



SOHO DEVELOPMENT S.A.



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – SOHO DEVELOPMENT S.A.
OBEJMUJĄCE INFORMACJE DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI
DOMINUJĄCEJ I GRUPY KAPITAŁOWEJ
ZA OKRES OD 1 PAŹDZIERNIKA 2014 R. DO 30 WRZEŚNIA 2015 R.**

Warszawa, 21 grudnia 2015 r.

Spis treści

1. Informacje podstawowe dotyczące jednostki dominującej	3
2. Akcjonariusze jednostki dominującej	3
3. Rada Nadzorcza i Zarząd	6
4. Opis głównych rynków	6
5. Opis organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta wraz z opisem zmian w organizacji Grupy Kapitałowej Emitenta oraz ich przyczyn.	8
6. Ważniejsze zdarzenia mające znaczący wpływ na działalność oraz wyniki finansowe Grupy Kapitałowej i Emitenta w roku obrotowym lub w okresie do przekazania raportu finansowego oraz pod dacie bilansu.....	14
7. Wybrane dane finansowe	21
8. Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej Emitenta.....	23
9. Uproszczona prezentacja głównych aktywów i zobowiązań Soho Development i FIZAN	23
10. Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach, ze szczególnym uwzględnieniem pożyczek udzielonych jednostkom powiązanim emitenta, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności;.....	25
11. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym umowach dotyczących kredytów i pożyczek, z podaniem co najmniej ich kwoty, rodzaju i wysokości stopy procentowej, waluty i terminu wymagalności	25
12. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi wykazanymi w raporcie a wcześniej publikowanymi prognozami wyników na dany rok	25
13. Instrumenty finansowe	25
14. Stan pozostałych zobowiązań z tytułu gwarancji lub poręczeń na dzień bilansowy: 25	
15. Transakcje z podmiotami powiązanimi	26
16. Sprawy sądowe	26
17. Wynagrodzenie biegłego rewidenta	26
18. Oświadczenia Zarządu.....	26

1. Informacje podstawowe dotyczące jednostki dominującej

Soho Development S.A. (dalej „Emitent” lub „Soho Development”) prowadzi działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i na dzień 30 września 2015 r. miał swoją siedzibę przy ul. Mińskiej 25, kod pocztowy 03-808, Warszawa.

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

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

Na dzień 30 września 2015 roku kapitał zakładowy Emitenta wynosił 11 133 365,00 zł. i dzielił się na:

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

Przedmiot działalności Emitenta:

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.

2. Akcjonariusze jednostki dominującej

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

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:

Sprawozdanie Zarządu jednostki dominującej - Soho Development S.A. obejmujące informacje dotyczące działalności jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej za okres od 1 października 2014 roku do 30 września 2015 roku

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

Zmiany struktury własności znaczących pakietów akcji Emitenta w okresie objętym sprawozdaniem finansowym / do dnia przekazania sprawozdania do publikacji

IV kwartał 2014 r.

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

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

W dniu 17 października 2014 r. został zawarty Aneks nr 2 do Umowy Akcjonariuszy z dnia 26 czerwca 2014 r. ("Porozumienie") na mocy którego zmianie uległy strony tego porozumienia, jednak łączny udział Stron Porozumienia w ogólnej liczbie głosów w Spółce nie uległ zmianie. Zawiadamiający poinformowali, że Aneks nr 2 do Porozumienia został zawarty w związku z zawarciem umowy sprzedaży przez dotychczasową stronę Porozumienia – Novakonstelacja Limited z

siedzibą w Larnace - na rzecz Madras 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, wszystkich akcji Spółki posiadanych dotychczas przez Novakonstelacja Limited, tj. 20.911.720 akcji Spółki. W związku z powyższym, na mocy Aneksu nr 2 Novakonstelacja Limited przestała być stroną Porozumienia natomiast stroną Porozumienia stała się spółka Madras 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (w miejsce Novakonstelacja Limited). Po zawarciu Aneksu do Porozumienia, jego strony posiadały łącznie 27.415.640 akcji Spółki reprezentujących 22,78% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 27.415.640 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 22,78% ogólnej liczby głosów w Spółce. Po rejestracji obniżenia kapitału zakładowego, strony Porozumienia posiadają 24,62% ogólnej liczby głosów w Spółce. Ponadto, zgodnie z informacją zawartą w zawiadomieniu, w związku ze zmianą stron Porozumienia, zmianie uległ podmiot pełniący funkcję Koordynatora w ramach Porozumienia – w tym m.in. odpowiedzialny za wykonywanie w imieniu stron Porozumienia obowiązków informacyjnych przewidzianych w Ustawie – w wyniku zawarcia Aneksu nr 2 funkcję Koordynatora pełni Madras 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

I Kwartał 2015 r.

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

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

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

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

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

III Kwartał 2015 r. wraz z danymi do dnia publikacji

Aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 17 listopada 2015 r., spadek po zmarłym Władysławie Knabe nabyli Danuta Knabe oraz Witold Knabe. Witold Knabe i Danuta Knabe posiadają łącznie 5.658.521 Akcji, co stanowi 5,08% w kapitale zakładowym spółki. Akcje te uprawniają do wykonania 5.658.521 głosów, co stanowiło 5,08% ogólnej liczby głosów.

3. Rada Nadzorcza i Zarząd

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
Katarzyna Szwarz	-	Członek Rady Nadzorczej
Mariusz Kaczmarek	-	Członek Rady Nadzorczej
Monika Hałupczak	-	Członek Rady Nadzorczej
Petre Manzelov	-	Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Napiórkowski	-	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.

4. Opis głównych rynków

Wiodącym obszarem aktywności Grupy jest działalność deweloperska, prowadzona na dwóch głównych rynkach: warszawskim (Praga Południe) oraz w Krakowie.

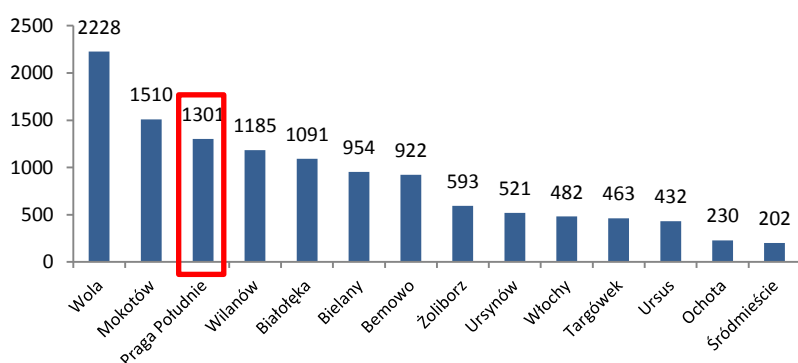
Warszawa – Praga Południe

W tej dzielnicy, na obszarze historycznego Kamionka, prowadzony jest obecnie kluczowy dla Soho Development projekt - Soho Factory, oraz znajdujące się w przygotowaniu inwestycje Fabryka PZO oraz Mińska Development.

W III kw. 2015 roku udział sprzedaży mieszkań w dzielnicy Praga Południe w stosunku do Warszawy ogółem wyniósł 9,8%. Udział ofert sprzedaży mieszkań zlokalizowanych w tej dzielnicy w relacji do całego rynku warszawskiego oscyluje w okolicy 7,4% (dane na IIIQ 2015). Wskazuje to na wyraźnie większe zainteresowanie tą lokalizacją ze strony potencjalnych klientów, na tle pozostałych dzielnic Warszawy. Na Pradze Południe w trzecim kwartale 2015 roku wystąpiła największa nadwyżka popytu nad podażą spośród wszystkich rejonów miasta. Oferta na koniec IIIQ 2015 roku (1503 mieszkania), przy zachowaniu tempa sprzedaży z tego okresu (411 mieszkań kwartalnie), wystarczała na około 11 miesięcy sprzedaży, co oznacza bardzo dobry poziom rotacji sprzedawanych lokali.

Sprawozdanie Zarządu jednostki dominującej - Soho Development S.A. obejmujące informacje dotyczące działalności jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej za okres od 1 października 2014 roku do 30 września 2015 roku

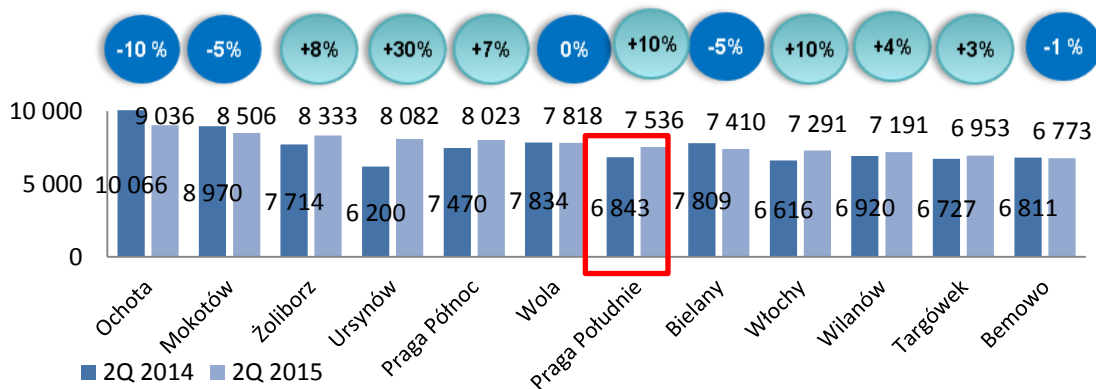
Ilość mieszkań sprzedanych w I-IIIQ 2015 r. na rynku warszawskim. Źródło: RedNet.



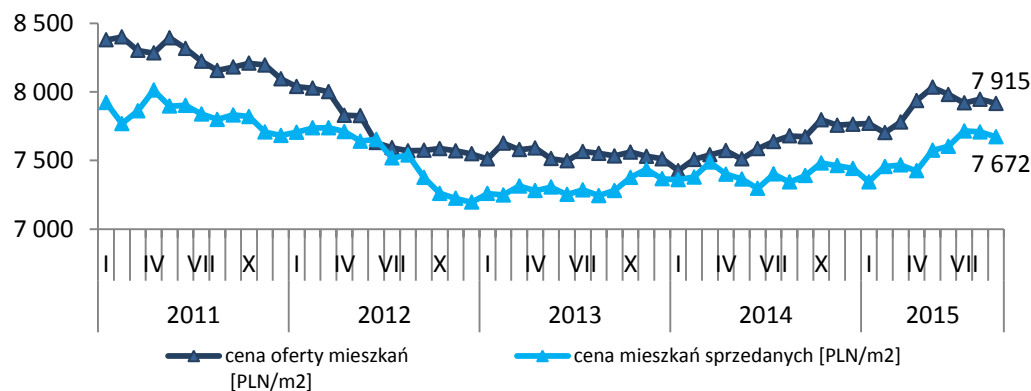
Pod względem ilości sprzedanych mieszkań w pierwszych trzech kwartałach 2015 r. Praga Południe stanowiła trzecią dzielnicę w Warszawie.

Ceny mieszkań na rynku warszawskim znajdują się w tendencji wzrostowej od 2013 r. Na tym tle Praga Południe, na przestrzeni ostatniego roku, odnotowała najwyższy przyrost cen - stając się dzielnicą droższą niż Bielany i Wilanów.

Średnia cena brutto mkw. mieszkań na rynku pierwotnym w Warszawie i zmiana cen (2Q 2014 vs. 2Q 2015). Źródło: RedNet

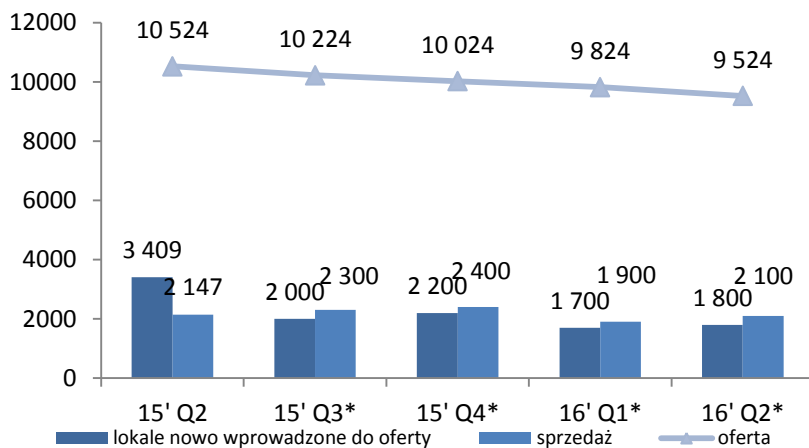


Średnia cena brutto mkw. mieszkania na rynku pierwotnym w Warszawie. Źródło: RedNet.



Kraków – Pogórze Duchackie

Prognoza liczby lokali sprzedanych, wprowadzonych na rynek oraz pozostających w ofercie w Krakowie. (*prognoza)
Źródło: RedNet



Spółka zależna od Soho Development – Cracovia Property realizuje w Krakowie w dzielnicy Pogórze Duchackie projekt deweloperski o nazwie Osiedle Dobra Forma. Rynek deweloperski w Krakowie, pomimo niższych średnich cen niż w Warszawie, charakteryzuje się relatywnie wysokim tempem sprzedaży. Ceny mieszkań w konkurencyjnych projektach na Podgórzu Duchackim, kształtują się na poziomie 4,9 – 6,9 tys. PLN za m², przy wysokim wskaźniku wyprzedzaży oferty. Prognozowana dla całego rynku krakowskiego wysokość sprzedaży, przekracza w najbliższych kwartałach przewidywaną ilość lokali wprowadzanych do oferty.

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

W skład Grupy kapitałowej Emitenta wchodzi spółki działające w segmentach:

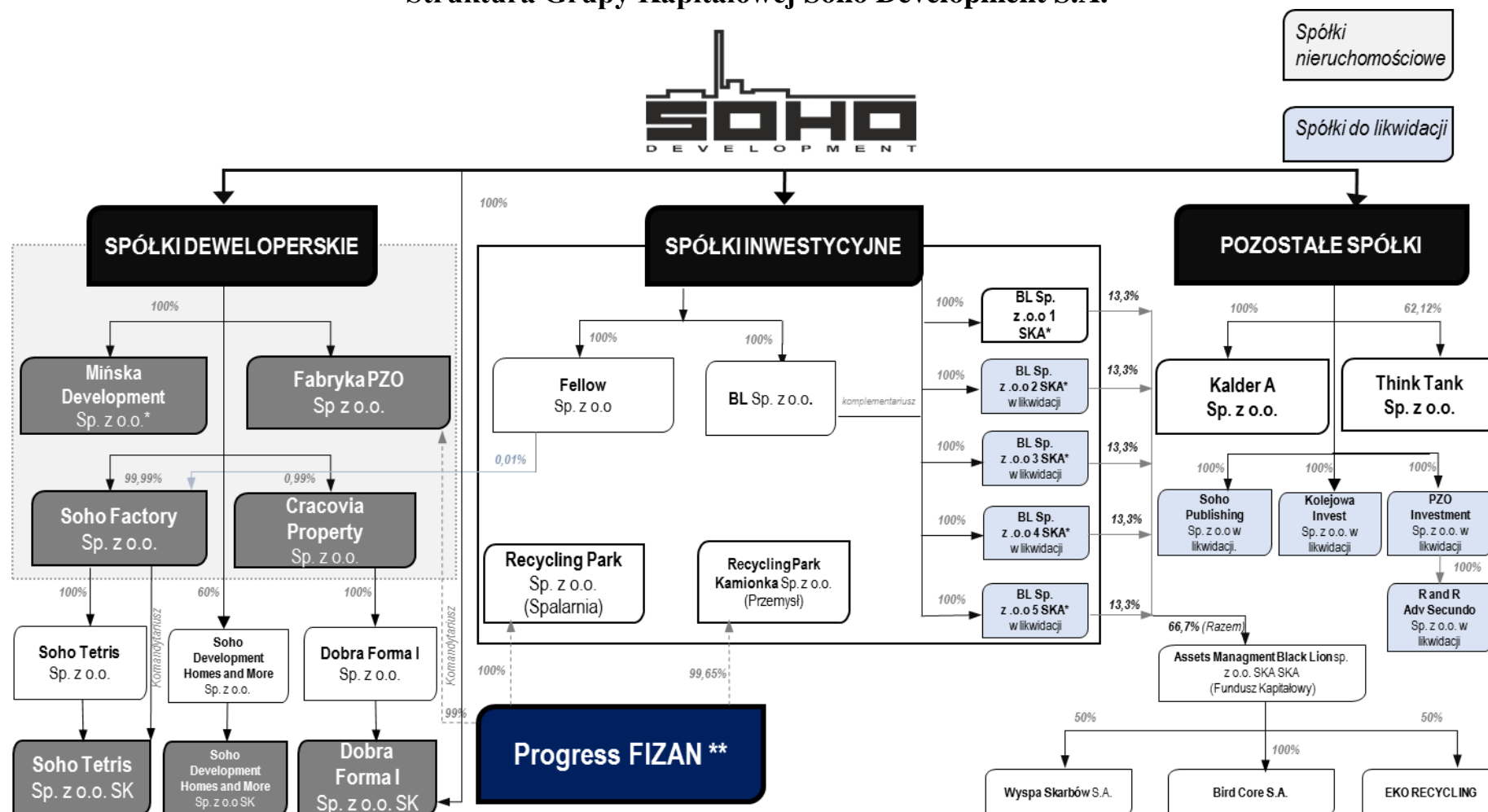
- Segment deweloperski,
- Segment nieruchomości,
- Segment inwestycyjno – finansowy,
- Pozostałe segmenty

Powyższe wyodrębnienie segmentów wynika z opisywanej strategii Emitenta. Zarząd podjął decyzję o koncentracji na działalności prowadzonej w spółkach deweloperskich i nieruchomościowych, które wg. wyceny na dzień bilansowy stanowią zdecydowaną większość wartości aktywów netto (Soho Factory, Cracovia Property, Mińska Development, Fabryka PZO).

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

Zarząd podjął działania zmierzające do uproszczenia struktury organizacyjnej Grupy Emitenta. Obejmują one likwidację szeregu podmiotów nieprowadzących działalności operacyjnej.

Struktura Grupy Kapitałowej Soho Development S.A.



* 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. (pośrednio i bezpośrednio).

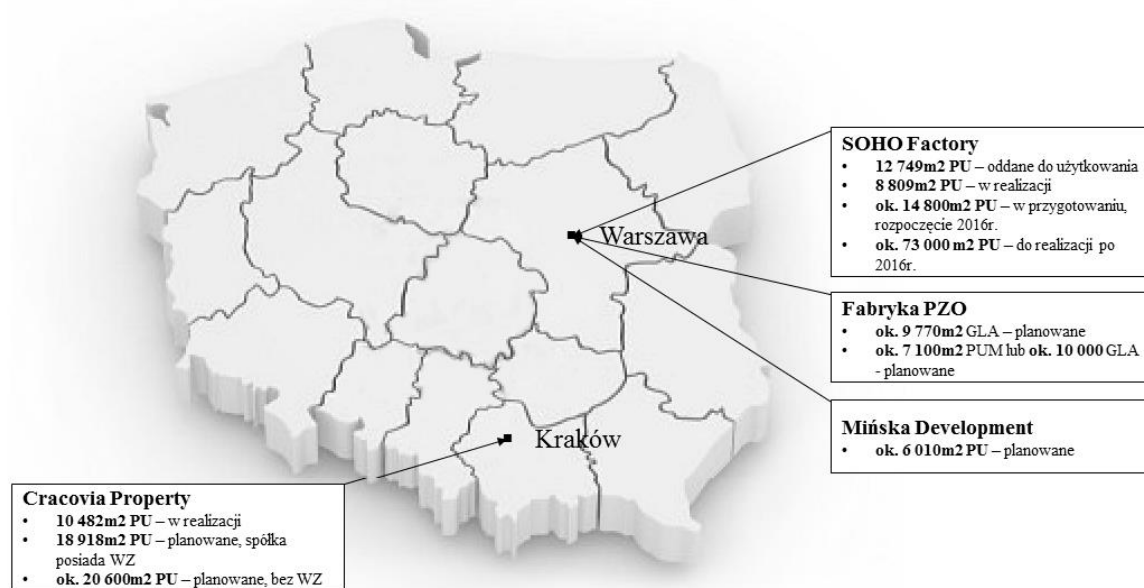
1) Segment deweloperski i nieruchomości

Grupa prowadzi swoją działalność deweloperską w Warszawie od 2012 r. zaczynając od pierwszego budynku na terenie Soho Factory (Rebel 1). Obecnie w sprzedaży znajduje się trzeci z kolei budynek w tej lokalizacji, a dwa kolejne są gotowe do rozpoczęcia w 2016 r.

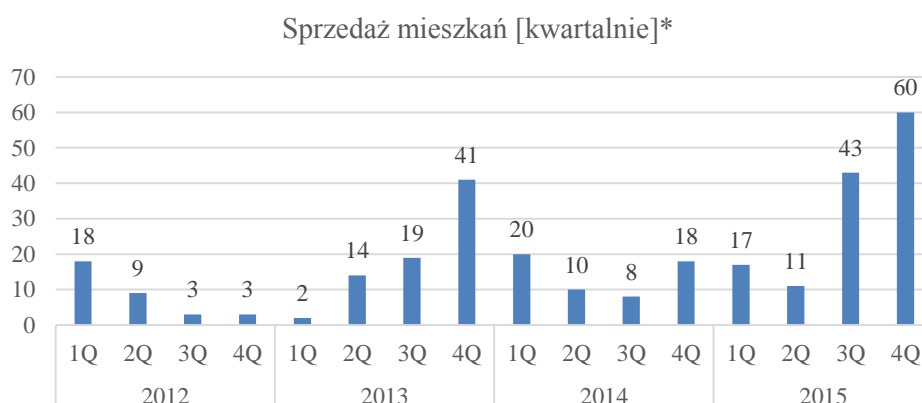
Ponadto na terenie warszawskiego Kamionka znajdują się dwa kolejne projekty – Fabryka PZO z ok. 17.000 PU mieszkalnej i biurowej oraz Mińska Development (przygotowywany do realizacji projekt mikroapartamentowca).

Drugim obszarem działalności jest rynek krakowski, gdzie od III kw. 2015 r. prowadzona jest sprzedaż pierwszego etapu inwestycji pod nazwą Osiedle Dobra Forma. Docelowo ma ona osiągnąć ok. 50 tys. m2 PU, w projekcie dysponującym dostępem do własnego parku oraz infrastruktury sportowo-rekreacyjnej.

Poniższa mapka pokazuje realizowane projekty przez spółki z Grupy. Bliższe informacje o poszczególnych projektach znajdują się w kolejnych punktach Sprawozdania.



Pierwszą sprzedaż mieszkań Grupa odnotowała w 2012 r. Sukcesywnie wprowadzanie do oferty kolejnych projektów i budynków pozwala na szybki wzrost skali działalności. Poniżej zaprezentowano wykres z dynamiką sprzedaży mieszkań.



*umowy deweloperskie oraz płatne rezerwacyjne

• **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 wnioski 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:

	PUM [m ²]	PUU [m ²]	RAZEM PU[m ²]	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

**umowy deweloperskie oraz płatne rezerwacyjne*

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 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

**umowy deweloperskie oraz płatne rezerwacyjne*

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

Aktualna analiza chłonności dla działki 17/4 umożliwia wzniesienie budynku o powierzchni usługowej do 10 tys. GLA lub dla inwestycji mieszkaniowej do 7 tys. PUM.

W zakresie pozostałej części nieruchomości planowana jest adaptacja istniejących budynków, o przeznaczeniu usługowo-biurowym. Spółka posiada pozwolenie na budowę w ramach, którego istnieje możliwość uzyskania do 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. Wg. obecnej koncepcji ok. 6 tys. m² zostanie przeznaczone na mikroapartamenty (ok. 200 lokali o powierzchni 16 m²), a pozostała część będzie zmodernizowana zgodnie z obecnym przeznaczeniem przez obecnych właścicieli.

2) Pozostałe aktywa (non-core)

- **Recycling Park Sp. z o.o., Recycling Park Kamionka Sp. z o.o. (udziały w posiadaniu Progress FIZAN)**

Spółki posiadają nieruchomości gruntowe o pow. 48,8 ha położone w miejscowości Kamionka, na których planowana jest budowa instalacji odzysku energii. Spółka Recycling Park Sp. zo.o. 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.

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 optymalizację struktury finansowania poprzez spłatę wyemitowanych obligacji serii A i B.

Zmiany w organizacji Grupy Kapitałowej Soho Development S.A.

- Sprzedaż aktywów niestrategicznych – akcje Browar Gontyniec S.A.
 - Wniesienie 100 % akcji w spółce zależnej Listella S. A. do Progress FIZAN. Przejęcie zarządzania częścią portfela Progress FIZAN (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 konsekwencji Grupa Próchnik S.A. została wyłączona z procesu konsolidacji, natomiast aktywa objęte umową o zarządzanie zostały objęte konsolidacją.
 - Realizacja kolejnych etapów inwestycji deweloperskiej w ramach spółek celowych – Soho Tetris Sp. z o.o. SK oraz Dobra Forma I Sp. z o.o. SK
 - Zmiana i uporządkowanie struktury organizacyjnej – rejestracja podziału spółki Recycling Park Sp. z.o.o., likwidacja spółki Kolejowa Invest SKA, postawienie w stan likwidacji spółek Kolejowa Invest Sp. z o.o., Soho Publishing Sp. z o.o., BL Sp. z o.o. 2-5 SKA
- Szczegółowy opis najistotniejszych zmian opisano w punkcie 7 Sprawozdania Zarządu.

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

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

Spłata 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.

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.

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.

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 ok. 10,5 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 publikacji zawarto umowy rezerwacyjne dla 13% 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;

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 przekracza 13% PUM.

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 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 ciążyących na Emitencie. W ramach tego procesu Zarząd wspólnie z bankiem kredytującym (SGB-Bank) podjął działania zmierzające do gruntownej restrukturyzacji zadłużenia Spółki, w całości poręczonego przez SOHO Development S.A. W toku złożonych i wieloetapowych negocjacji osiągnięto następujące rezultaty:

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

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

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

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

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

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

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

Motywy decyzji Zarządu były następujące:

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

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

3) poziom zadłużenia Browaru Gontyniec był na tyle duży (zadłużenie odsetkowe według raportu kwartalnego za 3Q2014 wynosiło 17,2 mln zł), że realizacja odpowiedniej stopy zwrotu z dodatkowej inwestycji byłaby zbyt ryzykowna i długotrwała,

4) istniały istotne przesłanki tego, iż założone nakłady 5 mln zł okażą się niewystarczające w świetle zdekapitalizowanego majątku spółki i dodatkowych ryzyk związanych utrzymywaniem produkcji,

5) cały istotny majątek spółki jest obciążony hipotecznie na rzecz Banku SGB.

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

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

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

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

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, zmianie 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.

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:

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 portfela Progress FIZAN, 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.

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.

Aport nieruchomości do spółki celowej

W dniu 1 października 2015 r. Emitent nabył działki o nr 576/68 oraz 576/70 o łącznym powierzchni 0,5035 ha zlokalizowane w Krakowie od spółki Cracovia Property Sp. z o.o. Powyższe nieruchomości zostały wniesione aportem do spółki Dobra Forma I SKA, spółki celowej realizującej I etap inwestycji w Krakowie.

7. Wybrane dane finansowe

A) Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.	12 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r.
Przychody ze sprzedaży	106 431	88 110
Koszt własny sprzedaży	-72 599	-73 428
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	33 832	14 682
Zysk (strata) ze sprzedaży	2 102	-14 523
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 317	-32 809
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 604	-63 543
Podatek dochodowy	2 195	-1 898
Zysk (strata) netto za okres	5 799	-65 441

Wg. danych na dzień bilansowy zanotowano wzrost przychodów Grupy w wysokości 21 % w ujęciu rocznym. Segment deweloperski wygenerował ok. 59 % przychodów ze sprzedaży Grupy Soho Development S.A. oraz 10. 738 tys. zł zysku netto. Segment nieruchomości stanowił 10% przychodów Grupy. W ramach segmentu zanotowano 544 tys. zł zysku netto.

W bieżącym roku sfinalizowano pierwszy etap projektu deweloperskiego Soho Factory. Sprzedaż w budynkach Kamion Cross oraz Rebel One przekroczyła 96 % pod względem liczby sprzedanych mieszkań. Duże zainteresowanie ofertą sprzedaży umożliwiło przedterminową spłatę kredytu deweloperskiego dla bud. C, Rentowność w segmencie deweloperskim przekroczyła 17 % na poziomie wyniku brutto. W zestawieniu poniżej zaprezentowano główne składowe wyniki z działalności deweloperskiej. Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy, tylko mieszkania z podpisanym końcowym aktem przenoszącym własność lokalu są wykazywane w wyniku Grupy.

	Ilość umów	Przychody	marża bez kosztów sprzedaży	[%]	marża z kosztami sprzedaży	[%]	wartość gruntu w koszcie	wpływ operacyjny netto
Wykaz umów przeniesienia własności, zaprezentowany w wyniku Grupy								
Budynek B	2	1 544 833	78 876	5,1%	78 876	5,1%	276 171	355 047
Budynek C	163	59 461 610	13 088 119	22,0%	10 567 119	17,8%	9 772 261	20 339 380
RAZEM	165	61 006 443	13 166 995	21,6%	10 645 995	17,5%	10 048 432	20 694 427

* W wyniku ujęto marżę deweloperską po wyłączeniu pozostałych pozycji dla segmentu (opłata ryczałtowa, wynik SDHM)

B) Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

	12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.	12 miesięcy zakończonych 30.09.2014 r.
Aktywa trwałe	360 632	374 713
Aktywa obrotowe	98 225	177 973
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	317 088	315 796
Udziały niesprawujące kontroli	100	38 569
Zobowiązania długoterminowe	105 004	102 684
Zobowiązania krótkoterminowe	36 665	95 637
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł.)	2,86	2,84

Aktywa związane z projektami deweloperskimi (inwestycje w nieruchomościach, zapasy) stanowiły ponad 70% aktywów Grupy. Aktywa netto spółki wzrosły o 1.292 tys. zł w ujęciu rocznym, co przełożyło się na wzrost wskaźnika BVPS do 2,86 zł

W zakończonym roku obrotowym Spółka Soho Development S.A. wykupiła obligacje serii C oraz wynegocjowała obniżenie marży z 3,1 do 1,5 p.p. dla pozostałych serii. Sytuacja Grupy pozostaje stabilna. Środki pieniężne pozwalają na finansowanie bieżącej działalności operacyjnej oraz rozpoczętych projektów deweloperskich. Poziom zobowiązań uległ znacznemu obniżeniu zarówno w odniesieniu do pozycji długo- jak krótkoterminowych.

C) Struktura zadłużenia

	Wartość	Termin zapadalności
Obligacje Emitenta objęte przez SGB Bank		
Seria B1	10 mln zł	26-01-2018
Seria B2	15 mln zł	26-07-2018
Seria B3	33 mln zł	26-01-2019
Kredyt inwestycyjny Soho Tetris Sp. z.o.o SKA *		
	do 39 mln zł	20-04-2018
Kredyt inwestycyjny Dobra Forma I Sp. z o.o. SKA **		
	do 36 mln zł	31-03-2018

* Saldo kredytu wynosi 7,406 tys. zł

**Na dzień bilansowy saldo kredytu było zerowe

Szczegółowe dane dotyczące kredytów i pożyczek znajdują się w nocie 28 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

8. Przewidywany rozwój Grupy Kapitałowej Emitenta

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

1. Efektywne zagospodarowanie posiadanego banku ziemi
Emitent zakłada sukcesywne wprowadzanie do realizacji kolejnych etapów projektu Soho Factory i Dobra Forma oraz prowadzi prace zmierzające do uzyskania optymalnego profilu inwestycji Mińska Development oraz Fabryka PZO.
2. Kapitalizacja potencjału wynajętych powierzchni
Zamiarem Emitenta jest zrefinansowanie lub sprzedaż wynajętych lokali o profilu usługowym, biurowym i gastronomicznym.
3. Uproszczenie struktury Grupy
Zakładana jest kontynuacja strategii upraszczania i porządkowania Grupy w celu uzyskania oszczędności kosztowych i funkcjonalnej struktury organizacyjnej.
4. Sprzedaż niekluczowych aktywów
Aktywa niestrategiczne przeznaczone są do zbycia w perspektywie średnioterminowej – poprzez ich sprzedaż lub pozyskanie strategicznego partnera.

Przewidywane wyniki finansowe Grupy uwarunkowane są harmonogramem realizacji i rentowności poszczególnych projektów deweloperskich. W bieżącym roku uruchomiono projekty deweloperskie których oczekiwana stopa zwrotu pozwoli na wykazanie dodatnich wyników finansowych od 2017 r., co związane jest z terminem przekazywania mieszkań w budynku Wars a następnie Feniks oraz Dobra Forma I.

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

Zarząd, w celu przejrzystej prezentacji składników majątku Emitenta, zamieścił poniżej uproszczoną dekompozycję jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej wg. stanu na dzień bilansowy. Część poniższych pozycji stanowi składniki majątku Progress FIZAN, którego 100% certyfikatów inwestycyjnych znajduje się w posiadaniu Emitenta.

W zestawieniu ujęto akcje spółki Próchnik S.A. pośrednio i bezpośrednio posiadane przez Progress FIZAN. Powyższe aktywa nie podlegają konsolidacji metoda pełną, ze względu na brak kontroli

W poniższym zestawieniu nie ujęto wartości 11,9 mln akcji Soho Development znajdujących się w Progress FIZAN. W związku z tym do wyliczenia skorygowanej wartości aktywów netto Emitenta na akcję przyjęto 98 872 tys. akcji.

Zestawienie wartości aktywów portfelowych Emitenta na dzień bilansowy

	SD S.A.	Progress FIZAN
Aktywa nieruchomościowe		
Soho Factory Sp. z o.o.	181 220	
Mińska Development Sp. z o.o.	33 399	
Cracovia Property Sp. z o.o.	26 253	
Fabryka PZO Sp. z o.o.		30 435
Recycling Park Sp. z o.o.		4 082
Recycling Park Kamionka Sp. z o.o. (1)		20 856
Aktywa inwestycyjne		
Akcje PRC S.A.	2 079	19 308
Akcje SD S.A. (2)		
Środki pieniężne	12 582	847
Należności wewnętrzne (pożyczki, obligacje nal. FIZAN etc.) (3)	46 367	8 760
Pozostałe aktywa	3 471	
Zobowiązania odsetkowe		
Zob. zew. - obligacje SGB	-54 720	
Zob. wew. (4)	-17 846	-10 582
Pozostałe zobowiązania	-4 637	-196
NAV wg. wartości bilansowych	228 167	73 510
Skorygowane aktywa	378 880	
Zobowiązania	77 203	
Dług netto (5)	41 290	
Skorygowany NAV (6)	301 677	
Liczba akcji (2)	98 872	
Skorygowany NAV na akcje	3,05	

(1) wg. wartości aktywów netto z uwzględnieniem odpisu na 2,4 mln zł

(2) bez akcji własnych oraz pakietu posiadanego przez Progress FIZAN (akcje SD S.A. posiadane przez Progress FIZAN zostały wyłączone z aktywów)

(3) finansowanie spółek z Grupy SD S.A.

(4) zobowiązania SD S.A. i Progress FIZAN wobec spółek z Grupy SD S.A. oraz spółek zależnych

(5) zobowiązania zewnętrzne minus środki pieniężne

(6) przy wyliczeniu NAV uwzględniono wartość należności i zobowiązań wewnętrznych

Wartość aktywów netto na akcję, wskazana w powyższej tabeli (3,05 zł) różni się od pozycji wykazywanej w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta (2,86 zł) ze względu na metodologię ujęcia wartości akcji Soho Development stanowiących składnik portfela Progress FIZAN tj. wielkości tych nie ujęto zarówno w aktywach inwestycyjnych oraz w liczbie akcji.

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

Informacje o udzielonych pożyczkach zostały opisane w nocie 21 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

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

Informacje o zaciągniętych zobowiązaniach z tytułu kredytów i pożyczek zostały opisane w nocie 28 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

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

Emitent nie publikował prognoz wyniku finansowego.

13. Instrumenty finansowe

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

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

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

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

W okresie od 01.10.2014 r. do dnia 30.09.2015 r. Soho Development S.A. nie udzielało istotnych poręczeń kredytu lub pożyczki a także nie udzielił gwarancji. W mocy zostaje poręczenie z dn. 03 lipca 2013 r. udzielone przez Soho Development S.A. bankowi SGB-Bank Spółka Akcyjna za zobowiązania spółki Browar Gontyniec S.A. z tytułu umowy o kredyt inwestycyjny. Kredyt inwestycyjny udzielony został w kwocie 5.400.000,00 zł. Wysokość sumy poręczenia wynosi 900.000 zł. Poręczenie wygasa wraz z końcem 2015 roku. Na podstawie umowy sprzedaży akcji Browar Gontyniec S.A. z dnia 13 lutego 2015 r., nabywcy akcji Browar Gontyniec zobowiązali się zwolnić Soho Development S.A. z potencjalnych roszczeń SGB Banku wynikających z tego poręczenia.

15. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Opis transakcji z podmiotami powiązаныmi został przedstawiony w notcie 57 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.

16. Sprawy sądowe

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

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

17. Wynagrodzenie 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.

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.

18. Oświadczenia Zarządu

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

Maciej Wandzel

Mariusz Omieciński

Prezes Zarządu

Członek Zarządu

21 grudnia 2015 roku