



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

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

ZA OKRES OD 1 PAŹDZIERNIKA 2015 R. DO 30 WRZEŚNIA 2016 R.

Warszawa, 5 grudnia 2016 r.

Spis treści

Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.....	3
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 30 września 2016 r.	4
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.	6
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym za okres 12 miesięcy 2015 - 2016 r.	8
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych za okres 12 miesięcy 2015 - 2016 r.	10
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego sporządzonego na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 - 2016 r.	12
1. Grupa Kapitałowa Soho Development S.A. – informacje ogólne	12
2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta	20
3. Czas trwania działalności Emitenta	20
4. Okres, za jaki sprawozdanie zostało sporządzone	20
5. Transakcje połączenia / nabycia udziałów uprawniających do sprawowania kontroli	21
6. Transakcje sprzedaży akcji / udziałów skutkujące utratą kontroli	21
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	23
11. Ważne oszacowania i osądy księgowe, informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych	36
12. Porównywalność danych finansowych	37
13. Przekształcenie sprawozdań finansowych / zmiany wyniku lat ubiegłych	37
14. Korekty wynikające z zastrzeżeń w opiniach za lata ubiegłe	37
15. Rachunkowość zabezpieczeń	37
16. Zestawienie portfela inwestycyjnego	37
17. Rzeczowe aktywa trwałe	38
18. Wartość firmy	39
19. Pozostałe wartości niematerialne	39
20. Inwestycje w nieruchomości	40
21. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	40
22. Zapasy	41
23. Należności	41
24. Pozostałe aktywa	41
25. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	42
26. Kredyty i pożyczki	42
27. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	43
28. Pozostałe zobowiązania długoterminowe	43
29. Zobowiązania handlowe	44
30. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	44
31. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	45
32. Kapitał zakładowy	45
33. Akcje własne	47
34. Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję	47
35. Udziały niesprawujące kontroli	48
36. Przychody ze sprzedaży produktów i usług	48
37. Koszty operacyjne	48
38. Pozostałe przychody operacyjne	49
39. Pozostałe koszty operacyjne	49
40. Przychody finansowe	49
41. Koszty finansowe	50

42.	Podatek dochodowy	50
43.	Ryzyka instrumentów finansowych posiadanych przez Grupę Kapitałową	50
44.	Zarządzanie ryzykiem	53
45.	Zarządzanie kapitałem	53
46.	Dane o pozycjach pozabilansowych, w szczególności aktywach i zobowiązaniach warunkowych, w tym również udzielonych gwarancjach i poręczeniach	54
47.	Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w danym okresie lub przewidzianej do zaniechania w następnym okresie	54
48.	Poniesione nakłady inwestycyjne oraz planowane w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia bilansowego nakłady inwestycyjne, w tym na niefinansowe aktywa trwałe	55
49.	Informacje o wspólnych przedsięwzięciach	55
50.	Przychody uzyskiwane sezonowo, cyklicznie lub sporadycznie	55
51.	Rozliczenia podatkowe	55
52.	Informacje o transakcjach Emitenta z jednostkami powiązаныmi	55
53.	Segmenty operacyjne	56
54.	Informacje o zatrudnieniu	57
55.	Informacje o wynagrodzeniach, premiach i nagrodach dla osób wchodzących w skład organów zarządzających i nadzorujących Emitenta	58
56.	Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta	58
57.	Informacje o pożyczkach, kredytach, zaliczkach i gwarancjach udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących	59
58.	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	59
59.	Wyjaśnienia istotnych pozycji Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych	59
60.	Informacje o znaczących zdarzeniach, dotyczących lat ubiegłych, ujętych w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za bieżący okres	60
61.	Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły w okresie objętym sprawozdaniem	60
62.	Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po okresie objętym sprawozdaniem	64
	Zatwierdzenie Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	67

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.**Wybrane skonsolidowane dane finansowe na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.****Wybrane dane finansowe ze Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego**

WYBRANE DANE FINANSOWE	tys. zł		tys. EURO	
	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.09.2015 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.09.2015 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.
Przychody ze sprzedaży	20 389	106 431	4 695	25 505
Koszt własny sprzedaży	-14 493	-72 599	-3 338	-17 398
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 896	33 832	1 358	8 108
Zysk (strata) ze sprzedaży	-4 287	2 102	-987	504
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	662	4 317	152	1 035
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 856	3 604	2 961	864
Podatek dochodowy	3 081	2 195	710	526
Zysk (strata) netto za okres	15 937	5 799	3 670	1 390
Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta	15 740	6 592	3 625	1 580
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-10 324	4 402	-2 377	1 055
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	9 088	-12 734	2 093	-3 052
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	11 796	-19 548	2 716	-4 685
Aktywa trwałe	351 160	360 632	81 438	85 083
Aktywa obrotowe	172 382	98 225	39 977	23 174
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	336 690	317 088	78 082	74 810
Udziały niesprawujące kontroli	-75	100	-17	24
Zobowiązania długoterminowe	149 073	105 004	34 572	24 773
Zobowiązania krótkoterminowe	37 854	36 665	8 779	8 650
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO)	3,04	2,86	0,70	0,68
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	0,14	0,06	0,03	0,01
Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	0,18	0,02	0,04	0,00
Liczba akcji na dzień bilansowy	110 768 427	110 772 389	110 768 427	110 772 389
Średnia ważona liczba akcji	110 768 427	111 221 117	110 768 427	111 221 117

Wartość księgową na jedną akcję obliczono w stosunku do liczby akcji Emitenta pomniejszonej o akcje własne skupione przez Emitenta. Liczba ta wynosiła 110.768.427 na dzień 30 września 2016 r. oraz 110.772.389 na dzień 30 września 2015 r.

Zysk na jedną akcję obliczono jako stosunek zysku netto w okresie do średniej ważonej liczby akcji zwykłych w okresie, pomniejszonej o akcje własne skupione przez Emitenta. Średnia ta wynosiła 110.768.427 w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2016 r. oraz 111.221.117 w okresie 12 miesięcy zakończonych dnia 30 września 2015 r.

Podane wyżej liczby akcji nie zawierają akcji własnych posiadanych bezpośrednio przez Emitenta. Na podstawie Uchwały z dn. 16 marca 2015 r., Emitent skupił łącznie 565.223 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 zarządzanym przez Altus TFI S.A., którego 100% jednostek należy do SHD S.A.

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: 4,3120 zł / EURO na 30 września 2016 r. i 4,2386 / EURO na 30 września 2015 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: 4,3425 zł / EURO za 12 miesięcy 2015 – 2016 r. i 4,1729 zł / EURO za 12 miesięcy 2014 – 2015 r.).

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 30 września 2016 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 30 września 2016 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		NOTA	30.09.2016 r.	30.09.2015 r.
A	Aktywa trwałe		351 160	360 632
A.1	Rzeczowe aktywa trwałe	17	25 829	25 572
A.2	Wartość firmy	18	0	253
A.3	Inne wartości niematerialne	19	3 716	3 185
A.4	Nieruchomości inwestycyjne	20	265 889	284 096
A.5	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	16	0	0
A.6	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe, w tym:		45 321	37 682
A.6.1	- aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności	16	4 129	1 649
A.6.2	- pożyczki udzielone		13	66
A.6.3	- inne długoterminowe aktywa finansowe	16	41 179	35 967
A.7	Należności długoterminowe	23	0	0
A.8	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	21	10 405	9 844
B	Aktywa obrotowe		172 382	98 225
B.1	Zapasy	22	109 471	36 855
B.2	Należności handlowe	23	2 007	2 178
B.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	23	73	0
B.4	Pozostałe należności	23	5 160	2 551
B.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe		1 272	17 201
B.6	Pozostałe aktywa	24	7 048	2 762
B.7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	25	47 351	36 678
B.8	Aktywa przeznaczone do zbycia		0	0
A+B	Suma aktywów		523 542	458 857

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej na dzień 30 września 2016 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		NOTA	30.09.2016 r.	30.09.2015 r.
C	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Emitenta		336 690	317 088
C.1	Kapitał zakładowy	32	11 133	11 133
C.2	Akcje własne	33	-725	-720
C.3	Pozostałe kapitały		376 203	372 698
C.4	Zakumulowany wynik finansowy, w tym:		-49 921	-66 023
C.4.1	- zysk/(strata) z lat ubiegłych		-65 661	-72 615
C.4.2	- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	34	15 740	6 592
D	Udziały niesprawujące kontroli	35	-75	100
C+D	Razem kapitał własny		336 615	317 188
E	Zobowiązania długoterminowe		149 073	105 004
E.1	Kredyty i pożyczki	26	32 709	19 028
E.2	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	27	20 099	20 229
E.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
E.4	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych		40 650	1 245
E.5	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet najmu		0	0
E.4	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	28,31	55 615	64 502
F	Zobowiązania krótkoterminowe		37 854	36 665
F.1	Zobowiązania handlowe	29	6 112	1 990
F.2	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych		7	0
F.3	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych		1 091	3 274
F.4	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet najmu		66	307
F.5	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	30,31	15 992	9 460
F.6	Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe		0	2
F.7	Kredyty i pożyczki	26	14 586	21 632
F.8	Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do zbycia		0	0
E+F	Razem zobowiązania		186 927	141 669
C+D+E+F	Suma pasywów		523 542	458 857
	Wartość księgową		336 690	317 088
	Liczba akcji pomniejszona o akcje własne posiadane przez Emitenta		110 768 427	110 772 389
	Wartość księgową na jedną akcję (w zł.)		3,04	2,86

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów
za okres 12 miesięcy 2015 - 2016 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów		NOTA	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.09.2015 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.
I.	Przychody ze sprzedaży	36	20 389	106 431
I.A	Przychody z działalności deweloperskiej		8 689	61 192
I.B	Przychody z najmu		9 296	8 809
I.C	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług		2 404	6 277
I.D	Przychody ze sprzedaży produktów		0	21 515
I.E	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów		0	8 638
II.	Koszt własny sprzedaży	37	-14 493	-72 599
II.A	Koszt własny sprzedaży działalności deweloperskiej		-6 712	-48 142
II.B	Koszt własny sprzedanych usług najmu		-6 069	-5 995
II.C	Koszt własny sprzedanych pozostałych usług		-1 712	-2 749
II.D	Koszt własny sprzedanych produktów		0	-11 570
II.E	Koszt sprzedanych towarów i materiałów		0	-4 143
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		5 896	33 832
III.A	Koszty sprzedaży	37	-1 463	-19 282
III.B	Koszty ogólnego zarządu	37	-8 720	-12 448
IV.	Zysk (strata) ze sprzedaży		-4 287	2 102
IV.A	Pozostałe przychody operacyjne	38	6 908	4 566
IV.B	Pozostałe koszty operacyjne	39	-1 959	-2 351
V.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej		662	4 317
V.A	Przychody finansowe	40	19 637	5 370
V.B	Koszty finansowe	41	-7 443	-6 083
VI.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem		12 856	3 604
VII.	Podatek dochodowy	42	3 081	2 195
VII.A	- podatek dochodowy bieżący		-43	-14
VII.B	- podatek dochodowy odroczony		3 124	2 209
VIII.	Zysk (strata) netto za okres		15 937	5 799
IX.	Udziały niesprawujące kontroli		197	-793
X.	Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta		15 740	6 592
XI.	Inne Całkowite Dochody			
	Pozycje, które mogą w przyszłości zostać przeniesione do rachunku zysków i strat			
XI.A	Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży		4 610	-5 654
XI.B	Podatek od pozycji pozostałego zysku całkowitego		-876	1 074
XII.	Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży		3 734	-4 580
XIII.	Suma zysków i strat i innych całkowitych dochodów		19 671	1 219
	Zysk/(strata) za okres przypadająca na:		15 937	5 799
	- akcjonariuszy jednostki dominującej		15 740	6 592
	- akcjonariuszy niesprawujących kontroli		197	-793
	Zysk/(strata) całkowita przypadająca na:		19 671	1 219
	- akcjonariuszy jednostki dominującej		19 474	2 012
	- akcjonariuszy niesprawujących kontroli		197	-793

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów
za okres 12 miesięcy 2015 - 2016 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów		NOTA	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.09.2015 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.
	Średnia ważona liczba akcji, pomniejszona o akcje własne posiadane przez Emitenta		110 768 427	111 221 117
	Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł.)		0,14	0,06
	Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł.)		0,18	0,02

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym za okres 12 miesięcy 2015 - 2016 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 przypadający Emitentowi	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał przypadający udziałom niesprawnym 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
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
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	-4 580	0	6 592	2 012	-793	1 219
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 ze Zmian w Kapitale Własnym za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 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 przypadający Emitentowi	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	Razem kapitały własne
12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.									
Kapitał własny na dzień 01.10.2015 r.	11 133	366 558	-720	6 140	-66 023	0	317 088	100	317 188
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	11 133	366 558	-720	6 140	-66 023	0	317 088	100	317 188
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koszt emisji akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skup akcji własnych	0	0	-5	0	0	0	-5	0	-5
Umorzenie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	-362	362	0	0	0	0
Nabycie /utrata kontroli nad jednostkami zależnymi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany	0	0	0	133	0	0	133	-372	-239
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	3 734	0	15 740	19 474	197	19 671
Kapitał własny na dzień 30.09.2016 r.	11 133	366 558	-725	9 645	-65 661	15 740	336 690	-75	336 615

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych
za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych za okres 12 miesięcy 2015 - 2016 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych		30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.09.2015 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I.	Zysk / Strata netto	15 740	6 592
II.	Korekty razem	-25 951	-2 190
1	Zysk (strata) akcjonariuszy niesprawujących kontroli	197	-793
2	Amortyzacja	530	1 757
3	Zysk (strata) z wyceny metodą praw własności udziałów w jednostkach stowarzyszonych współzależnych	0	0
4	Zyski (straty) z tytułu zmian wartości godziwej pozostałych aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez WF	0	0
5	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
6	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	2 532	2 865
7	Inne zyski/ straty z inwestycji	-22 418	-2 136
8	Zmiana stanu rezerw	4	-2 556
9	Zmiana stanu zapasów	-47 997	32 320
10	Zmiana stanu należności	-496	-648
11	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	7 906	-2 058
12	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	31 231	-30 941
13	Inne korekty	2 560	0
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-10 211	4 402
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
1	Wpływy / wydatki z tytułu wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-1 372	-2 239
2	Wpływy / wydatki z inwestycji w nieruchomości	-2 037	-1 286
3	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w jednostkach stowarzyszonych	0	-4 739
4	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych	292	-1 850
5	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w pozostałych jednostkach	10 112	-2 413
6	Otrzymane odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 366	1 626
7	Udzielenie i spłata pożyczek	956	-1 833
8	Inne wpływy / wydatki inwestycyjne	-229	0
IV.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	9 088	-12 734
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-5	-720
2	Zaciągnięte/spłacone kredyty i pożyczki	24 644	-6 102
3	Wpływy / wydatki z tytułu emisji i wykupu dłużnych papierów wartościowych	-8 772	-8 000
4	Zapłacone dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0
5	Zapłacone odsetki, w tym odsetki z tytułu leasingu finansowego	-4 008	-4 284
6	Dokonane płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego (część kapitałowa)	-63	-331
7	Inne wpływy/wydatki finansowe	0	-111

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych
za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych		30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.09.2015 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.
V.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	11 796	-19 548
D.	Przepływy pieniężne netto razem	10 673	-27 880
E.	Środki pieniężne na początek okresu	36 678	64 558
F.	Środki pieniężne na koniec okresu	47 351	36 678
	<i>w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania*</i>	<i>21 666</i>	<i>1 382</i>

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

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 - 2016 r.

Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
sporządzonego na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 - 2016 r.

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

Jednostka dominująca

Soho Development S.A. (zwany dalej „Emitentem”, „Soho Development” 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.

Przedmiot działalności Emitenta (jednostki dominującej) obejmuje następujące obszary:

- realizacja projektów budowlanych w segmencie mieszkaniowym i komercyjnym,
- zarządzanie realizacją projektów deweloperskich,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

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: Deweloperzy.

Organami Emitenta są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

Jednostki zależne

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Przedmiot działalności	Siedziba	Charakter powiązania	Posiadana kontrola	Czy podlega konsolidacji?	Przyczyna nieuwzględnienia w konsolidacji
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 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

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 - 2016 r.

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Przedmiot działalności	Siedziba	Charakter powiązania	Posiadana kontrola	Czy podlega konsolidacji?	Przyczyna nieuwzględnienia w konsolidacji
Soho Development Homes and More Sp. z o.o. SK	Nadzór inwestorski	Warszawa	zależna	99,5%	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
Dobra Forma 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	Warszawa	pośrednio zależna	100%	tak	nie dotyczy
Dobra Forma 1 Sp. z o.o. SK	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	tak	nie dotyczy
Dobra Forma 1 Sp. z o.o. 2 SK	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	tak	nie dotyczy
Soho Feniks Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	Warszawa	pośrednio zależna	100%	tak	nie dotyczy
Soho Feniks Sp. z o.o. SK	Działalność deweloperska	Warszawa	pośrednio 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.	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
BL Sp. z o.o. 1 SKA	Pozostałe pośrednictwo finansowe	Warszawa	zależna	100%	nie	nieistotność
Assets Managment Black Lion Sp. z o.o. SKA SKA	Działalność inwestycyjna (Fundusz Kapitałowy)	Warszawa	pośrednio zależna	66,7%	nie	nieistotność
Bird Core S.A.	Spółka z portfela Funduszu Kapitałowego	Warszawa	pośrednio zależna	66,7%	nie	nieistotność
Wyspa Skarbów S.A.*	Spółka z portfela Funduszu Kapitałowego	Warszawa	Wspólne przedsięwzięcie	33%	nie	nieistotność
EKO Recycling S.A.*	Spółka z portfela Funduszu Kapitałowego	Warszawa	Wspólne przedsięwzięcie	33%	nie	nieistotność

*Grupa posiada (pośrednio) udziały w spółkach, które spełniają definicję wspólnego przedsięwzięcia zgodnie z MSSF 11.

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

- R and R Adv Secundo Sp. z o.o. w likwidacji,
- Soho Publishing Sp. z o.o. w likwidacji,
- Kolejowa Invest Sp. z o.o. w likwidacji,
- BL Sp. z o.o. 2 SKA w likwidacji,
- BL Sp. z o.o. 3 SKA w likwidacji,
- BL Sp. z o.o. 4 SKA w likwidacji,
- BL Sp. z o.o. 5 SKA w likwidacji.

Przedmiot działalności jednostek zależnych obejmuje głównie działalność deweloperską i w segmencie nieruchomości. Poniżej zaprezentowany jest krótki opis najistotniejszych aktywów:

1) Segment deweloperski i nieruchomości

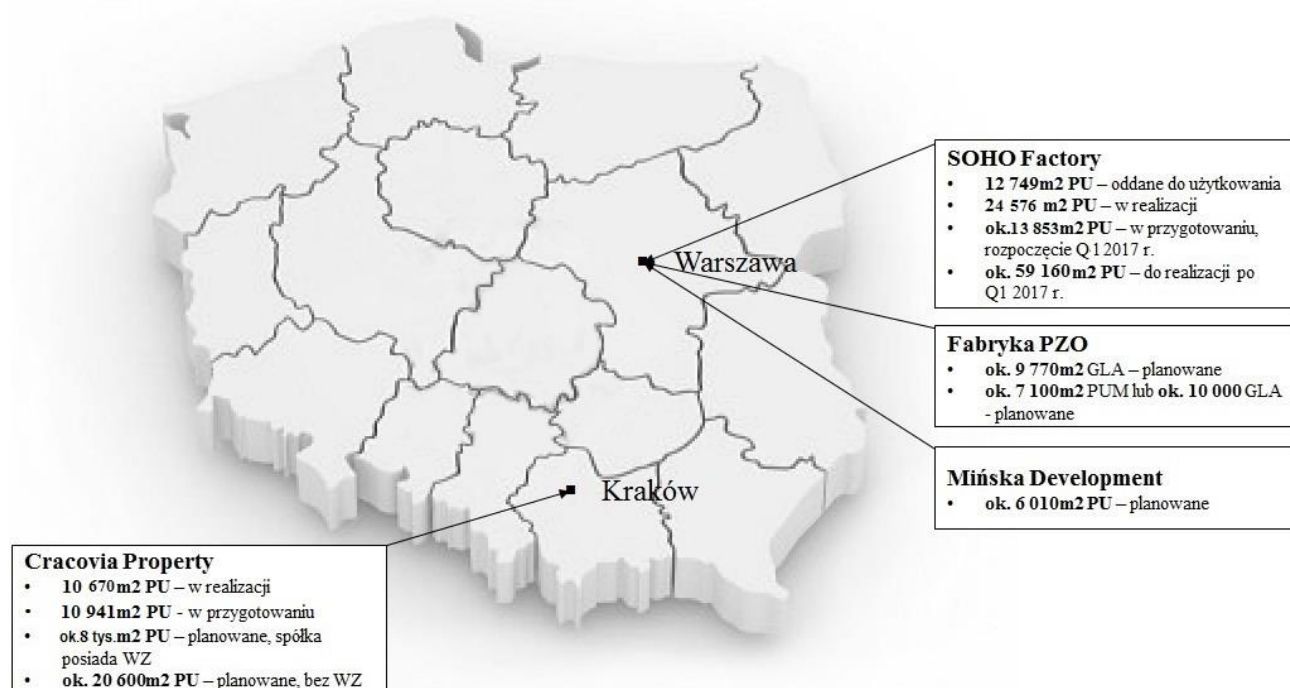
Grupa prowadzi swoją działalność deweloperską w Warszawie od 2012 r. zaczynając od pierwszego budynku na terenie Soho Factory (Rebel 1). Obecnie w sprzedaży znajdują się: trzeci z kolei budynek w tej lokalizacji – Wars oraz czwarty – Feniks. Pod koniec listopada 2016 r. wprowadzono do sprzedaży budynek Rebel 2, dla którego została przyjęta nazwa Verbel. Jednocześnie finalizowane jest przygotowanie kolejnego etapu, w ramach którego powstanie budynek E o pow. ok. 13,9 tys. m² pow. użytkowej, który trafi do oferty w pierwszym kwartale 2017r.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 - 2016 r.

Ponadto na terenie warszawskiego Kamionka znajdują się dwa kolejne projekty – Fabryka PZO z ok. 17 tys. PU mieszkalnej i biurowej oraz Mińska Development.

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 (uwarunkowane uzyskaniem WZ dla części nieruchomości przeznaczonych pod kolejne etapy inwestycji), 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 Raportu kwartalnego.

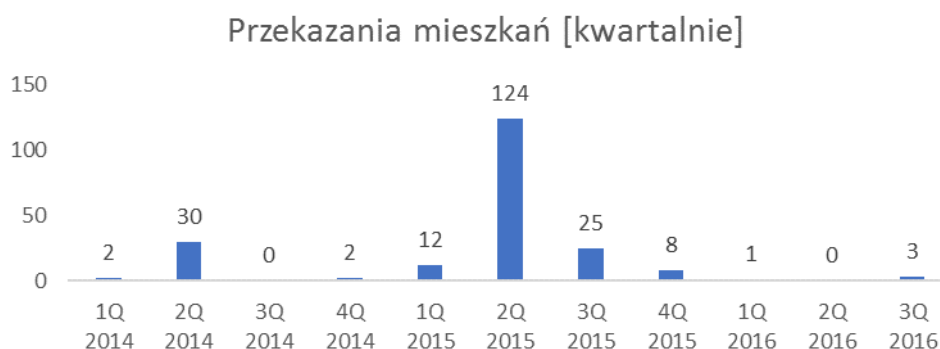


Pierwszą sprzedaż mieszkań Grupa odnotowała w 2012 r. Sukcesywnie wprowadzanie do oferty kolejnych projektów i budynków pozwala na szybki wzrost skali działalności. Poniżej zaprezentowano wykresy z dynamiką sprzedaży mieszkań oraz przekazaniami do użytkowania. Ta druga wartość w okresie objętym raportem prezentowała się na niskim poziomie, z uwagi na praktycznie całkowitą sprzedaż oferty w zakończonych budynkach. Przekazanie do użytkowanie lokali w budynku Wars nastąpi od I kwartału 2017 r.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 - 2016 r.



*umowy deweloperskie oraz płatne rezerwacyjne na dzień publikacji sprawozdania (korekta sprzedaży o anulowane umowy rezerwacyjne, ujmowana jest w kwartale zawarcia tych umów)



• **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 już przekazanymi budynkami).

W ramach pierwszego etapu inwestycji, w I kwartale 2014 r. przekazano do użytkowania pierwszy budynek - Rebel 1. Kolejny, Kamion Cross został oddany do użytkowania w I kwartale 2015 r. Obecny poziom sprzedaży w tym budynku to 99% PUM (wg. stanu na dzień publikacji sprawozdania). W ramach następnego (II) etapu inwestycji w II kw. 2015 r. rozpoczęto sprzedaż budynku – Wars (A), o docelowej powierzchni użytkowej 8 809 m². Termin oddania budynku do użytkowania zaplanowano na I kw. 2017 r. Wars to trzeci budynek realizowany na terenie Soho Factory. Do dnia publikacji podpisano umowy na sprzedaż 131 lokali mieszkalnych, co stanowi 89% PUM (umowy deweloperskie wraz z płatnymi umowami rezerwacyjnymi).

W I kwartale 2016 r. uruchomiono sprzedaż budynku F (Feniks), którego docelowa powierzchnia użytkowa ma wynosić 12 045 m². Do dnia publikacji podpisano umowy na sprzedaż 80 lokali mieszkalnych, co stanowi 33% PUM (umowy deweloperskie wraz z płatnymi umowami rezerwacyjnymi). Planowany termin oddania budynku do użytkowania zaplanowano na IV kw. 2017 r.

W dniu 17 października 2016 roku uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę budynku Rebel 2, dla którego została przyjęta nazwa Verbel. W tym 12 kondygnacyjnym projekcie, zaplanowano 63 lokale mieszkalne, 4 lokale usługowe oraz 68 miejsc parkingowych w hali garażowej. Dodatkowo zaprojektowano

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 - 2016 r.

8 miejsc parkingowych zewnętrznych. Docelowa powierzchnia użytkowa budynku ma wynieść 3 722 m². Pod koniec listopada 2016 r. budynek Verbel został wprowadzony do sprzedaży.

W III kw. 2016 r. rozpoczęły się prace projektowe dotyczące budynku E. Docelowa powierzchnia użytkowa tego budynku ma wynieść ok. 13,8 tys. m². Szczegółowe parametry realizowanych projektów znajdują się w poniższej tabeli:

	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 - Rebel One	3 001	406	3 407	38	02.2012	Soho Factory	36	2 717	95%	91%	01.2014
Budynek C - Kamion Cross	8 600	742	9 342	173	04.2013	Soho Factory	172	8 528	99%	99%	01.2015
Projekty w realizacji											
Budynek A - Wars	7 512	1 297	8 809	143	05.2015	Soho Tetris	131	6 684	92%	89%	I kw. 2017
Budynek F - Feniks	11 793	252	12 045	219	03.2016	Soho Feniks	80	3 906	37%	33%	IV kw. 2017
Verbel	3 580	142	3 722	63	11.2016	Soho Verbel	2	92	3%	3%	I kw. 2018

Dane o sprzedaży na dzień publikacji sprawozdania, zawierają umowy deweloperskie oraz płatne rezerwacyjne.

Zakończone zostały prace nad docelowym planem zagospodarowania dla całej powierzchni Soho Factory (z wyłączeniem budynków Rebel 1, Kamion Cross, Wars, Verbel oraz Feniks), uwzględniające istotne dla mieszkańców funkcje usługowe, rekreacyjne, edukacyjne i kulturowe.

W grudniu 2015 r. Soho Factory zostało nagrodzone w Ogólnopolskim Konkursie PZFD za Najlepsze Projekty Mieszkaniowe (nagrody w trzech kategoriach).

Soho Factory charakteryzuje bliskość centrum, unikatowy charakter miejsca oraz dostęp do infrastruktury kulturalnej i użytkowej. W ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji planowane jest przeznaczenie ok. 1,4 mld zł do 2022 r. m.in. na rozwój Pragi, co dodatkowo zwiększy atrakcyjność miejsca.

Ponadto spółka wynajmuje powierzchnie komercyjne w zrewitalizowanych budynkach, znajdujących się na terenie Soho Factory. Obecnie powierzchnia przeznaczona na wynajem wynosi 13,2 tys. m², a w docelowej koncepcji Soho będzie wynosiła 4,3 tys. m². Wyjątkowy charakter miejsca przyciąga wielu najemców takich jak prestiżowe restauracje, agencje marketingowe, biura architektoniczne i designerskie. Zrewitalizowane powierzchnie o odpowiednim profilu najemców stanowią integralną część konceptu SOHO.

Obecnie prowadzone są działania zmierzające do sprzedaży zmodernizowanej powierzchni usługowej w budynkach 44/45/46 (o całkowitej powierzchni 2 893 m²).

- **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 1 Sp. z o.o. SK, w 100 % zależnej od Soho Development S.A. W wyniku przeprowadzonej transakcji aportowej spółka celowa nabyła prawa do działek 576/68 i 576/70 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, o łącznej powierzchni użytkowej 10 670 m² (231 mieszkań). Zgodnie z aktualnym harmonogramem inwestycji, pierwszy etap ma zostać przekazany do użytkowania w III kw. 2017 r. Do dnia publikacji podpisano umowy

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 - 2016 r.

na sprzedaż 112 lokali mieszkalnych, co stanowi 48% PUM (umowy deweloperskie wraz z umowami rezerwacyjnymi).

W I kwartale 2016 r. powstała spółka celowa – Dobra Forma 1 Sp. z o.o. 2 SK, w 100 % zależna od Soho Development S.A. w ramach której prowadzony będzie drugi etap inwestycji. Dotychczasowe zaawansowanie sprzedaży pierwszego etapu pozwala przewidywać uruchomienie drugiego etapu w pierwszym półroczu 2017 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 w realizacji											
Dobra Forma	10 670	0	10 670	231	09.2015	Dobra Forma 1	112	5 085	48%	48%	III kw. 2017

Dane o sprzedaży zawierają 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 docelowej chłonności ok. 17 tys. m2 PU. Z uwagi na położenie i spójność koncepcji architektonicznej, stanie się ona integralną częścią projektu SOHO.

W część nieruchomości przylegającej do ul. Grochowskiej (etap A) 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. W kooperacji z renomowanym podmiotem doradczym z rynku nieruchomości, prowadzone jest rozpoznanie rynku w celu pozyskania strategicznego najemcy i dalszej komercjalizacji projektu.

Druga część nieruchomości (etap B) przeznaczona jest do realizacji nowego budynku o docelowej powierzchni ok. 7 tys. PUM. Prowadzone są rozmowy na temat wybudowania i sprzedaży projektu mieszkalnego przeznaczonego na wynajem.

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 lub modernizację posiadanej powierzchni biurowej. Obecnie trwają analizy projektu inwestycyjnego, który opiera się na założeniu przebudowy części istniejącego budynku. Koncepcja architektoniczna projektu mieszkaniowego zakłada adaptację części budynku na mikro apartamenty (ok. 200 lokali o powierzchni od 16 m2) oraz przebudowę istniejących powierzchni usługowych do wyższego standardu. Alternatywnie, możliwa jest modernizacja i sprzedaż posiadanej powierzchni biurowej.

Aktualnie trwają rozmowy mające na celu zakup dodatkowej powierzchni w biurowcu przez spółkę Mińska Development.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 - 2016 r.

2) Pozostałe aktywa (non-core)

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

Spółki posiadają nieruchomości gruntowe o pow. 48,8 ha położone w miejscowości Kamionka, na których planowana jest budowa instalacji odzysku energii. Recycling Park Sp. z o.o. posiada status Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych (RIPOK). W 2016 r. powstał nowy Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami, który zachowuje status RIPOK dla instalacji w Kamionce.

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. Na dzień publikacji (wg posiadanych przez Emitenta informacji) w portfelu Funduszu znajdowały się również:

- 11.900.000 akcji spółki Soho Development S.A.,
- 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 Kapitałowej SHD S.A.

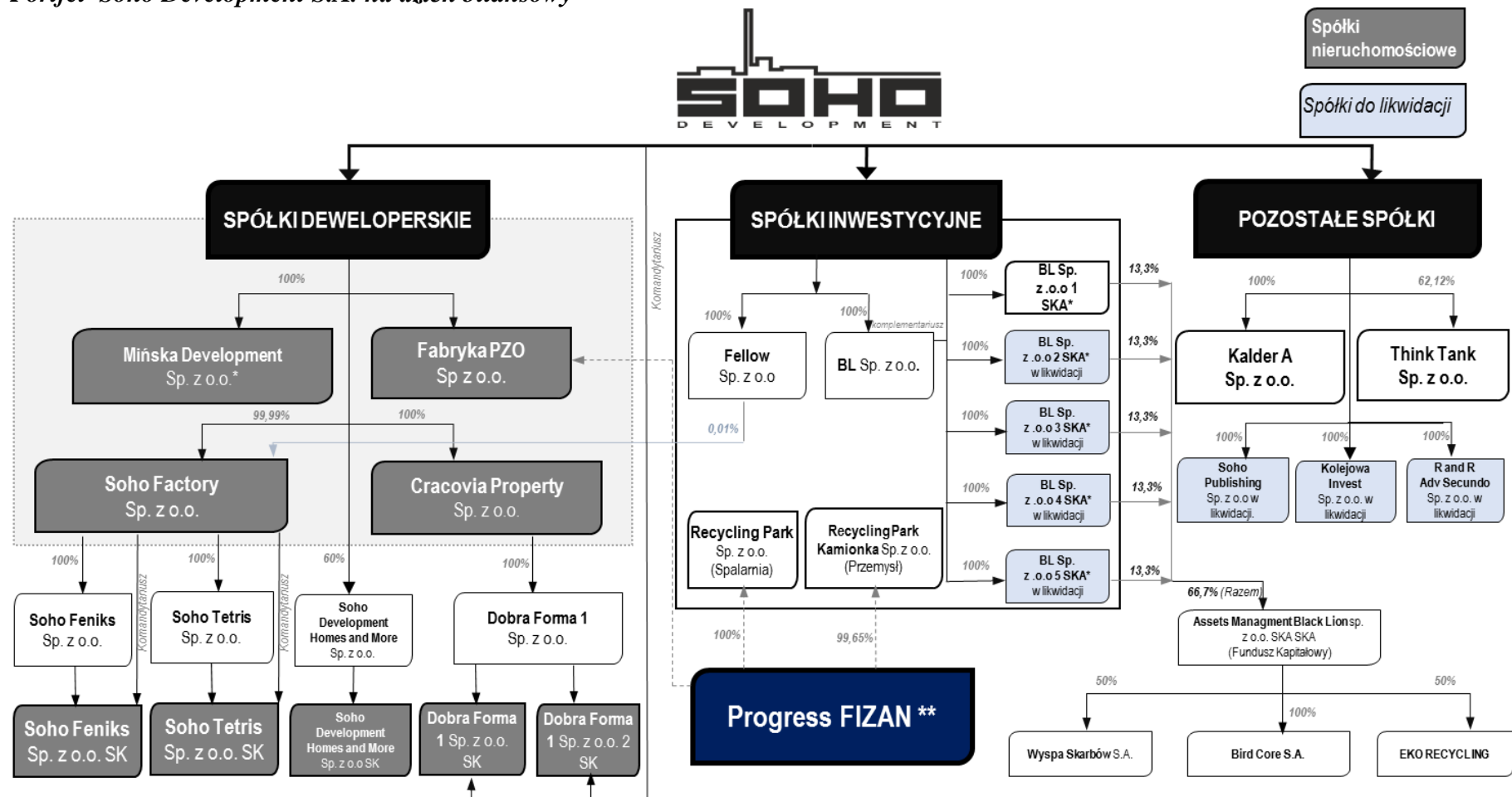
Spółka Próchnik S.A. posiada dwie marki – „Próchnik” oraz „Rage Age” o ugruntowanej pozycji na polskim rynku odzieżowym. W ramach spółki przeprowadzono restrukturyzację na poziomie operacyjnym (zmiana struktury dostawców, przebudowa oferty produktowej, logistyki). W IV kwartale 2016 r. spółka ogłosiła założenia nowej strategii zakładającej rozwój internetowych kanałów sprzedaży, w tym obejmującej przejście platformy dystrybucyjnej oraz specjalistycznych marek (bielizna, akcesoria). Planowane akwizycje mają umożliwić skuteczne dotarcie do nowych grup docelowych.

Jednostki stowarzyszone

Brak jednostek stowarzyszonych na dzień bilansowy.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 - 2016 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. Spółki Fabryka PZO oraz Recycling Park znajdujące się w portfelu FIZAN są konsolidowane na podstawie umowy o subzarządzenie zawartej z Emitentem. Progress FIZAN posiada również 11,9 mln akcji Soho Development S.A. oraz 15.268.375 akcji Próchnik S.A. (pośrednio i bezpośrednio).

***W diagramie pominięto część jednostek nieistotnych, wymienionych w pkt 1 Sprawozdania Finansowego.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

2. Skład Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta

Skład Zarządu na 30 września 2016 r. przedstawiał się następująco:

Maciej Wandzel	-	Prezes Zarządu
Mariusz Omieciński	-	Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej na 30 września 2016 r. przedstawiał się następująco:

Bogusław Leśnodorski	-	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Katarzyna Szwarc	-	Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej
Monika Hałupczak	-	Członek Rady Nadzorczej
Mariusz Kaczmarek	-	Członek Rady Nadzorczej
Petre Manzelov	-	Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Napiórkowski	-	Członek Rady Nadzorczej
Andrzej Zientara	-	Członek Rady Nadzorczej

W okresie sprawozdawczym miały miejsce następujące zmiany w składzie Rady Nadzorczej:

- W dniu 4 marca 2016 r. Rada Nadzorcza Spółki ponownie dokooptowała do składu Rady Nadzorczej Pana Andrzeja Zientarę. Kooptacja odbyła się w trybie przewidzianym w art. 17 ust. 3 Statutu Emitenta. Wcześniejsza kooptacja Pana Andrzeja Zientary, dokonana 13 maja 2015 r. wygasła w dniu 13 listopada 2015 r. wskutek upływu terminu przewidzianego w Statucie Emitenta.

Kooptacja Pana Andrzeja Zientary zastała zatwierdzona na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, zwołanym na dzień 31 marca 2016 r.

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 2015 r. do 30 września 2016 r. oraz okres porównywalny 12 miesięcy od 1 października 2014 r. do 30 września 2015 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 (waluta prezentacji) zostały wykazane w pełnych tysiącach złotych, chyba że wskazano inaczej.

Dane finansowe wszystkich jednostek podporządkowanych sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy, co sprawozdanie finansowe Emitenta, przy zastosowaniu spójnych zasad rachunkowości (na 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.). Dla celów statutowych rokiem obrotowym spółek zależnych wchodzących w skład Grupy jest rok kalendarzowy.

Rok obrotowy Emitenta zaczął się 1 października 2015 r. i zakończył się 30 września 2016 r.

Niniejsze Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

5. Transakcje połączenia / nabycia udziałów uprawniających do sprawowania kontroli

W okresie objętym sprawozdaniem Emitent nabył kontrolę nad następującymi spółkami poprzez objęcie udziałów w nowo założonych spółkach:

- Soho Feniks Sp. z o.o.,
- Soho Feniks Sp. z o.o. SK,
- Dobra Forma 1 Sp. z o.o.,
- Dobra Forma 1 Sp. z o.o. SK,
- Dobra Forma 1 Sp. z o.o. 2 SK.

Wartość nabytych udziałów równa się wartości kapitałów założonych spółek, w związku z tym nie wystąpiła wartość firmy w procesie rozliczania nabycia kontroli.

6. Transakcje sprzedaży akcji / udziałów skutkujące utratą kontroli

W okresie objętym sprawozdaniem Emitent nie przeprowadził transakcji sprzedaży akcji / udziałów, które skutkowałyby utratą kontroli.

7. Pozostałe transakcje na akcjach / udziałach

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca istotne transakcje na akcjach / udziałach.

8. Kontynuacja działalności

Niniejsze Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę Kapitałową Emitenta. Sprawozdanie zostało sporządzone w tys. zł, chyba że w treści Sprawozdania stwierdzono inaczej.

9. Platforma zastosowanych MSSF

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 2016 r. poz. 1047) 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”).

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

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 14	Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe	Podjęto decyzję o wstrzymaniu się z procesem zatwierdzenia Standardu do czasu powstania ostatecznej wersji Standardu.
MSSF 16	Leasing	Okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie
Zmiany do MSSF 10 i MSR 28	Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem i j. stowarzyszoną lub j. współzależną	Odłożone na czas nieokreślony
Poprawki do MSR 12	Rozpoznawanie aktywów na podatek odroczony z tytułu niezrealizowanych strat	Okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie
Poprawki do MSR 7	Inicjatywa w zakresie ujawnień	Okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie
Wyjaśnienia do MSSF 15	Przychody z umów z klientami	Okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie
Zmiany do MSSF 2	Płatności w formie akcji własnych	Okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie
Zmiany do MSSF 4	Zastosowanie MSSF 9 Instrumenty Finansowe z MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe	Okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie

Kierownictwo Emitenta zasadniczo nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych Standardów oraz Interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Emitenta zasady (politykę) rachunkowości.

Zmiany do istniejących standardów i interpretacji zastosowane po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy w roku obrotowym 2015/2016

Następujące zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Grupy w roku obrotowym 2015/2016 rok:

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 lub po tej dacie).

Wyżej wymienione zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja nie miały istotnego wpływu na sprawozdania finansowe Grupy w roku obrotowym 2015/2016.

Ponadto w kolejnych latach obrotowych po raz pierwszy będą miały zastosowanie MSSF 9 i MSSF 15. Emitent dokona analizy powołanych MSSF w celu ich prawidłowego zastosowania w sprawozdaniu finansowym.

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 SHD 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”).

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.

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. Wartości niematerialne amortyzowane są w ciągu 2-5 lat. Wartości niematerialne o nieokreślonym czasie użytkowania nie podlegają 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.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

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,
- 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.

Nie zwiększa się wartości bilansowej pozycji rzeczowych aktywów trwałych o koszty bieżącego utrzymania tych aktywów. Koszty te są ujmowane w rachunku zysków i strat w momencie poniesienia. Na koszty bieżącego utrzymania składają się koszty robocizny i koszty zużycia materiałów i mogą obejmować koszty niewielkich części zamiennych.

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 % |

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

- inwestycje (ulepszenia) w obcych obiektach 10%

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową. Zakończenie amortyzacji następuje wtedy, gdy składnik aktywów zostanie przeznaczony do sprzedaży (lub włączony do grupy aktywów przeznaczonych do sprzedaży) zgodnie z MSSF 5, lub gdy zaprzestaje się ujmowania składnika aktywów – w zależności od tego, który moment jest wcześniejszy.

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

Wartość końcową oraz okres użytkowania składnika aktywów weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku finansowego i w przypadku, gdy oczekiwania różnią się od wcześniejszych szacunków, zmianę (zmiany) ujmuje się jako zmianę wartości szacunkowych zgodnie z MSR 8.

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).

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.

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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

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 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 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 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.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

Płatności z tytułu leasingu operacyjnego odnosi się do sprawozdania z całkowitych dochodów 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.

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.

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

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

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. W przypadku trwałej utraty wartości aktywów, odpis aktualizujący z tytułu trwałej utraty wartości ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

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. Należności długoterminowe wycenia się 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 szczególności do zapasów są zaliczane:

- grunty przeznaczone do realizacji inwestycji deweloperskich,
- gotowe jednostki mieszkalne i usługowe oraz miejsca parkingowe stanowiące wyroby gotowe,
- nakłady stanowiące koszt wytworzenia jednostek mieszkalnych i usługowych oraz miejsc parkingowych stanowiące produkcję w toku.

Odsetki od zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania inwestycji deweloperskich są ujmowane jako element zapasów w okresie trwania inwestycji.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

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.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe dzielą się na:

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

- 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. Zobowiązanie 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

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym obowiązkiem, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej ilości niepewnych przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki, lub obecnym obowiązkiem, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, ale nie jest ujmowany w sprawozdaniu finansowym, ponieważ:

- nie jest prawdopodobne, aby konieczne było wydatkowanie środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne w celu wypełnienia obowiązku; lub
- kwoty obowiązku (zobowiązania) nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Sprawozdanie z całkowitych dochodów składa się z:

- wyniku (zysku / straty) netto bieżącego okresu,
- innych dochodów całkowitych.

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.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

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 ujmują się w okresie, w którym świadczone usługi.

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 Sytuacji Finansowej prezentowane jako „Pozostałe aktywa”) i spisywane w koszty proporcjonalnie do upływu czasu / wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczenia uzasadniony jest charakterem rozliczanych kosztów, z zachowaniem zasady ostrożności.

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.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

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).

Przychody finansowe

Przychody finansowe obejmują m.in.:

- zysk ze zbycia jednostek zależnych i pozostałych aktywów finansowych,
- zysk z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- 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 i pozostałych aktywów finansowych,
- strata z wyceny aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy,
- strata z wyceny pozostałych aktywów finansowych,
- utworzenie odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych,

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

- 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 odroczony 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 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.

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.

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

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

Połączenie jednostek gospodarczych

Połączenia jednostek i wyodrębnionych części działalności rozlicza się metodą przejścia zgodnie z MSSF 3. Jednostka przejmująca wycenia możliwe do zidentyfikowania nabyte aktywa i przejęte zobowiązania według ich wartości godziwych na dzień przejścia. Dające się zidentyfikować aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki przejmowanej spełniające warunki ujęcia zgodnie z MSSF 3 ujmują się w wartości godziwej na dzień przejścia, 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 przejścia, aby odzwierciedlić nowe informacje uzyskane o faktach i okolicznościach, które istniały na dzień przejścia 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 przejścia 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 przejścia lub przekonuje się, że nie można uzyskać więcej informacji. Jednakże okres wyceny nie powinien przekraczać jednego roku od dnia przejścia.

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

Niektóre zmiany wartości godziwej zapłaty warunkowej, które jednostka przejmująca ujmuje po dniu przejścia, mogą być skutkiem dodatkowych informacji uzyskanych przez nią po tym dniu na temat faktów i okoliczności, które istniały na dzień przejścia. Zmiany takie są korektami z okresu wyceny, o których mowa w powyżej. Jednakże zmiany wynikające z następujących po dniu przejścia 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 wynikająca z przejścia ujmuje się w aktywach i początkowo wykazuje po kosztach, jako wartość kosztów przejścia 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 ujmuje 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 wyników finansowych (zwrotów) poprzez sprawowanie władzy nad tą jednostką. W związku z powyższym kontrola opiera się na trzech elementach:

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

- 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 ujmuje 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),
- ujmuje 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 ujmuje 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),
- ujmuje 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.

11. Ważne oszacowania i osądy księgowe, informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych.

Podstawowe zasady

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.

Oszacowania i osądy poddaje się nieustannej weryfikacji. Wynikają one z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników włączając w to przewidywania co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne.

Ważne osądy

Grupa przyjęła następujące założenia co do momentu rozpoznania przychodów ze sprzedaży mieszkań – przychód rozpoznawany jest momencie transferu kontroli i ryzyk. Transfer kontroli oraz znaczących ryzyk i korzyści z tytułu własności następuje z datą zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

Ważne szacunki

Ponadto Grupa dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Oszacowania i założenia, które niosą ze sobą znaczące ryzyko konieczności wprowadzenia istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w trakcie kolejnego roku obrotowego zostały zaprezentowane poniżej:

- oszacowanie odpisów aktualizujących aktywa finansowe,
- oszacowania związane z ustaleniem aktywów z tytułu podatku odroczonego zgodnie z MSR 12,
- oszacowanie potencjalnych kosztów związanych z postępowaniami skarbowymi i sądowymi,
- wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych,
- utrata wartości aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- stawki amortyzacyjne.

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.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

12. Porównywalność danych finansowych

Dane finansowe zawarte w sprawozdaniu finansowym za okres od dnia 1 października 2015 r. do dnia 30 września 2016 r. są porównywalne z danymi za analogiczny okres 2014 - 2015 r.

13. Przekształcenie sprawozdań finansowych / zmiany wyniku lat ubiegłych

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły korekty wyniku lat ubiegłych.

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

Zmiana wartości bilansowej składników portfela inwestycyjnego	Akcje i udziały w pozostałych jednostkach krajowych	Dłużne papiery wartościowe	Pozostałe aktywa finansowe	Razem
Wartość bilansowa na początku okresu	2 379	3 292	42 593	48 264
Zmiany dot. lat ubiegłych	0	0	0	0
Wartość bilansowa na początku okresu po zmianach	2 379	3 292	42 593	48 264
a. Zwiększenia (z tytułu):	1 383	4 247	8 117	13 747
- zakup	406	4 129	410	4 945
- wycena / naliczenie odsetek	965	118	7 707	8 790
- inne	12	0	0	12
b. Zmniejszenia (z tytułu)	-721	-3 410	-12 572	-16 703
- sprzedaż	0	0	0	0
- zbycie w wyniku utraty kontroli	-102	0	0	-102
- wycena	-509	-1 776	-3 587	-5 872
- zapłata odsetek / zapłata kwoty głównej	0	-1 634	-8 985	-10 619
- inne	-110	0	0	-110
Wartość bilansowa na koniec okresu	3 041	4 129	38 138	45 308

Uzgodnienie portfela inwestycyjnego do pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej		
A.7.1	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności	4 129
A.7.3	Inne długoterminowe aktywa finansowe	41 179
Portfel inwestycyjny, razem		45 308

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

Akcje / udziały w pozostałych jednostkach

Specyfikacja akcji i udziałów w pozostałych jednostkach krajowych	
2 942	Akcje Próchnik S.A.
99	Pozostałe
3 041	Akcje i udziały, razem

Dłużne papiery wartościowe

Dłużne papiery wartościowe		
Nazwa jednostki - Emitenta	Stopa %	Wartość bilansowa
BL Sp. z o.o. 1 SKA	6,73	0
BL Sp. z o.o. 1 SKA	4,95	0
Spółki portfela Progress FIZAN	4,73	4 129
Dłużne papiery wartościowe, razem		4 129

Pozostałe aktywa finansowe

Specyfikacja pozostałych aktywów finansowych	
38 138	Certyfikaty inwestycyjne Progress FIZAN
38 138	razem

17. Rzeczowe aktywa trwałe

Tabela zmian rzeczowych aktywów trwałych	Grunty, PWU, budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwale w budowie	Razem
Stan na 01.10.2015 r.						
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 01.10.2015 r.	16 364	629	678	537	7 364	25 572
Okres od początku roku do dnia bilansowego						
Wartość księgowa netto na 01.10.2015 r.	16 364	629	678	537	7 364	25 572
Nabycie kontroli nad jednostkami zależnymi	0	0	0	0	0	0
Pozostałe zwiększenia	0	48	90	41	1 150	1 329
Zbycie kontroli nad jednostkami zależnymi	0	0	-497	0	0	-497
Pozostałe zmniejszenia	0	-208	0	-8	0	-216
Odpisy z tytułu utraty wartości	0	0	0	0	0	0
Amortyzacja	-50	-98	-97	-114	0	-359
Wartość księgowa netto na dzień bilansowy	16 314	371	174	456	8 514	25 829
Stan na dzień bilansowy						
Wartość księgowa brutto	16 643	1 259	258	1 212	10 942	30 314
Umorzenie i łączne dotychczasowe odpisy z tytułu utraty wartości	-329	-888	-84	-756	-2 428	-4 485
Wartość księgowa netto na dzień bilansowy 30.09.2016 r.	16 314	371	174	456	8 514	25 829

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

Struktura własnościowa	30.09.2016 r.	30.09.2015 r.
Własne	25 712	25 017
Używane na podstawie umów leasingu finansowego	117	555
Rzeczowe aktywa trwałe, razem	25 829	25 572

18. Wartość firmy

Brak wartości firmy na dzień bilansowy.

19. Pozostałe wartości niematerialne

Tabela zmian wartości niematerialnych	Znaki towarowe, licencje, projekty	Licencje na oprogramowanie komputerowe/ pozostałe WN	Razem
Stan na 01.10.2015 r.			
Wartość księgowa brutto	3 069	297	3 366
Umorzenie i łączne dotychczasowe odpisy z tytułu utraty wartości	-52	-129	-181
Wartość księgowa netto na 01.10.2015 r.	3 017	168	3 185
Okres od początku roku do dnia bilansowego			
Wartość księgowa netto na 01.10.2015 r.	3 017	168	3 185
Nabycie kontroli nad jednostkami zależnymi	0	0	0
Pozostałe zwiększenia	575	36	611
Zbycie kontroli nad jednostkami zależnymi	0	0	0
Pozostałe zmniejszenia	0	-11	-11
Odpisy z tytułu utraty wartości	0	0	0
Amortyzacja	-26	-43	-69
Wartość księgowa netto na dzień bilansowy	3 566	150	3 716
Stan na dzień bilansowy			
Wartość księgowa brutto	3 645	285	3 930
Umorzenie i łączne dotychczasowe odpisy z tytułu utraty wartości	-79	-135	-214
Wartość księgowa netto na dzień bilansowy 30.09.2016 r.	3 566	150	3 716

Struktura własnościowa	30.09.2016 r.	30.09.2015 r.
Własne	3 716	3 185
Używane na podstawie umów leasingu finansowego	0	0
Wartości niematerialne, razem	3 716	3 185

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

20. Inwestycje w nieruchomości

Nazwa spółki - właściciela nieruchomości inwestycyjnej	30.09.2016 r.	30.09.2015 r.
Soho Factory Sp. z o.o.	129 991	144 722
Cracovia Property Sp. z o.o.	33 819	37 363
Fabryka PZO Sp. z o.o.	52 660	52 557
Mińska Development Sp. z o.o.	33 555	33 590
Fellow Sp. z o.o.	2 740	2 740
Recycling Park Sp. z o.o. Kamionka*	13 004	13 004
Recycling Park Sp. z o.o.*	120	120
Nieruchomości inwestycyjne, razem	265 889	284 096

*Pozostałe części nieruchomości zostały ujęte jako środki trwałe o wartości odpowiednio: 13,2 mln. zł (RP Kamionka Sp. z o.o.) oraz 3,5 mln zł (RP Sp. z o.o.)

	30.09.2016 r.	30.09.2015 r.
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	284 096	247 567
- wycena nieruchomości	4 540	0
- poniesione nakłady inwestycyjne	1 130	490
- nabycie nieruchomości, w tym w wyniku nabycia kontroli nad j. zależnymi	0	65 658
- zbycie nieruchomości, w tym w wyniku zbycia kontroli nad j. zależnymi	0	-5 937
- pozostałe zmiany (w tym reklasyfikacja do zapasów)	-23 877	-23 682
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	265 889	284 096

21. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30.09.2016 r.	30.09.2015 r.
Naliczone i niezapłacone odsetki	1 271	2 673
Rezerwy kosztowe (w tym rezerwy na świadczenia pracownicze)	29	57
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, należności, zapasów, ŚT itp.	242	423
Strata podatkowa z ubiegłych lat	8 278	4 934
Rezerwa z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu	386	683
Wycena aktywów dostępnych do sprzedaży	199	1 074
Pozostałe	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	10 405	9 844

Aktywa z tyt. odroczonego podatku w zakresie wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży są odnoszone bezpośrednio do innych całkowitych dochodów (pozostałe kapitały).

Zarząd kierując się zasadą ostrożności, na dzień publikacji Sprawozdania Finansowego nie utworzył dodatkowego aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ponad wartość podaną w tabeli powyżej. Łączne niewykorzystane straty podatkowe spółek z GK (w tym te, na które nie utworzono aktywa z tytułu podatku odroczonego) na dzień 30.09.2016 r. wynosiły ok. 84 mln zł – prowadzone są analizy dotyczące ich przewidywanego wykorzystania i ew. utworzenia dodatkowego aktywa z tego tytułu.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

22. Zapasy

Zapasy	30.09.2016 r.	30.09.2015 r.
Towary*	37 980	2 769
Produkcja w toku	66 731	24 387
Wyroby gotowe	5 966	11 462
Razem	110 677	38 618
Odpisy aktualizujące	-1 206	-1 763
Zapasy, razem	109 471	36 855

*Grunty przeznaczone do realizacji inwestycji deweloperskich.

23. Należności

Należności handlowe	30.09.2016 r.	30.09.2015 r.
Należności handlowe brutto, razem	2 142	2 581
Odpisy aktualizujące	-135	-403
Należności handlowe netto, razem	2 007	2 178

Należności pozostałe długo- i krótkoterminowe	30.09.2016 r.	30.09.2015 r.
Należności z tytułu podatków (z wyjątkiem PDOP), ceł, ubezpieczeń zdrowotnych i społecznych	3 499	709
Pozostałe	1 661	2 991
Należności pozostałe brutto, razem	5 160	3 700
Odpisy aktualizujące	0	-1 149
Należności pozostałe netto, razem	5 160	2 551

24. Pozostałe aktywa

Pozostałe aktywa	30.09.2016 r.	30.09.2015 r.
Prenumerata czasopism, subskrypcje	4	0
Ubezpieczenia majątkowe, samochodowe i pozostałe	94	77
Podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntu	544	558
Koszty rozliczane w czasie, dotyczące przyszłych okresów / przedpłaty	6 227	1 992
Pozostałe	179	135
Pozostałe aktywa, razem	7 048	2 762

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

25. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	30.09.2016 r.	30.09.2015 r.
a) środki pieniężne na rachunkach bankowych*	47 319	36 628
b) środki pieniężne w kasie	32	50
c) środki pieniężne w drodze	0	0
d) weksle i inne środki pieniężne	0	0
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	47 351	36 678

*Kwota 21.666 tys. zł dotyczy środków na rachunkach deweloperskich – są to środki o ograniczonej dyspozycyjności.

26. Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki	30.09.2016 r.	30.09.2015 r.
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	32 709	1 182
Pożyczki	0	17 846
Kredyty i pożyczki długoterminowe, razem	32 709	19 028
Krótkoterminowe		
Kredyt bankowe / w rachunku bieżącym / cash pool	14 586	21 632
Pożyczki	0	0
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe, razem	14 586	21 632

Specyfikacja kredytów długoterminowych	Saldo na dzień bilansowy
Kredyt z dnia 30.11.2015 r. w Getin Noble Bank	13 336
Kredyt z dnia 25.03.2015 r. w Getin Noble Bank	8 614
Kredyt z dnia 02.06.2016 r. w mBank SA	8 421
Kredyt z dnia 23.06.2016 r. w mBank SA	1 482
Pozostałe	856
Kredyty bankowe krótkoterminowe, razem	32 709

Specyfikacja kredytów w rachunku bieżącym / cash pool	Saldo na dzień bilansowy
Cash pool	14 127
Pozostałe	459
Kredyty w rachunku bieżącym / cash pool, razem	14 586

Oprocentowanie i termin spłaty kredytów inwestycyjnych

- kredyt inwestycyjny z dnia 25.03.2015 r. w Getin Noble Bank – oprocentowanie: WIBOR 3M + 3,2%, termin spłaty: 2018 r. (kredyt spłacony po dniu bilansowym),
- kredyt inwestycyjny z dnia 30.11.2015 r. w Getin Noble Bank – oprocentowanie: WIBOR 3M + 3%, termin spłaty: 2018 r.,
- kredyt inwestycyjny z dnia 02.06.2016 r. w mBank Hipoteczny S.A.- oprocentowanie: WIBOR 3M + 3% , termin spłaty 2021 r.

System cash pool

Umowa cash pool ma na celu zwiększenie efektywności działalności gospodarczej prowadzonej przez posiadaczy rachunków poprzez zoptymalizowanie kosztów zaciągniętego kredytu i odpowiednie

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

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.

27. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30.09.2016 r.	30.09.2015 r.
Naliczone i nieotrzymane odsetki	1 437	1 366
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	16 919	17 306
Stosowanie różnych stawek amortyzacyjnych dla celów bilansowych i podatkowych / brak amortyzacji dla celów bilansowych	1 741	1 543
Pozostałe	2	14
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	20 099	20 229

28. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

Pozostałe zobowiązania długoterminowe*	30.09.2016 r.	30.09.2015 r.
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	55 558	54 371
- zobowiązania wekslowe	0	9 902
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	57	229
- pozostałe zobowiązania / rezerwy kosztowe	0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	55 615	64 502

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

Zabezpieczenia obligacji

Pierwotnymi zabezpieczeniami obligacji Serii B wyemitowanych przez SHD SA 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 Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 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.

29. Zobowiązania handlowe

Analiza terminów zapadalności zobowiązań handlowych	30.09.2016 r.	30.09.2015 r.
a) zobowiązania handlowe nieprzeterminowane	5 303	1 108
b) zobowiązania handlowe przeterminowane	809	882
Zobowiązania handlowe, razem	6 112	1 990

30. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	30.09.2016 r.	30.09.2015 r.
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	349	349
- zobowiązania wekslowe	0	29
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	40	178
- zobowiązania wobec podwykonawców / kaucje zatrzymane	7 846	535
- zobowiązania z tytułu nabycia aktywów finansowych	713	818
- zobowiązania budżetowe (z wyjątkiem PDOP)	2 374	1 104
- zobowiązania wobec pracowników	169	154
- przejęcie wierzytelności	0	0
- otrzymane kaucje	2 143	1 858
- rezerwa na opł. za PWUG	2 068	3 403
- pozostałe zobowiązania / rezerwy kosztowe	290	1 032
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, razem	15 992	9 460

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

31. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Nazwa pozycji	Wartość nominalna opłat leasingowych	Wartość bieżąca opłat leasingowych	Wartość nominalna opłat leasingowych	Wartość bieżąca opłat leasingowych
Płatne w okresie:	30.09.2016 r.	30.09.2016 r.	30.09.2015 r.	30.09.2015 r.
- do 1 roku	47	40	237	178
- od 1 roku do 5 lat	61	57	278	229
- powyżej 5 lat	0	0	0	0
Razem	108	97	515	407
Przyszły koszt odsetkowy (wartość ujemna)	-11	X	-108	X
Razem wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych	97	97	407	407

32. Kapitał zakładowy

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

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

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% głosów
1	Superkonstelacja Limited (Nikozja)	22 691 169	20,38%	22 691 169	20,38%
2	Aulos 1 Sp. z o.o.* (spółka zależna Pana Macieja Wandzla)	20 911 720	18,78%	20 911 720	18,78%
3	Progress FIZAN zarządzany przez 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%	73 860 771	66,34%	73 860 771	66,34%

* Aulos 1 sp. z o.o. oraz Rafał Bauer wraz z podmiotami zależnymi pozostają w porozumieniu akcjonariuszy.

**100% Certyfikatów Inwestycyjnych Progress FIZAN jest własnością SHD S.A.

Na dzień przekazania sprawozdania finansowego następujące osoby zarządzające posiadały akcje Emitenta:

- Pan Maciej Wandzel przez spółkę zależną Aulos 1 sp. z o.o. 20.911.720 (wartość nominalna 2.091.172,00 zł).

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

Jednakże Pan Petre Manzelov poinformował, iż spółka z nim powiązana Sungai PE Holdings Ltd. posiada na dzień publikacji sprawozdania 1.633.400 akcji Emitenta.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

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

W dniu 23 listopada 2015 r. Soho Development S.A. otrzymało zawiadomienie zgodnie z którym aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 17 listopada 2015 roku notariusz poświadczył, że spadek po Władysławie Knabe, zmarłym w dniu 7 listopada 2015 roku, na podstawie ustawy nabyli jego żona - Danuta Knabe i jego syn - Witold Knabe, każde w 1/2 części. W skład spadku wchodziły m.in. akcje Spółki.

Przed opisanym zdarzeniem - nabyciem spadku po Władysławie Knabe - Danuta Knabe była współwłaścicielem 5.654.162 akcji na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej z Władysławem Knabe. Akcje te stanowiły 5,08% w kapitale zakładowym Spółki. Uprawniały one do wykonywania 5.654.162 głosów (co stanowiło 5,08% ogólnej liczby głosów). Do wykonywania praw z Akcji był jednak uprawniony wyłącznie Władysław Knabe.

Przed opisanym zdarzeniem - nabyciem spadku po Władysławie Knabe - Witold Knabe posiadał 4.359 Akcji, co stanowiło 0,004% w kapitale zakładowym Spółki. Akcje te uprawniały do wykonywania 4.359 głosów, co stanowiło 0,004% ogólnej liczby głosów. Witolda Knabe nie łączyło z Władysławem Knabe ani Danutą Knabe porozumienie w rozumieniu art. 87 ust. 1 pkt 5) Ustawy.

Witold Knabe i Danuta Knabe aktualnie są współwłaścicielami (współwłasność w częściach ułamkowych) 5.654.162 Akcji. W każdej Akcji posiadają udziały odpowiednio 1/4 i 3/4. Akcje te stanowią 5,08% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniają do wykonywania 5.654.162 głosów (co stanowi 5,08% ogólnej liczby głosów).

Ponadto, Witold Knabe posiada samodzielnie 4.359 Akcji, co stanowi 0,004% w kapitale zakładowym Spółki. Akcje te uprawniają do wykonywania 4.359 głosów, co stanowi 0,004% ogólnej liczby głosów. Witold Knabe i Danuta Knabe posiadają łącznie 5.658.521 Akcji, co stanowi 5,08% w kapitale zakładowym Spółki. Akcje te uprawniają do wykonywania 5.658.521 głosów, co stanowi 5,08% ogólnej liczby głosów.

W dniu 5 stycznia 2016 r. SHD SA otrzymało zawiadomienie zgodnie z którym Maciej Zientara, działając w imieniu własnym oraz spółki zależnej pod firmą Superkonstelacja Limited z siedzibą w Limassol na podstawie art. 69 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 69 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1382) poinformował, iż w wyniku zawarcia i rozliczenia w dniu 29 grudnia 2015 roku transakcji nabycia poza rynkiem regulowanym w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 94) 2.068.000 akcji Emitenta zmienił się stan posiadania Superkonstelacji w ogólnej liczbie głosów w spółce pod firmą Soho Development S.A..

Przed ww. transakcją, Pan Maciej Zientara posiadał pośrednio 20 623 169 akcji Soho Development S.A., reprezentujących 18,52% kapitału zakładowego Soho Development S.A., uprawniających do 20 623 169 głosów Soho Development S.A., reprezentujących 18,62 % w ogólnej liczbie głosów w spółce Soho Development S.A..

Wskutek ww. transakcji Pan Maciej Zientara obecnie posiada pośrednio akcji 22.691.169 Soho Development reprezentujących 20,38 % kapitału zakładowego Soho Development S.A., uprawniających do 22.691.169 głosów Soho Development S.A., reprezentujących 20,48 % w ogólnej liczbie głosów w spółce Soho Development S.A..

W wyniku transakcji przeprowadzonych w dniu 29 kwietnia 2016 r. bezpośredni udział Wandzel Sp.j. w ogólnej liczbie głosów w Soho Development S.A. zmniejszył się w taki sposób, że spółka ta nie posiada

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

zadnych akcji Emitenta, a bezpośredni udział spółki Aulos 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w ogólnej liczbie głosów w Soho Development S.A. przekroczył 15% ogólnej liczby głosów w Soho Development S.A.. Po przeprowadzeniu transakcji, Pan Maciej Wandzel wyłącznie za pośrednictwem kontrolowanej przez niego spółki Aulos 1 Sp. z o.o., natomiast Aulos 1 Sp. z o.o. bezpośrednio posiadają 20.911.720 akcji Soho Development S.A. reprezentujące 18,78% kapitału zakładowego Emitenta, uprawniające do wykonywania 20.911.720 głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, co stanowi 18,78% ogólnej liczby głosów w Soho Development S.A.

W dniu 29 kwietnia 2016 r. Zarząd Emitenta, na podstawie art. 70 pkt 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, otrzymał zawiadomienie o zawarciu aneksu do porozumienia akcjonariuszy Soho Development S.A., w tym o zmianie stron tego porozumienia. Zawiadomienie zostało złożone przez spółkę Aulos 1 Sp. z o.o. działającą w imieniu i na rzecz członków porozumienia o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5) ustawy o ofercie publicznej – Novakonstelacja Limited, Rafała Bauera, Rangeclass Limited oraz Macieja Wandzla (w tym także jako podmiotu kontrolującego Madras 1 Sp. z o.o. oraz Novakonstelacja Limited). Strony poinformowały, że w wyniku zawarcia w dniu 29 kwietnia 2016 r. Aneksu nr 3 do Umowy Akcjonariuszy z dnia 26 czerwca 2014 r. zmianie uległy strony tej umowy, jednak łączny udział stron porozumienia w ogólnej liczbie głosów w Soho Development S.A. nie uległ zmianie. Stosownie do zawiadomienia, Aneks nr 3 do umowy został zawarty w związku z likwidacją spółki Wandzel Sp.j., przeniesieniem akcji Emitenta na rzecz jej wspólników, a następnie w związku z zawarciem umowy sprzedaży przez wspólników spółki Wandzel Sp.j., to jest Pana Macieja Wandzla oraz Pani Małgorzaty Wandzel - na rzecz Aulos 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (spółki kontrolowanej przez Pana Macieja Wandzla), wszystkich akcji Emitenta posiadanych dotychczas przez Wandzel Sp.j., tj. 20 911 720 akcji Emitenta. W związku z powyższym, na mocy Aneksu nr 3 spółka Wandzel Sp.j. przestała być stroną umowy, natomiast stroną umowy stała się spółka Aulos 1 Spółka z o.o. (w miejsce Wandzel Sp.j.). Po zawarciu Aneksu do umowy, jego strony wciąż posiadają łącznie 27 415 640 akcji Emitenta reprezentujące 22,78% kapitału zakładowego Emitenta, uprawniające do wykonywania 27 415 640 głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, co stanowi 22,78% ogólnej liczby głosów Soho Development S.A.. Ponadto w związku ze zmianą stron umowy, zmianie uległ podmiot pełniący funkcję Koordynatora w ramach umowy – w tym m.in. odpowiedzialny za wykonywanie w imieniu stron umowy obowiązków informacyjnych przewidzianych w ustawie – w wyniku zawarcia Aneksu nr 3 funkcję Koordynatora pełni Aulos 1 Sp. z o.o.

33. Akcje własne

W bieżącym okresie dokonano rozliczenia transakcji skupu akcji własnych o wartości 5 tys. zł (transakcje zostały zawarte w poprzednim roku obrotowym).

34. Podstawowy i rozwodniony zysk na jedną akcję

Pozycja	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.09.2015 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,14	0,06
Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł)	0,18	0,02
Liczba akcji na dzień bilansowy	110 768 427	110 772 389
Średnia ważona liczba akcji	110 768 427	111 221 117

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 (zarządzanym przez Altus TFI S.A.), którego 100% jednostek

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

należy do Soho Development S.A. Dla zapewnienia porównywalności, przy wyliczeniu NAV przypadającego na jedną akcję na dzień 30.09.2016 r., należałoby przyjąć liczbę akcji pomniejszoną o akcje posiadane przez Progress FIZAN tj. 11.900.000 oraz skorygować wartość aktywów. Wyliczona w ten sposób wartość księgowa na jedną akcję wynosi 3,21 zł.

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

35. Udziały niesprawujące kontroli

Zmiany udziałów niekontrolujących w okresie objętym sprawozdaniem finansowym dotyczyły zmian w aktywach netto jednostek zależnych oraz zakupu udziałów w jednej ze spółek. W dniu 22.09.2016 r. dokonano zakupu 40% udziałów w SDHM Sp. z o.o. SK. W związku z transakcją, Grupa Kapitałowa SHD S.A. uzyskała prawie 100% kontrolę nad spółką zależną (dokładnie 99,5%). Udziały niekontrolujące na 30.09.2016 r. dotyczą:

Spółka zależna	Udziały niesprawujące kontroli w %
SDHM Sp. z o.o.	40,0 %
SDHM Sp. z o.o. SK	0,5 %
ThinkTank Sp. z o.o.	38,9 %

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

36. Przychody ze sprzedaży produktów i usług

Przychody ze sprzedaży pochodziły głównie ze sprzedaży mieszkań, lokali i powierzchni komercyjnych oraz usług najmu. Szczegółowe dane dotyczące przychodów ze sprzedaży są zawarte w notce prezentującej segmenty działalności Grupy Kapitałowej.

37. Koszty operacyjne

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym główną pozycję kosztów działalności operacyjnej stanowiły: koszt sprzedanych mieszkań, lokali i powierzchni komercyjnych, koszty sprzedaży i marketingu, koszty związane ze świadczeniem usług najmu oraz wynagrodzenia pracowników i kadry zarządzającej.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

38. Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody i zyski operacyjne	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.09.2015 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	17	15
Rozwiązanie rezerw na straty, roszczenia sporne i inne koszty	241	1 164
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość aktywów niefinansowych	542	225
Rozwiązana rezerwa na wyburzenia	0	2 015
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	4 540	0
Otrzymane odszkodowania, zwrócone kary i grzywny, podatki	64	25
Umorzenie zobowiązań	123	44
Pozostałe	1 381	1 078
Pozostałe przychody i zyski operacyjne, razem	6 908	4 566

39. Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty i straty operacyjne	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.09.2015 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-76	0
Strata na sprzedaży wierzytelności	0	-42
Utworzone rezerwy na straty, roszczenia sporne i inne koszty	-516	0
Odpisy aktualizujące wartość aktywów niefinansowych	-362	0
Darowizny	-138	0
Odszkodowania, kary, grzywny	-5	-500
Umorzenie / spisanie należności	-384	-305
Likwidacja majątku trwałego i obrotowego	0	-387
Pozostałe	-478	-1 117
Pozostałe koszty i straty operacyjne, razem	-1 959	-2 351

40. Przychody finansowe

Przychody finansowe	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.09.2015 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.
Wynik na sprzedaży / utracie kontroli nad jednostkami zależnymi	0	2 025
Wynik na zbyciu aktywów finansowych	132	473
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych	17 424	0
Odsetki otrzymane / należne - lokaty bankowe	1 150	1 308
Odsetki otrzymane / należne - pożyczki	772	627
Odsetki otrzymane / należne - dłużne papiery wartościowe	117	695
Odsetki otrzymane / należne - od przeterminowanych należności handlowych	5	26
Pozostałe przychody finansowe	37	216
Przychody finansowe, razem	19 637	5 370

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

41. Koszty finansowe

Koszty finansowe	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.09.2015 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.
Utworzenie odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych	-2 560	-714
Odsetki naliczone / zapłacone - kredyty i pożyczki	-1 400	-2 183
Odsetki naliczone / zapłacone - dłużne papiery wartościowe	-3 302	-2 936
Odsetki - leasing finansowy	-16	-113
Pozostałe koszty finansowe	-165	-137
Koszty finansowe, razem	-7 443	-6 083

42. Podatek dochodowy

Bieżący podatek dochodowy

Podatek bieżący w okresie objętym sprawozdaniem, odniesiony do sprawozdania z całkowitych dochodów, wyniósł 43 tys. zł.

Odroczony podatek dochodowy

Podatek dochodowy odroczony wykazany w rachunku zysków i strat	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.09.2015 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2015 r.
Zmiana aktywów z tytułu podatku odroczonego	561	620
Zmiana rezerwy z tytułu podatku odroczonego	130	-1 179
Całkowita zmiana podatku odroczonego, w tym:	691	-559
Podatek odroczony nie odniesiony do rachunku zysków i strat	2 433	2 768
Odroczony podatek dochodowy w rachunku zysków i strat, razem	3 124	2 209

43. Ryzyka instrumentów finansowych posiadanych przez Grupę Kapitałową

Ryzyko kredytowe – maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe Grupy wynika z:

- udzielonych pożyczek,
- zakupionych obligacji i weksli,
- należności handlowych i pozostałych.

Pozycja	30.09.2016 r.
Należności handlowe	2 007
Pozostałe należności	5 160
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności	4 129
Udzielone pożyczki	1 285

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

Ryzyko płynności

Podjęmowane inwestycje deweloperskie charakteryzują się wysoką wartością pojedynczego projektu, znacznym okresem pomiędzy rozpoczęciem projektu i wycofaniem płynnych środków po jego zakończeniu oraz relatywnie wysokim udziałem finansowania dłużnego. Powoduje to wzrost ryzyka związanego z mniejszym od założonego poziomem wpływów – w relacji do spłat kapitału zewnętrznego (kredytów deweloperskich). Emitent ogranicza to ryzyko precyzyjnie monitorując poziom osiągniętych przepływów finansowych i tempo sprzedaży mieszkań w porównaniu z budżetem.

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Grupa Kapitałowa Emitenta również 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.

Ryzyko walutowe

Grupa Kapitałowa jest narażona na ryzyko walutowe w niewielkim stopniu, gdyż zdecydowana większość składników sprawozdania finansowego jest nominowana w polskich złotych.

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 30.09.2016 r. Zarząd Emitenta szacuje, że ogólne zwiększenie stóp procentowych o 1% spowodowałoby zmniejszenie zysku Grupy Kapitałowej przed opodatkowaniem o około 1 mln zł.

Aktywa finansowe

Ekspozycja o oprocentowaniu zmiennym na dzień bilansowy:

- łączna wartość udzielonych pożyczek poza Grupę o zmiennym oprocentowaniu – brak.

Ekspozycja o oprocentowaniu stałym na dzień bilansowy:

- łączna wartość udzielonych pożyczek poza Grupę o stałym oprocentowaniu – 1.285 tys. zł,
- wartość objętych obligacji o oprocentowaniu stałym – 4.129 tys. zł.

Zobowiązania finansowe

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

Pozostałe zobowiązania związane z finansowaniem inwestycji deweloperskich są oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

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).

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: 2.942 tys. zł), które zostały wycenione w wartości godziwej. Wynik z wyceny został odniesiony bezpośrednio do sprawozdania z innych dochodów całkowitych, gdyż akcje Próchnik S.A. są zaklasyfikowane jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży,
- nieruchomości inwestycyjne o wartości 265.889 tys. zł., które są wyceniane w wartości godziwej, skutki wyceny są odnoszone do wyniku finansowego,
- certyfikaty inwestycyjne o wartości bilansowej 38.138 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 bezpośrednio do sprawozdania z innych 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	41 179	41 179
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	4 129	4 129
Pożyczki udzielone	Pożyczki i należności	1 285	1 285
Należności handlowe i pozostałe	Pożyczki i należności	3 668	3 668
Środki pieniężne i ekwiwalenty	Środki pieniężne	47 351	47 351
Razem		97 612	97 612
<i>Zobowiązania finansowe</i>			

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

Instrumenty finansowe	Kategoria Instrumentów Finansowych	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
Zobowiązania handlowe i pozostałe	Pozostałe zobowiązania	73 277	73 277
Kredyty i pożyczki	Pozostałe zobowiązania	47 295	47 295
Razem		120 572	120 572

44. Zarządzanie ryzykiem

Podstawowe informacje

Działalność prowadzona przez Grupę Kapitałową Soho Development 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 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 cenowym, 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.

System zarządzania ryzykiem w Grupie SHD S.A.

System zarządzania ryzykiem w GK SHD S.A. obejmuje następujące działania:

Analiza i identyfikacja ryzyk

- analiza i identyfikacja ryzyk strategicznych,
- określenie perspektywy, prawdopodobieństwa wystąpienia i spodziewanego skutku,
- określenie sposobu postępowania ze zidentyfikowanymi ryzykami,
- zatwierdzenie / modyfikacja założeń kompleksowego systemu zarządzania ryzykiem.

Procedury operacyjne

- polityka zarządzania ryzykiem,
- wytyczne (standardy) do polityki zarządzania ryzykiem,
- rejestr ryzyk strategicznych,
- opis procesu zarządzania ryzykiem.

Celem okresowego audytu będzie weryfikacja oraz potwierdzenie adekwatności i skuteczności systemu zarządzania ryzykiem.

45. 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 rentowność brutto projektu.

46. Dane o pozycjach pozabilansowych, w szczególności aktywach i zobowiązaniach warunkowych, w tym również udzielonych gwarancjach i poręczeniach

Udzielone gwarancje i poręczenia

Emitent udzielił poręczenia do kwoty 3.775.000,00 zł za zobowiązania spółki zależnej Soho Feniks Sp. z o.o. SK z siedzibą w Warszawie wynikające z umowy kredytu budowlanego zawartego z mBankiem Hipotecznym Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie. Zabezpieczenie obowiązuje do dnia udokumentowania przez Soho Feniks zawarcia umów sprzedaży lub umów deweloperskich na co najmniej 5.896,45 m² (słownie metrów kwadratowych: pięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt sześć 45/100) powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w inwestycji po określonej w umowie kredytu cenie.

Ponadto w odniesieniu do tej umowy kredytowej ustanowiono zabezpieczenie w postaci umowy wsparcia projektu. Umowa wsparcia projektu zawarta została pomiędzy mBankiem Hipotecznym, Soho Feniks sp. z o.o., a Emitentem oraz Soho Factory zawiera m.in. zobowiązanie Emitenta i Soho Factory do:

- podporządkowania przyszłych i istniejących pożyczek udzielonych przez Emitenta oraz Soho Factory w stosunku do płatności wynikających z Kredytu,
- pokrycia ewentualnych przekroczeń Budżetu Projektu ponad założoną w Umowie Kredytu kwotę, do łącznej kwoty 5.721.200,00 zł.

Ponadto, Emitent zawarł z Getin Noble Bank S.A. umowę poręczenia, na mocy której Emitent poręczył za spłatę kredytu na budowę osiedla "Dobra Forma". Na podstawie umowy kredytu, spółka zależna Emitenta - Dobra Forma 1 sp. z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie pozyskała finansowanie do kwoty 36.000.000,- zł (słownie: trzydzieści sześć milionów złotych) z przeznaczeniem na pokrycie kosztów brutto I etapu osiedla mieszkaniowego pod nazwą "Dobra Forma" zlokalizowanego w Krakowie przy ulicy Bochenka. Zgodnie z Umową Kredytową, kredyt powinien zostać spłacony w terminie do dnia 31.03.2018 r. Poręczenie cywilne Soho Development S.A. zostało udzielone do kwoty 54 mln zł. Zabezpieczenie będzie utrzymywane do momentu uzyskania sprzedaży na poziomie 60% powierzchni użytkowej mieszkań realizowanej w ramach inwestycji.

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:

- postępowań 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..

47. 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.

48. 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 18 i 21.

Planowane w okresie najbliższych 12 miesięcy nakłady inwestycyjne dotyczą:

- Soho Factory – nakłady związane z inwestycjami w 2 kolejne budynki, Rebel 2 (Verbel) oraz budynek E – m.in. projekt budowlany i wykonawczy). Zgodnie z założeniami powyższe środki zostaną docelowo zrefinansowane z kredytów inwestycyjnych,
- Cracovia Property – nakłady związane z działalnością deweloperską kolejnego etapu inwestycji, zgodnie z założeniami powyższe środki zostaną docelowo zrefinansowane z kredytu inwestycyjnego,
- pozostałe projekty deweloperskie (Mińska Development, Fabryka PZO),
- modernizacji nieruchomości oraz uruchomienie nowych powierzchni przeznaczonych na wynajem.

49. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach

W okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa nie prowadziła wspólnych przedsięwzięć.

50. Przychody uzyskiwane sezonowo, cyklicznie lub sporadycznie

Działalność Emitenta nie ma charakteru cyklicznego czy sezonowego.

51. Rozliczenia podatkowe

W okresie sprawozdawczym dokonane były czynności sprawdzające związane ze zwrotem VAT w spółkach GK SHD SA. - nie stwierdzono nieprawidłowości.

52. Informacje o transakcjach Emitenta z jednostkami 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.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

Transakcje z jednostkami nadrzędnymi (akcjonariuszami), kluczowymi członkami kadry kierowniczej GK SHD S.A. oraz pozostałymi podmiotami powiązanymi

Strony transakcji 30.09.2016 r.	Zobowiązania	Należności	Wynagrodzenia*	Sprzedaż	Zakupy
	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)
Akcjonariusze posiadający znaczący wpływ	0	0	0	0	0
Kluczowy personel	109	0	4 363	0	0
Pozostałe podmioty powiązane**	35	29	54	245	571
Razem	144	29	4 417	245	571

*Obejmuje umowy o pracę oraz umowy cywilno-prawne

** W rozumieniu punktu 18 g) MSR 24

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi i wspólnymi przedsięwzięciami

Brak transakcji.

53. 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. Działalność wszystkich spółek jest prowadzona na terenie Polski. W Grupie Kapitałowej SHD S.A. wyodrębniono kluczowe segmenty operacyjne:

- segment inwestycyjno – finansowy,
- segment nieruchomości,
- segment deweloperski,
- pozostałe segmenty.

Segmenty operacyjne (30 września 2016 r. / okres 12 miesięcy 2015 -2016 r.)

Pozycja Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	Segment inwestycyjno-finansowy	Segment deweloperski	Segment nieruchomości	Pozostałe segmenty	Razem	Korekty kons.	Dane skons.
Przychody ze sprzedaży	230	12 726	10 711	3 484	27 151	-6 762	20 389
Koszty własny sprzedaży	-2	-7 053	-6 824	-2 314	-16 193	1 700	-14 493
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	228	5 673	3 887	1 170	10 958	-5 062	5 896
Koszty sprzedaży	-393	-1 327	-777	0	-2 497	1 034	-1 463
Koszty ogólnego zarządu	-4 184	-3 117	-3 775	-1 667	-12 743	4 023	-8 720
Zysk (strata) ze sprzedaży	-4 349	1 229	-665	-497	-4 282	-5	-4 287
Pozostałe przychody operacyjne	4 952	41	1 361	615	6 969	-61	6 908
Pozostałe koszty operacyjne	-539	-1	-1 413	-80	-2 033	74	-1 959
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	64	1 269	-717	38	654	8	662
Przychody finansowe	20 639	74	668	7	21 388	-1 751	19 637
Koszty finansowe	-6 866	-25	-2 033	-116	-9 040	1 597	-7 443
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	13 837	1 318	-2 082	-71	13 002	-146	12 856
Podatek dochodowy	2 641	-4	485	-41	3 081	0	3 081
Zysk (strata) netto za okres	16 478	1 314	-1 597	-112	16 083	-146	15 937
Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta	16 478	1 314	-1 597	-112	16 083	-343	15 740
Rzeczowe aktywa trwałe	164	59	716	27 318	28 257	-2 428	25 829
Inne wartości niematerialne	0	28	2 996	692	3 716	0	3 716
Inwestycje w nieruchomości	2 740	0	250 025	13 124	265 889	0	265 889
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	96 913	0	6 237	82	103 232	-57 911	45 321

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

Pozycja Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	Segment inwestycyjno-finansowy	Segment deweloperski	Segment nieruchomości	Pozostałe segmenty	Razem	Korekty kons.	Dane skons.
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 765	0	7 441	0	10 206	199	10 405
Zapasy	0	94 243	15 229	0	109 471	0	109 471
Należności handlowe	422	44	1 532	467	2 465	-458	2 007
Należności z tytułu podatku dochodowego	73	0	0	0	73	0	73
Pozostałe należności	683	2 918	369	2 161	6 131	-971	5 160
Krótkoterminowe aktywa finansowe	33 968	0	1 251	42	35 261	-33 989	1 272
Pozostałe aktywa	32	5 304	1 659	53	7 048	0	7 048
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 699	22 384	8 734	534	47 351	0	47 351
Długoterminowe kredyty i pożyczki	348	32 277	676	180	33 481	-772	32 709
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 711	0	18 676	0	22 387	-2 288	20 099
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0
Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych - długoterminowe	0	40 650	0	0	40 650	0	40 650
Zaliczki otrzymane od klientów na poczet najmu - długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe	62 668	0	0	0	62 668	-7 053	55 615
Zobowiązania handlowe	181	5 115	558	661	6 515	-403	6 112
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	7	7	0	7
Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych - krótkoterminowe	0	1 091	0	0	1 091	0	1 091
Zaliczki otrzymane od klientów na poczet najmu -krótkoterminowe	0	0	66	0	66	0	66
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 357	7 205	16 838	9 508	34 908	-18 916	15 992
Rezerwy krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	4 426	1	17 922	6 729	29 078	-14 492	14 586
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	332 025	39 189	271 352	27 388	669 954	-333 264	336 690

54. Informacje o zatrudnieniu

Stan zatrudnienia w Grupie Kapitałowej wynosi 34 osoby na dzień bilansowy.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

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

Wynagrodzenie Członków Zarządu Emitenta i Rady Nadzorczej Emitenta

ZARZĄD				
		Okres pełnienia funkcji		(w tys. zł)
Imię i nazwisko	Funkcja	Od	Do	Wynagrodzenie w tys. zł za okres 01.10.2015 r. - 30.09.2016 r.
Maciej Wandzel	Prezes Zarządu	01.10.2015	do chwili obecnej	1 785*
Mariusz Omieciński	Członek Zarządu	01.10.2015	do chwili obecnej	240
Razem				2 025

**W tym kwota 1.725 tys. zł w formie umowy cywilno-prawnej*

RADA NADZORCZA				
		Okres pełnienia funkcji		(w tys. zł)
Imię i nazwisko	Funkcja	Od	Do	Wynagrodzenie w tys. zł za okres 01.10.2015 r. - 30.09.2016 r.
Bogusław Leśnodorski	Przewodniczący RN	01.10.2015	do chwili obecnej	54
Monika Hałupczak	Członek RN	01.10.2015	do chwili obecnej	39
Mariusz Kaczmarek	Członek RN	01.10.2015	do chwili obecnej	39
Wojciech Napiórkowski	Członek RN	01.10.2015	do chwili obecnej	33
Andrzej Zientara	Członek RN	01.10.2015	13.11.2015	23
		04.03.2016	do chwili obecnej	
Petre Menzelov	Członek RN	01.10.2015	do chwili obecnej	39
Szwarc Katarzyna	Członek RN	01.10.2015	do chwili obecnej	39
Razem				266

56. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta

W dniu 4 maja 2016 r. Rada Nadzorcza Emitenta podjęła uchwałę o wyborze spółki Mazars Audit Sp. z o. o z siedzibą w Warszawie jako podmiotu do przeprowadzenia:

- przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za I półrocze rozpoczynające się 1 października 2015 r. i kończące się 31 marca 2016 r.,
- przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za I półrocze rozpoczynające się 1 października 2015 r. i kończące się 31 marca 2016 r.,
- badania jednostkowego sprawozdania rocznego Emitenta za rok obrotowy rozpoczynający się 1 października 2015 r. i kończący się 30 września 2016 r.,
- badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za rok obrotowy rozpoczynający się 1 października 2015 r. i kończący się 30 września 2016 r.

Spółka Mazars Audit 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.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

Całkowite wynagrodzenie netto przeglądu i badania sprawozdań jednostkowych Emitenta i skonsolidowanych Grupy Kapitałowej wyniesie 138 tys. zł.

57. 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 żadne 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.

58. Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok

Zarząd Soho Development S.A. nie publikował prognoz wyników jednostkowych i skonsolidowanych.

59. Wyjaśnienia istotnych pozycji Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

Kategoria przepływów	
Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych	
Środki pieniężne "nabyte" wraz z j. zależną (PZOI)	484
Środki pieniężne "zbyte" w związku z zakończeniem sprawowania kontroli nad spółkami w likwidacji	-182
Pozostałe przepływy	-10
	292
Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w pozostałych jednostkach	
Kwoty uzyskane z tytułu likwidacji Kolejowa Invest Sp. z o.o. SKA	8 985
Splata obligacji przez Progress FIZAN	1 500
Nabycie certyfikatów Progress FIZAN	-410
Pozostałe przepływy	37
	10 112
Otrzymane odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	
Odsetki od lokat bankowych	1 150
Pozostałe przepływy	216
	1 366
Udzielenie i splata pożyczek	
Splata pożyczek przez Próchnik SA	1 206
Pozostałe przepływy	-250
	956
Wpływy / wydatki z tytułu emisji i wykupu dłużnych papierów wartościowych	
Splata weksli inwestycyjnych przez Mińska Development do Kolejowa Invest Sp. z o.o. SKA	-8 772
	-8 772

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

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych w istotny sposób wpływające na wynik finansowy Grupy Kapitałowej SHD S.A.

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

1) Segment deweloperski i nieruchomości

Wniesienie aportu do spółki celowej – Dobra Forma 1 Sp. z o.o. SK.

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

Uzyskanie pozwolenia na budowę pierwszego etapu osiedla Dobra Forma w Krakowie.

W dniu 10 listopada 2015 r. spółka zależna Cracovia Property Sp. z o.o. uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, na działce ewidencyjnej nr 576/68 i 576/70 obr. 61 jedn. ewid. Kraków Pogórze.

Budynek składać się będzie z dwóch części naziemnych dwunastokondygnacyjnych. Zaprojektowano 231 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 10 670 m². Pozwolenie na budowę dotyczy pierwszego etapu inwestycji osiedla Dobra Forma, powstającego w Krakowie przy ul. A. Bochenka.

W dniu 4 grudnia 2015 r. pozwolenie na budowę I etapu osiedla mieszkaniowego Dobra Forma realizowanego w Krakowie przy ulicy A. Bochenka, zostało przeniesione na spółkę celową pod nazwą Dobra Forma 1 sp. z o.o. Spółka Komandytowa.

Zawarcie umowy kredytu inwestycyjnego na budowę I etapu 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. A. 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. A. 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.,

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

- 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.

Uruchomienie finansowania w ramach powyższej umowy kredytowej nastąpiło w I kwartale 2016 r.

Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo budynku na osiedlu Dobra Forma w Krakowie.

W dniu 9 marca 2016 r. Dobra Forma 1 Sp. z o.o. SK zawarła z „Inżynieria Zbigniew Witkowski” z siedzibą w Krakowie umowę o generalne wykonawstwo budynku mieszkalnego w ramach inwestycji na osiedlu Dobra Forma przy ul. A. Bochenka w Krakowie. Umowa obejmuje wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dwupoziomowym garażem podziemnym, z 12 kondygnacjami naziemnymi o szacowanych parametrach: 231 lokale mieszkalne, 156 stanowisk parkingowych w garażu podziemnym, 54 komórki lokatorskie, 10670 m² powierzchni mieszkalnej. Zakres tej umowy nie obejmuje prac wykonanych w pierwszym etapie budowy (robót ziemnych oraz stanu surowego poziomu „0”).

Budynek powstanie na działkach gruntowych o numerze ewidencyjnym 576/70 i 576/68 z obrębu 61 o łącznej powierzchni 0,5035 ha położonych przy ul. A. Bochenka w Krakowie, w dzielnicy Podgórze. Projektantem budynku jest Biuro Architektoniczne Lewicki Łatak Sp. z o.o. SK, z siedzibą w Krakowie. Jako datę zakończenia budowy budynku wskazano III kw. 2017 r.

Wynagrodzenie za wykonanie umowy ustalono w formie ryczałtowej na kwotę netto: 26,1 mln zł. W umowie przewidziano standardowe rozwiązania dla tego typu umów, w tym między innymi kary umowne za opóźnienia w realizacji budynku oraz za nieusunięcie wad budowy. Kary umowne nie przekroczą 12% wynagrodzenia ryczałtowego.

Uzyskanie pozwolenia na budowę budynku „F” (Feniks).

W dniu 9 marca 2016 r. spółka zależna Soho Factory Sp. z o.o. uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i parkingiem podziemnym, oznaczonego literą „F”, który zostanie posadowiony u zbiegu ulic Mińskiej, Żupniczej i Chodakowskiej w Warszawie. Dla budynku „F” została przyjęta nazwa „Feniks”.

Budynek Feniks będzie miał zróżnicowaną wysokościowo bryłę do 12 kondygnacji. W budynku planowane jest 219 lokali mieszkalnych, 2 lokale usługowe, 213 miejsc parkingowych w halach garażowych oraz 26 miejsc parkingowych zewnętrznych. Planowana powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku wynosi 11 793 m². Planowana powierzchnia użytkowa usług wynosi 252 m². Oddanie budynku do użytkowania planowane jest na IV kw. 2017 r.

Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo budynku „F” (Feniks).

W dniu 27 kwietnia 2016 r. Soho Factory Sp. z o.o. oraz Soho Feniks Sp. z o.o. sp.k. zawarły z KALTER Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku umowy o generalne wykonawstwo budynku „F” (Feniks) w ramach inwestycji na osiedlu Soho Factory przy ul. Mińskiej 25 w Warszawie. Umowy obejmują wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz garażem w parterze. Kontrahent został wybrany w ramach procedury przetargowej i dysponuje szerokim doświadczeniem w zakresie realizacji obiektów mieszkaniowych i usługowych.

Budynek Feniks stanowi kolejny etap projektu Soho Factory zlokalizowanego przy ul. Mińskiej 25 w Warszawie. Jako datę zakończenia budowy budynku Feniks wskazano IV kw. 2017 r.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

Wynagrodzenie za wykonanie umowy ustalono w formie ryczałtowej na kwotę 39,6 mln zł netto. W umowie przewidziano standardowe rozwiązania dla tego typu umów w tym między innymi kary umowne za opóźnienia w realizacji budynku.

Wniesienie nieruchomości do spółki celowej – Soho Feniks Sp. z o.o. sp.k.

W dniu 31 maja 2016 r. spółka zależna Soho Factory Sp. z o.o. dokonała wniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości tytułem aportu do spółki celowej Soho Feniks Sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Warszawie. Nieruchomość wniesiona aportem stanowi działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 18/17, o obszarze 0,6782 ha, położoną przy ulicy Mińskiej 25 w Warszawie.

Jednocześnie z wniesieniem nieruchomości, Soho Factory dokonała wniesienia aportem do Soho Feniks Sp. z o.o. sp.k. praw do dokumentacji projektowej, w tym koncepcji urbanistycznej oraz architektonicznej kompleksu mieszkalnego oznaczonego literą „F” (Feniks) w zabudowie wielorodzinnej z uwzględnieniem dróg oraz doprowadzenia mediów, który to kompleks będzie realizowany na działce, a także dokonała wniesienia innych nakładów poniesionych na przygotowanie inwestycji. Łączna wartość aportu (nieruchomości i praw) została określona na kwotę 21.049.594,20 zł. Soho Feniks Sp. z o.o. sp.k. jest spółką celową powołaną do realizacji projektu deweloperskiego – budowy budynku „F” (Feniks) w ramach kolejnego etapu inwestycji Soho Factory na warszawskiej Pradze Południe przy ulicy Mińskiej 25. Jedynym komandytariuszem tej spółki jest Soho Factory sp. z o.o. Komplementariuszem jest spółka w 100% zależna od Soho Development S.A. – Soho Feniks sp. z o.o.

Zawarcie umowy kredytu budowlanego przez Soho Feniks Sp. z o.o. sp.k.

W dniu 2 czerwca 2016 r. spółka zależna Soho Feniks Sp. z o.o. sp.k. zawarła z mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu budowlanego. Na podstawie umowy kredytu, Soho Feniks pozyska finansowanie do kwoty 58,5 mln zł z przeznaczeniem na pokrycie lub refinansowanie kosztów inwestycji. Zgodnie z umową kredytową, kredyt powinien zostać spłacony w terminie do dnia 28 maja 2021 r.

Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowią:

- hipoteka umowna do kwoty 117 mln zł na nieruchomości stanowiącej działkę nr 18/17 o powierzchni 0,6 ha, na której będzie posadowiony budynek,
- przelew na rzecz banku praw z polisy ubezpieczeniowej inwestycji od wszelkich ryzyk budowlanych na kwotę nie niższą niż 39.624.102 zł,
- przelew na rzecz banku praw z umowy z generalnym wykonawcą oraz innych kontraktów budowlanych w ramach inwestycji,
- zastaw rejestrowy na rzecz banku na wierzytelnościach przyszłych kredytobiorcy o wypłatę środków z mieszkaniowego rachunku powierniczego i rachunku deweloperskiego,
- zastaw rejestrowy i finansowy na wszystkich udziałach w kapitale zakładowym komplementariusza tj. Soho Feniks sp. z o.o.,
- umowa wsparcia projektu pomiędzy bankiem, Soho Feniks, a Emitentem oraz Soho Factory, zawierająca m.in. zobowiązanie tych podmiotów do:
 - podporządkowania przyszłych i istniejących pożyczek udzielonych przez Emitenta oraz Soho Factory w stosunku do płatności wynikających z kredytu,
 - pokrycia ewentualnych przekroczeń budżetu projektu ponad założoną w umowie kredytu kwotę, do łącznej kwoty 5.721.200 zł,
- umowa podporządkowania obecnych i przyszłych zobowiązań Soho Feniks wobec spłaty kredytu,
- pełnomocnictwa dla banku do dysponowania wszystkimi rachunkami bankowymi kredytobiorcy,
- oświadczenie kredytobiorcy o dobrowolnym poddaniu się egzekucji do kwoty 117 mln zł,
- poręczenie kredytu przez Emitenta do kwoty 3.775.000 zł, jako zabezpieczenie obowiązujące do dnia udokumentowania przez kredytobiorcę zawarcia umów sprzedaży lub umów deweloperskich na co najmniej 5.896,45 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w inwestycji po określonej w umowie kredytu cenie.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

Uruchomienie finansowania w ramach powyższej umowy kredytowej nastąpiło w III kwartale 2016 r.

2) Segment inwestycyjno-finansowy

Emisja akcji w Próchnik S.A.

W dniu 28 października 2015 r. 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 były przeznaczone na: zwiększenie nakładów na kapitał obrotowy związany z rozwojem Próchnika S.A., poszerzenie asortymentu oraz rozszerzenie modelu współpracy z nowymi dostawcami, otwieranie oraz wyposażenie nowych sklepów w perspektywicznych lokalizacjach, działania marketingowe wspierające sprzedaż, głównie w kanale e-commerce i mediach społecznościowych, wykorzystanie BIG DATA oraz wprowadzenie programu lojalnościowego.

Emisja obligacji w Próchnik S.A.

W dniu 2 grudnia 2015 r. spółka Próchnik S.A. dokonała przydziału 10.768 sztuk zabezpieczonych, zwykłych, zdematerializowanych obligacji serii C01 na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 10.768.000,00 zł. Obligacje zostały przydzielone łącznie 35 podmiotom (31 osób fizycznych, 3 osoby prawne oraz 1 fundusz inwestycyjny zamknięty). Celem Emisji obligacji serii C01 była optymalizacja struktury finansowania poprzez wydłużenie terminu zapadalności zadłużenia spółki Próchnik S.A. poprzez spłatę wyemitowanych obligacji serii A i B. Środki pozyskane z obligacji serii C01 zostały w pierwszej kolejności przeznaczone na spłatę dotychczasowego zadłużenia w postaci obligacji serii A oraz serii B, pozwalając tym samym ujednolicić warunki finansowania, zarówno w kontekście terminu ich zapadalności jak i pozostałych warunków, pozwalając efektywniej zarządzać pozyskanymi przez Próchnik S.A. zasobami. Oprocentowanie obligacji wynosi WIBOR 3M + 600 bps w skali roku, które to odsetki płatne są co trzy miesiące na ostatni dzień każdego okresu odsetkowego. Obligacje są obligacjami 24-miesięcznymi, wykup obligacji nastąpi w terminie 24 miesięcy od dnia przydziału obligacji.

W dniu 21 grudnia 2015 r. spółka Próchnik S.A. dokonała przydziału 1.232 sztuk zabezpieczonych, zwykłych, zdematerializowanych obligacji serii C02 na okaziciela, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 1.232.000,00 zł. Obligacje serii C02 zostały przydzielone łącznie 13 podmiotom (13 osób fizycznych). Cele emisji obligacji serii C02, były analogicznie jak dla obligacji serii C01. Oprocentowanie obligacji serii C02 wynosi WIBOR 3M + 600 bps w skali roku, które to odsetki płatne są co trzy miesiące na ostatni dzień każdego okresu odsetkowego.

3) Soho Development S.A.

Połączenie ze spółką zależną PZO Investment sp. z o.o.

W dniu 28 kwietnia 2016 r. Walne Zgromadzenie Soho Development S.A. zatwierdziło połączenie Emitenta ze spółką pod firmą PZO Investment sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie – na zasadach określonych w Planie Połączenia z dnia 25 marca 2016 r. Dodatkowo Walne Zgromadzenie Soho

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

Development S.A. upoważniło Zarząd Emitenta do dokonania wszystkich niezbędnych czynności związanych z przeprowadzeniem procedury połączenia Spółek.

Połączenie nastąpiło poprzez przejęcie przez Emitenta majątku spółki PZO Investment Sp. z o.o. Z uwagi, iż spółka PZOI była podmiotem w 100 % zależnym od Emitenta, połączenie odbyło się w trybie uproszczonym, zgodnie z art. 516 § 6 KSH. W związku z powyższym połączenie nastąpiło bez podwyższenia kapitału zakładowego oraz bez wydania nowych akcji Emitenta. Emitent z dniem połączenia wstąpił we wszystkie prawa i obowiązki spółki PZOI, która uległa rozwiązaniu bez przeprowadzania likwidacji, zgodnie z art. 494 § 1 KSH. Główny składnik majątku spółki PZOI stanowiła wierzytelność wobec Emitenta z tyt. udzielonej pożyczki z dnia 22 grudnia 2006 r. Połączenie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 3 czerwca 2016 r.

W ocenie Zarządu Emitenta połączenie, mające na celu uproszczenie struktury Grupy Kapitałowej Emitenta, stanowiło najbardziej efektywną metodę zakończenia działalności PZOI, ponieważ:

- rozliczenie wierzytelności z tytułu pożyczki przez przejęcie majątku PZOI nie pociągało za sobą skutków podatkowych,
- uproszczony tryb połączenia nie generował zmian w strukturze właścicielskiej Emitenta,
- przejęcie praw i obowiązków PZOI nie generowało ryzyk dla działalności operacyjnej Emitenta,
- w efekcie połączenia aktywa netto Emitenta uległy zwiększeniu o ok. 17,4 mln zł stanowiących wartość kapitałów własnych PZOI.

Przegląd opcji strategicznych dla Emitenta.

W dniu 27 lipca 2016 r. Emitent poinformował, że mając na względzie potencjał rynku mieszkaniowego i jego krótkoterminowe perspektywy podjął decyzję o rozpoczęciu prac nad przeglądem opcji strategicznych dla Soho Development S.A.. Na obecnym etapie będą rozważane wszelkie opcje takie jak poszukiwanie inwestora dla Emitenta, pozostanie jej w obecnej strukturze właścicielskiej oraz połączenie się z innym podmiotem. Żadne decyzje nie zostały w tej materii podjęte. Zarząd Emitenta będzie przygotowywał odpowiednie materiały informacyjne w celu ich udostępnienia zainteresowanym inwestorom.

62. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po okresie objętym sprawozdaniem

Splata kredytu inwestycyjnego zaciągniętego na budowę budynku A (Wars) oraz zwolnienie zabezpieczeń kredytu.

W dniu 12 października 2016 r. spółka zależna Emitenta – Soho Tetris spółka z o.o. sp.k. dokonała całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego w Getin Noble Bank na potrzeby realizacji budynku „A” – Wars przy ulicy Mińskiej 25 w Warszawie. Kredyt został spłacony przed oddaniem budynku Wars do użytkowania, które zostało zaplanowane na I kw. 2017 r.

W dniu 13 października 2016 r. Getin Noble Bank wydał zaświadczenie o całkowitej spłacie ww. kredytu oraz o zwolnieniu zabezpieczeń ustanowionych na zabezpieczenie spłaty tego kredytu. Bank zwolnił następujące zabezpieczenia:

- 1) hipotekę do kwoty 58,5 mln zł ustanowioną na rzecz banku na pierwszym miejscu na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Mińskiej 25 w Warszawie, dzielnica Praga Południe, stanowiącej działkę ew. nr 18/12 z obrębem 3-02-02 o obszarze 0,6569 ha, dla której Sąd Rejonowy w Warszawie dla Warszawy – Mokotowa, XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA6M/00491630/2, czyli na działce na której prowadzona jest budowa budynku A,
- 2) weksel własny in blanco wystawiony przez Soho Tetris wraz z deklaracją wekslową,
- 3) pełnomocnictwo do wszystkich rachunków Soho Tetris prowadzonych w banku,

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

- 4) przelew wierzytelności na rzecz banku z umów zawieranych przez Soho Tetris z nabywcami lokali oraz przelew wierzytelności na rzecz banku z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych,
- 5) zastaw rejestrowy na 100% udziałów w kapitale zakładowym Soho Tetris Sp. z o.o. (komplementariusza).

Uzyskanie pozwolenia na budowę budynku „Rebel 2” (Verbel).

W dniu 17 października 2016 r. spółka zależna Emitenta – Soho Factory sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z usługami i parkingiem podziemnym, oznaczonego jako Rebel 2 (Verbel), który zostanie posadowiony w kwartale ulic Mińskiej, Żupniczej i Chodakowskiej w Warszawie.

Budynek Rebel 2 stanowi IV etap realizacji projektu Soho Factory. Dla budynku Rebel 2 została przyjęta nazwa Verbel. W tym 12 kondygnacyjnym projekcie, zaplanowano 63 lokale mieszkalne, 4 lokale usługowe oraz 68 miejsc parkingowych w hali garażowej. Dodatkowo zaprojektowano 8 miejsc parkingowych zewnętrznych. Docelowa powierzchnia użytkowa budynku ma wynieść 3 722 m².

Przyjęcie założeń nowej strategii w Próchnik S.A. w zakresie rozwoju segmentu online.

W dniu 15 listopada 2016 r. zarząd spółki Próchnik S.A. podjął uchwały w sprawie przyjęcia założeń nowej strategii dla Próchnik S.A. w zakresie rozwoju internetowych kanałów dystrybucji. Strategia zakłada podjęcie w latach 2016-2018 działań w celu rozwoju internetowych kanałów sprzedaży, a tym samym dotarcia do nowych grup docelowych. Cele strategiczne w zakresie rozbudowy kanałów internetowych mają zostać osiągnięte w pierwszym etapie poprzez planowane przejścia przez Próchnik S.A. 3 podmiotów – operatorów sklepów internetowych i platformy e-commerce o łącznej przewidywanej sprzedaży w 2016 roku w wysokości około 6 mln zł. Zgodnie ze strategią, realizacja przejęć pozwoli na osiągnięcie przychodów Próchnik S.A. w kanale internetowym w wysokości ok. 20 milionów złotych w 2017 roku i ok. 30 milionów złotych w 2018 roku. Próchnik S.A. zakłada, że w efekcie rozbudowy kanałów internetowych osiągnięty zostanie pozytywny efekt również w tradycyjnym obszarze sprzedaży (efekt ROPO – „Research Online Purchase Offline”). Zakłada się sfinansowanie akwizycji podmiotów z segmentu e-commerce ze środków własnych Próchnik S.A. oraz środków planowanych do pozyskania z nowej emisji akcji Próchnik S.A.. Zarząd Próchnik S.A. zwołał Walne Zgromadzenie Próchnik S.A. w celu podjęcia przez akcjonariuszy Próchnik S.A. uchwały upoważniającej zarząd do emisji do 12 mln nowych akcji w ramach kapitału docelowego.

Powyższą strategię opracowano w oparciu o następujące założenia:

- rosnący udział kanału e-commerce w sprzedaży detalicznej ogółem oraz dynamika rozwoju tego kanału,
- analizę grupy docelowej Próchnik S.A. oraz perspektywicznych, docelowych grup klientów,
- przewidywane korzyści synergiczne z wykorzystania zasobów przejmowanych podmiotów (posiadane marki, bazy klientów oraz potencjał generowany przez nie),
- zbudowane przez Próchnik S.A. kompetencje w zakresie dystrybucji oraz marketingu internetowego, znajdujące odzwierciedlenie w dotychczasowych wynikach sprzedaży własnych marek.

Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo budynku Verbel w Warszawie.

W dniu 23 listopada 2016 r. spółki zależne Emitenta - Soho Factory sp. z o.o. oraz Soho Verbel Sp. z o.o. 1 SK. zawarły z Firmą Budowlaną "Antczak Marek" Sp. z o.o. z siedziba w Kaliszu przy ul. Metalowców 13-19 umowy o generalne wykonawstwo budynku Verbel. Obejmują one wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, z 12 kondygnacjami naziemnymi z ilością: 63 lokale mieszkalne, 4 lokale usługowe, 68 stanowisk parkingowych w hali garażowej i 8 stanowisk parkingowych na terenie, o powierzchni mieszkalnej 3 580 m² i powierzchni

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczno Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

lokali usługowych 141 m². Generalny wykonawca budynku Verbel został wybrany w ramach procedury przetargowej i dysponuje doświadczeniem w zakresie realizacji obiektów mieszkaniowych i usługowych.

Budynek Verbel stanowi kolejny etap projektu Soho Factory zlokalizowanego przy ul. Mińskiej 25 w Warszawie. Jako datę zakończenia budowy wskazano styczeń 2018 r.

Wynagrodzenie generalnego wykonawcy za wykonanie umowy ustalono w formie ryczałtowej na kwotę 13,6 mln zł netto. W umowie przewidziano standardowe rozwiązania dla tego typu umów w tym między innymi kary umowne obciążające generalnego wykonawcę za opóźnienia w realizacji budynku. Kara umowna w przypadku odstąpienia zamawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie generalnego wykonawcy została ustalona na 10% wynagrodzenia ryczałtowego.

Wniesienie nieruchomości do spółki celowej – Soho Verbel Sp. z o.o. 1 sp.k.

W dniu 25 listopada 2016 r. spółka zależna Emitenta - Soho Factory Sp. z o.o. dokonała wniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości tytułem aportu do spółki celowej Soho Verbel Sp. z o.o. 1 Sp.k. z siedzibą w Warszawie. Nieruchomość wniesiona aportem stanowi działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 18/18 o obszarze 0,2486 ha, położoną przy ulicy Mińskiej 25 w Warszawie.

Wartość aportu działki została określona na kwotę brutto w wysokości 6.405.286,65 zł. Jednocześnie Soho Factory Sp. z o.o. wniosła do Soho Verbel Sp. z o.o. 1 Sp. k. prawa, wierzytelności oraz nakłady związane z działką o wartości 113.055,99 zł.

Soho Verbel Sp. z o.o. 1 Sp. k. jest spółką celową powołaną do realizacji projektu deweloperskiego budowy budynku Verbel w ramach kolejnego etapu inwestycji Soho Factory na warszawskiej Pradze Południe przy ulicy Mińskiej 25. Jedynym komandytariuszem tej spółki jest Soho Factory Sp. z o.o. Komplementariuszem jest spółka w 100% zależna od Soho Development S.A. - Soho Verbel sp. z o.o.

Planowana sprzedaż budynków należących do Soho Factory

Obecnie prowadzone są działania zmierzające do sprzedaży zmodernizowanej powierzchni usługowej w budynkach 44/45/46 (o całkowitej powierzchni 2 893 m²). W momencie spełnienia wszystkich przesłanek wymienionych przez MSSF 5, wspomniane aktywo zostanie zakwalifikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A.
Informacja dodatkowa do Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego
na dzień 30 września 2016 r. / za okres 12 miesięcy 2015 – 2016 r.

Zatwierdzenie Roczego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Niniejsze Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Emitenta jako jednostki dominującej w dniu 5 grudnia 2016 r.

Podpisy Zarządu

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
5 grudnia 2016 r.	Maciej Wandzel	Prezes Zarządu	
5 grudnia 2016 r.	Mariusz Omieciński	Członek Zarządu	

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych Emitenta

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
5 grudnia 2016 r.	Elżbieta Rosińska	Główna Księgowa	

Podpis osoby, która sporządziła sprawozdanie finansowe

Data	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
5 grudnia 2016 r.	Elżbieta Rosińska	Główna Księgowa	