



**GRUPA KAPITAŁOWA
SOHO DEVELOPMENT S.A.**

**ROCZNE SKONSOLIDOWANE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPORZĄDZONE
WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ**

ZA OKRES OD 1 PAŹDZIERNIKA 2014 R. DO 30 WRZEŚNIA 2015 R.

Warszawa, 21 grudnia 2015 r.

Spis treści

Wybrane dane finansowe z Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.....	1
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 30 września 2015 r.	3
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.	5
Roczne Sprawozdanie ze Zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym za okres 12 miesięcy 2014 - 2015 r.	6
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych za okres 12 miesięcy 2014 - 2015 r.	9
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego sporządzonego na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 - 2015 r.	11
1. Grupa Kapitałowa Soho Development S.A. – informacje ogólne	11
2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta	18
3. Czas trwania działalności Emitenta	18
4. Okres, za jaki sprawozdanie zostało sporządzone	18
5. Transakcje połączenia / nabycia udziałów uprawniających do sprawowania kontroli	19
6. Transakcje sprzedaży akcji / udziałów skutkujące zbyciem kontroli	20
7. Pozostałe transakcje na akcjach / udziałach.....	21
8. Kontynuacja działalności	21
9. Platforma zastosowanych MSSF	21
10. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego.....	22
11. Ważne oszacowania i osądy księgowe, informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym korektach z tytułu rezerw, dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów	37
12. Porównywalność danych finansowych.....	37
13. Przekształcenie sprawozdań finansowych w celu zapewnienia porównywalności danych, korekty błędów podstawowych	38
14. Korekty wynikające z zastrzeżeń w opiniach za lata ubiegłe	40
15. Rachunkowość zabezpieczeń.....	40
16. Zestawienie portfela inwestycyjnego.....	40
17. Rzeczowe aktywa trwałe	41
18. Wartość firmy	42
19. Pozostałe wartości niematerialne.....	42
20. Inwestycje w nieruchomości.....	43
21. Pożyczki udzielone	43
22. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	44
23. Zapasy.....	44
24. Należności.....	44
25. Pozostałe aktywa	46
26. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne.....	46
27. Kredyty i pożyczki.....	46
28. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego.....	48
29. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	48
30. Zobowiązania handlowe	49
31. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe.....	49
32. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	50
33. Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	50
34. Kapitał zakładowy	50
35. Akcje własne.....	51
36. Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję.....	51
37. Udziały niesprawujące kontroli	52
38. Przychody z działalności operacyjnej	52
39. Koszty działalności operacyjnej	52

40.	Pozostałe przychody operacyjne.....	53
41.	Pozostałe koszty operacyjne	53
42.	Przychody finansowe.....	54
43.	Koszty finansowe.....	54
44.	Podatek dochodowy	55
45.	Ryzyka instrumentów finansowych posiadanych przez Grupę Kapitałową.....	55
46.	Zarządzanie ryzykiem.....	57
47.	Zarządzanie kapitałem	58
48.	Dane o pozycjach pozabilansowych, w szczególności aktywach i zobowiązaniach warunkowych, w tym również udzielonych gwarancjach i poręczeniach (także wekslowych), z wyodrębnieniem udzielonych na rzecz jednostek, w których spółka posiada udziały wiodące oraz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych	58
49.	Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w danym okresie lub przewidzianej do zaniechania w następnym okresie	58
50.	Poniesione nakłady inwestycyjne oraz planowane w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego nakłady inwestycyjne, w tym na niefinansowe aktywa trwałe.....	59
51.	Informacje o istotnych transakcjach Grupy z podmiotami powiązanymi.....	59
52.	Segmenty operacyjne.....	60
53.	Informacje o zatrudnieniu.....	63
54.	Informacje o wynagrodzeniach, premiach i nagrodach dla osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących Emitenta	63
55.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta.....	63
56.	Informacje o pożyczkach, kredytach, zaliczkach i gwarancjach udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących	64
57.	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.....	64
58.	Wyjaśnienia istotnych pozycji Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych.....	64
59.	Informacje o znaczących zdarzeniach, dotyczących lat ubiegłych, ujętych w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta za bieżący okres	64
60.	Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły w okresie objętym sprawozdaniem.....	65
61.	Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym	71
	Zatwierdzenie Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	73

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Wybrane skonsolidowane dane finansowe na dzień 30 września 2015 r. /
za okres 12 miesięcy 2014 - 2015 r.

Wybrane dane finansowe z Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

WYBRANE DANE FINANSOWE	tys. zł			tys. EURO		
	30.09.2015 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.	30.09.2014 r. 21 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r. (przełst.)	30.09.2014 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r. (przełst.)	30.06.2015 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2015 r.	30.09.2014 r. 21 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r. (przełst.)	30.09.2014 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r. (przełst.)
Przychody ze sprzedaży	106 431	171 698	88 110	25 505	40 901	21 085
Koszt własny sprzedaży	-72 599	-141 505	-73 428	-17 398	-33 709	-17 571
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	33 832	30 193	14 682	8 108	7 193	3 513
Zysk (strata) ze sprzedaży	2 102	-19 364	-14 523	504	-4 613	-3 475
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 317	-41 263	-32 809	1 035	-9 830	-7 851
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 604	-78 977	-63 543	864	-18 814	-15 206
Podatek dochodowy	2 195	628	-1 898	526	150	-454
Zysk (strata) netto za okres	5 799	-78 349	-65 441	1 390	-18 664	-15 660
Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta	6 592	-70 119	-61 298	1 580	-16 704	-14 669
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 402	-23 943	-33 180	1 055	-5 704	-7 940
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-12 734	87 279	51 944	-3 052	20 791	12 430
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-19 548	-26 228	-28 891	-4 685	-6 248	-6 914
Aktywa trwałe	360 632	374 713	374 713	85 083	89 741	89 741
Aktywa obrotowe	98 225	177 973	177 973	23 174	42 623	42 623
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	317 088	315 796	315 796	74 810	75 631	75 631
Udziały niesprawujące kontroli	100	38 569	38 569	24	9 237	9 237
Zobowiązania długoterminowe	105 004	102 684	102 684	24 773	24 592	24 592
Zobowiązania krótkoterminowe	36 665	95 637	95 637	8 650	22 904	22 904
Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EURO)	2,86	2,84	2,84	0,68	0,68	0,68
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	0,06	-0,63	-0,55	0,01	-0,15	-0,13
Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	0,02	-0,63	-0,55	0,00	-0,15	-0,13
Liczba akcji na dzień bilansowy	110 772 389	111 333 650	111 333 650	110 772 389	111 333 650	111 333 650
Średnia ważona liczba akcji	111 221 117	111 333 650	111 333 650	111 221 117	111 333 650	111 333 650

Wartość księgową na jedną akcję obliczono w stosunku do liczby akcji Emitenta pomniejszonej o akcje własne posiadane przez Emitenta. Liczba ta wynosiła 110.772.389 na dzień 30.09.2015 r. oraz 111.333.650 na dzień 30.09.2014 r.

Podane wyżej liczby akcji nie zawierają akcji własnych posiadanych bezpośrednio przez Emitenta. Na podstawie Uchwały z dn. 16 marca 2015 r., w okresie objętym sprawozdaniem Emitent skupił 561.261 akcji własnych w ramach ogłoszonego programu. Dodatkowo, w wyniku korekty rozliczenia nabycia akcji Recycling Park Sp. z o.o. liczba 11 900 000 akcji własnych Emitenta znajduje się w portfelu Progress FIZAN, którego 100% jednostek należy do SHD S.A.

Zysk na jedną akcję obliczono jako stosunek wyniku netto w okresie do średniej ważonej liczby akcji zwykłych w okresie, pomniejszonej o akcje własne posiadane przez Emitenta. Średnia ta wynosiła 111.221.117 za okres od 01.10.2014 r. do 30.09.2015 r. oraz 111.333.650 za okres od 01.10.2013 r. do 30.09.2014 r.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Wybrane skonsolidowane dane finansowe na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 - 2015 r.

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

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dany dzień przez Narodowy Bank Polski (odpowiednio: 4,2386 zł / EURO na 30 września 2015 r. oraz 4,1755 zł / EURO na 30 września 2014 r.),
- poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów środków pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu sprawozdawczego (odpowiednio: 4,1729 zł / EURO za 12 miesięcy 2014 – 2015 r., 4,1978 zł / EURO za 21 miesięcy 2014 - 2015 r. oraz 4,1789 zł / EURO za 12 miesięcy 2013 – 2014 r.).

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 30 września 2015 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 30 września 2015 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		NOTA	30.09.2015 r.	30.09.2014 r. (przekształcone) Wynik za 21 miesiące	30.09.2014 r. (przekształcone) Wynik za 12 miesiące
A	Aktywa trwale		360 632	374 713	374 713
A.1	Rzeczowe aktywa trwale	17	25 572	17 236	17 236
A.2	Wartość firmy	18	253	12 898	12 898
A.3	Inne wartości niematerialne	19	3 185	14 754	14 754
A.4	Nieruchomości inwestycyjne	20	284 096	247 567	247 567
A.5	Akcje i udziały w jednostkach zależnych niepodlegających konsolidacji	16	0	0	0
A.6	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	16	0	0	0
A.7	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe, w tym:		37 682	73 034	73 034
A.7.1	- aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności	16	1 649	0	0
A.7.2	- pożyczki udzielone	21	66	153	153
A.7.3	- inne długoterminowe aktywa finansowe	16	35 967	72 881	72 881
A.8	Należności długoterminowe	24	0	0	0
A.9	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22	9 844	9 224	9 224
B	Aktywa obrotowe		98 225	177 973	177 973
B.1	Zapasy	23	36 855	64 826	64 826
B.2	Należności handlowe	24	2 178	7 042	7 042
B.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	24	0	0	0
B.4	Pozostałe należności	24	2 551	3 512	3 512
B.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:		17 201	32 191	32 191
B.5.1	- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	16	0	0	0
B.5.2	- aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności	16	1 643	12 813	12 813
B.5.3	- udzielone pożyczki	21	6 553	9 564	9 564
B.5.4	- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	16	9 005	9 814	9 814
B.6	Pozostałe aktywa	25	2 762	5 844	5 844
B.7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26	36 678	64 558	64 558
B.8	Aktywa przeznaczone do zbycia		0	0	0
A+B	Suma aktywów		458 857	552 686	552 686

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 30 września 2015 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		NOTA	30.09.2015 r.	30.09.2014 r. (przekształcone) Wynik za 21 miesięcy	30.09.2014 r. (przekształcone) Wynik za 12 miesięcy
C	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Emitenta		317 088	315 796	315 796
C.1	Kapitał zakładowy	34	11 133	12 033	12 033
C.2	Akcje własne	35	-720	-95 246	-95 246
C.3	Pozostałe kapitały		372 698	473 487	473 487
C.4	Zakumulowany wynik finansowy, w tym:		-66 023	-74 478	-74 478
C.4.1	- zysk/(strata) z lat ubiegłych		-72 615	-4 359	-13 180
C.4.2	- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	36	6 592	-70 119	-61 298
D	Udziały niesprawujące kontroli	37	100	38 569	38 569
C+D	Razem kapitał własny		317 188	354 365	354 365
E	Zobowiązania długoterminowe		105 004	102 684	102 684
E.1	Kredyty i pożyczki	27	19 028	12 551	12 551
E.2	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28	20 229	19 050	19 050
E.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	31	31
E.4	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych		1 245	0	0
E.5	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet najmu		0	2 077	2 077
E.4	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	29,32	64 502	68 975	68 975
F	Zobowiązania krótkoterminowe		36 665	95 637	95 637
F.1	Zobowiązania handlowe	30	1 990	10 926	10 926
F.2	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		0	5	5
F.3	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych		3 274	31 047	31 047
F.4	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet najmu		307	384	384
F.5	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	31,32	9 460	25 682	25 682
F.6	Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	33	2	2 419	2 419
F.7	Kredyty i pożyczki	27	21 632	25 174	25 174
F.8	Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do zbycia		0	0	0
E+F	Razem zobowiązania		141 669	198 321	198 321
C+D+E+F	Suma pasywów		458 857	552 686	552 686
	Wartość księgowa		317 088	315 796	315 796
	Liczba akcji pomniejszona o akcje własne posiadane przez Emitenta		110 772 389	111 333 650	111 333 650
	Wartość księgowa na jedną akcję (w zł.)		2,86	2,84	2,84

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów
za okres 12 miesięcy 2014 - 2015 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów - Rachunek Zysków i Strat	NOTA	12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.	21 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r. (przekształcone)	12 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r. (przekształcone)
Przychody ze sprzedaży	38	106 431	171 698	88 110
Przychody z działalności developerskiej		61 192	17 756	16 079
Przychody z najmu		8 809	10 298	6 881
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług		6 277	135 402	56 908
Przychody ze sprzedaży produktów		21 515	5 575	5 575
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		8 638	2 667	2 667
Koszt własny sprzedaży	39	-72 599	-141 505	-73 428
Koszt własny sprzedaży działalności developerskiej		-48 142	-15 554	-15 554
Koszt własnych sprzedanych usług najmu		-5 995	-9 298	-5 165
Koszt własnych sprzedanych pozostałych usług		-2 749	-113 129	-49 185
Koszt własnych sprzedanych produktów		-11 570	-1 439	-1 439
Koszt sprzedanych towarów i materiałów		-4 143	-2 085	-2 085
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		33 832	30 193	14 682
Koszty sprzedaży	39	-19 282	-13 820	-10 743
Koszty ogólnego zarządu	39	-12 448	-35 737	-18 462
Zysk (strata) ze sprzedaży		2 102	-19 364	-14 523
Pozostałe przychody operacyjne	40	4 566	14 266	12 818
Pozostałe koszty operacyjne	41	-2 351	-36 165	-31 104
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		4 317	-41 263	-32 809
Przychody finansowe	42	5 370	64 227	16 715
Koszty finansowe	43	-6 083	-101 941	-47 449
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		3 604	-78 977	-63 543
Podatek dochodowy	44	2 195	628	-1 898
- podatek dochodowy bieżący		-14	-750	-422
- podatek dochodowy odroczony		2 209	1 378	-1 476
Zysk (strata) netto za okres		5 799	-78 349	-65 441
Udziały niesprawujące kontroli		793	8 230	4 143
Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta		6 592	-70 119	-61 298
Pozostałe Dochody Całkowite				
Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży		-4 580	0	0
Wynik całkowity		1 219	-78 349	-65 441
Zysk/(strata) za okres przypadająca na:		5 799	-78 349	-65 441
- akcjonariuszy jednostki dominującej		6 592	-70 119	-61 298
- akcjonariuszy niesprawujących kontroli		-793	-8 230	-4 143
Zysk/(strata) całkowita przypadająca na:		1 219	-78 349	-65 441
- akcjonariuszy jednostki dominującej		2 012	-70 119	-61 298
- akcjonariuszy niesprawujących kontroli		-793	-8 230	-4 143
Średnia ważona liczba akcji, pomniejszona o akcje własne posiadane przez Emitenta		111 221 117	111 333 650	111 333 650
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł.)		0,06	-0,63	-0,55
Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł.)		0,02	-0,63	-0,55

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Roczne Sprawozdanie ze Zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Roczne Sprawozdanie ze Zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym za okres 12 miesięcy 2014 - 2015 r.

Roczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Akcje własne	Pozostałe kapitały zapasowe i rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	Razem kapitały własne
12 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r. (przeznaczony)									
Kapitał własny na dzień 01.10.2013 r.	12 033	366 558	-95 246	110 037	-16 309	0	377 073	32 361	409 434
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmiany dot. lat ubiegłych	0	0	0	0	-521	0	-521	0	-521
Kapitał własny po zmianach	12 033	366 558	-95 246	110 037	-16 830	0	376 552	32 361	408 913
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koszt emisji akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	-3 650	3 650	0	0	0	0
Wynik na transakcjach na pakietach spółek podporządkowanych bez utraty kontroli / znaczącego wpływu	0	0	0	542	0	0	542	0	542
Nabycie /utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	0	0	0	0	0	0	0	816	816
Pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	9 535	9 535
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	0	-61 298	-61 298	-4 143	-65 441
Kapitał własny na dzień 30.09.2014 r.	12 033	366 558	-95 246	106 929	-13 180	-61 298	315 796	38 569	354 365

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Roczne Sprawozdanie ze Zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Roczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Akcje własne	Pozostałe kapitały zapasowe i rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	Razem kapitały własne
21 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r. (przekształcone)									
Kapitał własny na dzień 01.01.2013 r.	12 033	366 558	-95 246	110 189	-3 687	0	389 847	1 878	391 725
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmiany dot. lat ubiegłych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po zmianach	12 033	366 558	-95 246	110 189	-3 687	0	389 847	1 878	391 725
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koszt emisji akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	672	-672	0	0	0	0
Wynik na transakcjach na pakietach jednostek podporządkowanych bez utraty kontroli / znaczącego wpływu	0	0	0	-3 932	0	0	-3 932	0	-3 932
Nabycie /utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	0	0	0	0	0	0	0	40 270	40 270
Pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	4 651	4 651
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	0	-70 119	-70 119	-8 230	-78 349
Kapitał własny na dzień 30.09.2014 r.	12 033	366 558	-95 246	106 929	-4 359	-70 119	315 796	38 569	354 365

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Roczne Sprawozdanie ze Zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Roczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Akcje własne	Pozostałe kapitały zapasowe i rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	Razem kapitały własne
12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.									
Kapitał własny na dzień 01.10.2014 r.	12 033	366 558	-95 246	106 929	-44 187	0	346 087	41 766	387 853
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmiany dot. lat ubiegłych	0	0	0	0	-30 291	0	-30 291	-3 197	-33 488
Kapitał własny po zmianach	12 033	366 558	-95 246	106 929	-74 478	0	315 796	38 569	354 365
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koszt emisji akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skup akcji własnych	0	0	-720	0	0	0	-720	0	-720
Umorzenie akcji własnych	-900	0	95 246	-94 346	0	0	0	0	0
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	-1 863	1 863	0	0	0	0
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	0	0	0	-4 580	0	0	-4 580	0	-4 580
Wynik na transakcjach na pakietach jednostek podporządkowanych bez utraty kontroli / znaczącego wpływu	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie /utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	0	0	0	0	0	0	0	-37 676	-37 676
Pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	0	6 592	6 592	-793	5 799
Kapitał własny na dzień 30.09.2015 r.	11 133	366 558	-720	6 140	-72 615	6 592	317 088	100	317 188

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych
za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych za okres 12 miesięcy 2014 - 2015 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych		12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.	21 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r. (przekształcone)	12 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r. (przekształcone)
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	6 592	-70 119	-61 298
II.	Korekty razem	-2 190	46 176	28 118
1	Zysk (strata) akcjonariuszy niesprawujących kontroli	-793	-8 230	-4 143
2	Amortyzacja	1 757	10 661	5 262
3	Zysk (strata) z wyceny metodą praw własności udziałów w jednostkach stowarzyszonych współzależnych	0	4 444	5 029
4	Zyski (straty) z tytułu zmian wartości godziwej pozostałych aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez WF	0	-327	4 022
5	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0	0
6	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 865	28 330	19 400
7	Inne zyski/ straty z inwestycji	-2 136	3 654	3 507
8	Zmiana stanu rezerw	-2 556	90	87
9	Zmiana stanu zapasów	32 320	-28 327	-5 668
10	Zmiana stanu należności	-648	935	4 573
11	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-2 058	9 992	1 961
12	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-30 941	12 770	-17 941
13	Inne korekty	0	12 184	12 029
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 402	-23 943	-33 180
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
1	Wpływy / wydatki z tytułu wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-2 239	-22 867	-12 878
2	Wpływy / wydatki z inwestycji w nieruchomości	-1 286	-3 630	-93
3	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w jednostkach stowarzyszonych	-4 739	-6 110	-4 503
4	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych i współzależnych	-1 850	27 212	24 321
5	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w pozostałych jednostkach	-2 413	54 784	40 776
6	Otrzymane odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 626	5 843	4 190
7	Udzielenie i spłata pożyczek	-1 833	2 400	109
8	Inne wpływy / wydatki inwestycyjne	0	29 647	22
IV.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-12 734	87 279	51 944
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-720	0	0
2	Zaciągnięte/spłacone kredyty i pożyczki	-6 102	709	-12 889
3	Wpływy / wydatki z tytułu emisji i wykupu dłużnych papierów wartościowych	-8 000	-215	-2 545
4	Zapłacone dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0
5	Zapłacone odsetki, w tym odsetki z tytułu leasingu finansowego	-4 284	-22 192	-11 377
6	Dokonane płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego (część kapitałowa)	-331	-4 410	-2 080
7	Inne wpływy/wydatki finansowe	-111	-120	0
V.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-19 548	-26 228	-28 891
D.	Przepływy pieniężne netto razem	-27 880	37 108	-10 127

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych
za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych		12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.	21 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r. (przekształcone)	12 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r. (przekształcone)
E.	Środki pieniężne na początek okresu	64 558	27 450	74 685
F.	Środki pieniężne na koniec okresu	36 678	64 558	64 558
	<i>w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania*</i>	<i>1 382</i>	<i>8 918</i>	<i>8 918</i>

**środki pieniężne na rachunkach bankowych (powierniczych) dotyczących prowadzonych projektów deweloperskich (w okresie spłat kredytów)*

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego sporządzonego na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 - 2015 r.

1. Grupa Kapitałowa Soho Development S.A. – informacje ogólne

Jednostka dominująca

Soho Development S.A. (zwany dalej „Emitentem”, „Soho Development S.A.” lub „SHD S.A.”) prowadzi działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i na dzień bilansowy miał swoją siedzibę przy ul. Mińskiej 25, kod pocztowy 03-808, Warszawa.

W dniu 14 maja 2015 r. dokonano rejestracji zmiany nazwy Emitenta z „Black Lion Fund S.A.” na Soho Development S.A.

Dotychczasowy 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 dla celów Emitenta.

Po dniu bilansowym nastąpiła zmiana w KRS w zakresie prowadzonej działalności. **Po zmianie przedmiot działalności Emitenta obejmuje:**

Przedmiot przeważającej działalności:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,

Przedmiot pozostałej działalności:

- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- nabywanie bądź obejmowanie udziałów lub akcji podmiotów zarejestrowanych i działających w Polsce,
- wykonywanie praw z akcji, udziałów i innych papierów wartościowych,
- rozporządzanie nabytymi akcjami, udziałami i innymi papierami wartościowymi,
- udzielanie pożyczek spółkom i innym podmiotom zarejestrowanym działającym w Polsce,
- zaciąganie pożyczek i kredytów dla celów Emitenta,
- Nabywanie innych papierów wartościowych emitowanych przez podmioty, zarejestrowane i działające w Polsce.

Właściwy Sąd Rejestrowy i numer rejestru: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000019468.

Sektor wg klasyfikacji GPW: Finanse inne (fin). Od dnia 1 czerwca 2015 r. - Deweloperzy.

Organami Emitenta są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Jednostki zależne na dzień bilansowy

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Przedmiot działalności	Siedziba	Charakter powiązania	Posiadana kontrola	Czy podlega konsolidacji?	Przyczyna nieuwzględnienia w konsolidacji
Kolejowa Invest Sp. z o.o.	Pozostałe pośrednictwo finansowe	Warszawa	zależna	100%	tak	nie dotyczy
Cracovia Property Sp. z o.o.	Pośrednictwo i obrót w zakresie nieruchomości	Kraków	zależna	100%	tak	nie dotyczy
Mińska Development Sp. z o.o.	Pośrednictwo i obrót w zakresie nieruchomości	Warszawa	zależna	100%	tak	nie dotyczy
Soho Factory Sp. z o.o.	Działalność deweloperska Pośrednictwo i obrót w zakresie nieruchomości	Warszawa	zależna	100%	tak	nie dotyczy
Fabryka PZO Sp. z o.o.	Pośrednictwo i obrót w zakresie nieruchomości	Warszawa	zależna	100%	tak	nie dotyczy
Fellow Sp. z o.o.	Pozostałe pośrednictwo finansowe	Warszawa	zależna	100%	tak	nie dotyczy
BL Sp. z o.o.	Pozostałe pośrednictwo finansowe	Warszawa	zależna	100%	tak	nie dotyczy
Kalder A Sp. z o.o.	Działalność rachunkowa, doradztwo, usługi finansowe	Warszawa	zależna	100%	tak	nie dotyczy
ThinkTank Sp. z o.o.	Wydawanie czasopism	Warszawa	zależna	62,12%	tak	nie dotyczy
Soho Publishing Sp. z o.o.	Działalność usługowa	Warszawa	zależna	100%	tak	nie dotyczy
Soho Tetris Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	Warszawa	pośrednio zależna	100%	tak	nie dotyczy
Soho Tetris Sp. z o.o SK	Działalność deweloperska	Warszawa	pośrednio zależna	100%	tak	nie dotyczy
Soho Development Homes &More Sp. z o.o.	Nadzór inwestorski	Warszawa	zależna	60%	tak	nie dotyczy
Soho Development Homes and More Sp. z o.o. SK	Nadzór inwestorski	Warszawa	zależna	60%	tak	nie dotyczy
Recycling Park Sp. z o.o.	Przetwarzanie odpadów	Chodzież	zależna	100%	tak	nie dotyczy
Recycling Park Kamionka Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami	Warszawa	zależna	100%	tak	nie dotyczy
Zakład Odzysku Energii "Kamionka" Sp. z o.o.	Przetwarzanie odpadów	Kamionka	pośrednio zależna	100%	nie	nieistotność
Recycling Park Chodzież Sp. z o.o.	Pozostałe pośrednictwo finansowe	Mrągowo	pośrednio zależna	100%	nie	nieistotność
Recycling Park Techplast Sp. z o.o. Sp. z o.o.	Przetwarzanie odpadów	Kamionka	pośrednio zależna	100%	nie	nieistotność
Recycling Park FG SP. Z O.O.	Przetwarzanie odpadów	Kamionka	pośrednio zależna	100%	nie	nieistotność
Recycling Park PR SP. Z O.O.	Przetwarzanie odpadów	Kamionka	pośrednio zależna	100%	nie	nieistotność
Recycling Park BIO SP. Z O.O.	Przetwarzanie odpadów	Kamionka	pośrednio zależna	100%	nie	nieistotność
Dobra Forma 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	Warszawa	pośrednio zależne	100%	nie	nieistotność
Dobra Forma 1 Sp. z o.o. SK **	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	nie	nieistotność
BL Sp. z o.o. 1 SKA	Pozostałe pośrednictwo finansowe	Warszawa	zależna	100%	nie	nieistotność
BL Sp. z o.o. 2 SKA	Pozostałe pośrednictwo finansowe	Warszawa	zależna	100%	nie	nieistotność
BL Sp. z o.o. 3 SKA	Pozostałe pośrednictwo finansowe	Warszawa	zależna	100%	nie	nieistotność
BL Sp. z o.o. 4 SKA	Pozostałe pośrednictwo finansowe	Warszawa	zależna	100%	nie	nieistotność
BL Sp. z o.o. 5 SKA	Pozostałe pośrednictwo finansowe	Warszawa	zależna	100%	nie	nieistotność

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Przedmiot działalności	Siedziba	Charakter powiązania	Posiadana kontrola	Czy podlega konsolidacji?	Przyczyna nieuwzględnienia w konsolidacji
Assets Managment Black Lion Sp. z o.o. SKA SKA		Warszawa	pośrednio zależna	66,7%	nie	nieistotność
Bird Core S.A.		Warszawa	pośrednio zależna	66,7%*	nie	nieistotność
Wyspa Skarbów S.A.		Warszawa	współzależna	33%*	nie	nieistotność
EKO Recycling S.A.		Warszawa	współzależna	33%*	nie	nieistotność

* Efektywny udział w spółkach zależnych i współzależnych

** Spółka rozpoczęła działalność operacyjną po 30-09-2015 r. (aport nieruchomości w IV Q2015 r.)

Z uwagi na trwający proces likwidacji i brak kontroli, z konsolidacji zostały wyłączone spółki:

- PZO Investment Sp. z o.o. w likwidacji,
- R and R Adv Secundo Sp. z o.o. w likwidacji.

Jednostki stowarzyszone na dzień bilansowy

Brak jednostek stowarzyszonych na dzień bilansowy.

Poniżej zaprezentowany jest krótki opis najistotniejszych aktywów:

1) Segment deweloperski i nieruchomości

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

Głównym przedmiotem działalności spółki jest realizacja inwestycji deweloperskiej, zlokalizowanej na terenie SOHO FACTORY w Warszawie (Praga Południe). Aktualne plany inwestycyjne zakładają powstanie osiedla mieszkaniowego o docelowej powierzchni ponad 110 tys. m² PU, podzielonego na kolejne etapy inwestycji (łącznie z przekazanymi budynkami).

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 95% PUM (wg. stanu na dzień publikacji sprawozdania).

W ramach następnego (II) etapu inwestycji rozpoczęto sprzedaż budynku – Wars (A), o docelowej powierzchni użytkowej 8.809 m². 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. Do dnia publikacji podpisano umowy na sprzedaż 62 lokali mieszkalnych, co stanowi 42 % PUM (umowy deweloperskie wraz z umowami rezerwacyjnymi).

Jednocześnie rozpoczęto prace nad kolejnymi budynkami. Spółka złożyła wniosek o uzyskanie pozwolenia na budowę dla budynku F (Feniks), którego docelowa powierzchnia użytkowa (PUM) ma wynosić ok. 11,7 tys. m². Uruchomienie sprzedaży mieszkań zaplanowano w I kwartale 2016 r. W przypadku budynku Rebel 2, analizowany jest projekt przeznaczenia tego obiektu na wynajem. Jednocześnie trwają prace nad złożeniem wniosku o uzyskanie pozwolenia na budowę. Docelowa powierzchnia budynku ma wynieść 3,1 tys. m² PUM. Szczegółowe parametry realizowanych projektów znajdują się w poniższej tabeli:

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

	PUM [m2]	PUU [m2]	RAZEM PU[m2]	Łączna oferta mieszkań [szt]	Wejście do oferty	Spółka realizująca	Mieszkań sprzedanych	PUM sprzedany	% sprz. mieszkań	% sprz. PUM	Oddanie do użytkowania
Projekty oddane do użytkowania											
Budynek B	3 001	406	3 407	38	02.2012	Soho Factory	36	2 717	95%	91%	01.2014
Budynek C	8 600	742	9 342	173	04.2013	Soho Factory	167	8 149	97%	95%	01.2015
Projekty w realizacji											
Budynek A	7 512	1 297	8 809	143	05.2015	Soho Tetris	62	3 174	43%	42%	I kw. 2017

W 2015 SOHO Factory ogłosiło konkurs architektoniczny na koncepcję zagospodarowania pozostałej części działki z wyłączeniem budynków Rebel 1, Kamion Cross, Wars, Rebel 2 oraz Feniks. Rozstrzygnięcie konkursu zaplanowane jest przed końcem roku 2015. Powierzchnia budynków objętych konkursem (za wyjątkiem wyżej wspomnianych) przekroczy 73 tys. m2 PU.

Soho Factory charakteryzuje bliskość centrum, unikatowy charakter miejsca oraz dostęp do infrastruktury kulturalnej i użytkowej. 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.

Przedmiotem działalności spółki jest realizacja projektu deweloperskiego o docelowej powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 50 tys. m2 (uwarunkowane uzyskaniem WZ dla części nieruchomości). W ramach pierwszych trzech etapów, objętych posiadaną WZ zaplanowano wybudowanie ok. 30 tys. m2 PU. Trwają prace nad uzyskaniem WZ dla pozostałej części nieruchomości.

Pierwszy etap inwestycji jest prowadzony w ramach spółki celowej – Dobra Forma I Sp. o.o. SK, w 100 % zależnej od Soho Development S.A. W wyniku przeprowadzonej transakcji aportowej spółka celowa nabyła prawa do działek 576/57 i 576/56 o łącznej powierzchni 5.035 m2, przeznaczonych pod pierwszy etap inwestycji w Krakowie.

W dniu 10 listopada 2015 r. uzyskano pozwolenie na budowę dla pierwszego etapu inwestycji. Budynek składać się będzie z dwóch części naziemnych dwunastokondygnacyjnych. W części A i B planowane jest odpowiednio 117 i 125 mieszkań – łącznie 242 mieszkania, o łącznej powierzchni użytkowej ok. 10,5 tys. m2. Zgodnie z aktualnym harmonogramem inwestycji pierwszy etap ma zostać przekazany do użytkowania w III kw. 2017 r. Do dnia publikacji raportu sprzedano 31 mieszkań (ok. 13% PUM).

	PUM [m2]	PUU [m2]	RAZEM PU[m2]	Łączna oferta mieszkań [szt]	Wejście do oferty	Spółka realizująca	Mieszkań sprzedanych	PUM sprzedany	% sprz. mieszkań	% sprz. PUM	Oddanie do użytkowania
Projekty oddane do użytkowania											
Dobra Forma	10 489	0	10 489	242	09.2015	Dobra Forma 1	31	1 348	13%	13%	III kw. 2017

• 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. 17 tys. m2 PU. Z uwagi na położenie i spójność koncepcji architektonicznej, stanie się ona integralną częścią projektu SOHO.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

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.

W zakresie pozostałej części nieruchomości (działka 17/1, 17/2) planowana jest adaptacja istniejących budynków, o przeznaczeniu usługowo-biurowym. Spółka posiada pozwolenie na budowę w ramach, którego istnieje możliwość uzyskania ok. 10 tys. m² GLA

Przedmiotem działalności spółki jest również 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 projektu inwestycyjnego, która opiera się na założeniu przebudowy istniejącego budynku na mikroapartamentowiec. Powierzchnia budynku wynosi ok. 11 tys. m², z możliwością nadbudowy jednej kondygnacji. Koncepcja architektoniczna projektu zakłada adaptację budynku na mikro apartamenty (ok. 200 lokali o powierzchni 16 m²) oraz przebudowę istniejących powierzchni usługowych do wyższego standardu.

2) Pozostałe aktywa (non-core)

• Recycling Park Sp. z o.o., Recycling Park Kamionka Sp. z o.o.

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).

W drugiej połowie 2015 r. miała miejsce rejestracja podziału spółki Recycling Park Sp. z o.o. przez wydzielenie części majątku na rzecz Recycling Park Kamionka Sp. z o.o. na podstawie uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 9 czerwca 2015 r. W wyniku powyższego, działalność spółki związana z Zakładem Odzysku Energii jest prowadzona przez spółkę Recycling Park Sp. z o.o., a działalność związana z możliwym wykorzystaniem na cele przemysłowe - przez Recycling Park Kamionka Sp. z o.o. Powyższe zmiany mające miejsce w roku obrotowym miały na celu uporządkowanie struktury organizacyjnej i wyodrębnienie działalności o różnych profilach. Prowadzone są rozmowy z podmiotami branżowymi w celu pozyskania potencjalnego inwestora dla Zakładu Odzysku Energii. Udziały Recycling Park Sp. z o.o. stanowią aktywa niekluczowe, przeznaczone w perspektywie średnioterminowej do sprzedaży.

• Certyfikaty Progress FIZAN

Soho Development S.A. posiada 100% Certyfikatów Inwestycyjnych Progress FIZAN („Fundusz”). Na dzień publikacji w portfelu Funduszu znajdowały się również:

- a) 11.900.000 akcji spółki Soho Development S.A.,
- b) 15.268.375 akcji spółki Próchnik S.A. (bezpośrednio i pośrednio), stanowiących 32,47 % udziału w kapitale zakładowym spółki.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

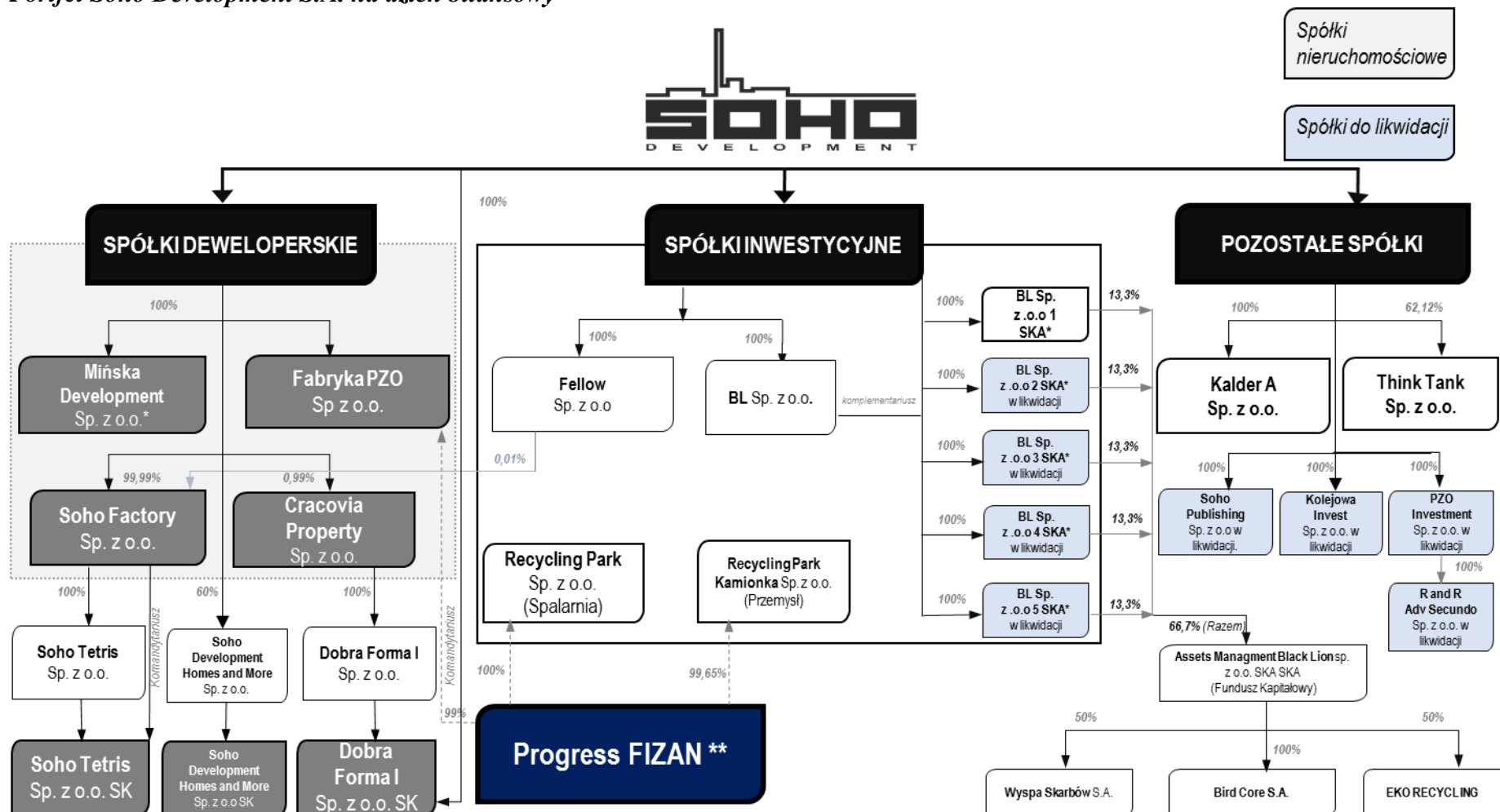
Powyższe aktywa stanowiły przedmiot zarządzania Altus TFI i zostały wyłączone z procesu konsolidacji Grupy Soho Development S.A.

Spółka Próchnik S.A. posiada dwie marki – „Próchnik” oraz „Rage Age” o ugruntowanej pozycji na polskim rynku odzieżowym. W ramach spółki przeprowadzono restrukturyzację na poziomie operacyjnym (zmiana struktury dostawców, przebudowa oferty produktowej, logistyki). W IV kwartale 2015 r. uplasowano emisję akcji serii L i M spółki Próchnik S.A. o wartości nominalnej 12,5 mln zł oraz dokonano przydziału obligacji o wartości nominalnej 10,768 mln zł. Termin wykupu obligacji przypada na grudzień 2017 r., Środki z obligacji zostały przeznaczone na optymalizacja struktury finansowania poprzez spłatę wyemitowanych obligacji serii A i B.

Spółka Próchnik S.A. posiada dwie marki – „Próchnik” oraz „Rage Age” o ugruntowanej pozycji na polskim rynku odzieżowym. W ramach spółki przeprowadzono restrukturyzację na poziomie operacyjnym (zmiana struktury dostawców, przebudowa oferty produktowej, logistyki). W IV kwartale 2015 r. uplasowano emisję akcji serii L i M spółki Próchnik S.A. o wartości nominalnej 12,5 mln zł oraz dokonano przydziału obligacji o wartości nominalnej 10,768 mln zł. Termin wykupu obligacji przypada na grudzień 2017 r., środki z obligacji zostały przeznaczone na optymalizację struktury finansowania poprzez spłatę wyemitowanych obligacji serii A i B.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

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. Progress FIZAN posiada również 11,9 mln zł akcji Soho Development S.A. oraz 15.268.375 akcji Próchnik S.A.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczne Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta

Skład Zarządu na 30 września 2015 r. przedstawiał się następująco:

Maciej Wandzel	-	Prezes Zarządu
Mariusz Omieciński	-	Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej na 30 września 2015 r. przedstawiał się następująco:

Bogusław Leśnodorski	-	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Andrzej Zientara	-	Członek Rady Nadzorczej powołany w drodze kooptacji
Monika Hałupczak	-	Członek Rady Nadzorczej
Katarzyna Szwarz	-	Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Napiórkowski	-	Członek Rady Nadzorczej
Mariusz Kaczmarek	-	Członek Rady Nadzorczej
Petre Manzelov	-	Członek Rady Nadzorczej

Kadencja Rady Nadzorczej w składzie wskazanym powyżej rozpoczęła się w dniu 31 marca 2015 r. z uwzględnieniem zmiany, o której mowa poniżej.

W dniu 16 kwietnia 2015 r. Pan Maciej Zientara zrezygnował z funkcji w Radzie Nadzorczej Emitenta. Powodem rezygnacji było 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. Zgodnie z art. 17.4 Statutu, mandat tak powołanego członka Rady Nadzorczej wygasa, jeżeli w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia jego powołania, jego wybór nie zostanie zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie.

3. Czas trwania działalności Emitenta

Czas trwania działalności Emitenta jest nieokreślony.

4. Okres, za jaki sprawozdanie zostało sporządzone

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe obejmuje okres 12 miesięcy od 1 października 2014 r. do 30 września 2015 r. oraz okres porównywalny:

- 12 miesięcy od 1 października 2013 r. do 30 września 2014 r.,
- 21 miesięcy od 1 stycznia 2013 r. do 30 września 2014 r.

Sprawozdanie zostało sporządzone w polskich złotych. Polski złoty jest walutą funkcjonalną i walutą sprawozdawczą Grupy Kapitałowej Soho Development S.A. Dane w sprawozdaniu finansowym zostały wykazane w tysiącach złotych, chyba że wskazano inaczej.

Dane finansowe wszystkich jednostek zależnych sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie finansowe Emitenta, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości (na 30 września 2015 r. / za okres 12 i 21 miesięcy 2014 – 2015 r.). Dla celów statutowych rokiem obrotowym spółek wchodzących w skład Grupy jest rok kalendarzowy.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Obecny rok obrotowy Emitenta zakończył się 30 września 2015 r. Poprzedni rok obrotowy trwał 21 miesięcy, rozpoczął się 1 stycznia 2013 r. i zakończył 30 września 2014 r. Kolejny rok obrotowy rozpoczął się 1 października 2015 r. i zakończy się dnia 30 września 2016 r.

Niniejsze Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe podlegało badaniu biegłego rewidenta.

5. Transakcje połączenia / nabycia udziałów uprawniających do sprawowania kontroli

W okresie objętym sprawozdaniem Emitent nabył kontrolę nad następującymi istotnymi jednostkami zależnymi:

- Soho Tetris Sp. z o.o SK
- Soho Development Homes & More Sp. z o.o.
- Soho Development Homes & More Sp. z o.o. SK
- Fabryka PZO Sp. z o.o.
- Recycling Park Sp. z o.o
- Recycling Park Kamionka Sp. z o.o.

W dniu 29 czerwca 2015 r. Emitent zawarł umowę o zarządzanie częścią portfela inwestycyjnego Progress FIZAN. W skład przejętego do zarządzania portfela wchodziły udziały w spółkach Fabryka PZO Sp. z o.o., Recycling Park Sp. z o.o. oraz Recycling Park Kamionka Sp. z o.o. i Kolejowa Invest Sp. z o.o. S.K.A w likwidacji (nie objęta konsolidacją - na dzień publikacji sprawozdania likwidacja została zakończona).

W ramach zarządzania częścią portfela, Soho Development S.A jest uprawniony do podejmowania decyzji inwestycyjnych w zakresie zbywania udziałów oraz decyzji odnośnie sposobu wykonywania praw głosu. W związku z powyższym Soho Development S.A. sprawuje kontrolę nad wyżej wymienionymi spółkami, co zostało rozpoznane w procesie konsolidacji począwszy od 30.06.2015 r.

Przejęcie zarządzania częścią portfela Progress FIZAN dokonało się w ramach strategii zmierzającej do koncentracji zarządzania aktywami nieruchomościowymi bezpośrednio w strukturze Soho Development S.A.

We wszystkich powyższych jednostkach zależnych Soho Development S.A. posiada, bezpośrednio lub pośrednio, 100% kontroli za wyjątkiem Soho Development Homes & More sp. z o.o. oraz Soho Development Homes & More sp. z o.o. SK, gdzie Soho Development S.A. posiada 60% kontroli.

Rok obrotowy Emitenta obejmuje okres 12 miesięcy: od 01.10.2014 r. do 30.09.2015 r. Rokiem obrotowym spółek zależnych jest rok kalendarzowy. Dla potrzeb sporządzenia Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Emitenta, dane jednostek zależnych zostały przygotowane na 30.09.2015 r. oraz za okres 12 miesięcy, zgodnie z rokiem obrotowym Emitenta.

Aktywa i zobowiązania jednostek zależnych na moment objęcia nad nimi kontroli przez SD S.A. na 30.06.2015 r. zostały wycenione w wartości godziwej i uwzględnione w procesie konsolidacji poprzez zastosowanie procedur konsolidacyjnych w zakresie rozliczenia nabycia kontroli.

SDHM Sp. z o.o. SKA	
2	Cena nabycia (wkład komandytariusza)
339	Kapitały własne jednostki zależnej na dzień nabycia
60%	Kapitały własne jednostki zależnej przypadające Emitentowi (%)
203	Kapitały własne jednostki zależnej przypadające Emitentowi (wartość)
- 201	Ujemna wartość firmy

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

SDHM Sp. z o.o.	
3	Cena nabycia
19	Kapitały własne jednostki zależnej na dzień nabycia
60%	Kapitały własne jednostki zależnej przypadające Emitentowi (%)
11	Kapitały własne jednostki zależnej przypadające Emitentowi (wartość)
- 8	Ujemna wartość firmy

Fabryka PZO	
30 780	Cena nabycia
30 867	Kapitały własne jednostki zależnej na dzień nabycia
100%	Kapitały własne jednostki zależnej przypadające Emitentowi (%)
30 867	Kapitały własne jednostki zależnej przypadające Emitentowi (wartość)
- 87	Ujemna wartość firmy

Recycling Park i Recycling Park Kamionka	
25 033	Cena nabycia
24 906	Kapitały własne jednostki zależnej na dzień nabycia
100%	Kapitały własne jednostki zależnej przypadające Emitentowi (%)
24 906	Kapitały własne jednostki zależnej przypadające Emitentowi (wartość)
127	Dodatnia wartość firmy ("goodwill")

Dodatnia wartość firmy jako nieistotna została jednorazowo odniesiona do Rachunku Zysków i Strat na moment rozliczenia nabycia kontroli.

6. Transakcje sprzedaży akcji / udziałów skutkujące zbyciem kontroli

W okresie objętym sprawozdaniem Emitent zbył kontrolę nad następującymi istotnymi jednostkami zależnymi:

- Próchnik S.A.,
- Listella S.A.

W dniu 25 czerwca 2015 r. 100% akcji w spółce zależnej Listella S. A. zostało wniesionych do Progress FIZAN. Wniesienie nastąpiło w ramach subskrypcji certyfikatów inwestycyjnych nowej emisji Progress FIZAN, które objęło Soho Development S.A. Wniesienie akcji Listella S.A. jest elementem porządkowania struktury aktywów Emitenta zgodnie z realizowaną strategią rozwoju i koncentracji na aktywach nieruchomościowych. Głównym aktywem spółki Listella były akcje w kapitale zakładowym spółki publicznej Próchnik S.A. oraz wierzytelności pieniężne. Spółka ta posiadała 26,96% akcji w kapitale zakładowym Próchnik S.A. na dzień transakcji. Dalsze zarządzanie akcjami Listella S.A. należy do Altus TFI S.A. - zarządzającego Progress FIZAN. 100% certyfikatów inwestycyjnych Progress FIZAN należy do Soho Development S.A.

W wyniku wniesienia akcji Listella S. A. do Progress FIZAN, udział Soho Development S.A. w ogólnej liczbie głosów w spółce Próchnik S. A., spadł poniżej progu 10%. Przed transakcją Soho Development S.A. wraz z podmiotami zależnymi (Listella S.A.) posiadał łącznie 11.233.604 akcji PRC reprezentujące 32,53% kapitału zakładowego Próchnik S.A. Po transakcji, Soho Development S.A. posiadał bezpośrednio łącznie 1.924.570 akcji Próchnik S.A., reprezentujące 5,57% kapitału zakładowego Próchnik S.A.

Grupa Kapitałowa Próchnik S.A. i Listella	
17 550	Przychody z tytułu zbycia kontroli
-15 525	Koszt zbycia kontroli
2 025	Wynik na zbyciu kontroli na 30.06.2015 r.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

7. Pozostałe transakcje na akcjach / udziałach

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły inne istotne transakcje na akcjach / udziałach podmiotów podporządkowanych.

8. Kontynuacja działalności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Emitenta.

9. Platforma zastosowanych MSSF

Oświadczenie o zgodności

Niniejsze Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską,
- W zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami ustawy 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330, 613, z 2014 r. poz. 768, 1100, z 2015 r. poz. 4) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi,
- Zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2009 r., Nr 33, poz. 259).

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

Standardy / Interpretacje niezatwierdzone w UE

Następujące zmiany do Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej i oczekują na zatwierdzenie w UE:

Standardy	Tytuł	Obowiązujący dla okresów rocznych
MSSF 9	Instrumenty finansowe	Okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie
MSSF 14	Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe	Okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie
MSSF 15	Umowy z klientami	Okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie
Zmiany do MSSF 10, MSSF 12 i MSR 28	Jednostki inwestycyjne: wyłączenie z obowiązku konsolidacji	Okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie
Zmiany do MSR 1	Zmiany w zakresie ujawnień	Okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie
Zmiany do MSSF 10 i MSR 28	Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem i j. stowarzyszoną lub j. współzależną	Okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie (zostanie zmienione)

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Standardy	Tytuł	Obowiązujący dla okresów rocznych
Zmiany do MSR 27	Metoda praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym	Okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie
Zmiany do MSR 16 i MSR 41	Rolnictwo: aktywa biologiczne w branży plantacji	Okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie
Zmiany do MSR 16 i MSR38	Wyjaśnienie akceptowalnych metod amortyzacji	Okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie
Zmiany do MSSF 11	Wspólne ustalenia umowne	Okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie
Cykl corocznych zmian do MSSF (2012–2014)	MSSF	Okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie

Kierownictwo Grupy zasadniczo nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych Standardów oraz Interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Grupę zasady (politykę) rachunkowości, za wyjątkiem potencjalnie MSSF 9. Grupa dokona oceny tego wpływu po zatwierdzeniu do stosowania, w celu zaprezentowania rzetelnego obrazu Grupy Kapitałowej.

Standardy / Interpretacje zastosowane po raz pierwszy

Grupa zastosowała po raz pierwszy MSSF10, MSSF 11, MSSF12, MSSF 13.

Wejście w życie MSSF 10, MSSF 11, MSSF 12 nie zmieniło obrazu Grupy Kapitałowej z punktu widzenia istniejących powiązań pomiędzy jednostką dominującą i jednostkami zależnymi oraz faktu sprawowania kontroli nad jednostkami zależnymi.

Wejście w życie MSSF 13 nie spowodowało istotnych zmian w stosowanych dotychczas zasadach wyceny.

Wcześniejsze zastosowanie Standardów i Interpretacji

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

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

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

Wejście w życie MSSF 10, MSSF 11, MSSF 12 nie zmieniło obrazu Grupy Kapitałowej z punktu widzenia istniejących powiązań pomiędzy jednostką dominującą i jednostkami zależnymi oraz faktu sprawowania kontroli nad jednostkami zależnymi.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Wartości niematerialne

Wartości niematerialne obejmują te aktywa, które nie posiadają postaci fizycznej, są identyfikowalne oraz które można wiarygodnie wycenić i które w przyszłości spowodują wpływ korzyści ekonomicznych do jednostki.

Wartości niematerialne w szczególności obejmują nabyte licencje, patenty, znaki towarowe, prawa majątkowe, które nadają się do gospodarczego wykorzystania, zaś ich przewidywany okres ekonomicznej użyteczności jest dłuższy niż rok.

Do wartości niematerialnych są zaliczane w szczególności:

- Wartość firmy,
- Licencje na oprogramowanie komputerowe i pozostałe licencje,
- Znaki towarowe,
- Inne prawa majątkowe.

Wartość początkową wartości niematerialnych stanowi cena nabycia, która obejmuje kwotę należną sprzedającemu oraz inne koszty poniesione w bezpośrednim związku z nabyciem danego aktywa.

Przy określaniu okresu użytkowania bierze się pod uwagę czas, w którym wartości niematerialne będą przynosić wymierne korzyści ekonomiczne. Stawki amortyzacyjne są ustalane z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności wartości niematerialnych i odzwierciedlają faktyczny okres ich użytkowania. W związku z tym stawka amortyzacja jest ustalana indywidualnie dla każdej wartości niematerialnej. Przyjmuje się, że wartość rezydualna każdej wartości niematerialnej wynosi zero pod koniec okresu użytkowania.

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową od miesiąca następującego po miesiącu przyjęcia do użytkowania. Amortyzacja jest naliczana i księgowana miesięcznie. Wartości niematerialne amortyzowane są w ciągu 2-5 lat. Wartość firmy nie podlega amortyzacji.

Nie później niż na dzień bilansowy kończący rok obrotowy stosowane wobec wartości niematerialnych stawki amortyzacyjne podlegają weryfikacji. W razie stwierdzenia potrzeby dokonania korekty stosowanych stawek amortyzacyjnych – korekta następuje w roku następnym i kolejnych latach obrotowych.

Nie później niż na koniec roku obrotowego wartości niematerialne podlegają również weryfikacji pod kątem trwałej utraty wartości i konieczności dokonania odpisów aktualizujących z tytułu trwałej utraty wartości. Na dzień bilansowy wartości niematerialne wycenia się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Całkowicie umorzone i wycofane z użytkowania wartości niematerialne podlegają wyksięgowaniu z ewidencji rachunkowej. Wartość firmy podlega testom pod kątem utraty wartości nie rzadziej niż raz na rok.

Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują środki trwałe, które nadają się do gospodarczego wykorzystania (są kompletne, zdatne do użytku), zaś ich przewidywany okres ekonomicznej użyteczności jest dłuższy niż rok. Rzeczowe aktywa trwałe to te aktywa, które jednostka zamierza wykorzystywać w swojej działalności oraz na potrzeby administracyjne i które spowodują w przyszłości wpływ korzyści ekonomicznych do jednostki. Rzeczowe aktywa trwałe obejmują również środki trwałe w budowie.

Zaliczki na środki trwałe (jak również zaliczki na inne aktywa trwałe i obrotowe) są wykazywane w pozycji Należności dla celów sprawozdawczych.

Do rzeczowych aktywów trwałych są zaliczane w szczególności:

- Budynki i budowle,
- Urządzenia techniczne i maszyny,
- Środki transportu,

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

- Inne środki trwałe (wyposażenie itp.),
- Inwestycje (ulepszenia) w obcych obiektach,
- Środki trwałe w budowie.

Jako odrębne pozycje środków trwałych ujmowane są także istotne komponenty, jeśli takie zostaną zidentyfikowane.

Wartość początkową środków trwałych stanowi cena nabycia, czyli cena zakupu składnika aktywów, obejmująca kwotę należną sprzedającemu (bez podlegającego odliczeniu podatku od towarów i usług).

Do ceny nabycia zalicza się także koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku, składowania lub wprowadzenia do obrotu. Cenę nabycia obniża się o otrzymane rabaty, opusty i inne podobne zmniejszenia.

Jeżeli nie jest możliwe ustalenie ceny nabycia składnika aktywów, a w szczególności przyjętego nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny - jego wyceny dokonuje się według ceny sprzedaży takiego samego lub podobnego przedmiotu.

Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmuje ogół poniesionych kosztów za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania, w tym koszty finansowania zewnętrznego skapitalizowane zgodnie z MSR 23.

W przypadku utraty wartości przez środki trwałe jest dokonywany odpis aktualizujący w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Wartość początkową danego środka trwałego powiększa się o koszty jego ulepszenia, czyli przebudowy, rozbudowy, rekonstrukcji, adaptacji – pod warunkiem, iż nakłady na ulepszenie spowodowały wzrost wartości użytkowej środka w porównaniu do wartości w dniu przyjęcia środka do używania. Zwiększenie wartości użytkowej może wynikać m.in. z wydłużenia okresu użytkowania lub obniżenia kosztów jego eksploatacji.

Wszelkie koszty (np. okresowe remonty), związane z utrzymaniem danego środka trwałego, nie prowadzące do zwiększenia jego wartości użytkowej, nie zwiększają wartości początkowej tego środka, lecz są spisywane do wyniku bieżącego okresu w momencie poniesienia.

Przy określaniu okresu użytkowania i stawki amortyzacyjnej dla danego środka trwałego uwzględnia się czas, w którym dany środek trwały będzie przynosić wymierne korzyści ekonomiczne. Stawki amortyzacyjne ustalane są z uwzględnieniem okresu użyteczności środków trwałych i odzwierciedlają one faktyczne zużycie środków trwałych. Amortyzacja dokonywana jest metodą liniową na podstawie planu amortyzacji.

Spółka stosuje najczęściej następujące roczne stawki amortyzacyjne dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych o wartości powyżej 3,5 tys. zł:

• Budynki i budowle	2,5 % - 10 %
• Urządzenia techniczne i maszyny	6% - 30 %
• Środki transportu	14%-20 %
• Wyposażenie i pozostałe środki trwałe	10%-20 %
• Inwestycje (ulepszenia) w obcych obiektach	10%

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową od miesiąca następującego po miesiącu przyjęcia do użytkowania. Amortyzacja jest naliczana i księgowana miesięcznie. Zakończenie amortyzacji następuje nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową środka trwałego lub przeznaczenia go do likwidacji, sprzedaży lub stwierdzenia jego niedoboru. Przyjmuje się, że wartość rezydualna każdego środka trwałego wynosi zero pod koniec okresu użytkowania.

Rzeczowe aktywa trwałe, których wartość nie przekracza 3,5 tys. zł, są amortyzowane jednorazowo w miesiącu przekazania do użytkowania.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Nie później niż na dzień bilansowy kończący rok obrotowy stosowane wobec środków trwałych stawki amortyzacyjne podlegają weryfikacji. W razie stwierdzenia potrzeby dokonania korekty stosowanych stawek amortyzacyjnych – korekta następuje w roku następnym i kolejnych latach obrotowych.

Nie później niż na koniec roku obrotowego rzeczowe aktywa trwałe (środki trwałe, środki trwałe w budowie) podlegają również weryfikacji pod kątem trwałej utraty wartości i konieczności dokonania odpisów aktualizujących z tytułu utraty tej wartości. Zasady szacowania i dokonywania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości są opisane w podrozdziale: „Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych (z wyjątkiem wartości firmy)”.

Odpisy aktualizujące są dokonywane nie później niż na dzień bilansowy (a więc w roku, w którym stwierdzono trwałą utratę wartości).

Na dzień bilansowy rzeczowe aktywa trwałe są wyceniane w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Całkowicie umorzone i wycofane z użytkowania środki trwałe podlegają wyksięgowaniu z ewidencji rachunkowej.

Do **środków trwałych w budowie** zalicza się środki trwałe w okresie ich budowy, montażu lub ulepszenia już istniejącego środka trwałego. Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia, do dnia bilansowego lub przyjęcia do używania, w tym również:

- Nie podlegający odliczeniu podatek od towarów,
- Koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania.

Środki trwałe w budowie nie podlegają amortyzacji.

Na dzień bilansowy środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości poniesionych nakładów pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Koszt obsługi zobowiązań, który zwiększa wartość środka trwałego w budowie, jest kalkulowany zgodnie z MSR 23. Według MSR 23 koszty finansowania zewnętrznego dające się bezpośrednio przyporządkować nabyciu, wytworzeniu lub budowie dostosowywanego składnika aktywów zwiększają wartość bilansową składnika aktywów. Za dostosowywany składnik uważa się taki składnik, który wymaga znaczącego czasu niezbędnego do przygotowania go do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży. Aktywuje się tylko te koszty finansowania zewnętrznego, których można byłoby uniknąć, gdyby nie zostały poniesione nakłady na dostosowywany składnik aktywów.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych (z wyjątkiem wartości firmy)

Na każdy dzień bilansowy każda jednostka z Grupy Kapitałowej SHD S.A. dokonuje przeglądu wartości bilansowych posiadanego majątku trwałego i wartości niematerialnych w celu stwierdzenia, czy nie występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Jeśli stwierdzono istnienie takich przesłanek, szacowana jest wartość odzyskiwalna danego składnika aktywów, w celu ustalenia potencjalnego odpisu z tego tytułu. W sytuacji, gdy składnik aktywów nie generuje przepływów pieniężnych, które są w znacznym stopniu niezależne od przepływów generowanych przez inne aktywa, analizę przeprowadza się dla grupy aktywów generujących przepływy pieniężne, do której należy dany składnik aktywów.

Wartość odzyskiwalna jest ustalana jako wyższa spośród dwóch wartości: wartość godziwa pomniejszona o koszty sprzedaży lub wartość użytkowa. Ta ostatnia wartość odpowiada wartości bieżącej szacunku przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu stopy dyskonta uwzględniającej aktualną rynkową wartość pieniądza w czasie oraz ryzyko specyficzne dla danego składnika aktywów.

Jeśli powyższa wartość jest niższa od wartości bilansowej składnika aktywów, wartość bilansową tego składnika aktywów pomniejsza się do wartości odzyskiwalnej. Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się niezwłocznie jako koszt bieżącego okresu, w którym wystąpiła.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Jeśli strata z tytułu utraty wartości ulega następnie odwróceniu, wartość netto składnika aktywów zwiększana jest do nowej oszacowanej wartości odzyskiwalnej, nie przekraczającej jednak wartości bilansowej tego składnika aktywów, jaka byłaby ustalona, gdyby w poprzednich latach nie ujęto straty z tytułu utraty wartości składnika aktywów. Odwrócenie straty z tytułu utraty wartości ujmuje się w wyniku bieżącego okresu.

Nieruchomości inwestycyjne

Za nieruchomości inwestycyjne uznaje się nieruchomości, które Grupa traktuje jako źródło przychodów z czynszów i /lub są utrzymywane ze względu na spodziewany przyrost ich wartości.

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się początkowo po koszcie uwzględniając koszty transakcji. Po ujęciu początkowym nieruchomości te wycenia się w wartości godziwej na podstawie operatu szacunkowego / wiarygodnej oceny Kierownictwa jednostki podporządkowanej lub jednostki dominującej. Zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w wyniku bieżącego okresu w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym zostały rozpoznane.

Zyski lub straty z tytułu sprzedaży / likwidacji lub zaprzestania użytkowania nieruchomości inwestycyjnej ujmuje się w wyniku bieżącego okresu w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Zgodnie z MSSF 13, istnieją trzy poziomy wyceny do wartości godziwej dla nieruchomości inwestycyjnych.

Hierarchia pomiaru	Dane wejściowe	Podejście do wyceny
Poziom I	Obserwowalne	Podejście rynkowe (ceny identycznych obiektów bez korekt)
Poziom II	Obserwowalne	Podejście rynkowe (ceny korygowane) Podejście dochodowe (dane z rynku)
Poziom III	Nieobserwowalne	Podejście dochodowe Podejście kosztowe (dane spoza rynku)

Poziom pierwszy zawiera dane wejściowe pochodzące z aktywnego rynku i jest traktowany jako źródło najbardziej wiarygodnych danych. Dane z tego poziomu powinny być stosowane zawsze, gdy tylko jest to możliwe.

Poziom drugi zawiera dane wejściowe inne niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne (obiektywne, mierzalne). Ten poziom obejmuje następujące możliwe źródła informacji i dane:

- notowania dla podobnych aktywów i pasywów pochodzące z aktywnego rynku;
- notowania dla takich samych albo podobnych aktywów i pasywów z rynków, które nie są aktywne;
- rynki inne niż rynki notowane, będące jednak rynkami obserwowalnymi (stopy procentowe, spready kredytowe itp.);
- inne rynkowo potwierdzone informacje.

Poziom trzeci zawiera dane o charakterze nieobserwowalnym, stosowane wówczas, gdy nie można uzyskać informacji z pierwszych dwóch poziomów wyceny. Zalicza się do niego wszelkie wyceny nacechowane subiektywnymi danymi wejściowymi.

Leasing

Leasing klasyfikuje się jako leasing finansowy, gdy w ramach zawartej umowy zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z posiadania przedmiotu leasingu przenoszone jest na leasingobiorcę. Wszelkie pozostałe rodzaje leasingu są traktowane jako leasing operacyjny.

Aktywa użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego traktuje się jako aktywa jednostki i wycenia w ich wartości godziwej w momencie rozpoczęcia leasingu, nie wyższej jednak niż wartość bieżąca

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

minimalnych opłat leasingowych. Powstające z tego tytułu zobowiązanie wobec leasingodawcy jest prezentowane w pozycji zobowiązań w podziale na długo – i krótkoterminowe.

Płatności leasingowe dzielone są na część odsetkową i zmniejszenie zobowiązania z tytułu leasingu, tak aby stopa odsetek od pozostającego zobowiązania była wielkością stałą (efektywna stopa zwrotu / Internal Rate of Return). VAT nie podlegający odliczeniu zwiększa wartość środka trwałego będącego przedmiotem leasingu.

Płatności z tytułu leasingu operacyjnego odnosi się do wyniku bieżącego okresu metodą liniową przez okres leasingu (na podstawie faktur od leasingodawcy).

Odroczony podatek dochodowy

Podatek odroczony jest kalkulowany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości w oparciu o różnice pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów, a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe oraz straty podatkowe, jakie w Grupie może wykorzystać. Pozycja aktywów lub rezerwy na podatek odroczony nie powstaje, jeśli różnica przejściowa powstaje z tytułu pierwotnego ujęcia wartości firmy lub z tytułu pierwotnego ujęcia innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy.

Wartość składników aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części, następuje jego odpis.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne.

Do różnic przejściowych (dodatnich i ujemnych) zalicza się głównie:

- Odpisy aktualizujące wartość aktywów,
- Rezerwy kosztowe (m.in. na świadczenia pracownicze),
- Odsetki naliczone nie otrzymane / nie zapłacone,
- Stratę podatkową rozliczaną w czasie,
- Skutki odmiennego traktowania umów leasingu dla celów rachunkowych i podatkowych (leasing finansowy dla celów rachunkowych i leasing operacyjny dla celów podatkowych),
- Skutki przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych dla celów bilansowych.

Aktywa finansowe

Na moment nabycia aktywa finansowe są wyceniane w wartości początkowej stanowiącej wartość godziwą powiększoną o koszty transakcji, z wyjątkiem tych aktywów, które klasyfikuje się jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe klasyfikuje się jako:

- Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności,
- Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,
- Pożyczki i należności.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a zyski lub straty ujmuje się w wyniku finansowym bieżącego okresu. Zysk lub strata ujęte w wyniku finansowym bieżącego okresu uwzględniają dywidendy lub odsetki wygenerowane przez dany składnik aktywów finansowych. Do aktywów finansowych zalicza się przede wszystkim akcje spółek notowanych na rynkach giełdowych / w obrocie pozagiełdowym oraz inne aktywa, dla których istnieje możliwość wiarygodnego oszacowania wartości godziwej. W przypadku, kiedy zostanie uzyskana kontrola nad spółką, akcje danej spółki nie podlegają wycenie w wartości godziwej przez wynik finansowy, lecz są włączane do konsolidacji metodą pełną / metodą praw własności, w zależności od stopnia podporządkowania.

Aktywa finansowe, z wyłączeniem instrumentów pochodnych, o stałych lub negocjowalnych warunkach płatności oraz stałych terminach wymagalności, które Grupa chce i może utrzymywać do momentu osiągnięcia wymagalności, klasyfikuje się jako inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności. Wykazuje się je w skorygowanej cenie nabycia stosując metodę efektywnego oprocentowania po pomniejszeniu o utratę wartości, zaś przychody ujmuje się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej, zaś skutki zmian tej wartości ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w części dotyczącej pozostałych dochodów całkowitych. Dywidendy z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w wyniku bieżącego okresu w chwili uzyskania przez Grupę prawa do ich otrzymania. W przypadku trwałej utraty wartości aktywów dostępnych do sprzedaży, odpis aktualizujący z tytułu trwałej utraty wartości ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

Zgodnie z MSSF 13, istnieją trzy poziomy wyceny do wartości godziwej dla aktywów finansowych.

Hierarchia pomiaru	Dane wejściowe	Podejście do wyceny
Poziom I	Obserwowalne	Podejście rynkowe (ceny identycznych obiektów bez korekt)
Poziom II	Obserwowalne	Podejście rynkowe (ceny korygowane) Podejście dochodowe (dane z rynku)
Poziom III	Nieobserwowalne	Podejście dochodowe Podejście kosztowe (dane spoza rynku)

Należności z tytułu dostaw i usług, udzielone pożyczki i pozostałe należności klasyfikuje się jako pożyczki i należności. Wycenia się je w skorygowanej cenie nabycia, metodą efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości. Dochód odsetkowy ujmuje się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z wyjątkiem należności krótkoterminowych, gdzie ujęcie odsetek byłoby nieistotne. W związku z tym w przypadku należności krótkoterminowych nie zachodzi potrzeba wyceny w skorygowanej cenie nabycia.

Wartość należności z tytułu dostaw i usług / udzielonych pożyczek / pozostałych należności jest aktualizowana poprzez dokonanie odpisu aktualizującego na bazie indywidualnych analiz i decyzji, jeśli zaistnieją przesłanki uzasadniające utworzenie odpisu aktualizującego (przypadek każdego klienta jest analizowany indywidualnie). Na dzień bilansowy należności są wykazywane z uwzględnieniem zasady ostrożnej wyceny, a więc po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące.

Należności wyrażone w walutach obcych są wyceniane na dzień bilansowy po kursie średnim ogłoszonym dla danej waluty przez NBP na ten dzień.

Zapasy

Zapasy są aktywami przeznaczonymi do odsprzedaży w toku zwykłej działalności gospodarczej lub materiałami przeznaczonymi do zużycia w trakcie świadczenia usług / procesu produkcyjnego.

W zależności od profilu działalności jednostki, zapas stanowi również produkcja w toku / wyroby gotowe / nakłady na lokalne mieszkalne i użytkowe przeznaczone do sprzedaży.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Nakłady na inwestycje deweloperskie są klasyfikowane jako zapasy. Odsetki od zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania inwestycji są ujmowane jako element zapasów w okresie trwania inwestycji.

Nabycie / produkcja zapasów są ewidencjonowane wg cen nabycia / kosztu wytworzenia. Rozchód zapasów jest wyceniany według średniego kosztu.

Zaliczki na dostawy zapasów są ujmowane w należnościach.

Pozostałe aktywa

Pozostałe aktywa obejmują rozliczenia międzyokresowe czynne, czyli wydatki poniesione do dnia bilansowego, stanowiące koszty przyszłych okresów sprawozdawczych.

Do rozliczeń międzyokresowych czynnych zalicza się m.in. następujące pozycje:

- Opłacone z góry ubezpieczenia,
- Opłacone z góry prenumeraty,
- Opłacone z góry wieczyste użytkowanie gruntu, podatek od nieruchomości,
- Opłacone z góry inne koszty, dotyczące przyszłych okresów.

Odpisy rozliczeń międzyokresowych kosztów do wyniku bieżącego okresu następują stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia jest uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

Kapitał własny

Kapitał własny składa się z następujących elementów:

- Kapitał podstawowy,
- Akcje własne,
- Pozostałe kapitały,
- Zysk (strata) z lat ubiegłych,
- Zysk (strata) netto.

Na dzień bilansowy kapitał podstawowy jednostki wykazuje się w wysokości określonej w statucie i wpisanej w KRS. Kapitał podstawowy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak również nadwyżka wartości emisyjnej akcji ponad wartość nominalną akcji stanowi wyłącznie kapitał jednostki dominującej (zgodnie z zasadami konsolidacji sprawozdań finansowych).

Akcje własne wyceniane są w cenie nabycia i prezentowane są w kapitałach własnych jako wielkość ujemna w momencie przeniesienia praw do tych akcji na Emitenta, a nie w momencie podpisania umowy.

Pozostałe kapitały stanowią m.in. kapitał zapasowy, który tworzony jest i wykorzystywany w oparciu o postanowienia umów jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Pozostałe kapitały obejmują również kapitał z aktualizacji wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są w przypadku, kiedy na Grupie ciąży istniejący obowiązek prawny lub zwyczajowo oczekiwany, wynikający z przeszłych zdarzeń i gdy jest prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków uosabiających korzyści ekonomiczne oraz można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego zobowiązania, przy czym kwota tego zobowiązania lub termin wymagalności nie są pewne.

Wysokość rezerw powinna być jak najbardziej właściwym szacunkiem nakładów niezbędnych do wypełnienia istniejącego obowiązku na dzień bilansowy, czyli:

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

- Kwotą – jaką zgodnie z racjonalnymi przesłankami jednostka zapłaciłaby w ramach wypełnienia obowiązku na dzień bilansowy lub
- Kwotą, jaką zapłaciłaby na rzecz strony trzeciej w zamian za przejęcie na siebie obowiązku w tym samym terminie.

Ujmowana kwota rezerwy odzwierciedla możliwie najdokładniejszy szacunek kwoty wymaganej do rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy, z uwzględnieniem ryzyka i niepewności związanej z tym zobowiązaniem. W przypadku wyceny rezerwy metodą szacunkowych przepływów pieniężnych koniecznych do rozliczenia bieżącego zobowiązania, jej wartość bilansowa odpowiada wartości bieżącej tych przepływów.

Rezerwy mogą być tworzone m.in. na poniższe tytuły:

- Odroczony podatek dochodowy – opisany w sekcji dotyczącej odroczonego podatku dochodowego,
- Straty z transakcji gospodarczych w toku,
- Udzielone gwarancje i poręczenia,
- Skutki toczącego się postępowania sądowego i odwoławczego,
- Rezerwa na przyszłe koszty finansowe.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe dzielą się na:

- Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Pozostałe zobowiązania finansowe.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a wynikające z nich zyski lub straty finansowe ujmuje się w wyniku bieżącego okresu z uwzględnieniem odsetek zapłaconych od danego zobowiązania finansowego.

Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym kredyty i pożyczki, wyceniane są początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji. Następnie wycenia się je w skorygowanej cenie nabycia metodą efektywnej stopy procentowej (tym samym koszty odsetkowe również ujmuje się metodą efektywnej stopy procentowej).

Zobowiązania krótkoterminowe nie są wyceniane w skorygowanej cenie nabycia, jeśli ewentualne różnice z wyceny byłyby nieistotne. Zobowiązania krótkoterminowe są wyceniane w wartości wymagającej zapłaty (w tym naliczone odsetki za zwłokę).

Zobowiązania wyrażone w walutach obcych są wyceniane na dzień bilansowy po kursie średnim ogłoszonym dla danej waluty przez NBP na ten dzień.

Zobowiązania warunkowe - pozabilansowe

Za zobowiązania warunkowe uznaje się potencjalny przyszły obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Sprawozdanie z całkowitych dochodów składa się z:

- Wyniku (zysku / straty) netto bieżącego okresu,
- Pozostałych dochodów (zysków / strat) całkowitych.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Segmenty operacyjne

Zgodnie z wymogami MSSF 8, Grupa identyfikuje segmenty operacyjne w oparciu o wewnętrzne raporty dotyczące tych elementów, które są regularnie weryfikowane przez osoby decydujące o przydzieleniu zasobów do danego segmentu i oceniające jego wyniki finansowe.

Podstawą wyodrębnienia poszczególnych segmentów w Grupie Kapitałowej SHD S.A. i zaklasyfikowania do nich danego obszaru działalności jest dominujący (przeważający) rodzaj działalności poszczególnych spółek.

W Grupie Kapitałowej SHD S.A. wyodrębniono kluczowe segmenty operacyjne:

- Segment deweloperski,
- Segment nieruchomości,
- Segment inwestycyjno – finansowy,
- Pozostałe segmenty

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi

Przychody ze sprzedaży wykazuje się w wartości godziwej otrzymanej lub należnej zapłaty z tytułu sprzedaży towarów, produktów i usług w zwykłym toku działalności poszczególnych jednostek. Przychody prezentowane są po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, zwroty, rabaty i opusty.

Jednostki należące do Grupy Kapitałowej SHD S.A. ujmuje przychody, kiedy kwotę przychodów można wiarygodnie zmierzyć i gdy prawdopodobne jest, że jednostka uzyska w przyszłości korzyści ekonomiczne, oraz gdy spełnione zostały konkretne opisane niżej kryteria dla każdego rodzaju działalności Grupy. Uznaje się, że wartości przychodów nie można wiarygodnie zmierzyć, dopóki nie zostaną wyjaśnione wszystkie zdarzenia związane z transakcją sprzedaży. Grupa Kapitałowa opiera swoje szacunki na wynikach historycznych, uwzględniając rodzaj klienta, rodzaj transakcji oraz szczegóły konkretnych umów. Poniżej prezentowane są kryteria, jakie muszą być spełnione, aby zostały rozpoznane i ujęte przychody z poszczególnych rodzajów transakcji.

Przychody ze sprzedaży mieszkań, miejsc parkingowych, lokali użytkowych i innych powierzchni ujmowane są w momencie, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z posiadania nieruchomości zostały przeniesione na kupującego, za który przyjmuje się moment podpisania aktu notarialnego.

Przychody ze sprzedaży usług (np. usług najmu) wykazywane są w wartości godziwej wpłat otrzymywanych lub należnych (pomniejszonych o VAT) za dostarczone usługi w ramach bieżącej działalności. Przychody ze sprzedaży usług ujmuje się w okresie, w którym świadczone usługi.

Przychody ze sprzedaży towarów / produktów ujmowane są w momencie przekazania nabywcy znaczącego ryzyka i korzyści z tytułu posiadania towarów / produktów. W przypadku, gdy produktem są mieszkania / lokale / powierzchnie komercyjne, obowiązują zasady rozpoznawania przychodów opisane powyżej.

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane z wykorzystaniem stałej efektywnej stopy procentowej w okresie do zapadalności inwestycji.

Koszty działalności operacyjnej

Koszty działalności operacyjnej są ewidencjonowane w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym, w sposób umożliwiający kalkulację podatku dochodowego bieżącego i odroczonego.

W przypadku poniesienia wydatków dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych są one księgowane na kontach rozliczeń międzyokresowych czynnych (w sprawozdaniu z Całkowitych Dochodów

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

prezentowane jako „Pozostałe aktywa”) i spisywane w koszty proporcjonalnie do upływu czasu / wielkości świadczeń.

Koszty świadczeń pracowniczych

Koszty świadczeń pracowniczych obejmują:

- Wynagrodzenia i premie, w tym wynagrodzenie za czas urlopu,
- Świadczenia na rzecz pracowników (składki ZUS, odprawy emerytalne i rentowe).

W Grupie Kapitałowej SHD S.A. nie występują (poza wymaganymi przez obowiązujące przepisy o ubezpieczeniach społecznych) świadczenia pracownicze w postaci programów określonych składek, ponadto realizowane są wyłącznie obowiązki wynikające z kodeksu pracy w zakresie odpraw emerytalnych i rentowych.

Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody operacyjne obejmują przychody pośrednio związane z działalnością operacyjną, np.:

- Zysk na zbyciu rzeczowych środków trwałych,
- Zysk z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej,
- Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość aktywów niefinansowych,
- Otrzymane darowizny,
- Przedawnione zobowiązania,
- Otrzymane lub należne odszkodowania,
- Rozwiązane rezerwy (nie dotyczy świadczeń pracowniczych – utworzenie i rozwiązanie rezerw na świadczenia pracownicze jest prezentowane w kosztach podstawowej działalności operacyjnej – jako zwiększenie lub zmniejszenie kosztów).

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty operacyjne obejmują koszty pośrednio związane z działalnością operacyjną, np.:

- Stratę na zbyciu rzeczowych aktywów trwałych,
- Stratę z wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej,
- Utworzenie odpisów aktualizujących wartość aktywów niefinansowych,
- Przekazane darowizny,
- Spisane należności,
- Zapłacone lub naliczone odszkodowania, kary i grzywny,
- Utworzone rezerwy (nie dotyczy świadczeń pracowniczych – utworzenie i rozwiązanie rezerw na świadczenia pracownicze jest prezentowane w kosztach podstawowej działalności operacyjnej - jako zwiększenie lub zmniejszenie kosztów).

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Przychody finansowe

Przychody finansowe obejmują m.in.:

- Zysk ze zbycia jednostek zależnych,
- Zysk ze zbycia pozostałych aktywów finansowych,
- Zysk z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Zysk z wyceny jednostek stowarzyszonych i współzależnych metodą praw własności,
- Zyski z wyceny pozostałych aktywów finansowych,
- Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych,
- Dywidendy,
- Odsetki otrzymane / naliczone,
- Nadwyżkę dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi (zrealizowane i nie zrealizowane różnice kursowe),
- Inne przychody finansowe.

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są narastająco według czasu powstawania i przy uwzględnieniu efektywnej stopy procentowej, czyli stopy efektywnie dyskontującej przyszłe wpływy pieniężne szacowane na oczekiwany okres użytkowania danego składnika aktywów do wartości bilansowej netto tego składnika.

Koszty finansowe

Koszty finansowe obejmują m.in.:

- Stratę ze zbycia jednostek zależnych,
- Stratę ze zbycia pozostałych aktywów finansowych,
- Strata z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- Strata z wyceny jednostek stowarzyszonych i współzależnych metodą praw własności,
- Strata z wyceny pozostałych aktywów finansowych,
- Utworzenie odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych,
- Odsetki zapłacone / naliczone,
- Nadwyżkę ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi (zrealizowane i nie zrealizowane różnice kursowe),
- Inne koszty finansowe.

Koszty z tytułu odsetek ujmowane są narastająco według czasu powstawania i przy uwzględnieniu efektywnej stopy procentowej, czyli stopy efektywnie dyskontującej przyszłe wydatki pieniężne szacowane na oczekiwany okres użytkowania danego składnika zobowiązań do wartości bilansowej netto tego zobowiązania.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy obciążający wynik finansowy za dany okres składa się z:

- Podatku dochodowego stanowiącego bieżące obciążenia podatkowe powstałe w danym okresie,
- Podatku dochodowego odroczonego.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego dla poszczególnych jednostek. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) w związku z wyłączeniem przychodów niepodlegających opodatkowaniu, kosztów niestanowiących kosztów uzyskania przychodów oraz w związku z uwzględnieniem straty podatkowej, która pomniejsza podstawę opodatkowania. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku podatkowym.

Podatek odroczonego wykazuje się w wyniku finansowym bieżącego okresu, z wyjątkiem przypadku, gdy dotyczy on pozycji uznających lub obciążających bezpośrednio kapitał własny, bo wtedy także podatek jest

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

odnoszony bezpośrednio w kapitał własny (pozostałe dochody całkowite w sprawozdaniu z całkowitych dochodów) lub gdy wynika on z początkowego rozliczenia połączenia jednostek gospodarczych.

W przypadku połączenia jednostek gospodarczych ewentualne konsekwencje podatkowe uwzględnia się przy obliczaniu wartości firmy lub przy określaniu wartości udziału jednostki przejmującej w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki przejmowanej przewyższającej koszt przejęcia.

Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

W procesie stosowania zasad (polityki) rachunkowości wobec zagadnień podanych poniżej, istotne znaczenie, oprócz szacunków księgowych, ma profesjonalny osąd Kierownictwa.

Stosując zasady rachunkowości obowiązujące w Grupie, kierownictwo Grupy jest zobowiązane do dokonywania szacunków, osądów i założeń dotyczących kwot wyceny poszczególnych składników aktywów i zobowiązań. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Rzeczywiste wyniki mogą odbiegać od przyjętych wartości szacunkowych.

Poniżej przedstawiono podstawowe założenia dotyczące przyszłości i inne kluczowe źródła niepewności występujące na dzień bilansowy, z którymi związane jest ryzyko znaczącej korekty wartości bilansowych aktywów i zobowiązań w następnym okresie sprawozdawczym.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest szacowana przez niezależnych rzeczoznawców. Kierownictwo Grupy ocenia na każdy dzień bilansowy, czy założenia przyjęte w tych wycenach są zgodne w jego osądzie z warunkami rynkowymi na dzień bilansowy. W przypadku dokonania oceny wartości nieruchomości przez Kierownictwo Grupy, Kierownictwo we własnym zakresie jest zobowiązane do wyboru właściwych założeń na podstawie aktualnych warunków rynkowych.

Wartość godziwą instrumentów finansowych, w szczególności tych, dla których nie istnieje aktywny rynek, wycenia się wykorzystując odpowiednie techniki wyceny. Przy wyborze odpowiednich metod i założeń, Kierownictwo Grupy kieruje się profesjonalnym osądem uwzględniając m.in. przesłanki uzasadniające ryzyko utraty wartości.

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Kierownictwo Grupy Kapitałowej corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Zasady konsolidacji sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej SHD S.A jest sporządzane na podstawie jednostkowego sprawozdania Emitenta oraz na podstawie sprawozdań jednostkowych sporządzanych przez jednostki podporządkowane od Emitenta. Jednostki bezpośrednio i pośrednio zależne od jednostki dominującej są konsolidowane **metodą pełną**.

Soho Development S.A. jest jednostką dominującą i dokonuje konsolidacji tj. łączenia sprawozdań finansowych jednostki dominującej ze sprawozdaniami finansowymi jednostek zależnych przez sumowanie odpowiednich pozycji sprawozdań finansowych, z uwzględnieniem niezbędnych wyłączeń konsolidacyjnych i korekt. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest to sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej SHD S.A. sporządzone w taki sposób, jakby było ono sprawozdaniem pojedynczej jednostki gospodarczej.

Wszelkie transakcje, salda, przychody i koszty zachodzące pomiędzy j. dominującą i j. zależnymi objętymi konsolidacją podlegają pełnej eliminacji w procesie konsolidacji.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Udziały niesprawujące kontroli są prezentowane w kapitałach własnych, za kapitałami przypadającymi akcjonariuszom jednostki dominującej.

Połączenie jednostek gospodarczych

Połączenia jednostek i wyodrębnionych części działalności rozlicza się metodą przejęcia zgodnie z MSSF 3. Jednostka przejmująca wycenia możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i przejęte zobowiązania według ich wartości godziwych na dzień przejęcia. Dające się zidentyfikować aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej spełniające warunki ujęcia zgodnie z MSSF 3 ujmują się w wartości godziwej na dzień przejęcia, z uwzględnieniem wyjątków zawartych w MSSF 3.

Każdorazowo płatność przekazana w wyniku połączenia jednostek wyceniana jest w zagregowanej wartości godziwej (na dzień dokonania zapłaty) przekazanych aktywów, poniesionych lub przejętych zobowiązań oraz instrumentów kapitałowych wyemitowanych przez Grupę w zamian za przejęcie kontroli nad jednostką przejmowaną. Koszty bezpośrednio związane z połączeniem jednostek gospodarczych ujmowane są w wyniku finansowym w momencie ich poniesienia.

W przypadku, gdy początkowe rozliczenie połączenia jednostek nie jest zakończone przed końcem okresu sprawozdawczego, w którym połączenie miało miejsce, jednostka przejmująca prezentuje w swoim sprawozdaniu finansowym przybliżone kwoty dotyczące pozycji, których rozliczenie jest niezakończony. W okresie wyceny jednostka przejmująca koryguje retrospektywnie prowizoryczne kwoty ujęte na dzień przejęcia, aby odzwierciedlić nowe informacje uzyskane o faktach i okolicznościach, które istniały na dzień przejęcia oraz, jeśli byłyby znane, wpłynęłyby na wycenę kwot ujętych na ten dzień. W okresie wyceny jednostka przejmująca ujmuje także dodatkowe aktywa i zobowiązania, jeśli uzyskano nowe informacje o faktach i okolicznościach, które istniały na dzień przejęcia oraz, jeśli byłyby znane, wpłynęłyby na ujęcie tych aktywów i zobowiązań na ten dzień. Okres wyceny kończy się, gdy tylko jednostka przejmująca otrzymuje informacje, których poszukiwała na temat faktów i okoliczności, które istniały na dzień przejęcia lub przekonuje się, że nie można uzyskać więcej informacji. Jednakże okres wyceny nie powinien przekraczać jednego roku od dnia przejęcia.

Jednostka przejmująca ujmuje zapłatę warunkową według wartości godziwej na dzień przejęcia jako część zapłaty przekazanej w zamian za jednostkę przejmowaną.

Niektóre zmiany wartości godziwej zapłaty warunkowej, które jednostka przejmująca ujmuje po dniu przejęcia, mogą być skutkiem dodatkowych informacji uzyskanych przez nią po tym dniu na temat faktów i okoliczności, które istniały na dzień przejęcia. Zmiany takie są korektami z okresu wyceny, o których mowa w powyżej. Jednakże zmiany wynikające z następujących po dniu przejęcia zdarzeń takich, jak osiągnięcie określonego pułapu przychodów, uzyskanie określonej ceny sprzedaży akcji lub przełom w projekcie badawczo-rozwojowym, nie są już korektami z okresu wyceny.

W razie nabycia kontroli w następstwie kilku następujących po sobie transakcji, udziały będące w posiadaniu Grupy (np. w sytuacji, gdy spółka stowarzyszona stała się spółką zależną) na dzień objęcia kontroli są wyceniane w wartości godziwej z odniesieniem skutków do wyniku bieżącego okresu.

Wartość firmy wynikającą z przejęcia ujmują się w aktywach i początkowo wykazuje po kosztach, jako wartość kosztów przejęcia przekraczającą udział Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych. Jeśli po przeszacowaniu udział Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki przejmowanej przekracza koszt połączenia jednostek gospodarczych, nadwyżkę ujmują się niezwłocznie w wyniku finansowym.

Inwestycje w jednostki zależne

Przez jednostki zależne rozumie się jednostki kontrolowane (pośrednio lub bezpośrednio) przez jednostkę dominującą. Uznaje się, że kontrola występuje wówczas, gdy Emitent posiada kontrolę z tytułu swojego zaangażowania w jednostkę, kiedy podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych (zwrotów) oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

wyników finansowych (zwrotów) poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. W związku z powyższym kontrola opiera się na trzech elementach:

- Posiadaniu władzy,
- Ekspozycji na lub prawa do zmiennych zwrotów oraz
- Możliwości wywierania wpływu na wysokość zwrotów poprzez sprawowaną władzę.

Wyniki finansowe jednostek zależnych nabytych lub sprzedanych w ciągu roku ujmują się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od / do momentu ich efektywnego nabycia / zbycia.

Wszelkie transakcje, salda, przychody i koszty zachodzące pomiędzy podmiotami objętymi konsolidacją metodą pełną podlegają stosownym procedurom eliminacyjnym w procesie konsolidacji.

Udziały niesprawujące kontroli są prezentowane w kapitałach własnych, za kapitałami przypadającymi akcjonariuszom jednostki dominującej. Udziały niesprawujące kontroli mogą być początkowo wyceniane albo (a) w wartości godziwej albo (b) w wartości proporcjonalnego udziału niekontrolujących udziałów w możliwych do zidentyfikowania aktywach netto jednostki przejmowanej. Wybór jednej z opisanych metod jest dostępny dla każdego połączenia jednostek gospodarczych. W okresach kolejnych wartość udziałów niesprawujących kontroli obejmuje rozpoznaną początkowo wartość, skorygowaną o zmiany wartości kapitału jednostki zależnej w proporcji do tychże udziałów.

Zmiany w udziale jednostki zależnej, nie powodujące utraty kontroli ujmowane są jako transakcje kapitałowe. Wartość udziału Grupy oraz udziałów niesprawujących kontroli są odpowiednio modyfikowane w celu odzwierciedlenia zmian w strukturze udziałów. Różnica pomiędzy wartością, o którą modyfikowana jest wartość udziałów niesprawujących kontroli a wartością godziwą płatności otrzymanej lub przekazanej ujmowana jest bezpośrednio w kapitale własnym Grupy.

W sytuacji całkowitej utraty kontroli nad jednostką zależną, jednostka dominująca:

- Wyłącza aktywa (w tym wartość firmy) oraz zobowiązania jednostki zależnej w ich wartości bilansowej na dzień utraty kontroli,
- Ponadto eliminuje wartość bilansową udziałów niekontrolujących byłej jednostki zależnej na dzień utraty kontroli (w tym przypisane do nich wszelkie składniki innych całkowitych dochodów),
- Ujmują wartość godziwą otrzymanej zapłaty oraz wydanie udziałów, w przypadku, gdy transakcja, która doprowadziła do utraty kontroli wiąże się z wydaniem udziałów jednostki zależnej właścicielom występującym jako udziałowcy,
- Ponadto ujmują wszelkie inwestycje utrzymane w byłej jednostce zależnej w ich wartości godziwej na dzień utraty kontroli (jeśli jednostka dominująca pozostawia w swoim posiadaniu pakiet akcji / udziałów nie dających kontroli),
- Ujmują wszelkie powstałe różnice jako zysk lub stratę (w wyniku bieżącego okresu) możliwe do przypisania jednostce dominującej.

Wartość godziwa udziałów w jednostce (pozostających w Grupie po utracie kontroli) jest uznawana za początkową wartość godziwą dla celów późniejszego ich ujmowania zgodnie z MSR 39 lub początkowy koszt udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub współzależnych.

Pozostałe kwestie

Grupa SHD S.A. sporządza:

- Skonsolidowane Sprawozdanie z Dochodów Całkowitych – w układzie kalkulacyjnym,
- Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych – metodą pośrednią.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

11. Ważne oszacowania i osądy księgowe, informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym korektach z tytułu rezerw, dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów

Aktualizacja wartości kwoty należnej od Progress FIZAN

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym rozpoznano koszt z tytułu aktualizacji wartości kwoty należnej od Progress FIZAN w kwocie 714 tys. zł. Korekty oszacowania wartości dokonano na podstawie postanowień umowy sprzedaży z dnia 13 lipca 2010 r, do wysokości środków uzyskanych z tyt. likwidacji majątku spółki Kolejowa Invest Sp. z o.o. SKA przez Progress FIZAN. Na dzień publikacji sprawozdania finansowego likwidacja została zakończona.

Aktualizacja wartości aktywów dostępnych do sprzedaży *

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym rozpoznano ujemny wynik z tytułu aktualizacji wartości certyfikatów Progress FIZAN w łącznej kwocie 5.479 tys. zł. Wynikało to głównie z następujących przyczyn:

- Spadek wartości akcji Soho Development S.A. - 1.547 tys. zł,
- Zmniejszenie wartości akcji Kolejowa Invest SKA do wartości środków uzyskanych z likwidacji spółki - 1.279 tys. zł,
- Obniżenie wartości akcji Próchnik S.A. posiadanych bezpośrednio przez Progress FIZAN - 895 tys. zł,
- Korekta wartości udziałów Fabryka PZO - 1.765 tys. zł ,

**Objęcie kontrolą na 30-06-2015 r. spowodowało że część powyższych korekt została odwrócona w wysokości 440 tys. zł.*

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym rozpoznano również zmniejszenie wartości z tytułu aktualizacji wartości akcji spółki Próchnik S.A. w kwocie 175 tys. zł. Wyceny dokonano na podstawie kursu giełdowego akcji spółki na dzień bilansowy.

Skutki wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży rozpoznano bezpośrednio w kapitałach.

Zestawienie głównych aktywów Progress FIZAN znajduje się w 7 Sprawozdania Zarządu.

Pozostałe kwestie

Na podstawie zaktualizowanej koncepcji architektonicznej Soho Factory, dokonano zmniejszenia przyjętego poziomu rezerw na prace przygotowawcze (wyburzenia) na kwotę 2.015 tys. zł.

12. Porównywalność danych finansowych

Dane finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym za okres od dnia 1 października 2014 r. do dnia 30 września 2015 r. są porównywalne z danymi za analogiczny okres 2013 - 2014 r.

Dane porównawcze obejmują okresy:

- 21 miesięcy (od 1 stycznia 2013 r. do 30 września 2014 r.) oraz
- 12 miesięcy (od 1 października 2013 r. do 30 września 2014 r.).

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

13. Przekształcenie sprawozdań finansowych w celu zapewnienia porównywalności danych, korekty błędów podstawowych

Korekty kwotowe danych finansowych

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym wystąpiły korekty retrospektywne wyniku z lat ubiegłych. W celu zapewnienia porównywalności, dokonano przekształcenia danych za okres ubiegły.

Pozycja Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej	30.09.2014 r. (przed przekszt.)	Korekta	30.09.2014 r. (przekoszt.)	Komentarz
Wartość firmy	23 717	-10 819	12 898	Korekta wartości firmy dla Próchnik S.A. Korekta została dokonana na podstawie zmian wyceny aktywów przeprowadzonych przez Grupę PRC.
Inne długoterminowe aktywa finansowe	73 457	-576	72 881	Aktualizacja wyceny certyfikatów inwestycyjnych (564 tys. zł), nieuwjęcie w konsolidacji PZOI ze względu na brak sprawowania kontroli (12 tys. zł).
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 477	-253	9 224	Nieujęcie w konsolidacji PZOI ze względu na brak sprawowania kontroli
Należności handlowe	7 177	-135	7 042	Korekta aktywów Próchnik S.A.
Pozostałe należności	3 567	-55	3 512	Nieujęcie w konsolidacji PZOI ze względu na brak sprawowania kontroli
Udzielone pożyczki	9 503	61	9 564	Nieujęcie w konsolidacji RR Secundo ze względu na brak sprawowania kontroli, pożyczka jako pożyczka spoza Grupy
Zapasy	67 815	-2 989	64 826	Korekta aktywów Próchnik S.A.
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	65 074	-516	64 558	Nieujęcie w konsolidacji RR Secundo i PZOI ze względu na brak sprawowania kontroli
Udziały niesprawujące kontroli	41 766	-3 197	38 569	Korekta aktywów netto Próchnik S.A.
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 212	-1 162	19 050	Nieujęcie w konsolidacji PZOI ze względu na brak sprawowania kontroli
Pozostałe rezerwy długoterminowe	231	-200	31	Nieujęcie w konsolidacji PZOI ze względu na brak sprawowania kontroli
Zobowiązania handlowe	10 931	-5	10 926	Nieujęcie w konsolidacji RR Secundo i PZOI ze względu na brak sprawowania kontroli
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	17 836	1 633	19 469	Korekta pasywów Próchnik S.A.
Kredyty i pożyczki	8 234	16 940	25 174	Nieujęcie w konsolidacji PZOI ze względu na brak sprawowania kontroli, pożyczka jako pożyczka spoza Grupy
Pozostałe pasywa krótkoterminowe	36 644	1 000	37 644	Rezerwa z tytułu utraty wartości pozostałych aktywów finansowych (Browar Gontyńiec)

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Pozycja Skonsolidowanego Sprawozdania z Całkowitych Dochodów	21 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r. (przed przeksz.)	Korekta	21 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r. (przeksz.)	Komentarz
Pozostałe przychody i zyski z inwestycji	55 744	-564	55 180	Aktualizacja wyceny certyfikatów inwestycyjnych
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	-13 976	-1 000	-14 976	Rezerwa z tytułu utraty wartości pozostałych aktywów finansowych (Browar Gontyniec)
Korekta "wartości firmy" (obecnie: pozostałe koszty operacyjne)	0	-12 379	-12 379	Korekta wartości firmy dla PRC
Wynik na sprzedaży / utracie kontroli nad jednostkami zależnymi	-4 493	-16 348	-20 841	Wartość aktywów netto PZOI i RR Secundo - zaniechane sprawowania kontroli nad spółkami

Korekty prezentacyjne danych finansowych

Emitent dokonał zmian:

- W sposobie prezentacji wybranych pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej oraz
- Całkowitej zmiany sposobu Prezentacji Skonsolidowanego Sprawozdania z Dochodów Całkowitych.

Opisane zmiany mają na celu lepsze odzwierciedlenie obecnego podstawowego profilu działalności Grupy Kapitałowej Emitenta (działalność deweloperska i wynajem nieruchomości) i obejmują m.in. modyfikację prezentacji danych finansowych w celu bardziej przejrzystego ich przedstawienia. Obecnie Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów składa się z zagregowanych wyników na poziomie najważniejszych segmentów działalności (profil deweloperski, najmy oraz pozostałe).

-> Wyjaśnienie zmian prezentacyjnych dla Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej

Zmiany prezentacyjne:

- Brak wyodrębnienia rozliczeń międzyokresowych czynnych długoterminowych,
- Pozostałe aktywa obejmują dawne rozliczenia międzyokresowe czynne długo – i krótkoterminowe,
- Brak wyodrębnienia rozliczeń międzyokresowych biernych (obecnie w pozostałych zobowiązaniach, z poniższym wyjątkiem),
- Wyodrębnienie zaliczek otrzymanych od klientów z tytułu działalności deweloperskiej i najmu (poprzednio w pozostałych zobowiązaniach długoterminowych lub RMK biernych, jeśli zaliczki miały charakter krótkoterminowy).

-> Wyjaśnienie zmian prezentacyjnych dla Skonsolidowanego Sprawozdania z Dochodów Całkowitych

Zmiany prezentacyjne:

- Zmiana wariantu Rachunku Zysków i strat z rodzajowego na kalkulacyjny,
- Wyniki na operacjach na aktywach finansowych ujęto odpowiednio w przychodach lub kosztach finansowych (poprzednio wyniki na operacjach na aktywach finansowych były prezentowane wprost w RZiS),
- Odpisy aktualizujące wartość aktywów finansowych ujęto odpowiednio w przychodach lub kosztach finansowych (poprzednio odpisy były prezentowane bezpośrednio w RZiS),
- Odpisy aktualizujące wartość aktywów niefinansowych ujęto odpowiednio w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych (poprzednio odpisy były prezentowane wprost w RZiS),
- Dokonano wyłączenia obrotów z tytułu refaktur dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej (zgodnie z poprzednio stosowaną zasadą rachunkowości, obroty te nie podlegały wyłączeniu).

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

14. Korekty wynikające z zastrzeżeń w opiniach za lata ubiegłe

Nie wystąpiły korekty o takim charakterze.

15. Rachunkowość zabezpieczeń

Grupa Kapitałowa Emitenta nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

16. Zestawienie portfela inwestycyjnego

Wartość bilansowa na początku okresu	520	12 813	82 175	95 508
a. Zwiększenia (z tytułu):	2 533	2 226	25 096	29 855
- zakup	862	1 600	22 522	24 984
- nabycie w wyniku połączenia	20	0	0	20
- wycena / naliczenie odsetek	0	626	2 577	3 203
- przeklasyfikowanie	1 537	0	0	1 537
- inne	114	0	-3	111
b. Zmniejszenia (z tytułu)	-674	-11 747	-64 678	-77 099
- sprzedaż	-500	-20	-62	-582
- zbycie w wyniku utraty kontroli	0	0	-32	-32
- wycena / zapłata odsetek	-174	-4 189	-8 771	-13 134
- przeklasyfikowanie	0	-7 538	-55 813*	-63 351
- inne	0	0	0	0
Wartość bilansowa na koniec okresu	2 379	3 292	42 593	48 264

*Reklasyfikacja certyfikatów inwestycyjnych w związku z objęciem konsolidacją (rozliczeniem nabycia) udziałów w j. zależnych: Fabryka PZO, Recycling Park Sp. z o.o. i Recycling Park Kamionka Sp. z o.o.

Uzgodnienie portfela inwestycyjnego do pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej		
A.6	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0
A.7.1	- aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności	1 649
A.7.3	Inne długoterminowe aktywa finansowe	35 967
B.5.1	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0
B.5.2	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności	1 643
B.5.4	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	9 005
Portfel inwestycyjny, razem		48 264

Akcje / udziały w pozostałych jednostkach

Specyfikacja akcji i udziałów w pozostałych jednostkach krajowych (notowane i nienotowane)	
2 078	Akcje Próchnik S.A.
301	Pozostałe akcje i udziały
2 379	Akcje i udziały, razem

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Dłużne papiery wartościowe

Dłużne papiery wartościowe					
Nazwa jednostki - Emitenta	Termin spłaty	Stopa %	Wartość historyczna	Odsetki	Wartość bilansowa
Progress FIZAN	2015-12-31	5,00	1 500	97	1 597
BL Sp. z o.o. 1 SKA	2015-12-31	6,73	41	5	46
BL Sp. z o.o. 1 SKA	2016-12-31	4,95	1 600	49	1 649
Dłużne papiery wartościowe, razem			3 141	151	3 292

Pozostałe aktywa finansowe

Specyfikacja pozostałych aktywów finansowych	
33 608	Certyfikaty inwestycyjne Progress FIZAN
8 985	Kwota należna netto (po aktualizacji wyceny) z tytułu zbycia aktywów finansowych do Progress FIZAN
42 593	Pozostałe aktywa finansowe, razem

17. Rzeczowe aktywa trwale

Tabela zmian rzeczowych aktywów trwałych	Grunty, budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwale w budowie	Razem
Stan na 01.10.2014 r.						
Wartość księgowa brutto	12 185	2 868	1 399	4 000	3 678	24 130
Umorzenie i łączne dotychczasowe odpisy z tytułu utraty wartości	-2 965	-1 834	-334	-1 761	0	-6 894
Wartość księgowa netto na 01.10.2014 r.	9 220	1 034	1 065	2 239	3 678	17 236
Okres od początku roku do dnia bilansowego						
Wartość księgowa netto na 01.10.2014 r.	9 220	1 034	1 065	2 239	3 678	17 236
Nabycie kontroli nad jednostkami zależnymi (RP, Fabryka, SDHM)	16 376	37	98	14	9 494	26 019
Pozostałe zwiększenia	875	449	129	720	2 201	4 375
Zbycie kontroli nad jednostkami zależnymi (GK PRC SA)	-9 806	-583	-141	-1 604	-3 804	-15 938
Pozostałe zmniejszenia	-123	-39	-23	-219	-1 778	-2 182
Odpisy z tytułu utraty wartości	60	28	0	42	-2 428	-2 298
Amortyzacja	-238	-297	-450	-654	0	-1 640
Wartość księgowa netto na dzień bilansowy	16 364	629	678	537	7 364	25 572
Stan na dzień bilansowy						
Wartość księgowa brutto	16 643	1 500	1 272	1 179	9 792	30 386
Umorzenie i łączne dotychczasowe odpisy z tytułu utraty wartości	-279	-871	-594	-642	-2 428	-4 814
Wartość księgowa netto na dzień bilansowy 30.09.2015 r.	16 364	629	678	537	7 364	25 572

Struktura własnościowa	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
Własne	25 017	16 200
Używane na podstawie umów leasingu finansowego	555	1 036
Rzeczowe aktywa trwale, razem	25 572	17 236

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

18. Wartość firmy

Wartość firmy - nazwa spółki	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
Grupa Kapitałowa Próchnik	0	12 645
Pozostałe	253	253
Wartość firmy, razem	253	12 898

19. Pozostałe wartości niematerialne

Tabela zmian wartości niematerialnych	Znaki towarowe, licencje, projekty	Licencje na oprogramowanie komputerowe/ pozostałe WN	Razem
Stan na 01.10.2014 r.			
Wartość księgowa brutto	14 132	1 091	15 223
Umorzenie i łączne dotychczasowe odpisy z tytułu utraty wartości	-7	-462	-469
Wartość księgowa netto na 01.10.2014 r.	14 125	629	14 754
Okres od początku roku do dnia bilansowego			
Wartość księgowa netto na 01.10.2014 r.	14 125	629	14 754
Nabycie kontroli nad jednostkami zależnymi	30	99	129
Pozostałe zwiększenia	91	69	160
Zbycie kontroli nad jednostkami zależnymi	-11 211	-412	-11 623
Pozostałe zmniejszenia	0	-118	-118
Odpisy z tytułu utraty wartości	0	0	0
Amortyzacja	-18	-99	-117
Wartość księgowa netto na dzień bilansowy	3 017	168	3 185
Stan na dzień bilansowy			
Wartość księgowa brutto	3 069	186	3 255
Umorzenie i łączne dotychczasowe odpisy z tytułu utraty wartości	-52	-18	-70
Wartość księgowa netto na dzień bilansowy 30.09.2015 r.	3 017	168	3 185

Struktura własnościowa	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
Własne	3 185	14 754
Używane na podstawie umów leasingu finansowego	0	0
Wartości niematerialne, razem	3 185	14 754

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

20. Inwestycje w nieruchomości

Nazwa spółki - właściciela nieruchomości inwestycyjnej	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
Soho Factory Sp. z o.o.	144 722	168 046
Cracovia Property Sp. z o.o.	37 363	37 289
Fabryka PZO Sp. z o.o.	52 557	0
Mińska Development Sp. z o.o.	33 590	33 555
Scan Development Sp. z o.o. (w leasingu zwrotnym)	0	0
Próchnik S.A.	0	5 937
Fellow Sp. z o.o.	2 740	2 740
Recycling Park Sp. z o.o. Kamionka	13 004	0
Recycling Park Sp. z o.o.	120	0
Nieruchomości inwestycyjne, razem	284 096	247 567

	01.10.2014 r.	01.10.2013 r.
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	247 567	423 394
- wycena nieruchomości	0	3 152
- poniesione nakłady inwestycyjne	490	2 246
- nabycie nieruchomości, w tym w wyniku nabycia kontroli nad j. zależnymi.	65 658	8 221
- zbycie nieruchomości, w tym w wyniku zbycia kontroli nad j. zależnymi.	-5 937	-170 477
- pozostałe zmiany (w tym reklasyfikacja do zapasów)	-23 682	-18 969
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	284 096	247 567

21. Pożyczki udzielone

Specyfikacja pożyczek udzielonych długo - i krótkoterminowych	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
Pożyczki udzielone Próchnik S.A.	5 819	8 447
Pozostałe pożyczki	800	1 270
Pożyczki udzielone, razem	6 619	9 717

Specyfikacja pożyczek udzielonych	Stopa %	Termin spłaty	Saldo na dzień 30.09.2015 r.
Pożyczki udzielone Próchnik S.A.*	WIBOR 3M+3%/ 3,5%	31.10.2015	5 819
Pozostałe pożyczki			800
Pożyczki udzielone krótkoterminowe, razem		Razem	6 619

*Pożyczki zostały spłacone po dniu bilansowym, przy czym kwota 1.236 tys. zł została uregulowana w gotówce, zaś pozostała część potrącona z zapisami na akcje Próchnik S.A.

Zabezpieczenia pożyczek

Pożyczki udzielone nie są zabezpieczone.

Wszystkie pożyczki są wyrażone w walucie polskiej.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

22. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
Naliczone i niezapłacone odsetki	2 673	2 075
Rozpoznanie leasingu finansowego w księgach rachunkowych (l. operacyjny dla celów podatkowych)	0	36
Rezerwy kosztowe (w tym rezerwy na świadczenia pracownicze)	57	628
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, należności, zapasów, ŚT itp.	423	566
Strata podatkowa z ubiegłych lat	4 934	5 457
Niewypłacone wynagrodzenie i ZUS	0	0
Rezerwa z tyt. opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu	683	31
Wycena aktywów dostępnych do sprzedaży	1 074	0
Pozostałe	0	431
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	9 844	9 224

23. Zapasy

Zapasy	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
Materiały i towary	2 769	19 254
Produkcja w toku	24 387	38 925
Wyroby gotowe	11 462	12 796
Razem	38 618	70 975
Odpisy aktualizujące	-1 763	-6 149
Zapasy, razem	36 855	64 826

Na 30.09.2015 r. zapasy stanowią nakłady na inwestycje deweloperskie.

24. Należności

Należności	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
Należności handlowe	2 178	7 042
Należności PDOP	0	0
Pozostałe należności	2 551	3 512
Należności netto, razem	4 729	10 554

Należności	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
a) należności krótkoterminowe (brutto)	6 281	18 247
b) należności długoterminowe (brutto)	0	0
Należności brutto, razem	6 281	18 247
c) odpisy aktualizujące	-1 552	-7 693
Należności netto, razem	4 729	10 554

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Analiza terminów wymagalności należności handlowych i pozostałych (wartość netto)	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
a) bieżące (nieprzeterminowane) - termin płatności minie w ciągu 1 miesiąca licząc od dnia bilansowego	1 360	4 041
b) bieżące (nieprzeterminowane) - termin płatności minie w ciągu: od 1 miesiąca do 3 miesięcy licząc od dnia bilansowego	0	48
c) bieżące (nieprzeterminowane) - termin płatności minie w ciągu: od 3 miesięcy do 6 miesięcy licząc od dnia bilansowego	0	645
d) bieżące (nieprzeterminowane) - termin płatności minie w ciągu: od 6 miesięcy do 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego	1 360	2 218
e) bieżące (nieprzeterminowane) - termin płatności minie powyżej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego	0	0
f) należności, dla których termin spłaty upłynął (czyli przeterminowane na dzień bilansowy)	2 009	3 602
Należności netto, razem	4 729	10 554

Specyfikacja odpisów aktualizujących	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
Odpisy na należności handlowe	403	1 153
Odpisy na pozostałe należności krótkoterminowe	1 149	6 540
Odpisy na należności długoterminowe	0	0
Odpisy aktualizujące, razem	1 552	7 693

Należności handlowe	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
Należności handlowe brutto, razem	2 581	8 195
Odpisy aktualizujące	-403	-1 153
Należności handlowe netto, razem	2 178	7 042

Należności pozostałe długo- i krótkoterminowe	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
Należności z tytułu podatków (z wyjątkiem PDOP), ceł, ubezpieczeń zdrowotnych i społecznych	709	909
Należności z tytułu wpłaconych kaucji	4	1 511
Należności od pracowników	82	495
Zaliczki / wpłaty na poczet / z tytułu nabycia aktywów trwałych, finansowych i obrotowych (zapasów)	1 180	5 667
Należności z tytułu sprzedaży aktywów trwałych i finansowych	132	132
Rozliczenia z akcjonariuszami / udziałowcami	0	1
Pozostałe	1 593	1 337
Należności pozostałe brutto, razem	3 700	10 052
Odpisy aktualizujące	-1 149	-6 540
Należności pozostałe netto, razem	2 551	3 512

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

25. Pozostałe aktywa

Pozostałe aktywa	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
Prenumerata czasopism, subskrypcje	0	0
Ubezpieczenia majątkowe, samochodowe i pozostałe	77	111
Koszty rozliczane w czasie, dotyczące przyszłych okresów	1 992	2 344
Podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntu	558	387
Przedpłaty	0	2 445
Pozostałe	135	557
Pozostałe aktywa krótkoterminowe, razem	2 762	5 844

26. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
a) środki pieniężne na rachunkach bankowych	35 200	54 376
- na rachunkach bieżących / lokaty overnight	35 200	52 876
- lokaty terminowe	0	1 500
b) środki pieniężne na rachunkach inwestycyjnych	1 428	9 800
c) środki pieniężne w kasie	50	287
d) środki pieniężne w drodze	0	16
e) weksle i inne środki pieniężne	0	79
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	36 678	64 558

27. Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	1 182	12 129
Pożyczki	17 846	422
Kredyty i pożyczki długoterminowe, razem	19 028	12 551
Krótkoterminowe		
Kredyt w rachunku bieżącym / cash pool	21 223	7 572
Kredyty bankowe	409	0
Pożyczki	0	17 602
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe, razem	21 632	25 174

Kredyty – dane szczegółowe na dzień bilansowy

Specyfikacja kredytów długoterminowych	Kwota kredytu	Stopa% (jeśli zmienna)	Stopa % na dzień bilansowy	Termin spłaty	Saldo na dzień bilansowy
Kredyt z dnia 04.09.2015 r. w banku Alior Bank SA	906	WIBOR 3M+3,5%	5,23	03.09.2020	885
Umowa nr 6/2011/263522-20051-2010-1 SGB Chodzież	1 104	WIBOR 3M+4,75%	6,48	30.12.2020	297
Kredyty bankowe krótkoterminowe, razem				Razem	1 182

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Specyfikacja kredytów krótkoterminowych	Kwota kredytu	Stopa% (jeśli zmienna)	Stopa % na dzień bilansowy	Termin spłaty	Saldo na dzień bilansowy
Kredyt z dnia 04.09.2015 r. w banku Alior Bank SA	256	WIBOR 3M+3,5%	5,23	03.09.2020	256
Kredyt w Millenium Bank SA	58		6,65		36
Umowa nr 6/2011/263522-20051-2010-1 SGB Chodzież	1 104	WIBOR 3M+4,75%	6,48	30.12.2020	117
Kredyty bankowe krótkoterminowe, razem				Razem	409

Specyfikacja kredytów w rachunku bieżącym / cash pool	Kwota kredytu	Stopa% (jeśli zmienna)	Stopa % na dzień bilansowy	Termin spłaty	Saldo na dzień bilansowy
Kredyt w rachunku bieżącym / systemie cash pool w mBank SA		WIBOR 3M+3%	4,73		21 066
Umowa z dn. 30.10.12 r. nr 1317/437/270/12/00 WBK Chodzież	200	WIBOR 3M +4%	5,73	27.11.2017	157
Kredyty w rachunku bieżącym / cash pool, razem				Razem	21 223

Specyfikacja pożyczek długoterminowych	Kwota kredytu	Stopa% (jeśli zmienna)	Stopa % na dzień bilansowy	Termin spłaty	Saldo na dzień bilansowy
Pożyczka z dnia 22.12.2006 r. zaciągnięta od podmiotu PZO Investments w likwidacji Sp. z o.o.	10 821	WIBOR 6M +1,5%	8,38	31.12.2016	17 846
Pożyczki długoterminowe, razem				Razem	17 846

Zabezpieczenia kredytów i pożyczek

Kredyt w Alior Banku zabezpieczony jest hipoteką umowną do kwoty 1.743.300,00 PLN, ustanowioną na pierwszym miejscu, na rzecz Alior Banku na zabezpieczenie kredytu, roszczeń o odsetki, należności ubocznych w tym opłat i prowizji, na prawie użytkowania wieczystego części nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Mińskiej 25, obejmującej działkę nr 18/14 o powierzchni 0,0964 ha, oraz na związanej z tym prawem własności budynków i urządzeń (nr WA6M/00491631/9).

Kredyt w SGB Chodzież zabezpieczony jest hipoteką ustanowioną na nieruchomości o KW Nr PO1H/00019447/7.

System cash pool

Umowa cash pool ma na celu zwiększenie efektywności działalności gospodarczej prowadzonej przez posiadaczy rachunków poprzez zoptymalizowanie kosztów zaciągniętego kredytu i odpowiednie wykorzystanie sumy dziennych sald na rachunkach bankowych posiadaczy rachunków. Konstrukcja umowy przyczynia się do zmniejszenia obciążeń z tytułu odsetek od kredytu przyznanego przez bank danemu posiadaczowi rachunku oraz pozwala na uzyskiwanie większych przychodów z tytułu odsetek od środków zgromadzonych w banku na rachunku bieżącym.

Wszystkie kredyty i pożyczki są wyrażone w walucie polskiej.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

28. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
Rozpoznanie leasingu finansowego w księgach rachunkowych (I.operacyjny dla celów podatkowych)	14	89
Naliczone i nieotrzymane odsetki	1 366	1 058
Różnice kursowe dodatnie	0	0
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	17 306	16 884
Koszty rozliczane w czasie	0	0
Stosowanie różnych stawek amortyzacyjnych dla celów bilansowych i podatkowych / brak amortyzacji dla celów bilansowych	1 543	937
Pozostałe	0	82
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	20 229	19 050

29. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

Pozostałe zobowiązania długoterminowe	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	54 371	68 403
- zobowiązania wekslowe	9 902	0
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	229	572
- pozostałe	0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	64 502	68 975

Zobowiązania długoterminowe z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych i weksli	
Rodzaj wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	Wartość bilansowa
Obligacje nabyte przez SGB Bank - część długoterminowa	54 371
Weksle o charakterze inwestycyjnym	9 902
Razem	64 273

Zobowiązania z tytułu emisji obligacji zostały wycenione w skorygowanej cenie nabycia na dzień bilansowy.

Zabezpieczenia obligacji

Pierwotnymi zabezpieczeniami obligacji wyemitowanych przez Soho Development była hipoteka łączna do kwoty 72.800.000,00 (siedemdziesiąt dwa miliony osiemset tysięcy) złotych na:

- prawie użytkownika wieczystego nieruchomości przysługujących Mińska – Development spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie położonej w Warszawie przy ul. Mińskiej 25, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy- Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00350734/1;
- udziale w prawie użytkownika wieczystego nieruchomości wraz z budynkiem stanowiącym własność użytkownika wieczystego (76 lokali niemieszkalnych) przysługującym Mińska – Development spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, położonym w Warszawie przy ul. Mińskiej 25, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00169936/1;

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

- nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Cracovia Property spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie położonej w Krakowie przy ul. Bochenka, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KR1P/00367845/0;
- prawie użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej przysługującym Fabryce PZO spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, nr ewidencyjny działki 17/5, położonej w Warszawie przy ul. Kamionkowskiej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA6M/00436382/5.

W dniu 9 października 2014 r. Emitent dokonał zmiany zabezpieczenia hipotecznego Obligacji serii B w ten sposób iż zwolniona została hipoteka z części nieruchomości należącej do Cracovia Property Sp. z o.o., stanowiącej wydzielone działki o nr ewidencyjnych 576/26, 576/42, 576/44, 576/50, 576/14, 576/47, oraz 576/48. Zwolnione działki przeznaczone są do realizacji inwestycji deweloperskiej przy ul. Bochenka w Krakowie. Przedmiot zabezpieczenia rozszerzył się o nieruchomość gruntową położoną w Oleśnicy (Kamionka), gmina Chodzież, województwo Wielkopolskie, obejmującej działkę o nr ew. 23/9 o powierzchni 189 574 m², księga wieczysta nr PO1H/00029310/1, będącą własnością spółki Recycling Park Sp. z o.o.

30. Zobowiązania handlowe

Analiza terminów zapadalności zobowiązań handlowych	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
a) bieżące handlowe (nieprzeterminowane) - termin płatności minie w ciągu 1 miesiąca licząc od dnia bilansowego	1 108	1 418
b) bieżące handlowe (nieprzeterminowane) - termin płatności minie w ciągu: od 1 miesiąca do 3 miesięcy licząc od dnia bilansowego	0	903
c) bieżące handlowe (nieprzeterminowane) - termin płatności minie w ciągu: od 3 miesięcy do 6 miesięcy licząc od dnia bilansowego	0	114
d) bieżące handlowe (nieprzeterminowane) - termin płatności minie w ciągu: od 6 miesięcy do 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego	0	2
e) bieżące handlowe (nieprzeterminowane) - termin płatności minie powyżej 12 miesięcy licząc od dnia bilansowego	0	198
f) zobowiązania przeterminowane handlowe	882	8 291
Zobowiązania handlowe, razem	1 990	10 926

31. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	349	702
- zobowiązania wekslowe	29	9 377
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	178	162
- zobowiązania inwestycyjne	535	3 587
- zobowiązania z tytułu nabycia aktywów finansowych	818	0
- zobowiązania budżetowe (z wyjątkiem PDOP)	1 104	505
- zobowiązania wobec pracowników	154	98
- przejęcie wierzytelności	0	1 600
- otrzymane kaucje	1 858	2 396
- rezerwa na opł.za wieczyste użytkowanie gruntu	3 403	23
- pozostałe	1 032	7 232
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, razem	9 460	25 682

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych i weksli	
Rodzaj wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	Wartość bilansowa
Odsetki od obligacji nabytych przez SGB Bank- naliczone memoriałowo do dnia bilansowego	349
Weksle o charakterze inwestycyjnym	29
Razem	378

32. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Nazwa pozycji	Wartość nominalna opłat leasingowych	Wartość bieżąca opłat leasingowych	Wartość nominalna opłat leasingowych	Wartość bieżąca opłat leasingowych
Platne w okresie:	30.09.2015 r.	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.	30.09.2014 r.
- do 1 roku	266	178	236	162
- od 1 roku do 5 lat	297	229	636	572
- powyżej 5 lat	0	0	0	0
Razem	563	407	872	734
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	-156	X	-138	X
Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	407	407	734	734

33. Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe

Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	30.09.2015 r.	30.09.2014 r.
Rezerwa na wynagrodzenia i pozostałe świadczenia pracownicze	0	306
Rezerwa na sprawy sporne	0	85
Rezerwa na koszty wyburzeń / rekultywacji	0	2 000
Pozostałe	2	28
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe, razem	2	2 419

34. Kapitał zakładowy

Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% na WZ SHD S.A. na dzień przekazania sprawozdania finansowego (21 grudnia 2015 r.)

Zgodnie z zawiadomieniami otrzymanymi przez Soho Development S.A. w trybie ustawy o ofercie publicznej akcjonariuszami posiadającymi ponad 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Soho Development S.A. były następujące podmioty:

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

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 (Nikożja)	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%
4	Rafał Bauer (wraz z podmiotami zależnymi)*	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	Danuta i Witold 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.

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).

Na dzień przekazania sprawozdania finansowego, osoby nadzorujące nie posiadały akcji Emitenta

35. Akcje własne

W dniu 20 stycznia 2015 r. nastąpiła rejestracja umorzenia 8.995.055 akcji własnych.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Emitent skupił 565.223 akcji własnych stanowiących 0,5077% kapitału zakładowego. Koszt transakcji nabycia akcji własnych w ramach tej Transzy Programu wraz z prowizjami wyniósł 726 tys. zł.

Z liczby 565.223 akcji, 561.261 sztuk akcji zostało rozliczonych do dnia 30.09.2015 r., zaś pozostałe akcje (3.962 sztuki) zostały rozliczone po dniu bilansowym. Koszt akcji własnych rozliczonych do dnia bilansowego wyniósł 720 tys. zł.

36. Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję

Nazwa pozycji	Okres		
	30.09.2015 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.	30.09.2014 r. 21 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r.	30.09.2014 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r.
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,06	-0,63	-0,55
Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,02	-0,63	-0,55
Liczba akcji na dzień bilansowy	110 772 389	111 333 650	111 333 650
Średnia ważona liczba akcji	111 221 117	111 333 650	111 333 650

W wyniku korekty rozliczenia nabycia akcji Recycling Park Sp. z o.o. 11.900.000 akcji Soho Development S.A. znajduje się w portfelu Progress FIZAN, którego 100% jednostek należy do Soho Development S.A. Dla celów wyliczenia NAV przypadającego na jedną akcję na dzień 30.09.2015 r., należałoby przyjąć liczbę

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

akcji pomniejszoną o akcje posiadane przez Progress FIZAN tj. 98.872.389 oraz skorygować wartość aktywów. Wyliczona w ten sposób wartość księgowa na jedną akcję wynosiłaby 3,05 zł

Brak instrumentów rozładniających zysk na jedną akcję za dany i ubiegły rok obrotowy.

37. Udziały niesprawujące kontroli

Zmiany udziałów niesprawujących kontroli w okresie objętym sprawozdaniem finansowym dotyczyły:

- Zmian w aktywach netto jednostek zależnych,
- Nabycia mniej niż 100% kontroli w jednostkach zależnych (SDHM Sp. z o.o., SDHM Sp. z o.o. SK),
- Zbycia jednostek zależnych, w których kontrola była mniejsza niż 100% (Próchnik S.A.).

Spółka zależna	Udziały niesprawujące kontroli w %	Wartość udziałów niesprawujących kontroli na dzień bilansowy
ThinkTank Sp. z o.o.	37,88%	-188
SDHM Sp. z o.o. i SDHM Sp. z o.o. SK	40,00%	288
	Razem	100

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

38. Przychody z działalności operacyjnej

Przychody ze sprzedaży obejmowały m.in. sprzedaż mieszkań, lokali i powierzchni komercyjnych, usługi najmu jak również przychody ze sprzedaży towarów, produktów i usług.

39. Koszty działalności operacyjnej

Nakłady na działalność deweloperską ujmowane są jako zapasy. Koszt sprzedanych lokali / miejsc parkingowych / powierzchni komercyjnych jest rozpoznawany w momencie ujęcia przychodu ze sprzedaży zapasów.

Koszty usług są rozpoznawane na bieżąco w okresie, w którym były świadczone.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

40. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody i zyski operacyjne	12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.	21 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r.	12 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r.
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	15	96	-31
Zysk na sprzedaży wierzytelności	0	379	0
Rozwiązanie rezerw na straty, roszczenia sporne i inne koszty	1 164	2 642	2 631
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość pozostałych aktywów niefinansowych	225	0	0
Rozwiązana rezerwa na wyburzenia	2 015	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	0	3 152	3 152
Otrzymane odszkodowania, zwrócone kary i grzywny	25	1 969	1 866
Umorzenie zobowiązań	44	506	457
Wynik na leasingu zwrotnym - odpis za dany okres	0	601	240
Odzyskany depozyt dot. przekształcenia PZOI ze spółki SA w Sp. z o.o.	0	1 440	1 440
Sprzedaż przyłącza ciepłego	0	1 077	1 077
Łączna ujemna wartość firmy dla nabyć w 2015 r.	170	0	0
Pozostałe	908	2 404	1 986
Pozostałe przychody i zyski operacyjne, razem	4 566	14 266	12 818

41. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty i straty operacyjne	12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.	21 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r.	12 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r.
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	-4	-4
Strata na sprzedaży wierzytelności	-42	-71	-2
Utworzone rezerwy na straty, roszczenia sporne i inne koszty	0	-20	-20
Odpisy aktualizujące wartość pozostałych aktywów niefinansowych	0	-11 072	-10 101
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	0	0	0
Korekta "wartości firmy"	0	-12 379	-12 379
Odszkodowania, kary, grzywny	-500	0	0
Umorzenie / spisanie należności	-305	-351	-247
Wynik na leasingu zwrotnym -odpis za dany okres	0	-394	-158
Likwidacja majątku trwałego i obrotowego	-387	0	0
Korekta rozliczeń międzyokresowych kosztów	0	-5 970	-5 970
Pozostałe	-1 117	-5 904	-2 223
Pozostałe koszty i straty operacyjne, razem	-2 351	-36 165	-31 104

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

42. Przychody finansowe

Przychody finansowe	12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.	21 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r.	12 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r.
Wynik na sprzedaży / utracie kontroli nad jednostkami zależnymi	2 025	0	0
Wynik na zbyciu pozostałych aktywów finansowych	473	1 140	471
Wycena certyfikatów FIZAN	0	54 710	11 621
Odsetki otrzymane /należne - lokaty bankowe	1 308	2 410	1 804
Odsetki otrzymane / należne - pożyczki	627	1 656	1 259
Odsetki otrzymane / należne - dłużne papiery wartościowe	695	3 245	1 264
Odsetki otrzymane / należne - od przeterminowanych należności handlowych	26	44	36
Pozostałe przychody finansowe	216	694	260
Przychody finansowe, razem	5 370	64 227	16 715

43. Koszty finansowe

Koszty finansowe	12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.	21 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r.	12 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r.
Wynik na zbyciu kontroli nad jednostkami zależnymi	0	-20 841	-20 841
Wynik na zbyciu pozostałych aktywów finansowych	-1	-1	-1
Strata z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	-4 022
Aktualizacja wyceny krótkoterminowych aktywów finansowych	-714	-18 206	-5 082
Utworzenie odpisów aktualizujących wartość pozostałych aktywów finansowych	0	-3 966	-3 932
Wartość aktywów netto wniesionych do FIZAN	0	-34 749	-1 498
Udział w wyniku jednostek stowarzyszonych	0	-4 444	-5 029
Odsetki naliczone / zapłacone - kredyty i pożyczki	-2 183	-3 102	-1 518
Odsetki naliczone / zapłacone - dłużne papiery wartościowe	-2 936	-8 072	-2 071
Odsetki - leasing finansowy	-113	-7 165	-2 627
Odsetki naliczone / zapłacone - od przeterminowanych zobowiązań handlowych	0	-105	-38
Odsetki budżetowe naliczone / zapłacone	0	-63	-37
Pozostałe koszty finansowe	-136	-1 227	-753
Koszty finansowe, razem	-6 083	-101 941	-47 449

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

44. Podatek dochodowy

Podatek dochodowy odroczony wykazany w rachunku zysków i strat	12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.	21 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r.	12 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r.
Zmiana aktywów z tytułu podatku odroczonego	620	2 927	164
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	-1 179	3 277	-382
Całkowita zmiana podatku odroczonego, w tym:	-559	6 204	-218
Podatek odroczony nie odniesiony do rachunku zysków i strat	2 768	-4 826	-1 258
Odroczony podatek dochodowy w rachunku zysków i strat, razem	2 209	1 378	-1 476

W bieżącym roku obrotowym bieżący podatek dochodowy obciążył Grupę w wysokości 14 tys. zł

45. Ryzyka instrumentów finansowych posiadanych przez Grupę Kapitałową

Ryzyko kredytowe

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe Grupy wynika z:

- Udzielonych pożyczek,
- Zakupionych obligacji i weksli,
- Należności handlowych i pozostałych.

Nazwa pozycji		30.09.2015 r.
A.7.1	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności (długoterminowe)	1 649
A.7.2	Pożyczki udzielone długoterminowe	66
B.2	Należności handlowe	2 178
B.4	Pozostałe należności	2 551
B.5.2	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności (krótkoterminowe)	1 643
B.5.3	Udzielone pożyczki krótkoterminowe	6 553

Większość sald należności przeterminowanych powyżej jednego roku (62% wartości) została objęta odpisem aktualizującym.

Ryzyko płynności

W celu ograniczenia ryzyka utraty płynności Grupa Kapitałowa aktywnie zarządza płynnością – instrumentem wspomagającym efektywną alokację środków jest między innymi system Cash Management stosowany w większości spółek Grupy.

Na dzień bilansowy Grupa dysponowała środkami pieniężnymi wystarczającymi do zachowania płynności finansowej z uwzględnieniem struktury czasowej zobowiązań i planowanych nakładów inwestycyjnych.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Ryzyko walutowe

Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko walutowe w niewielkim stopniu, gdyż zdecydowana większość składników sprawozdania finansowego jest nominowana w polskich złotych. Szczegóły dotyczące struktury walutowej aktywów i zobowiązań są zawarte w poszczególnych notach.

Ryzyko stopy procentowej

Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej wynika głównie z aktywów i zobowiązań finansowych, które są oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej.

Działania dotyczące ograniczenia ryzyka zmian stóp procentowych obejmują bieżące monitorowanie sytuacji na rynku pieniężnym. Na dzień 30 września 2015 r. Zarząd Emitenta szacuje, że ogólne zwiększenie stóp procentowych o 1% spowodowałoby zmniejszenie zysku Grupy Kapitałowej przed opodatkowaniem o około 700 tys. zł.

Aktywa finansowe

Ekspozycja o oprocentowaniu zmiennym na dzień bilansowy:

- Łączna wartość udzielonych pożyczek poza Grupę o zmiennym oprocentowaniu – 5.819 tys. zł

Ekspozycja o oprocentowaniu stałym na dzień bilansowy:

- Łączna wartość udzielonych pożyczek poza Grupę o stałym oprocentowaniu – 800 tys. zł,
- Wartość objętych obligacji o oprocentowaniu stałym – 3.292 tys. zł.

Zobowiązania finansowe

Informacja dotycząca zadłużenia o oprocentowaniu stałym i zmiennym z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek jest zawarta w notce dotyczącej zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.

Obligacje serii B wyemitowane przez Emitenta są oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej WIBOR 6M + 1,5% w skali roku. W dniu 1 października 2014 r. miał miejsce przedterminowy wykup obligacji serii C wyemitowanych na podstawie Uchwały Zarządu Emitenta z dnia 5 grudnia 2011 r.

Obligacje wyemitowane przez Mińska Development S.A. o wartości 9.902 tys. zł znajdują się w portfelu Progress FIZAN. Obligacje są oprocentowane wg stałej stopy 7,55%.

Ryzyko rynkowe

Ryzyko rynkowe polega na tym, że zmiany cen rynkowych, takich jak kursy walutowe, stopy procentowe, ceny akcji i wartość nieruchomości będą wpływać na wyniki Grupy lub na wartość posiadanych instrumentów finansowych. Celem zarządzania ryzykiem rynkowym jest utrzymanie i kontrolowanie stopnia narażenia Grupy na ryzyko rynkowe w granicach przyjętych parametrów, przy jednoczesnym dążeniu do optymalizacji stopy zwrotu.

Wartość godziwa

Aktywa wyceniane w wartości godziwej można zakwalifikować do następujących modeli wyceny:

- Poziom 1: ceny kwotowane (nieskorygowane) na aktywnych rynkach dla takich samych aktywów i zobowiązań,
- Poziom 2: dane wejściowe, inne niż ceny kwotowane użyte w Poziomie 1, które są obserwowalne dla danych aktywów i zobowiązań, zarówno bezpośrednio (np. jako ceny) lub pośrednio (np. są pochodną rezerw),
- Poziom 3: dane wejściowe niebazujące na obserwowalnych cenach rynkowych (dane wejściowe nieobserwowalne).

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Aktywa posiadane przez Grupę Kapitałową SHD S.A. są wyceniane wg modeli:

- Poziom 1 - akcje notowane,
- Poziom 2 - głównie nieruchomości inwestycyjne i certyfikaty inwestycyjne.

Na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa SHD S.A. posiadała:

- Akcje Próchnik S.A. (wartość bilansowa: 2.078 tys. zł), które zostały wycenione w wartości godziwej. Wynik z wyceny został odniesiony bezpośrednio do kapitałów, gdyż akcje Próchnik S.A. są zaklasyfikowane jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży (skutki wyceny są odnoszone w ciężar pozostałych dochodów całkowitych),
- Nieruchomości inwestycyjne o wartości 284.096 tys. zł., które są wyceniane w wartości godziwej, skutki wyceny są odnoszone do wyniku finansowego,
- Certyfikaty inwestycyjne o wartości bilansowej 33.608 tys. zł (po uwzględnieniu zmiany wartości certyfikatów z tytułu rozpoznania nabycia kontroli nad j. zależnymi). Skutki wyceny certyfikatów jako aktywów dostępnych do sprzedaży są odnoszone w ciężar pozostałych dochodów całkowitych.

Na dzień bilansowy Grupa nie posiadała zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Wszystkie zobowiązania stanowią „pozostałe zobowiązania finansowe” w świetle uregulowań MSSF.

Klasyfikacja instrumentów finansowych

Instrumenty finansowe	Kategoria Instrumentów Finansowych	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<i>Aktywa finansowe</i>			
Inne długoterminowe aktywa finansowe	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	35 967	35 967
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	9 005	9 005
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	3 292	3 292
Pożyczki udzielone	Pożyczki i należności	6 619	6 619
Należności handlowe i pozostałe	Pożyczki i należności	4 020	4 020
Środki pieniężne i ekwiwalenty	Środki pieniężne	36 678	36 678
Razem		95 581	95 581
<i>Zobowiązania finansowe</i>			
Zobowiązania handlowe i pozostałe	Pozostałe zobowiązania	71 445	71 445
Kredyty i pożyczki	Pozostałe zobowiązania	40 660	40 660
Razem		112 105	112 105

46. Zarządzanie ryzykiem

Działalność prowadzona przez Grupę Kapitałową SHD S.A. narażona jest na szereg ryzyk finansowych. Zarządzanie ryzykiem w Grupie ma na celu minimalizację tychże ryzyk poprzez monitoring oraz aktywne przeciwdziałanie ich negatywnym skutkom:

- W zakresie ryzyka kredytowego prowadzony jest stały monitoring spłat należności – w sytuacji możliwego zagrożenia spłaty uruchamiane są procedury windykacyjne. Dla udzielanych pożyczek o

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

większej wartości stosowane są zabezpieczenia w postaci zastawów, cesji, poręczeń oraz innych form gwarancji,

- Przepływy pieniężne w ramach Grupy podlegają planowaniu, zarówno w zakresie przepływów operacyjnych jak inwestycyjnych. Źródła finansowania, zarówno ze środków własnych jak i źródeł zewnętrznych są dostosowane do potrzeb wynikających z planów,
- Zarządzanie ryzykiem rynkowym, zarówno w odniesieniu do posiadanych nieruchomości, jak i aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej, stanowi element strategii inwestycyjnej Emitenta w szczególności dotyczącej momentu oraz sposobu wejścia i wyjścia z inwestycji.

47. Zarządzanie kapitałem

Emitent zarządza kapitałem w taki sposób, aby zapewnić możliwość finansowania planowanych inwestycji oraz zapewnić środki na bieżącą działalność. Zgodnie z aktualną strategią Emitenta, nakłady inwestycyjne mogą dotyczyć posiadanego portfela projektów deweloperskich, ew. zakupu działek oferujących wymaganą rentowność brutto projektu.

48. Dane o pozycjach pozabilansowych, w szczególności aktywach i zobowiązaniach warunkowych, w tym również udzielonych gwarancjach i poręczeniach (także wekslowych), z wyodrębnieniem udzielonych na rzecz jednostek, w których spółka posiada udziały wiodące oraz jednostek zależnych, współzależnych i stowarzyszonych

Udzielone gwarancje i poręczenia

W okresie od 01.10.2014 r. do dnia 30.09.2015 r. Soho Development 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 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.

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

Soho Development S.A. 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 Soho Development S.A.

49. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w danym okresie lub przewidzianej do zaniechania w następnym okresie

W okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa Emitenta nie zaniechała i nie przewiduje zaniechania prowadzenia żadnej działalności.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

50. Poniesione nakłady inwestycyjne oraz planowane w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego nakłady inwestycyjne, w tym na niefinansowe aktywa trwałe

Wydatki inwestycyjne w okresie objętym sprawozdaniem dotyczyły głównie prowadzonych projektów deweloperskich w Warszawie i Krakowie oraz modernizacji nieruchomości przeznaczonych na wynajem.

Szczegółowe informacje dotyczące nakładów na środki trwałe i nakłady inwestycyjne są zawarte w notach nr 17 i 20.

Transakcje związane z nabyciem aktywów finansowych zostały opisane w notach nr 5 i 60.

Planowane w okresie najbliższych 12 miesięcy nakłady inwestycyjne dotyczą:

- Soho Factory – nakłady związane z uruchomieniem budowy 2 kolejnych budynków (bud. F oraz Rebel 2 – m.in projekt budowlany i wykonawczy). Zgodnie z założeniami powyższe środki zostaną docelowo zrefinansowane z kredytów inwestycyjnych,
- Cracovia Property – nakłady związane z działalnością deweloperską pierwszego etapu inwestycji (projekt wykonawczy, planowanie, możliwy wykup sąsiadujących działek). Zgodnie z założeniami powyższe środki zostaną docelowo zrefinansowane z kredytu inwestycyjnego,
- Pozostałe projekty deweloperskie (Mińska Development, Fabryka PZO),
- Modernizacji nieruchomości przeznaczonych na wynajem.

Łączne nakłady na ten cel szacowane są na ok. 8 mln zł.

51. Informacje o istotnych transakcjach Grupy z podmiotami powiązanymi

Transakcje z jednostkami zależnymi

Transakcje z jednostkami zależnymi zostały wyłączone w procesie konsolidacji metodą pełną, w wyniku tego są neutralne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W związku z tym informacja o transakcjach z jednostkami zależnymi nie jest prezentowana w niniejszej notcie.

Jednostka zależna SDHM Sp. z o.o. SK („SDHM”) jest jednocześnie podmiotem powiązanym z członkiem kluczowej kadry kierowniczej Grupy Kapitałowej SHD S.A., który posiada w SDHM 40% udziałów. Wartość bilansowa udziałów niesprawujących kontroli jest ujęta w notcie nr 37.

Przychody SDHM z tytułu sprzedaży usług do Grupy (do spółki zależnej Soho Factory) wyniosły:

- W I-III kw. 2015 r.: 3.568 tys. zł, z czego przychody po 30.06.2015 r. (po objęciu kontroli przez Emitenta): 1.507 tys. zł.
- W IV kw. 2014 r.: 648 tys. zł.

Zakupy usług przez SDHM od spółek z Grupy wyniosły:

- 249 tys. zł w 2015 r.
- 61 tys. zł w IV kw. 2014 r.

Na dzień 30.09.2015 r.:

- Saldo należności SDHM z tytułu sprzedaży usług do Grupy Kapitałowej wynosi 1.014 tys. zł.,
- Saldo zobowiązań SDHM z tytułu nabytych od Grupy usług wynosi 170 tys. zł.

Transakcje z pozostałymi jednostkami powiązanymi

Transakcje z pozostałymi podmiotami powiązanymi obejmują zobowiązania z tytułu pożyczki zaciągniętej od podmiotu PZO Investment Sp. z o.o. w likwidacji (ze względu na brak kontroli, spółka nie jest objęta

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

konsolidacją). Wartość bilansowa pożyczki wynosi 17.846 tys. zł; koszt odsetek w okresie objętym sprawozdaniem wyniósł 907 tys. zł.

Grupa Kapitałowa udzieliła pożyczek spółce powiązanej Próchnik S.A. Saldo należności Grupy z tytułu udzielonych pożyczek wynosi 5.819 tys. zł na 30.09.2015 r. Pożyczki były oprocentowane wg stawki WIBOR 3M + 3% do 3,5%. Przychody odsetkowe wyniosły 80 tys. zł w okresie objętym sprawozdaniem finansowym. Pożyczki zostały spłacone po dniu bilansowym, przy czym kwota 1.236 tys. zł została uregulowana w gotówce, zaś pozostała część potrącona z zapisami na akcje Próchnik S.A.

Transakcje z akcjonariuszami i kluczowymi członkami kadry kierowniczej Grupy Kapitałowej SHD S.A.

Nie występowały istotne transakcje o tym charakterze.

Świadczenia na rzecz kluczowych członków kadry kierowniczej Grupy Kapitałowej SHD S.A.

Kwota	Nazwa pozycji
1 206	Wynagrodzenia
2 117	Umowy cywilno - prawne
0	Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy
0	Świadczenia po okresie zatrudnienia
0	Inne świadczenia długoterminowe
0	Wynagrodzenie w formie akcji
3 323	Razem

52. Segmenty operacyjne

Podstawą wyodrębnienia poszczególnych segmentów i zaklasyfikowania do nich jest dominujący (przeważający) rodzaj działalności poszczególnych spółek. Podział na segmenty jest zatem oparty o to, jaki rodzaj działalności prowadzi dana spółka.

W Grupie Kapitałowej SHD S.A. wyodrębniono kluczowe segmenty operacyjne:

- Segment inwestycyjno – finansowy,
- Segment nieruchomości,
- Segment deweloperski,
- Pozostałe segmenty.

Działalność wszystkich spółek jest prowadzona na terenie Polski.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Segменты операциyjne

Pozycja Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	Segment inwestycyjno-finansowy	Segment deweloperski	Segment nieruchomości	Segment odzieżowy*	Pozostałe segmenty	Razem	Korekty konsolidacyjne	Razem po korektach konsolidacyjnych
Przychody ze sprzedaży	478	62 699	9 851	32 236	5 039	110 303	-3 872	106 431
Koszt własny sprzedaży	-478	-48 142	-6 972	-15 713	-3 967	-75 272	2 673	-72 599
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	0	14 557	2 879	16 523	1 072	35 031	-1 199	33 832
Koszty sprzedaży	-209	-2 769	-858	-15 694	0	-19 530	248	-19 282
Koszty ogólnego zarządu	-5 504	-1 050	-5 041	-578	-1 133	-13 306	858	-12 448
Zysk (strata) ze sprzedaży	-5 713	10 738	-3 020	251	-61	2 195	-93	2 102
Pozostałe przychody operacyjne	1 312	0	2 649	376	337	4 674	-108	4 566
Pozostałe koszty operacyjne	-125	0	-1 195	-881	-130	-2 331	-20	-2 351
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-4 526	10 738	-1 566	-254	146	4 538	-221	4 317
Przychody finansowe	8 324	0	850	87	6	9 267	-3 897	5 370
Koszty finansowe	-4 395	0	-1 938	-1 049	-129	-7 511	1 428	-6 083
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-597	10 738	-2 654	-1 216	23	6 294	-2 690	3 604
Podatek dochodowy	-343	0	3 198	-750	91	2 196	-1	2 195
Zysk (strata) netto za okres	-940	10 738	544	-1 966	114	8 490	-2 691	5 799
Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta	-940	10 738	544	-1 966	114	8 490	-1 898	6 592
Rzeczowe aktywa trwale	38	61	1 057	0	26 844	28 000	-2 428	25 572
Inne wartości niematerialne	7	0	3 017	0	161	3 185	0	3 185
Inwestycje w nieruchomości	2 740	0	268 232	0	13 124	284 096	0	284 096
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	106 506	0	86	0	82	106 674	-68 992	37 682
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 507	0	7 138	0	124	8 769	1 075	9 844
Zapasy	0	36 856	0	0	0	36 856	-1	36 855
Należności handlowe	416	1 016	1 824	0	687	3 943	-1 765	2 178
Należności z tytułu podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe należności	537	6	581	0	1 445	2 569	-18	2 551
Krótkoterminowe aktywa finansowe	37 187	0	201	0	82	37 470	-20 269	17 201
Pozostałe aktywa	40	1 988	695	0	39	2 762	0	2 762
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 608	2 135	21 456	0	479	36 678	0	36 678
Długoterminowe kredyty i pożyczki	17 846	255	885	0	392	19 378	-350	19 028

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Pozycja Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	Segment inwestycyjno-finansowy	Segment deweloperski	Segment nieruchomości	Segment odzieżowy*	Pozostałe segmenty	Razem	Korekty konsolidacyjne	Razem po korektach konsolidacyjnych
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 230	0	18 860	0	14	22 104	-1 875	20 229
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych - długoterminowe	0	1 245	0	0	0	1 245	0	1 245
Zaliczki otrzymane od klientów na poczet najmu - długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe	54 371	0	9 902	0	229	64 502	0	64 502
Zobowiązania handlowe	402	783	888	0	640	2 713	-723	1 990
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0	0
Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych - krótkoterminowe	0	3 274	0	0	0	3 274	0	3 274
Zaliczki otrzymane od klientów na poczet najmu -krótkoterminowe	0	0	307	0	0	307	0	307
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 405	3 339	13 899	0	7 711	26 354	-16 894	9 460
Rezerwy krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	2	2
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	11 775	0	20 679	0	7 004	39 458	-17 826	21 632
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	313 949	13 942	271 417	0	27 077	626 385	-309 297	317 088

*spółki z branży odzieżowej zbyte w roku obrotowym, w związku z tym w nocie są przedstawione dane z RZiS za okres pozostawania pod kontrolą SHD S.A.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

53. Informacje o zatrudnieniu

Stan zatrudnienia w Grupie Kapitałowej wynosi 37 osób na dzień bilansowy.

54. Informacje o wynagrodzeniach, premiach i nagrodach dla osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących Emitenta

Wynagrodzenie Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta

Imię i nazwisko	Funkcja	Okres pełnienia funkcji		Wynagrodzenie w tys. zł za okres 01.10.2014 -30.09.2015
		Od	Do	
Maciej Wandzel	Prezes Zarządu	01.10.2014	do chwili obecnej	860
Mariusz Omieciński	Członek Zarządu	01.10.2014	do chwili obecnej	240
Razem				1 100

RADA NADZORCZA				
Imię i nazwisko	Funkcja	Okres pełnienia funkcji		Wynagrodzenie w tys. zł za okres 01.10.2014 -30.09.2015
		Od	Do	
Bogusław Leśnodorski	Przewodniczący RN	01.10.2014	do chwili obecnej	60
Maciej Zientara	Członek RN	01.10.2014	16.04.2015 r.	28
Monika Hałupczak	Członek RN	01.10.2014	do chwili obecnej	42
Piotr Janczewski	Członek RN	01.10.2014	31.03.2015	21
Michał Kobus	Członek RN	01.10.2014	31.03.2015	21
Wojciech Napiórkowski	Członek RN	01.10.2014	do chwili obecnej	42
Mariusz Kaczmarek	Członek RN	31.03.2015	do chwili obecnej	21
Petre Manzelov	Członek RN	31.03.2015	do chwili obecnej	21
Katarzyna Szwarz	Członek RN	31.03.2015	do chwili obecnej	21
Andrzej Zientara	Członek RN	13.05.2015	13.11.2015	15
Razem				292

55. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta

W dniu 7 maja 2015 r. Rada Nadzorcza Emitenta podjęła uchwałę o wyborze spółki Mazars Audyt Sp. z o. o z siedzibą w Warszawie jako podmiotu do przeprowadzenia:

- Przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za I półrocze rozpoczynające się 1 października 2014 r. i kończące się 31 marca 2015 r.,
- Przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za I półrocze rozpoczynające się 1 października 2014 r. i kończące się 31 marca 2015 r.,
- Badania jednostkowego sprawozdania rocznego Emitenta za rok obrotowy rozpoczynający się 1 października 2014 r. i kończący się 30 września 2015 r.,
- Badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za rok obrotowy rozpoczynający się 1 października 2014 r. i kończący się 30 września 2015 r.

Spółka Mazars Audyt Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych został dokonany zgodnie ze statutem Emitenta, obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi.

Całkowite wynagrodzenie netto przeglądu i badania sprawozdań jednostkowych Emitenta i skonsolidowanych Grupy Kapitałowej wyniesie 142 tys. zł.

56. Informacje o pożyczkach, kredytach, zaliczkach i gwarancjach udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących

W okresie sprawozdawczym nie zostały udzielone członkom Zarządu lub członkom Rady Nadzorczej Emitenta i jednostek powiązanych pożyczki, gwarancje i poręczenia, zarówno przez Emitenta, jak i przez jednostki zależne.

W okresie sprawozdawczym nie zostały udzielone osobom związanym z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z członkami Zarządu lub organów nadzorczych Emitenta i jednostek powiązanych żadne pożyczki, gwarancje i poręczenia, zarówno przez Emitenta jak i przez jednostki zależne.

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

Zarząd Soho Development S.A. nie publikował prognoz wyników na 2014 r. i 2015 r.

58. Wyjaśnienia istotnych pozycji Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

Kategoria przepływów	
Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w jednostkach stowarzyszonych	
Wydatki netto Browar Gontyniec	-4 739
Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w pozostałych jednostkach	
Wydatki na nabycie obligacji	-1 600
Przepływy netto z tytułu certyfikatów inwestycyjnych FIZAN	-818
Pozostałe wpływy i wydatki	5
-2 413	
Otrzymane odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	
Odsetki od lokat bankowych	1 308
Odsetki od dłużnych papierów wartościowych	257
Odsetki od pożyczek	61
1 626	
Wpływy / wydatki z tytułu emisji i wykupu dłużnych papierów wartościowych	
Splata obligacji	-8 000
-8 000	

59. Informacje o znaczących zdarzeniach, dotyczących lat ubiegłych, ujętych w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Emitenta za bieżący okres

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych w istotny sposób wpływające na wynik finansowy Emitenta. Korekty dotyczące wyniku lat ubiegłych zostały opisane w pkt. 13 sprawozdania finansowego.

60. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły w okresie objętym sprawozdaniem

1) Segment deweloperski i nieruchomości

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 znajdują się 173 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 8 600 m² oraz 7 lokali usługowych o łącznej powierzchni 742 m².

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 była 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 użytkownika wieczystego nieruchomości przy ul. Mińskiej 25 w Warszawie, dzielnica Praga Południe, stanowiącej działkę ew. nr 18/9 z obrębem 3-02-02;
- 2) zastawu rejestrowego z najwyższym pierwszeństwem na udziałach w kapitale zakładowym SOHO Factory Sp. z o.o.

Splata powyższego kredytu zakończyła finansowanie w oparciu o zabezpieczenie na całej nieruchomości Soho Factory Sp. z o.o. oraz na udziałach tej spółki zależnej. Kolejne etapy inwestycji są realizowane w oparciu o finansowanie zabezpieczone przede wszystkim na majątku SPV.

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 Sp. z o.o. SK. Wniesiona nieruchomość stanowi działkę nr 18/12, o obszarze 0,6569 ha na której trwa budowa nowego budynku - Wars. Na potrzeby wniesienia wyżej opisanego wkładu, wartość nieruchomości oszacowano na kwotę 14,9 mln zł.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Jednocześnie z wniesieniem nieruchomości, dokonano wniesienia praw do dokumentacji projektowej oraz projektu budowlanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego "A" z lokalami usługowymi, parkingiem podziemnym w zespole zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Mińskiej 25.

Soho Tetris Sp. z o.o. SK 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.

Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo budynku A (WARS)

Spółka zależna Soho Tetris sp. z o.o. s.k. o zawarła w dniu 22 września 2015 r. umowę o generalne wykonawstwo budynku "A" (WARS) w ramach inwestycji na osiedlu Soho Factory przy ul. Mińskiej 25 w Dzielnicy Praga Południe w Warszawie.

Umowa została zawarta z SPS Construction Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Kielcach ("Generalny Wykonawca") i obejmuje wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym, z 6 – 11 kondygnacjami naziemnymi z ilością: 143 lokale mieszkalne, 16 lokali usługowych wraz z garażami i komórkami lokatorskimi (dalej "Budynek WARS").

Projektantem Budynku WARS jest Architektoniczne Biuro Projektów "AB-PROJEKT" Sp. z o.o., z siedzibą w Tychach.

Jako datę zakończenia budowy Budynku WARS wskazano 23 stycznia 2017 r.

Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za wykonanie Umowy ustalono w formie ryczałtowej na kwotę 27.447.262,00 PLN (słownie: dwadzieścia siedem milionów czterysta czterdzieści siedem tysięcy dwieście sześćdziesiąt dwa złotych) netto.

W Umowie przewidziano standardowe rozwiązania dla tego typu umów w tym między innymi kary umowne dla Generalnego Wykonawcy za opóźnienia w realizacji Budynku. Kara umowna w przypadku odstąpienia Soho Factory od Umowy z przyczyn leżących po stronie Generalnego Wykonawcy została ustalona na 10% wynagrodzenia ryczałtowego.

2) Segment inwestycyjno-finansowy

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

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

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 ciężących 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.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

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 okażą się niewystarczające w świetle zdekapitalizowanego majątku spółki i dodatkowych ryzyk związanych utrzymaniem 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.).

Zmiana nazwy

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, zmiana uległa nazwa Spółki z "Black Lion Fund Spółka Akcyjna" na "SOHO DEVELOPMENT S. A. 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 2015 r. Spółka Soho Development S.A. została zakwalifikowana do subindeksu deweloperzy.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Skup 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: 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 GPW 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:

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

- 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 wszedł 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.

Realizując program skupu akcji własnych, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym, Emitent zawarł podczas sesji giełdowych na rynku podstawowym GPW transakcje nabycia łącznie 565.223 akcji własnych stanowiących 0,5077% kapitału zakładowego. Koszt transakcji nabycia akcji własnych wraz z prowizjami wyniósł 725 755,05 zł w okresie do 30.09.2015 r. Z liczby 565.223 akcji, 561.261 sztuk akcji zostało rozliczonych do dnia 30.09.2015 r., zaś pozostałe akcje (3.962 sztuki) zostały rozliczone po dniu bilansowym. Koszt akcji własnych rozliczonych do dnia bilansowego wyniósł 721 tys. zł.

Dalsza realizacja skupu akcji własnych na podstawie Uchwały nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 16 marca 2015 r. w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych, może nastąpić po podjęciu decyzji przez Zarząd o warunkach kolejnego etapu tego skupu oraz po wcześniejszym opublikowaniu tychże warunków.

Wniesienie akcji Listella S.A. do Progress Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych

W dniu 25 czerwca 2015 r. 100% akcji w spółce zależnej Listella S. A. zostało wniesionych do "Progress FIZAN. Wniesienie nastąpiło w ramach subskrypcji certyfikatów inwestycyjnych nowej emisji Progress FIZAN, które objęło Soho Development S.A.

Wniesienie akcji Listella S.A. było elementem porządkowania struktury aktywów SOHO DEVELOPMENT S.A. zgodnie z realizowaną strategią rozwoju i koncentracji na aktywach nieruchomościowych. Głównym aktywem spółki Listella są akcje w kapitale zakładowym spółki publicznej Próchnik S.A. oraz wierzytelności pieniężne. Dalsze zarządzanie akcjami Listella S.A. należy do Altus TFI S.A. - zarządzającego Progress FIZAN. 100% certyfikatów inwestycyjnych Progress FIZAN należy do Soho Development S.A.

Zawarcie umowy o zarządzanie częścią portfela inwestycyjnego Progress Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego Aktywów Niepublicznych

Spółka Soho Development S.A. zawarła umowy o zarządzanie częścią portfela inwestycyjnego Progress FIZAN. W skład przejętego portfela wchodziły udziały w spółkach Fabryka PZO Sp. z o.o., Recycling Park Sp. z o.o. oraz Recycling Park Kamionka Sp. o.o. (poprzednia nazwa: Recycling Park Loan Facility Sp. z o.o.).

W ramach zarządzania częścią Soho Development S.A jest uprawniony do podejmowania decyzji inwestycyjnych w zakresie zbywania udziałów oraz decyzji odnośnie sposobu wykonywania praw głosu. W związku z powyższym Soho Development S.A. sprawuje kontrolę nad wyżej wymienionymi spółkami, a zatem również obejmuje konsolidacją w ramach sprawozdań począwszy od IV kwartału obecnego roku obrotowego.

Przejęcie zarządzania częścią portfela Progress FIZAN dokonało się w ramach strategii zmierzającej do koncentracji zarządzania aktywami nieruchomościowymi bezpośrednio w strukturze Soho Development S.A.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

61. Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym

Emisja akcji w Próchnik S.A.

W dniu 28 października 2015 roku zakończyła się subskrypcja prywatna na łączną kwotę 12,5 mln akcji serii L oraz M. 500 tys. akcji zostało objętych przez Członków Rady Nadzorczej i Zarządu Próchnik S.A., 10.126 tys. akcji objął dotychczasowy akcjonariusz spółki – Spółka Listella S.A., zaś pozostałe 1.874 tys. akcji trafiło do pozostałych inwestorów. Wartość emisji w kwocie 4,5 mln została opłacona poprzez potrącenie z istniejącymi wierzytelnościami, natomiast kwota 8 mln opłacona gotówką. Jednocześnie miał miejsce przyspieszony proces budowania księgi popytu istniejących akcji, w ramach którego spółka Listella S.A. sprzedała posiadane dotychczas 6.250.000 istniejących akcji Spółki, na rzecz inwestorów instytucjonalnych. Dzięki temu umożliwiono inwestorom instytucjonalnym objęcie akcji już notowanych na rynku regulowanym. Ze środków pozyskanych ze wspomnianej sprzedaży Listella sfinansowała zakup części z nowo objętych akcji nowej emisji, tj. akcji serii L oraz M.

Środki pozyskane z emisji zostaną przeznaczone na: zwiększenie nakładów na kapitał obrotowy związany z rozwojem Próchnika S.A., poszerzenie asortymentu oraz rozszerzenie innego (bardziej opłacalnego) modelu współpracy z nowymi dostawcami, otwieranie oraz wyposażenie nowych sklepów w perspektywicznych lokalizacjach. Spółka planuje otwarcie pięciu nowych sklepów. Ponadto środki z emisji zostaną przeznaczone na działania marketingowe wspierające sprzedaż, głównie w kanale e-commerce i mediach społecznościowych, wykorzystanie BIG DATA oraz wprowadzenie programu lojalnościowego. Powodzenie emisji zapewni spółce środki niezbędne do finansowania dalszego wzrostu oraz wpłynie pozytywnie na strukturę bilansu i ułatwi współpracę z instytucjami finansowymi, w tym bankami.

Uzyskanie pozwolenia na budowę w Krakowie

W dniu 10 listopada 2015 r. w Krakowie uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego w ramach pierwszego etapu inwestycji. Budynek składać się będzie z dwóch części naziemnych dwunastokondygnacyjnych. W części A planowane jest 117 mieszkań, a w części B 125 – łącznie 242 mieszkania, o łącznej powierzchni użytkowej 10.5 tys. m². Pozwolenie na budowę dotyczy pierwszego etapu inwestycji osiedla Dobra Forma, powstającego w Krakowie przy ul. Bochenka. Powyższe pozwolenie na budowę w 4 grudnia 2015 r. przeniesiono na spółkę celową pod nazwą Dobra Forma 1 sp. z o.o. SK.

Na dzień 14.12.2015 r. zawarto umowy rezerwacyjne dla 12% powierzchni pierwszego etapu inwestycji. Spółka posiada decyzje o warunkach zabudowy dla pierwszych trzech etapów inwestycji, o potencjale 29,4 tys. m² PU. Spółka prowadzi prace nad uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy dla pozostałej części nieruchomości

Zawarcie umowy kredytu inwestycyjnego na budowę osiedla „Dobra Forma” w Krakowie

W dniu 30 listopada 2015 r. Dobra Forma 1 sp. z o.o. SK zawarła z Getin Noble Bank S.A. umowę kredytu inwestycyjnego. W związku z powyższym pozyskano finansowanie do kwoty 36 mln zł z przeznaczeniem na pokrycie kosztów brutto budowy I etapu Osiedla Dobra Forma. Kredyt powinien zostać spłacony w terminie do dnia 31.03.2018 r.

Zabezpieczenie spłaty Kredytu:

1) hipoteka łączna do kwoty 54.000.000,00 zł ustanowiona na pierwszym miejscu na:

- a) nieruchomości położonej w Krakowie, przy ul. Adama Bochenka złożonej z działek o nr ew. 576/68 oraz 576/70 z obrębem 0061 o powierzchni 0,5035 ha, stanowiącej teren Inwestycji;
- b) nieruchomości położonej w Krakowie, przy ul. Adama Bochenka stanowiącej działkę o nr ew. 576/50 z obrębem 0061 o powierzchni 0,3751 ha, stanowiącą własność spółki zależnej Emitenta – Cracovia Property, przy czym zabezpieczenie będzie utrzymywane do momentu uzyskania sprzedaży na poziomie 60% powierzchni użytkowej mieszkań realizowanej w ramach I etapu Osiedla Dobra Forma;

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

- 2) przelew wierzytelności z umów z nabywcami lokali realizowanych w ramach I etapu Osiedla Dobra Forma, umów ubezpieczenia budowy oraz umowy z generalnym wykonawcą;
- 3) zastaw na 100% udziałów w kapitale zakładowym komplementariusza Kredytobiorcy tj. Dobra Forma 1 sp. z o.o.;
- 4) poręczenie cywilne SOHO Development S.A., przy czym zabezpieczenie będzie utrzymywane do momentu uzyskania sprzedaży na poziomie 60% powierzchni użytkowej mieszkań realizowanej w ramach Inwestycji.

Umowa Kredytu zawiera szereg warunków uruchomienia finansowania standardowych dla tego typu umów. Warunkiem uruchomienia kredytu jest między innymi:

- 1) udokumentowanie wniesienia i zaangażowania wkładu własnego w wysokości brutto min 8.579.888,00 zł, przy czym warunek ten został spełniony poprzez wniesienie do DF działek gruntu na których realizowana jest Inwestycja;
- 2) przedłożeniu umów deweloperskich zawartych z nabywcami lokali na co najmniej 15% powierzchni użytkowej mieszkalnej realizowanej w ramach Inwestycji. Obecnie poziom sprzedaży to 13% PUM.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2015 r. / za okres 12 miesięcy 2014 – 2015 r.

Zatwierdzenie Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Niniejsze Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Emitenta jako jednostki dominującej w dniu 21 grudnia 2015 r.

Podpisy Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
21 grudnia 2015 r.	Maciej Wandzel	Prezes Zarządu	
21 grudnia 2015 r.	Mariusz Omieciński	Członek Zarządu	

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych Emitenta

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
21 grudnia 2015 r.	Elżbieta Rosińska	Główna Księgowa	

Podpis osoby, która sporządziła sprawozdanie finansowe

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
21 grudnia 2015 r.	Elżbieta Rosińska	Główna Księgowa	