budynku.

SOHO Tetris sp. z o.o. s.k. jest spółką celową powołaną do realizacji projektu deweloperskiego w ramach kolejnego etapu inwestycji SOHO FACTORY. Na potrzeby projektu spółka pozyskała finansowanie dłużne z Getin Noble Bank S.A. Jedynym komandytariuszem tej spółki jest SOHO Factory sp. z o.o. Komplementariuszem jest spółka w 100% zależna od SOHO Development S.A. – SOHO Tetris sp. z o.o.

6. Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej Emitenta

Długoterminowa strategia Emitenta zakłada całkowitą koncentrację na działalności deweloperskiej w oparciu o posiadany bank ziemi. Grunty przeznaczone w perspektywie średnioterminowej na realizację projektów deweloperskich są wolne od zabezpieczeń.

Głównym celem na rok bieżący jest uruchomienie portfela aktywnych projektów o takiej wielkości, która w założeniu zapewniałaby stabilne wyniki finansowe Grupy wykazywane od roku obrotowego 2016/17.

Aktualnie z sukcesem finalizowany jest pierwszy etap projektu Soho Factory (docelowa inwestycja obejmuje powstanie osiedla mieszkaniowego o powierzchni ok. 120-140 tys. m² PUM/PUU). Rozpoczęto budowę trzeciego budynku na terenie Soho Factory – Wars (budynek A). Równolegle jest uruchamiany drugi projekt deweloperski Cracovia Property o docelowej powierzchni ok. 50 tys. m² PUM/PUU. Jednocześnie prowadzone są zaawansowane prace nad uruchomieniem budowy kolejnych budynków w ramach Soho Factory (budynek F, Rebel 2, Szklany Budynek)

W odniesieniu do pozostałych projektów (głównie Próchnik, Recycling Park) planuje się w bliskim okresie kontynuację prowadzonych działań rozwojowych, a następnie sprzedaż w perspektywie średnioterminowej. Inwestowanie w te projekty będzie ograniczone do poziomu niezbędnego dla uzyskania odpowiedniej ich wyceny na moment sprzedaży.

Zarząd Emitenta zakłada prowadzenie aktywnej polityki informacyjnej. Głównym celem wdrażanej strategii jest budowa wartości dla obecnych i przyszłych akcjonariuszy, w tym skierowana na zmniejszenie dyskonta pomiędzy obecną wyceną Spółki a jej aktywami netto.

7. Charakterystyka aktualnej sytuacji finansowej.

Jednostkowy wynik netto Emitenta za 6 miesięcy zakończonych 31-03-2015 r. wynosi (- 5.568) tys. zł, natomiast skonsolidowany, przypadający na akcjonariuszy Emitenta (-8 890) tys. zł. Wykazany ujemny wynik obejmuje spadek wyceny jednostek Progress Fizan (-2,9 mln zł, głównie wycena aktywów notowanych) oraz przypadającą na Grupę Emitenta część straty Próchnik S.A., wykazanej w IVQ 2014 r. (wynik skonsolidowany).

W IIQ roku obrotowego Emitent osiągnął jednostkowy wynik netto na poziomie 1.185 tys. zł, oraz wynik skonsolidowany, przypadający na akcjonariuszy Emitenta 568 tys. zł (z czego 740 tys. zł jest zyskiem wykazanim po przeniesieniu własności 12 mieszkań w budynku C). W III kwartale roku obrotowego 2014/2015 (kończącym się 30.06.2015) planowane jest przekazanie własności większości sprzedanych dotychczas lokali w tym budynku.

W ocenie zarządu, sytuacja finansowa Emitenta jest stabilna. Na dzień 31 marca 2015 roku okresy zapadalności instrumentów dłużnych są dopasowane do horyzontu inwestycyjnego prowadzonych projektów. Na dzień bilansowy wartość środków pieniężnych wynosiła 14,9 mln zł, a wartość długu netto 39,9 mln zł

8. Uproszczona prezentacja głównych aktywów i zobowiązań Soho Development i FIZAN

Zarząd, w celu przejrzystej prezentacji składników majątku Spółki, zamieścił poniżej uproszczoną dekompozycję aktywów netto wg. stanu na dzień bilansowy. Część poniższych pozycji stanowią składniki majątku Progress FIZAN, który nie jest objęty konsolidacją.

W poniższym zestawieniu nie ujęto wartości 11,9 mln akcji Soho Development S.A. znajdujących się w Progress FIZAN. W związku z tym do wyliczenia skorygowanej wartości aktywów netto Emitenta na akcję przyjęto 99 434 tys. akcji.

Tabela. 4 Zestawienie wartości aktywów portfelowych na dzień bilansowy

	Soho Development SA	Progress FIZAN	Udział w kapitale zakładowym	Powierznia działek (m2)
Spółki portfelowe				
Soho Factory Sp. z o.o.	166 089		100%	81 766
Mińska Development Sp. z o.o.	33 615		100%	8 212
Cracovia Property Sp. z o.o.	26 975		100%	53 086
Fabryka PZO Sp. z o.o.		31 132	100%	11 546
Recycling Park Sp. z o.o.		25 181	100%	488 045
Kolejowa Invest (1)		10 171	80%	
Aktywa inwestycyjne				
Akcje PRC (2)	14 828	2 750		
Akcje Emitenta (3)				
Środki pieniężne ***	14 877	4		
Należności wewnętrzne (pożyczki, obligacje etc.) (4)	52 197			
Pozostałe aktywa	6 106			
Zobowiązania odsetkowe				
Zob. zew. - obligacje SGB	-54 804			
Zob. wew. (5)	-17 392	-15 867		
Pozostałe zobowiązania	-2 242	-84		
NAV wg. wartości bilansowych	240 249	53 287		
Aktywa Emitenta	367 974			
Zobowiązania Emitenta	74 438			
Dług netto (6)	59 557			
Kapitały własne	293 536			
Liczba akcji (3)	99 434			
NAV na akcje	2,95			

(1) majątek spółki stanowią należności wewnętrzne, spółka znajduje się w likwidacji

(2) z uwzględnieniem akcji posiadanych przez podmioty zależne

(3) bez akcji własnych oraz pakietu posiadanego przez Progress FIZAN (akcje Emitenta posiadane przez Progress FIZAN zostały wyłączone z aktywów)

(4) finansowanie spółek z Grupy Emitenta

(5) zobowiązania Emitenta i Progress FIZAN wobec spółek z Grupy Emitenta

(6) zobowiązania zewnętrzne minus środki pieniężne

Wartość aktywów netto na akcję wskazana w powyższej tabeli (2,95 zł) różni się od pozycji wykazywanej w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta (2,78 zł) ze względu na metodologię ujęcia wartości akcji Soho Development S.A., stanowiących składnik portfela Progress FIZAN tj. pozycji nie ujęto w aktywach inwestycyjnych oraz w liczbie akcji.

9. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności;

Informacje o udzielonych pożyczkach zostały opisane w nocie 21 Skonsolidowanego Sprawozdania

10. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności

Informacje o zaciągniętych zobowiązaniach z tytułu kredytów i pożyczek zostały opisane w nocie 29 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

11. Objąsnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok

Emitent nie publikował prognoz wyniku finansowego.

12. Przewidywana sytuacja finansowa

Przewidywane wyniki finansowe Grupy uwarunkowane są harmonogramem realizacji i rentownością poszczególnych projektów deweloperskich. W ramach planu na rok 2015 uruchomiono budowę nowego budynku w ramach projektu Soho Factory (Wars) oraz zaplanowano rozpoczęcie I etapu projektu Cracovia Property. Równolegle prowadzone są zaawansowane prace nad pozyskaniem PNB dla kolejnych projektów (budynek F, Rebel 2, Szklany Budynek). Wejście do sprzedaży bud. F przewidywane jest na IVQ 2015 r.

Wdrożenie i utrzymanie w latach kolejnych założonego tempa wprowadzania nowych obiektów do oferty, przy założeniu kontynuacji obecnie realizowanej rentowności, generowałyby znaczące dodatnie przepływy finansowe, które wraz z posiadanymi środkami pieniężnymi zostaną przeznaczone na cele opisane w polityce umorzeniowej Emitenta lub zakup kolejnych projektów deweloperskich o odpowiedniej przewidywanej marży.

13. Instrumenty finansowe w zakresie

a) ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażony jest Emitent

b) przyjętych przez Emitenta celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Opis instrumentów finansowych w zakresie ryzyka oraz przyjętych celów i metod zarządzania ryzykiem znajduje się w punkcie 49 oraz 50 Sprawozdania Finansowego.

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

Udzielone gwarancje i poręczenia

W okresie od 01.10.2014 r. do dnia 31.03.2015 r. BL Fund S.A. nie udzielał istotnych poręczeń kredytu lub pożyczki a także nie udzielił gwarancji.

W mocy zostaje poręczenie z dn. 03 lipca 2013 r. udzielone przez Soho Development S.A. bankowi SGB-Bank Spółka Akcyjna za zobowiązania spółki Browar Gontyniec S.A. z tytułu umowy o kredyt inwestycyjny. Kredyt inwestycyjny udzielony został w kwocie 5.400.000,00 zł. Wysokość sumy poręczenia wynosi 900.000 zł. Poręczenie wygasa wraz z końcem 2015 roku. Na podstawie umowy sprzedaży akcji Browar Gontyniec S.A. z dnia 13 lutego 2015 r., nabywcy akcji Browar Gontyniec zobowiązali się zwolnić Soho Development S.A. z potencjalnych roszczeń SGB Banku wynikających z tego poręczenia.

15. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne transakcje pomiędzy Emitentem a podmiotami powiązanymi.

16. Sprawy sądowe

Na dzień bilansowy Emitent ani jego spółki zależne nie były stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej w zakresie:

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

17. Oświadczenia Zarządu

Zarząd Emitenta oświadcza, że półroczne Sprawozdanie z działalności Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć Spółki oraz jej sytuacji, w tym także opis podstawowych ryzyk i zagrożeń. Jednocześnie należy podkreślić, iż zgodnie z obowiązującymi MSSF skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej zasadniczo odzwierciedla jedynie sumę aktywów netto podmiotów tworzących Grupę, a nie wartość rynkową poszczególnych spółek z portfela inwestycyjnego Emitenta. Powyższy zapis dotyczy również aktywów netto na 1 akcję. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej nie prezentuje wartości spółek według ich wartości godziwej (na podstawie wycen majątkowych, dochodowych lub porównawczych) z wyjątkiem niektórych aktywów, jak nieruchomości, które są rozpoznawane według wartości godziwej (operat), przyjmowanej na podstawie opinii rzeczoznawców oraz wiarygodnej oceny kierownictwa.

Maciej Wandzel

Mariusz Omieciński

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

1 czerwca 2015 roku