

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO
00-950 WARSZAWA, PLAC POWSTAŃCÓW WARSZAWY 1

Raport kwartalny SAF- QSr 3/2016

2017-08-29
(data przekazania)

Za 3 kwartały roku obrotowego **2016-2017** obejmujący okres od **2016-10-01** do **2017-06-30**

Soho Development S.A. (pełna nazwa i numer Emitenta)	
Soho Development S.A. (skrótowa nazwa emitenta)	Deweloperzy (sektor wg klasyfikacji GPW w Warszawie)
03-808 (kod pocztowy)	Warszawa (miejsowość)
Mińska 25 (ulica) (numer)	
(48 22) 323 19 00 (nr telefonu)	(48 22) 323 19 01 (numer faxu)
526-10-29-318 (NIP)	010964606 (REGON)

Raport kwartalny powinien być przekazany do Komisji Nadzoru Finansowego, Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz Polskiej Agencji Prasowej zgodnie z przepisami prawa

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

WYBRANE DANE FINANSOWE	tys. zł					tys. EURO				
	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.
Przychody ze sprzedaży	50 181	78 384	20 389	3 277	14 085	11 678	18 241	4 695	764	3 285
Koszt własny sprzedaży	-38 400	-59 454	-14 493	-1 443	-9 425	-8 936	-13 836	-3 338	-337	-2 198
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 781	18 930	5 896	1 834	4 660	2 742	4 405	1 358	428	1 087
Koszty sprzedaży	-3 278	-3 838	-1 463	-249	-1 278	-763	-893	-337	-58	-298
Koszty ogólnego zarządu	-2 367	-7 372	-8 720	-2 412	-7 124	-551	-1 716	-2 008	-563	-1 662
Zysk (strata) ze sprzedaży	6 136	7 720	-4 287	-827	-3 742	1 428	1 797	-987	-193	-873
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 081	10 528	662	-913	1 320	1 415	2 450	152	-213	308
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 000	8 714	12 856	-1 646	16 306	1 396	2 028	2 961	-384	3 804
Zysk (strata) netto za okres	4 178	11 102	15 937	914	19 630	972	2 584	3 670	213	4 579
Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta	4 178	11 123	15 740	795	19 420	972	2 589	3 625	185	4 530
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 133	26 835	-10 211	1 856	-7 867	1 427	6 245	-2 351	433	-1 835
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	56	-6 575	9 088	-665	10 554	13	-1 530	2 093	-155	2 462
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-28 460	-22 090	11 796	3 180	1 735	-6 623	-5 141	2 716	742	405
Aktywa trwałe	305 249	305 249	350 961	345 573	345 573	72 223	72 223	81 392	80 961	80 961
Aktywa obrotowe	202 101	202 101	172 382	153 937	153 937	47 818	47 818	39 977	36 064	36 064
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	300 164	300 164	332 999	336 666	336 666	71 020	71 020	77 226	78 874	78 874
Udziały niesprawujące kontroli	0	0	-75	174	174	0	0	-17	41	41
Zobowiązania długoterminowe	159 664	159 664	152 565	123 426	123 426	37 777	37 777	35 381	28 916	28 916
Zobowiązania krótkoterminowe	47 522	47 522	37 854	39 244	39 244	11 244	11 244	8 779	9 194	9 194
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO)	3,29	3,29	3,01	3,04	3,04		0,78	0,70		0,712
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	0,04	0,10	0,14	0,01	0,18	0,01	0,02	0,03	0,002	0,041
Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	0,04	0,11	0,18	0,04	0,21	0,01	0,03	0,04	0,010	0,049
Liczba akcji na dzień bilansowy	91 302 638	91 302 638	110 768 427	110 768 427	110 768 427	91 302 638	91 302 638	110 768 427	110 768 427	110 768 427

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE	tys. zł					tys. EURO				
	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.
Średnia ważona liczba akcji	107 663 675	107 663 675	110 768 427	110 768 428	110 768 428	107 663 675	107 663 675	110 768 427	110 768 428	110 768 428

Wartość księgową na jedną akcję obliczono w stosunku do liczby akcji Emitenta pomniejszonej o akcje własne posiadane przez Emitenta. Liczba ta wynosiła 91.302.638 na dzień 30.06.2017 r. oraz 110.768.427 na dzień 30.06.2016 r.

Zysk na jedną akcję obliczono jako stosunek wyniku netto w okresie do średniej ważonej liczby akcji zwykłych w okresie, pomniejszonej o akcje własne posiadane przez Emitenta. Średnia ta wynosiła 107.663.675 za okres od 01.10.2016 r. do 30.06.2017 r. oraz 110.768.428 za okres od 01.10.2015 r. do 30.06.2016 r.

Poszczególne pozycje zostały wyrażone w tysiącach złotych, chyba że stwierdzono inaczej.

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		30.06.2017 r.	30.09.2016 r.	30.06.2016 r.
A	Aktywa trwale	305 249	350 961	345 573
A.1	Rzeczowe aktywa trwale	25 028	25 829	25 552
A.2	Wartość firmy	0	0	0
A.3	Inne wartości niematerialne	1 960	3 716	3 706
A.4	Nieruchomości inwestycyjne	245 599	265 889	265 031
A.5	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	832	0	0
A.6	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	23 959	45 321	40 949
A.7	Należności długoterminowe	0	0	0
A.8	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 871	10 206	10 335
B	Aktywa obrotowe	202 101	172 382	153 937
B.1	Zapasy	141 629	109 471	89 358
B.2	Należności handlowe	1 796	2 007	2 156
B.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	4	73	0
B.4	Pozostałe należności	2 231	5 160	7 519
B.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 343	1 272	7 917
B.6	Pozostałe aktywa	7 577	7 048	5 887
B.7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty*	45 521	47 351	41 100
B.8	Aktywa przeznaczone do zbycia	0	0	0
A+B	Suma aktywów	507 350	523 343	499 510

*Dostępne saldo środków pieniężnych pomniejsza się o zobowiązania z tytułu cash pooling w Grupie (19,8 mln zł), ujęte w kredytach i pożyczkach krótkoterminowych.

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		30.06.2017 r.	30.09.2016 r.	30.06.2016 r.
C	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Emitenta	300 164	332 999	336 666
C.1	Kapitał zakładowy	11 133	11 133	11 133
C.2	Kapitał z emisji akcji ponad wartość nominalną	146 886	366 558	366 558
C.3	Akcje własne	-43 599	-725	-725
C.4	Kapitał rezerwowy	245 873	0	0
C.5	Pozostałe kapitały	-138 125	5 954	6 303
C.6	Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	77 996	-49 921	-46 603
C.6.1	- zysk/(strata) z lat ubiegłych	66 873	-65 661	-66 023
C.6.2	- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	11 123	15 740	19 420
D	Udziały niesprawujące kontroli	0	-75	174
C+D	Razem kapitał własny	300 164	332 924	336 840
E	Zobowiązania długoterminowe	159 664	152 565	123 426
E.1	Kredyty i pożyczki	28 950	32 709	19 501
E.2	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19 080	23 591	23 518
E.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
E.4	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych	55 488	40 650	25 071
E.5	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet najmu	0	0	0
E.6	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	56 146	55 615	55 336
F	Zobowiązania krótkoterminowe	47 522	37 854	39 244
F.1	Zobowiązania handlowe	1 816	1 495	1 273
F.2	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	0	7	3
F.3	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych	9 321	1 091	1 232
F.4	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet najmu	56	66	228
F.5	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	15 757	20 609	19 320
F.6	Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	319	0	39
F.7	Kredyty i pożyczki	20 253	14 586	17 149
F.8	Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do zbycia	0	0	0
E+F	Razem zobowiązania	207 186	190 419	162 670
C+D+E+F	Suma pasywów	507 350	523 343	499 510
	Wartość księgowa	300 164	332 999	336 666
	Liczba akcji pomniejszona o akcje własne posiadane przez Emitenta	91 302 638	110 768 427	110 768 427
	Wartość księgowa na jedną akcję (w zł.)	3,29	3,01	3,04

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów		30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.
I.	Przychody ze sprzedaży	50 181	78 384	20 389	3 277	14 085
I.A	Przychody z działalności deweloperskiej	48 034	70 833	8 689	0	5 082
I.B	Przychody z najmu	1 612	5 924	9 296	2 683	6 894
I.C	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	535	1 627	2 404	594	2 109
I.D	Przychody ze sprzedaży produktów	0	0	0	0	0
I.E	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0	0	0	0
II.	Koszt własny sprzedaży	-38 400	-59 454	-14 493	-1 443	-9 425
II.A	Koszt własny sprzedaży działalności deweloperskiej	-36 404	-52 951	-6 712	-36	-4 054
II.B	Koszt własny sprzedanych usług najmu	-1 684	-5 413	-6 069	-1 678	-4 472
II.C	Koszt własny sprzedanych pozostałych usług	-312	-1 090	-1 712	269	-901
II.D	Koszt własny sprzedanych produktów	0	0	0	2	2
II.E	Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	0	0	0	0
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 781	18 930	5 896	1 834	4 660
III.A	Koszty sprzedaży	-3 278	-3 838	-1 463	-249	-1 278
III.B	Koszty ogólnego zarządu	-2 367	-7 372	-8 720	-2 412	-7 124
IV.	Zysk (strata) ze sprzedaży	6 136	7 720	-4 287	-827	-3 742
IV.A	Pozostałe przychody operacyjne	487	6 307	6 908	497	6 677
IV.B	Pozostałe koszty operacyjne	-542	-3 499	-1 959	-583	-1 615
V.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 081	10 528	662	-913	1 320
V.A	Przychody finansowe	449	2 373	19 637	388	19 007
V.B	Koszty finansowe	-478	-4 135	-7 443	-1 121	-4 021
V.C	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach wycenianych metodą praw własności	-52	-52	0	0	0
VI.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 000	8 714	12 856	-1 646	16 306
VII.	Podatek dochodowy	-1 822	2 388	3 081	2 560	3 324
VII.A	- podatek dochodowy bieżący	1	-10	-43	-9	-28
VII.B	- podatek dochodowy odroczony	-1 823	2 398	3 124	2 569	3 352
VIII.	Zysk (strata) netto za okres	4 178	11 102	15 937	914	19 630
IX.	Udziały niesprawujące kontroli	0	-21	197	119	210
X.	Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta	4 178	11 123	15 740	795	19 420
XI.	Inne Całkowite Dochody					
	Pozycje, które mogą w przyszłości zostać przeniesione do rachunku zysków i strat					
XI.A	Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży	-794	-849	4 610	4 878	4 758
XI.B	Podatek od pozycji pozostałego zysku całkowitego	32	-213	-876	-929	-905
XII.	Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży	-762	-1 062	3 734	3 949	3 853
XIII.	Suma zysków i strat i innych całkowitych dochodów	3 416	10 040	19 671	4 863	23 483

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.
Zysk/(strata) za okres przypadająca na:	4 178	11 102	15 937	914	19 630
- akcjonariuszy jednostki dominującej	4 178	11 123	15 740	795	19 420
- akcjonariuszy niesprawujących kontroli	0	-21	197	119	210
Zysk/(strata) całkowita przypadająca na:	3 416	10 040	19 671	4 863	23 483
- akcjonariuszy jednostki dominującej	3 416	10 061	19 474	4 744	23 273
- akcjonariuszy niesprawujących kontroli	0	-21	197	119	210
Średnia ważona liczba akcji, pomniejszona o akcje własne posiadane przez Emitenta	107 663 675	107 663 675	110 768 427	110 768 428	110 768 428
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł.)	0,04	0,10	0,14	0,01	0,18
Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł.)	0,03	0,09	0,18	0,04	0,21

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Kapitał z emisji akcji ponad wartość nominalną	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu przypadający Emitentowi	Kapitał własny akcjonariuszy i jednostki dominującej	Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontrolującym	Razem kapitały własne
9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.										
Kapitał własny na dzień 01.10.2015 r.	11 133	366 558	-720	0	6 141	-66 023	0	317 089	100	317 189
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmiany dot. lat ubiegłych	0	0	0	0	-3 691	0	0	-3 691	0	-3 691
Kapitał własny po zmianach	11 133	366 558	-720	0	2 450	-66 023	0	313 398	100	313 498
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koszt emisji akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skup akcji własnych	0	0	-5	0	0	0	0	-5	0	-5
Umorzenie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	-136	-136
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	3 853	0	19 420	23 273	210	23 483
Kapitał własny na dzień 30.06.2016 r.	11 133	366 558	-725	0	6 303	-66 023	19 420	336 666	174	336 840

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Roczne Sprawozdanie ze Zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Kapitał z emisji akcji ponad wartość nominalną	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu przypadający y Emitentowi	Kapitał własny akcjonariuszy i jednostki dominującej	Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontrolom	Razem kapitały własne
12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.										
Kapitał własny na dzień 01.10.2015 r.	11 133	366 558	-720	0	2 450	-66 023	0	313 398	100	313 498
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmiany dot. lat ubiegłych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po zmianach	11 133	366 558	-720	0	2 450	-66 023	0	313 398	100	313 498
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koszt emisji akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skup akcji własnych	0	0	-5	0	0	0	0	-5	0	-5
Umorzenie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	0	-362	362	0	0	0	0
Pozostałe zmiany	0	0	0	0	132	0	0	132	-372	-240
Suma dochodów całkowitych	0	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	0	5 954	-65 661	15 740	332 999	-75	332 924

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Kapitał z emisji akcji ponad wartość nominalną	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu przypadający Emitentowi	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontrolującym	Razem kapitały własne
9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.										
Kapitał własny na dzień 01.10.2016 r.	11 133	366 558	-725	0	5 954	-49 921	0	332 999	-75	332 924
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zmiany dot. lat ubiegłych	0	0	0	0	526	-526	0	0	0	0
Kapitał własny po zmianach	11 133	366 558	-725	0	6 480	-50 447	0	332 999	-75	332 924
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koszt emisji akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skup akcji własnych	0	0	-42 874	0	0	0	0	-42 874	0	-42 874
Umorzenie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	0	17 308	-17 308	0	0	0	0
Utworzenie kapitału rezerwowego	0	0	0	245 873	-245 873	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany	0	-219 672	0	0	85 022	134 628	0	-22	96	74
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	-1 062	0	11 123	10 061	-21	10 040
Kapitał własny na dzień 30.06.2017 r.	11 133	146 886	-43 599	245 873	-138 125	66 873	11 123	300 164	0	300 164

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych		30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
I.	Zysk / Strata netto	4 178	11 123	15 740	795	19 420
II.	Korekty razem	1 955	15 712	-25 951	1 061	-27 287
1	Zysk (strata) akcjonariuszy niesprawujących kontroli	0	-21	197	119	210
2	Amortyzacja	118	390	530	114	418
3	Zysk (strata) z wyceny metodą praw własności udziałów w jednostkach stowarzyszonych współzależnych	52	52	0	0	0
4	Zyski (straty) z tytułu zmian wartości godziwej pozostałych aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez WF	0	0	0	0	0
5	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0	0	0	0
6	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5	717	2 532	742	2 321
7	Inne zyski/ straty z inwestycji	-468	-10 909	-22 418	5	-22 418
8	Zmiana stanu rezerw	465	-3 801	4	-232	-66
9	Zmiana stanu zapasów	17 678	-17 903	-47 997	-11 055	-27 922
10	Zmiana stanu należności	523	5 271	-496	722	55
11	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	9	-5 956	7 906	268	3 127
12	Zmiana stanu aktywów na podatek odroczony i rozliczeń międzyokresowych (w tym wpłat na lokale)	-16 427	24 872	31 231	10 378	16 988
13	Inne korekty	0	23 000	2 560	0	0
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	6 133	26 835	-10 211	1 856	-7 867
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
1	Wpływy / wydatki z tytułu wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-224	-891	-1 372	-199	-865
2	Wpływy / wydatki z inwestycji w nieruchomości	-10	-1 380	-2 037	-695	-1 152
3	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w jednostkach stowarzyszonych	0	-2 160	0	0	0
4	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych	-13	-13	292	0	302
5	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w pozostałych jednostkach	-151	-4 827	10 112	0	10 522
6	Otrzymane odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	244	1 143	1 366	207	986
7	Udzielenie i spłata pożyczek	210	1 553	956	22	990
8	Inne wpływy / wydatki inwestycyjne	0	0	-229	0	-229
IV.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	56	-6 575	9 088	-665	10 554
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-23 272	-23 272	-5	0	-5
2	Zaciągnięte/splacone kredyty i pożyczki	-5 092	2 447	24 644	3 302	13 502
3	Wpływy / wydatki z tytułu emisji i wykupu dłużnych papierów wartościowych	0	0	-8 772	0	-8 772

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych		30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.
4	Zapłacone dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0	0	0
5	Zapłacone odsetki, w tym odsetki z tytułu leasingu finansowego	-88	-1 241	-4 008	-107	-2 932
6	Dokonane płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego (część kapitałowa)	-8	-24	-63	-15	-58
7	Inne wpływy/wydatki finansowe	0	0	0	0	0
V.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-28 460	-22 090	11 796	3 180	1 735
D.	Przepływy pieniężne netto razem	-22 271	-1 830	10 673	4 371	4 422
E.	Środki pieniężne na początek okresu	67 792	47 351	36 678	36 729	36 678
F.	Środki pieniężne na koniec okresu	45 521	45 521	47 351	41 100	41 100
	<i>w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania*</i>	19 743	19 743	21 666	14 217	14 217

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

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

ZESTAWIENIE SKONSOLIDOWANEGO PORTFELA INWESTYCYJNEGO

Zmiana wartości bilansowej składników portfela inwestycyjnego	Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych	Akcje i udziały w pozostałych jednostkach krajowych	Dłużne papiery wartościowe	Pozostałe aktywa finansowe	Razem
Wartość bilansowa na początku okresu	0	3 041	4 129	38 138	45 308
a. Zwiększenia (z tytułu):	2 160	5 548	3 372	7 365	18 445
- zakup	2 160	5 518	3 000	1 779	12 457
- wycena / naliczenie odsetek	0	30	372	5 586	5 988
b. Zmniejszenia (z tytułu)	-1 328	-3 112	-4 451	-27 021	-35 912
- sprzedaż	0	-2 420	-4 129	0	-6 549
- wycena	-1 328	-692	-40	-7 419	-9 479
- zapłata odsetek / zapłata kwoty głównej	0	0	-282	0	-282
- rozliczenie wierzytelności Progress FIZAN	0	0	0	-19 602	-19 602
Wartość bilansowa na koniec okresu	832	5 477	3 050	18 482	27 841

Uzgodnienie portfela inwestycyjnego do pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej		
A.5	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	832
A.6.3	Inne długoterminowe aktywa finansowe	23 959
B.5.2	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności	3 050
Portfel inwestycyjny, razem		27 841

Akcje i udziały

Specyfikacja akcji i udziałów w pozostałych jednostkach krajowych	
738	Akcje Próchnik S.A.
4 640	Akcje Listella S.A.
99	Pozostałe
5 477	Akcje i udziały, razem

Pozostałe aktywa finansowe

Specyfikacja pozostałych aktywów finansowych	
18 482	Certyfikaty inwestycyjne Progress FIZAN
18 482	Pozostałe aktywa finansowe, razem

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

POZOSTAŁE WYBRANE DANE SKONSOLIDOWANE

Nieruchomości inwestycyjne

Nazwa spółki - właściciela nieruchomości inwestycyjnej	30.06.2017 r.	30.09.2016 r.	30.06.2016 r.
Soho Development S.A.(przed połączeniem: Soho Factory Sp. z o.o.)	111 718	129 991	129 180
Cracovia Property Sp. z o.o.	29 989	33 819	33 819
Fabryka PZO Sp. z o.o.	52 863	52 660	52 613
Mińska Development Sp. z o.o.	33 555	33 555	33 555
Fellow Sp. z o.o.	2 740	2 740	2 740
Recycling Park Kamionka Sp. z o.o. *	13 004	13 004	13 004
Recycling Park Sp. z o.o.*	1 730	120	120
Nieruchomości inwestycyjne, razem	245 599	265 889	265 031

*Pozostałe części nieruchomości zostały ujęte jako środki trwałe o wartości odpowiednio: 12,8 mln. zł (RP Kamionka Sp. z o.o.) oraz 1,9 mln. zł (RP Sp. z o.o.); 3,5 mln. zł na 31.03.2017 r., w bieżącym kwartale dokonano reklasyfikacji części działek ze środków trwałych do nieruchomości inwestycyjnych o wartości 1,6 mln. zł).

Należności

Należności handlowe	30.06.2017 r.	30.09.2016 r.	30.06.2016 r.
Należności handlowe brutto, razem	2 125	2 142	2 310
Odpisy aktualizujące	-329	-135	-154
Należności handlowe netto, razem	1 796	2 007	2 156

Należności pozostałe	30.06.2017 r.	30.09.2016 r.	30.06.2016 r.
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń zdrowotnych i społecznych	1 730	3 499	5 914
Pozostałe należności	501	1 661	1 605
Należności pozostałe, razem	2 231	5 160	7 519

Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki	30.06.2017 r.	30.09.2016 r.	30.06.2016 r.
Długoterminowe			
Kredyty bankowe	28 950	32 709	19 501
Pożyczki	0	0	0
Kredyty i pożyczki długoterminowe, razem	28 950	32 709	19 501
Krótkoterminowe			
Kredyt bankowe / w rachunku bieżącym / cash pool	20 253	14 586	17 032
Pożyczki	0	0	117
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe, razem	20 253	14 586	17 149

Specyfikacja kredytów długoterminowych	Saldo na dzień bilansowy
Kredyt z dnia 30.11.2015 r. w Getin Noble Bank S.A.	16 639
Kredyt z dnia 02.06.2016 r. w mBank S.A.	3 674
Kredyt z dnia 23.06.2016 r. w mBank S.A.	2 028
Kredyt z dnia 28.12.2016 r. w Getin Noble Bank S.A.	6 003
Pozostałe	606
Kredyty bankowe krótkoterminowe, razem	28 950

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Specyfikacja kredytów w rachunku bieżącym / cash pool	Saldo na dzień bilansowy
Cash pool	19 842
Pozostałe	411
Kredyty w rachunku bieżącym / cash pool, razem	20 253

Zobowiązania

Pozostałe zobowiązania długoterminowe	30.06.2017 r.	30.09.2016 r.	30.06.2016 r.
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	56 114	55 558	55 274
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	32	57	62
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	56 146	55 615	55 336

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	30.06.2017 r.	30.09.2016 r.	30.06.2016 r.
- zobowiązania inwestycyjne / wobec podwykonawców / kaucje gwarancyjne zatrzymane	10 707	12 463	6 854
- zobowiązania budżetowe (z wyjątkiem PDOP), w tym zobowiązania z tytułu PWUG	1 228	2 374	6 598
- otrzymane kaucje od najemców	389	2 143	1 809
- rezerwa na opł.za PWUG	2 403	2 068	2 068
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	820	349	818
- pozostałe zobowiązania / rezerwy kosztowe	210	1 212	1 173
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, razem	15 757	20 609	19 320

Aktywa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30.06.2017 r.	30.09.2016 r.	30.06.2016 r.
Naliczone i niezapłacone odsetki	948	1 271	1 282
Rezerwy kosztowe (w tym rezerwy na świadczenia pracownicze)	61	29	28
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, należności, zapasów, ŚT itp.	391	242	363
Strata podatkowa z ubiegłych lat	5 869	8 278	8 276
Rezerwa z tyt. opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu	360	386	386
Pozostałe	242	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	7 871	10 206	10 335

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30.06.2017 r.	30.09.2016 r.	30.06.2016 r.
Naliczone i nieotrzymane odsetki	1 204	1 437	1 341
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	13 114	16 919	16 919
Stosowanie różnych stawek amortyzacyjnych dla celów bilansowych i podatkowych / brak amortyzacji dla celów bilansowych	1 581	1 741	1 691
Wycena aktywów dostępnych do sprzedaży	3 180	3 492	3 520
Pozostałe	1	2	47
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	19 080	23 591	23 518

Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody i zyski operacyjne	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	5 191	4 540	4 540
Pozostałe	1 116	2 368	2 137
Pozostałe przychody i zyski operacyjne, razem	6 307	6 908	6 677

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty i straty operacyjne	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.
Utworzone rezerwy na straty, roszczenia sporne i inne koszty	0	-516	-516
Odpisy aktualizujące wartość aktywów niefinansowych	-1 879	-362	-195
Umorzenie / spisanie należności	-474	-384	-369
Odszkodowania, kary, grzywny	-365	-5	0
Pozostałe	-781	-692	-535
Pozostałe koszty i straty operacyjne, razem	-3 499	-1 959	-1 615

Przychody finansowe

Przychody finansowe	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.
Wynik na zbyciu aktywów finansowych	0	132	132
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych	736	17 424	17 424
Odsetki otrzymane /należne - lokaty bankowe	702	1 150	801
Odsetki otrzymane / należne - pożyczki	358	772	547
Odsetki otrzymane / należne - dłużne papiery wartościowe	421	117	98
Pozostałe przychody finansowe	156	42	5
Przychody finansowe, razem	2 373	19 637	19 007

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Koszty finansowe

Koszty finansowe	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.
Wynik na zbyciu aktywów finansowych	-1 706	0	0
Utworzenie odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych	-41	-2 560	0
Odsetki naliczone / zapłacone - kredyty i pożyczki	-242	-1 400	-1 209
Odsetki naliczone / zapłacone - dłużne papiery wartościowe	-2 027	-3 302	-2 550
Odsetki - leasing finansowy	-5	-16	-13
Pozostałe koszty finansowe	-114	-165	-249
Koszty finansowe, razem	-4 135	-7 443	-4 021

Instrumenty finansowe

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości godziwych i bilansowych wszystkich instrumentów finansowych Grupy wg stanu na dzień bilansowy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań:

Instrumenty finansowe	Kategoria Instrumentów Finansowych	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<u>Aktywa finansowe</u>			
Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	832	832
Inne długoterminowe aktywa finansowe	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	23 959	23 959
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	3 050	3 050
Pożyczki udzielone	Pożyczki i należności	293	293
Należności handlowe i pozostałe	Pożyczki i należności	2 297	2 297
Środki pieniężne i ekwiwalenty	Środki pieniężne	45 521	45 521
Razem		75 120	75 120
<u>Zobowiązania finansowe</u>			
Zobowiązania handlowe i pozostałe	Pozostałe zobowiązania	70 088	70 088
Kredyty i pożyczki	Pozostałe zobowiązania	49 203	49 203
Razem		119 291	119 291

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE Z JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

WYBRANE DANE FINANSOWE	tys. zł					tys. EURO				
	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.
Przychody ze sprzedaży	1 402	26 093	230	62	167	326	6 072	53	14	39
Koszt własny sprzedaży	-1 336	-19 318	-2	0	-8	-311	-4 496	0	0	-2
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	66	6 775	228	62	159	15	1 577	53	14	37
Koszty sprzedaży	-402	-583	-394	-112	-290	-94	-136	-91	-26	-68
Koszty ogólnego zarządu	-1 905	-4 726	-4 042	-985	-2 992	-443	-1 100	-931	-230	-698
Zysk (strata) ze sprzedaży	-2 241	1 466	-4 208	-1 035	-3 123	-522	341	-969	-241	-728
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 823	5 023	654	-908	1 726	-657	1 169	151	-212	403
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 640	3 390	14 790	-1 158	18 387	-614	789	3 406	-270	4 289
Zysk (strata) netto za okres	-4 421	3 790	17 279	1 823	21 057	-1 029	882	3 979	425	4 912
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 106	15 162	-4 051	-988	-2 978	-1 188	3 528	-933	-230	-695
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-75	-16 894	9 070	2 368	9 566	-17	-3 932	2 089	552	2 231
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-20 531	-12 864	-1 931	-15	-982	-4 778	-2 994	-445	-3	-229
Aktywa trwałe	329 549	329 549	346 327	345 743	345 743	77 972	77 972	80 317	81 001	81 001
Aktywa obrotowe	52 853	52 853	50 589	54 898	54 898	12 505	12 505	11 732	12 861	12 861
Kapitał własny Emitenta	290 165	290 165	332 410	335 970	335 970	68 654	68 654	77 090	78 711	78 711
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	72 879	72 879	62 996	62 572	62 572	17 243	17 243	14 609	14 659	14 659
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	19 358	19 358	1 510	2 099	2 099	4 580	4 580	350	492	492
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO)	3,18	3,18	3,00	3,03	3,03	0,75	0,75	0,70	0,71	0,71
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	-0,04	0,04	0,16	0,02	0,19	-0,01	0,01	0,04	0,00	0,04
Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	-0,07	0,01	0,17	0,05	0,20	-0,02	0,00	0,04	0,01	0,05
Liczba akcji na dzień bilansowy	91 302 638	91 302 638	110 768 427	110 768 427	110 768 427	91 302 638	91 302 638	110 768 427	110 768 427	110 768 427
Średnia ważona liczba akcji	107 663 675	107 663 675	110 768 427	110 768 428	110 768 428	107 663 675	107 663 675	110 768 427	110 768 428	110 768 428

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Wartość księgową na jedną akcję obliczono w stosunku do liczby akcji Emitenta pomniejszonej o akcje własne posiadane przez Emitenta. Liczba ta wynosiła 91.302.638 na dzień 30.06.2017 r. oraz 110.768.427 na dzień 30.06.2016 r.

Zysk na jedną akcję obliczono jako stosunek wyniku netto w okresie do średniej ważonej liczby akcji zwykłych w okresie, pomniejszonej o akcje własne posiadane przez Emitenta. Średnia ta wynosiła 107.663.675 za okres od 01.10.2016 r. do 30.06.2017 r. oraz 110.768.428 za okres od 01.10.2015 r. do 30.06.2016 r.

Poszczególne pozycje zostały wyrażone w tysiącach złotych, chyba że stwierdzono inaczej.

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		30.06.2017 r.	30.09.2016 r.	30.06.2016 r.
A	Aktywa trwałe	329 549	346 327	345 743
A.1	Rzeczowe aktywa trwałe	615	164	164
A.2	Wartość firmy	0	0	0
A.3	Inne wartości niematerialne	1 790	0	6
A.4	Inwestycje w nieruchomości	111 718	0	0
A.5	Akcje i udziały w jednostkach zależnych	115 619	251 247	250 292
A.6	Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	2 160	0	0
A.7	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	91 954	92 305	92 584
A.8	Należności długoterminowe	0	0	0
A.9	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 693	2 611	2 697
B	Aktywa obrotowe	52 853	50 589	54 898
B.1	Zapasy	13 295	0	0
B.2	Należności handlowe	1 678	412	479
B.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	0	0	0
B.4	Pozostałe należności	996	673	839
B.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe	34 306	33 812	35 380
B.6	Pozostałe aktywa	1 504	22	12
B.7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 074	15 670	18 188
B.8	Aktywa przeznaczone do zbycia i działalność zaniechana	0	0	0
A+B	Suma aktywów	382 402	396 916	400 641

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		30.06.2017 r.	30.09.2016 r.	30.06.2016 r.
C	Kapitał własny Emitenta	290 165	332 410	335 970
C.1	Kapitał zakładowy	11 133	11 133	11 133
C.2	Kapitał z emisji akcji ponad wartość nominalną	146 886	366 558	366 558
C.3	Akcje własne	-43 598	-725	-725
C.4	Kapitał rezerwowy	245 873	0	0
C.5	Pozostałe kapitały zapasowe	-106 015	37 535	37 535
C.6	Kapitał z aktualizacji wyceny	10 288	35 258	35 040
C.7	Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	25 598	-117 349	-113 571
C.7.1	- zysk/(strata) z lat ubiegłych	21 808	-134 628	-134 628
C.7.2	- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	3 790	17 279	21 057
C	Razem kapitał własny	290 165	332 410	335 970
D	Zobowiązania długoterminowe	72 879	62 996	62 572
D.1	Kredyty i pożyczki	508	0	0
D.2	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 872	7 381	7 236
D.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
D.4	Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe	60 499	55 615	55 336
E	Zobowiązania krótkoterminowe	19 358	1 510	2 099
E.1	Zobowiązania handlowe	1 421	173	305
E.2	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	0	0	0
E.3	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	12 609	1 337	1 794
E.4	Rezerwy na zobowiązania	318	0	0
E.5	Kredyty i pożyczki	5 010	0	0
D+E	Razem zobowiązania	92 237	64 506	64 671
C+D+E	Suma pasywów	382 402	396 916	400 641

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Skrócone Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.
Przychody z działalności developerskiej	0	23 000	0	0	0
Przychody z najmu	1 091	2 360	0	0	0
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	311	733	230	62	167
Koszt własny sprzedanych lokali (działalność developerska)	0	-16 636	0	0	0
Koszt własnych sprzedanych usług najmu	-1 162	-2 170	0	0	0
Koszt własnych sprzedanych pozostałych usług	-174	-512	-2	0	-8
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	66	6 775	228	62	159
Koszty sprzedaży	-402	-583	-394	-112	-290
Koszty ogólnego zarządu	-1 905	-4 726	-4 042	-985	-2 992
Zysk (strata) ze sprzedaży	-2 241	1 466	-4 208	-1 035	-3 123
Pozostałe przychody operacyjne	105	7 233	4 947	126	4 933
Pozostałe koszty operacyjne	-687	-3 676	-85	1	-84
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 823	5 023	654	-908	1 726
Przychody finansowe	724	2 818	20 389	655	19 597
Koszty finansowe	-541	-4 451	-6 253	-905	-2 936
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 640	3 390	14 790	-1 158	18 387
Podatek dochodowy	-1 781	400	2 489	2 981	2 670
- podatek dochodowy bieżący	0	0	0	0	0
- podatek dochodowy odroczony	-1 781	400	2 489	2 981	2 670
Zysk (strata) netto za okres	-4 421	3 790	17 279	1 823	21 057
Inne Całkowite Dochody	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.
Pozycje, które mogą w przyszłości zostać przeniesione do rachunku zysków i strat					
Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży	-3 615	-3 388	2 073	4 030	1 805
Podatek od pozycji pozostałego zysku całkowitego	529	226	-392	-765	-342
Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży	-3 086	-3 162	1 681	3 265	1 463
Suma zysków i strat i innych całkowitych dochodów	-7 507	628	18 960	5 088	22 520

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Kapitał z emisji akcji ponad wartość nominalną	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny
9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.									
Kapitał własny na dzień 01.10.2015 r.	11 133	366 558	-720	0	37 535	37 268	-134 628	0	317 146
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości	0			0	0	0	0	0	0
Zmiany dot. lat ubiegłych	0			0	0	-3 691	0	0	0
Kapitał własny po zmianach	11 133	366 558	-720	0	37 535	33 577	-134 628	0	313 455
Emisja akcji	0		0	0	0	0	0	0	0
Koszt emisji akcji	0		0	0	0	0	0	0	0
Skup akcji własnych	0		-5	0	0	0	0	0	-5
Umorzenie akcji własnych	0		0	0	0	0	0	0	0
Podział zysku/ pokrycie straty	0		0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany	0		0	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0		0	0	0	1 463	0	21 057	22 520
Kapitał własny na dzień 30.06.2016 r.	11 133	366 558	-725	0	37 535	35 040	-134 628	21 057	335 970

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Kapitał z emisji akcji ponad wartość nominalną	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny
12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.									
Kapitał własny na dzień 01.10.2015 r.	11 133	366 558	-720	0	37 535	33 577	-134 628	0	313 455
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	0	37 535	33 577	-134 628	0	313 455
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	0	0	-5
Umorzenie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	0	1 681	0	17 279	18 960
Kapitał własny na dzień 30.09.2016 r.	11 133	366 558	-725	0	37 535	35 258	-134 628	17 279	332 410

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Kapitał z emisji akcji ponad wartość nominalną	Akcje własne	Kapitał rezerwowo	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny
9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.									
Kapitał własny na dzień 01.10.2016 r.	11 133	366 558	-725	0	37 535	35 258	-117 349	0	332 410
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	-725	0	37 535	35 258	-117 349	0	332 410
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	-42 873	0	0	0	0	0	-42 873
Umorzenie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	0	17 279	0	-17 279	0	0
Utworzenie kapitału rezerwowego	0	0	0	245 873	-245 873	0	0	0	0
Pozostałe zmiany	0	-219 672	0	0	85 044	-21 808	156 436	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	0	0	-3 162	0	3 790	628
Kapitał własny na dzień 30.06.2017 r.	11 133	146 886	-43 598	245 873	-106 015	10 288	21 808	3 790	290 165

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych		30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.
Lp.	Tytuł					
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
I	Zysk (strata) netto	-4 421	3 790	17 279	1 823	21 057
II	Korekty razem	-685	11 372	-21 330	-2 811	-24 035
1	Amortyzacja	107	131	30	8	16
2	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-186	-11	728	251	764
3	Inne zyski/straty z inwestycji	-468	-10 672	-21 964	0	-21 964
4	Zmiana stanu rezerw	470	-1 713	68	-317	-27
5	Zmiana stanu zapasów	-310	502	0	0	0
6	Zmiana stanu należności	-350	-186	530	-170	434
7	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 700	-817	-735	86	-635
8	Zmiana stanu aktywów na podatek odroczony i rozliczeń międzyokresowych	1 752	1 138	-2 547	-2 669	-2 623
9	Inne korekty	0	23 000	2 560	0	0
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-5 106	15 162	-4 051	-988	-2 978
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
1	Wpływy / wydatki z tytułu wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0	-11	-32	-9	-24
2	Wpływy / wydatki z inwestycji w nieruchomości	0	0	0	0	0
3	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w jednostkach stowarzyszonych	0	-2 160	0	0	0
4	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w jednostkach zależnych i współzależnych	-13	-13	-135	0	-105
5	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w pozostałych jednostkach	-151	-20 674	10 043	0	10 453
6	Otrzymane odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	25	443	1 979	763	1 558
7	Udzielenie i spłata pożyczek	64	725	-3 269	1 130	-2 800
8	Inne wpływy / wydatki inwestycyjne	0	4 796	484	484	484
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-75	-16 894	9 070	2 368	9 566
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej					
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-23 272	-23 272	-5	0	-5
2	Zaciągnięte/splacone kredyty i pożyczki	258	4 622	0	0	0
3	Wpływy / wydatki z tytułu emisji i wykupu dłużnych papierów wartościowych	2 500	6 800	0	0	0
4	Zapłacone dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0	0	0
5	Zapłacone odsetki, w tym odsetki z tytułu leasingu finansowego	-9	-990	-1 906	0	-962
6	Dokonane płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego (część kapitałowa)	-8	-24	-20	-15	-15

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych		30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.
7	Inne wpływy/wydatki finansowe	0	0	0	0	0
III	Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej	-20 531	-12 864	-1 931	-15	-982
D	Przeplwy pieniężne netto, razem	-25 712	-14 596	3 088	1 365	5 606
E	Środki pieniężne na początek okresu	26 786	15 670	12 582	16 823	12 582
F	Środki pieniężne na koniec okresu	1 074	1 074	15 670	18 188	18 188
<i>w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

ZESTAWIENIE JEDNOSTKOWEGO PORTFELA INWESTYCYJNEGO

Portfel inwestycyjny	Akcje i udziały w jednostkach zależnych	Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych	Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	Dłużne papiery wartościowe	Pozostałe aktywa finansowe	Razem
Wartość bilansowa na początek okresu	251 247	0	2 817	9 790	89 488	353 342
a. Zwiększenia	55 487	2 160	6 419	24 144	-9 424	78 786
- wycena / naliczenie odsetek	8 604	0	0	255	0	8 859
- nabycia	11 134	2 160	6 419	0	10 178	29 891
- połączenie z Soho Factory	35 749	0	0	23 889	0	59 638
- reklasyfikacja / pozostałe	0	0	0	0	-19 602	-19 602
b. Zmniejszenia	-191 115	0	-3 583	-8 312	-5 247	-208 257
- wycena	0	0	-1 483	0	-5 247	-6 730
- zbycie	-5	0	-2 020	-8 312	0	-10 337
- połączenie z Soho Factory	-191 110	0	0	0	0	-191 110
- reklasyfikacja / pozostałe	0	0	-80	0	0	-80
Wartość bilansowa na koniec okresu	115 619	2 160	5 653	25 622	74 817	223 871

Uzgodnienie portfela inwestycyjnego	
115 619	Akcje i udziały w jednostkach zależnych
2 160	Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych
11 484	Długoterminowe aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności
80 470	Inne długoterminowe aktywa finansowe
14 138	Krótkoterminowe aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności
223 871	Razem

Akcje / udziały w jednostkach zależnych

Lp.	Nazwa spółki	Wartość bilansowa
1	Cracovia Property Sp. z o.o.	25 498
2	Mińska Development Sp. z o.o.	34 469
3	Fellow Sp. z o.o.	0
4	BL Sp. z o.o.	50
5	Kalder A Sp. z o.o.	10
6	SDHM Sp. z o.o.	17
7	SDHM Sp. z o.o.SK	33
8	Dobra Forma 1 Sp. z o.o. SK	8 684
9	Dobra Forma 2 Sp. z o.o. SK	11 103
10	Soho Verbel Sp. z o.o.	5
11	Soho Verbel Sp. z o.o. SK	1
12	Soho Tetris Sp. z o.o	5
13	Soho Tetris Sp. z o.o SK	13 316
14	Soho Feniks Sp. z o.o	5
15	Soho Feniks Sp. z o.o SK	17 114
16	Rent Factory Sp. z o.o	5
17	Soho Verbel Sp. z o.o SK	5 304
	RAZEM	115 619

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Akcje / udziały w jednostkach stowarzyszonych

Akcje / udziały w jednostkach stowarzyszonych obejmują akcje w spółce Rent Factory S.A.

Pozostałe akcje i udziały

Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	
738	Akcje Próchnik S.A.
4 641	Akcje Listella S.A.
274	Pozostałe
5 653	Akcje i udziały w pozostałych jednostkach, razem

Dłużne papiery wartościowe

Dłużne papiery wartościowe	
20 840	Fellow Sp. z o.o.
4 782	Pozostałe
25 622	Dłużne papiery wartościowe, razem

Pozostałe aktywa finansowe

Specyfikacja pozostałych aktywów finansowych	
74 817	Certyfikaty inwestycyjne Progress FIZAN
74 817	Pozostałe aktywa finansowe, razem

POZOSTAŁE WYBRANE DANE JEDNOSTKOWE

Należności

Należności handlowe	30.06.2017 r.	30.09.2016 r.	30.06.2016 r.
Należności handlowe brutto, razem	1 687	421	479
Odpisy aktualizujące	-9	-9	0
Należności handlowe netto, razem	1 678	412	479

Pozostałe należności	30.06.2017 r.	30.09.2016 r.	30.06.2016 r.
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń zdrowotnych i społecznych	550	322	283
Pozostałe	446	351	556
Pozostałe należności, razem	996	673	839

Zobowiązania

Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe	30.06.2017 r.	30.09.2016 r.	30.06.2016 r.
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	60 467	55 558	55 274
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	32	57	62
Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe, razem	60 499	55 615	55 336

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	30.06.2017 r.	30.09.2016 r.	30.06.2016 r.
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	3 320	349	818
- rozliczenia z tytułu podziału zysków	7 500	0	0
- zobowiązania inwestycyjne / wobec podwykonawców / kaucje gwarancyjne zatrzymane od podwykonawców	917	0	0
- zobowiązania budżetowe (z wyjątkiem PDOP)	274	33	50
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	40	40	40
- otrzymane kaucje od najemców	208	0	0
- zobowiązania z tytułu nabycia aktywów finansowych	0	713	713
- pozostałe / rezerwy kosztowe	350	202	173
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, razem	12 609	1 337	1 794

Aktywa i rezerwa z tytułu podatku odroczonego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30.06.2017 r.	30.09.2016 r.	30.06.2016 r.
Naliczone i niezapłacone odsetki	76	66	155
Rezerwy kosztowe	60	29	27
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, należności, zapasów, ŚT itp.	26	0	0
Strata podatkowa do wykorzystania w przyszłości	5 531	2 516	2 515
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	5 693	2 611	2 697

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30.06.2017 r.	30.09.2016 r.	30.06.2016 r.
Naliczone i nieotrzymane odsetki	1 204	1 421	1 327
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	4 294	0	0
Skumulowana wartość amortyzacji podatkowej	642	0	0
Wycena aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	5 732	5 960	5 909
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	11 872	7 381	7 236

Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody i zyski operacyjne	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	8	0
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	5 191	4 540	4 540
Przychody z tytułu refakturowania kosztów	1 868	0	0
Pozostałe	174	407	393
Pozostałe przychody i zyski operacyjne, razem	7 233	4 955	4 933

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty i straty operacyjne	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0
Odpisy aktualizujące wartość aktywów	-1 233	0	0
Koszty podlegające refakturowaniu	-1 869	0	0
Pozostałe	-574	-85	-84
Pozostałe koszty i straty operacyjne, razem	-3 676	-85	-84

Przychody finansowe

Przychody finansowe	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych	736	17 424	17 424
Dywidendy	0	170	137
Odsetki otrzymane / należne - lokaty bankowe	292	630	373
Odsetki otrzymane / należne - pożyczki	951	1 451	1 119
Odsetki otrzymane / należne - dłużne papiery wartościowe	739	714	544
Pozostałe przychody finansowe	100	0	0
Przychody finansowe, razem	2 818	20 389	19 597

Koszty finansowe

Koszty finansowe	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.09.2016 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2016 r.	30.06.2016 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2016 r.
Strata ze zbycia aktywów finansowych	-1 702	0	0
Aktualizacja wyceny aktywów finansowych	-41	-2 560	0
Odsetki naliczone / zapłacone - kredyty i pożyczki	-22	-602	-602
Odsetki naliczone / zapłacone - dłużne papiery wartościowe	-2 042	-3 088	-2 334
Odsetki - leasing finansowy	-4	-3	0
Pozostałe koszty finansowe	-640	0	0
Koszty finansowe, razem	-4 451	-6 253	-2 936

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SPIS TREŚCI

Informacja dodatkowa do Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	34
1. Podstawy prawne sporządzenia Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	34
2. Informacja o jednostkach zależnych i stowarzyszonych na dzień bilansowy.....	34
3. Portfel Soho Development S.A. na dzień bilansowy***	37
4. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego i danych porównywalnych.....	42
5. Platforma zastosowanych MSSF	42
6. Porównywalność danych	43
7. Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów	43
8. Segmenty działalności	43
9. Zastosowane kursy EURO.....	49
10. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	49
11. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	51
12. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.....	51
13. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.....	52
14. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	52
15. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.	52
16. Informacja dotycząca zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.....	52
17. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.....	52
18. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek, przejęcia lub sprzedaży jednostek GK Soho Development S.A., inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności.....	53
19. Stanowisko zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok, w świetle wyników zaprezentowanych w raporcie kwartalnym w stosunku do wyników prognozowanych.....	53
20. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień przekazania raportu kwartalnego	53
21. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	54
22. Informacje o istotnych transakcjach Grupy z podmiotami powiązanymi.....	54
23. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	55
24. Wyjaśnienie głównych pozycji Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych.....	55
Informacja dodatkowa do Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego.....	56
1. Forma prawna Soho Development S.A.	56
2. Czas trwania Emitenta	56
3. Opis przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów, ustalenia wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego i danych porównywalnych.....	56
4. Przekształcenie sprawozdań finansowych w celu zapewnienia porównywalności danych.....	56

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

5. Zastosowane kursy EURO.....	56
Zatwierdzenie Raportu Kwartalnego.....	57

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Informacja dodatkowa do Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1. Podstawy prawne sporządzenia Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Niniejsze Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z

- Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 – Śródroczna sprawozdawczość finansowa oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”) opublikowanymi w Rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1725/2003 z dnia 29 września 2003 roku z późniejszymi zmianami,
- W zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 i 2255 oraz z 2017 r. poz. 61 i 245) 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).

Niniejsze Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe obejmuje okres 9 miesięcy: 01.10.2016 r. – 30.06.2017 r.
Dane porównawcze obejmują okres 9 miesięcy: 01.10.2015 r. – 30.06.2016 r.

Dane do niniejszego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego przygotowane zostały na podstawie pakietów przekazanych przez spółki zależne (lista spółek zależnych poniżej) do dnia publikacji raportu kwartalnego.

2. Informacja o jednostkach zależnych i stowarzyszonych na dzień bilansowy

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Przedmiot działalności	Siedziba	Charakter powiązania	Kontrola / znaczący wpływ	Czy podlega konsolidacji?	Metoda konsolidacji	Przyczyna nieuwzględnienia w konsolidacji
Cracovia Property Sp. z o.o.	Pośrednictwo i obrót w zakresie nieruchomości	Kraków	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Mińska Development Sp. z o.o.	Pośrednictwo i obrót w zakresie nieruchomości	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Fabryka PZO Sp. z o.o.*	Pośrednictwo i obrót w zakresie nieruchomości	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Fellow Sp. z o.o.	Pozostałe pośrednictwo finansowe	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
BL Sp. z o.o.	Pozostałe pośrednictwo finansowe	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Kalder A Sp. z o.o.	Działalność rachunkowa, doradztwo, usługi finansowe	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Tetris Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	Warszawa	pośrednio zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Tetris Sp. z o.o. SK	Działalność deweloperska	Warszawa	pośrednio zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Development Homes & More Sp. z o.o.	Nadzór inwestorski	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Development Homes and More Sp. z o.o. SK	Nadzór inwestorski	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Recycling Park Sp. z o.o.*	Przetwarzanie odpadów	Chodzież	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Recycling Park Kamionka Sp. z o.o.*	Zarządzanie nieruchomościami	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Przedmiot działalności	Siedziba	Charakter powiązania	Kontrola / znaczący wpływ	Czy podlega konsolidacji?	Metoda konsolidacji	Przyczyna nieuwzględnienia w konsolidacji
Dobra Forma 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	Warszawa	pośrednio zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Dobra Forma 1 Sp. z o.o. SK	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Dobra Forma 1 Sp. z o.o. 2 SK	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Dobra Forma 2 sp. z o.o.	Działalność deweloperska	Warszawa	pośrednio zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Feniks Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	Warszawa	pośrednio zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Feniks Sp. z o.o. SK	Działalność deweloperska	Warszawa	pośrednio zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Verbel Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	Warszawa	pośrednio zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Verbel Sp. z o.o. SK	Działalność deweloperska	Warszawa	pośrednio zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Verbel Sp. z o.o. 1 SK	Działalność deweloperska	Warszawa	pośrednio zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Rent Factory Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami	Warszawa	pośrednio zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Recycling Park Investment Sp. z o.o.*	Zarządzanie nieruchomościami	Warszawa	pośrednio zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Fabryka PZO Investment Sp. z o.o.*	Zarządzanie nieruchomościami	Warszawa	pośrednio zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Rent Factory S.A.	Zarządzanie nieruchomościami	Warszawa	stowarzyszona	40%	tak	praw własności	nie dotyczy
Zakład Odzysku Energii "Kamionka" Sp. z o.o.	Przetwarzanie odpadów	Kamionka	pośrednio zależna	100%	nie	nieistotność	nieistotność
Recycling Park Chodzież Sp. z o.o.	Pozostałe pośrednictwo finansowe	Mrażowo	pośrednio zależna	100%	nie	nieistotność	nieistotność
Recycling Park Techplast Sp. z o.o.	Przetwarzanie odpadów	Kamionka	pośrednio zależna	100%	nie	nieistotność	nieistotność
Recycling Park FG SP. Z O.O.	Przetwarzanie odpadów	Kamionka	pośrednio zależna	100%	nie	nieistotność	nieistotność
Recycling Park PR SP. Z O.O.	Przetwarzanie odpadów	Kamionka	pośrednio zależna	100%	nie	nieistotność	nieistotność
Recycling Park BIO SP. Z O.O.	Przetwarzanie odpadów	Kamionka	pośrednio zależna	100%	nie	nieistotność	nieistotność
BL Sp. z o.o. 1 SKA	Pozostałe pośrednictwo finansowe	Warszawa	zależna	100%	nie	nieistotność	nieistotność
Assets Managment Black Lion Sp. z o.o. SKA SKA	Działalność inwestycyjna (Fundusz Kapitałowy)	Warszawa	pośrednio zależna	66,70%	nie	nieistotność	nieistotność
Bird Core S.A.	Spółka z portfela Funduszu Kapitałowego	Warszawa	pośrednio zależna	66,70%	nie	nieistotność	nieistotność
Wyspa Skarbów S.A.	Spółka z portfela Funduszu Kapitałowego	Warszawa	Wspólne przedsięwzięcie	33%	nie	nieistotność	nieistotność
EKO Recycling S.A.	Spółka z portfela Funduszu Kapitałowego	Warszawa	Wspólne przedsięwzięcie	33%	nie	nieistotność	nieistotność

*Spółki znajdujące się w portfelu Progress FIZAN – podlegają konsolidacji na podstawie umowy o zarządzanie zawartej z Soho Development S.A.

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

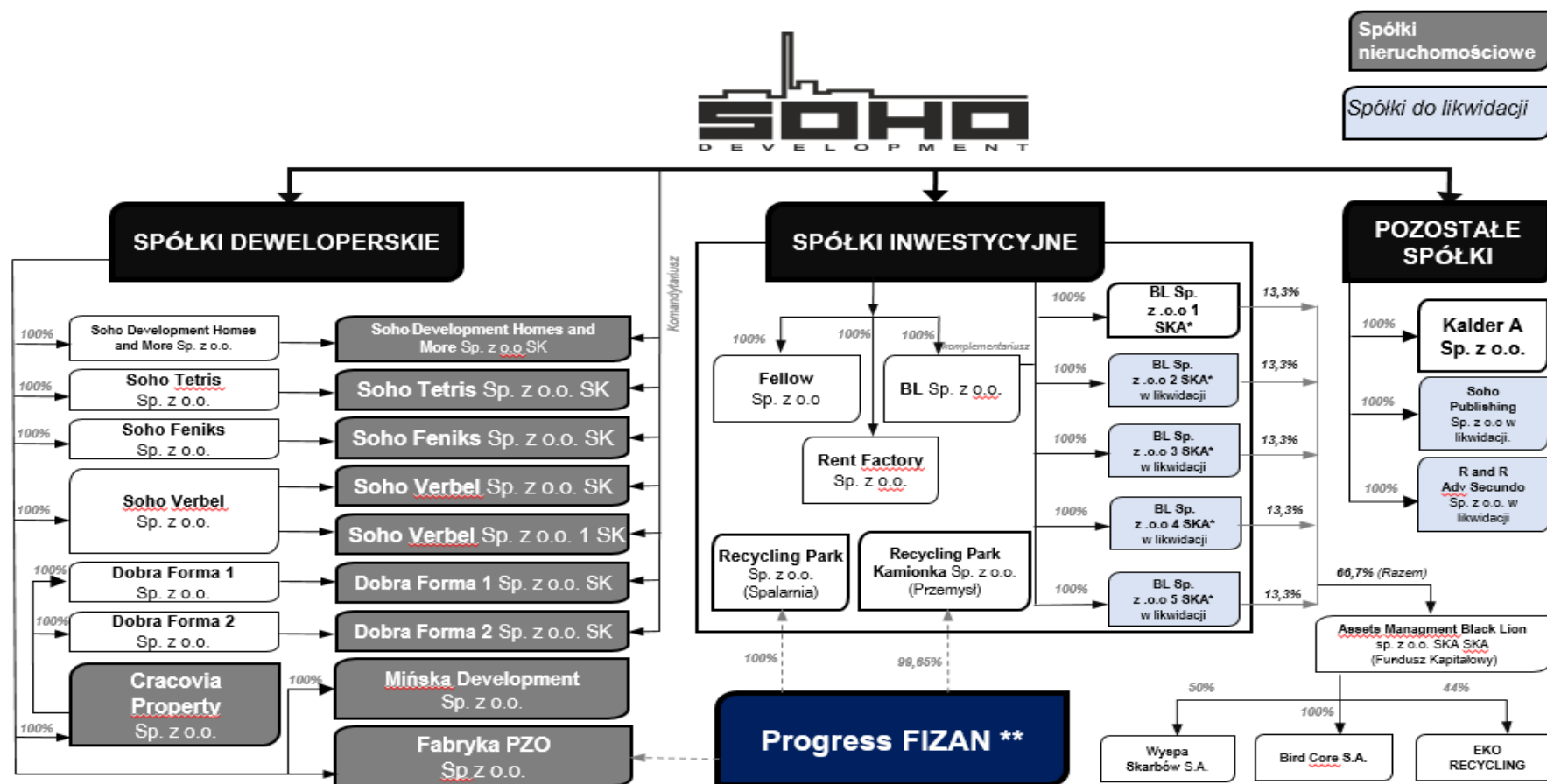
SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

- R and R Adv Secundo Sp. z o.o. w likwidacji,
- Soho Publishing 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.

W dniu 30 czerwca 2017 r. nastąpił wpis do rejestru przedsiębiorców KRS połączenia Emitenta i jego spółki zależnej Soho Factory Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

SAF-QSr 1/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

3. 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 (pośrednio kontrolowane przez spółki Fabryka PZO Investment Sp. z o.o. i Recycling Park Investment Sp. z o.o.) są konsolidowane na podstawie umowy o subzarządzanie zawartej z Emitentem. Progress FIZAN posiada również 17.625.252 akcji Próchnik S.A. (pośrednio i bezpośrednio).

*** W diagramie pominięto część jednostek nieistotnych, wymienionych w pkt 2 Sprawozdania Finansowego.

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

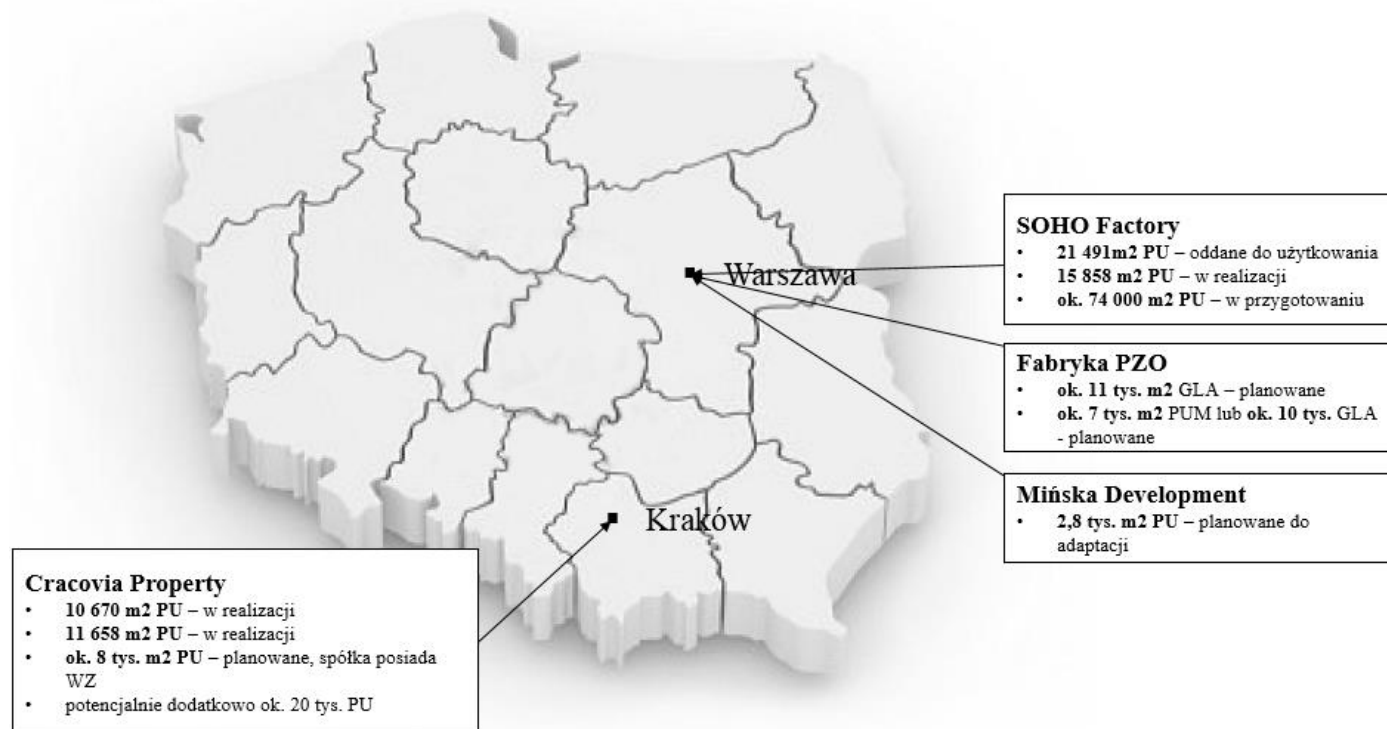
1) Segment deweloperski i nieruchomości

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, czwarty – Feniks oraz piąty Verbel. Jednocześnie finalizowane jest przygotowanie kolejnego etapu, w ramach którego powstanie budynek o pow. ok. 7,7 tys. m² pow. użytkowej, który trafi do oferty na przełomie III/IV kw. 2017 r.

Ponadto na terenie warszawskiego Kamionka znajdują się dwa kolejne projekty – Fabryka PZO z ok. 18 tys. PU mieszkalnej i biurowej oraz Mińska Development.

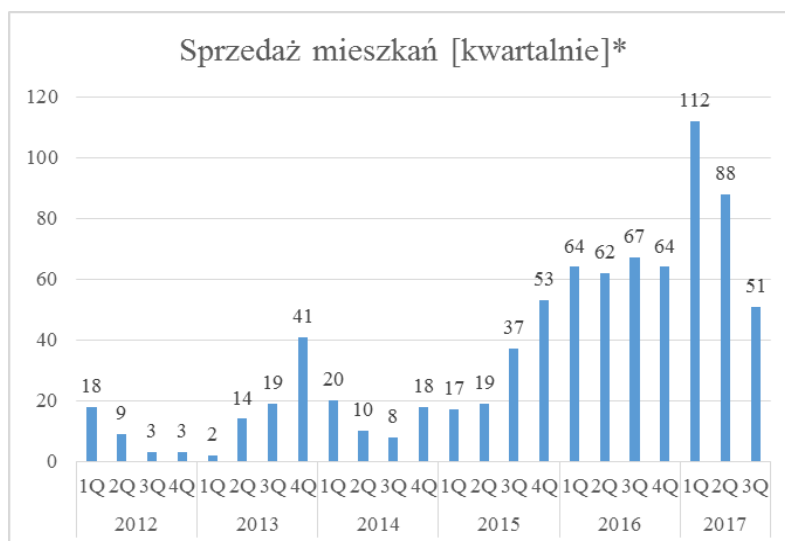
Drugim obszarem działalności jest rynek krakowski, gdzie od III kw. 2015 r. prowadzona jest sprzedaż pierwszego etapu inwestycji pod nazwą Osiedle Dobra Forma I, a od IQ 2017 r. w sprzedaży jest drugi etap osiedla Dobra Forma II. Docelowo projekt obejmuje ok. 30 tys. m² PU na podstawie posiadanych WZ, z długoterminowym potencjałem na dodatkowe 20 tys. m² PU. Projekt dysponuje 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.



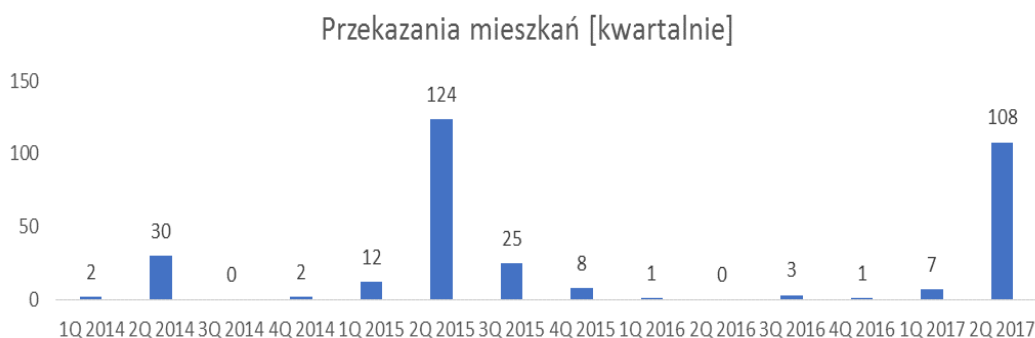
Pierwszą sprzedaż mieszkań Grupa odnotowała w 2012 r. Sukcesywne wprowadzanie do oferty kolejnych projektów i budynków pozwala na szybki wzrost skali działalności. Poniżej zaprezentowano wykresy z dynamiką sprzedaży mieszkań oraz przekazaniami do użytkowania. Od początku b.r. utrzymuje się szybkie tempo sprzedaży – w I Q 2017 r. osiągnięty został historycznie najwyższy kwartalny poziom przedsprzedaży w Grupie. W 2Q 2017 roku przekazano większą część lokali w nowo oddanym budynku Wars: 108 mieszkań oraz 7 lokali użytkowych. Przychody z przekazanych mieszkań wykazano w analogicznym okresie. Proces będzie kontynuowany w kolejnych kwartałach. Oddanie do użytkowania projektu DFI i wykazywanie w przychodach sprzedaży mieszkań rozpocznie się w drugim półroczu 2017 r.

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe



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

*dane za 3Q 2017 podane do dnia publikacji sprawozdania



• **Soho Factory (z dniem 30 czerwca 2017 r. przejęty przez SD SA)**

Projekt SOHO FACTORY obejmuje inwestycje deweloperską na terenie Warszawy (Praga Południe). Aktualne plany inwestycyjne zakładają powstanie osiedla mieszkaniowego o docelowej powierzchni około 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. - wszystkie mieszkania zostały w nim sprzedane. W ramach następnego (II) etapu inwestycji w II kw. 2015 r. rozpoczęto sprzedaż budynku - Wars (A), o powierzchni użytkowej 8 742 m². Budynek oddano do użytkowania w I kw. 2017 r. Wars to trzeci budynek realizowany na terenie Soho Factory. Do dnia publikacji podpisano umowy na sprzedaż 137 lokali mieszkalnych, co stanowi 94% PUM (umowy deweloperskie wraz z płatnymi umowami rezerwacyjnymi) oraz 12 lokali usługowych odpowiadających 76% PUU. Proces przenoszenia własności lokali rozpoczął się w marcu 2017 roku. (przekazano 7 mieszkań) i był kontynuowany w II kwartale 2017 roku. Liczba lokali w budynku Wars przekazanych do dnia publikacji wynosi 133 (wraz z lokalami usługowymi).

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 163 lokali mieszkalnych, co stanowi 69% PUM (umowy deweloperskie wraz z płatnymi umowami rezerwacyjnymi). Planowany termin oddania budynku do użytkowania zaplanowano na I kw. 2018 r.

W dniu 17 października 2016 roku uzyskano prawomocne pozwolenie na budowę budynku Verbel. W tym 12 kondygnacyjnym projekcie zaplanowano 63 lokale mieszkalne, 4 lokale usługowe oraz 68 miejsc parkingowych w hali garażowej i 8 miejsc parkingowych zewnętrznych. Docelowa powierzchnia użytkowa budynku ma wynieść 3

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

722 m2. Pod koniec listopada 2016 r. budynek Verbel został wprowadzony do sprzedaży. Do dnia publikacji podpisano umowy na sprzedaż 38 lokali mieszkalnych, co stanowi 54% PUM budynku.

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	173	8 600	100%	100%	01.2015
Budynek A - Wars	7 483	1 259	8 742	143	05.2015	Soho Tetris	137	7 006	96%	94%	01.2017
Projekty w realizacji											
Budynek F - Feniks	11 793	252	12 045	219	03.2016	Soho Feniks	163	8 158	74%	69%	IV kw. 2017
Verbel	3 580	142	3 722	63	11.2016	Soho Verbel	38	1 930	60%	54%	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. Powierzchnia przeznaczona na wynajem ulega sukcesywnemu zmniejszeniu wraz z kontynuacją projektu deweloperskiego. W docelowej koncepcji Soho pozostanie ok. 3,4 tys. m2.

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

Przedmiotem działalności spółki jest realizacja podzielonego na etapy projektu deweloperskiego zlokalizowanego w Krakowie przy ul. Bochenka. W ramach pierwszych trzech etapów, objętych posiadaną WZ zaplanowano wybudowanie ok. 30 tys. m2 PU. Długoterminowy potencjał projektu zakłada dodatkowe 20 tys. m2 PU. Na dodatkowym terenie (nieobjętym decyzjami WZ) został uchwalony Plan Zagospodarowania Przestrzennego, który istotnie ogranicza możliwości zabudowy, w związku z ochroną terenów zielonych. Spółka wezwała Radę Miasta do usunięcia naruszenia prawa powstałego na skutek podjęcia uchwały o uchwaleniu planu. Zdaniem Emitenta istnieją podstawy do uchylecia wyżej wymienionej uchwały na drodze sądowej.

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 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 we wrześniu 2017 r. Do dnia publikacji podpisano umowy na sprzedaż 218 lokali mieszkalnych, co stanowi 94% PUM (umowy deweloperskie wraz z umowami rezerwacyjnymi).

W I kwartale 2016 r. powstała spółka celowa – Dobra Forma 2 Sp. z o.o. SK, w 100 % zależna od Soho Development S.A. w ramach której prowadzony jest drugi etap inwestycji. Spółka posiada prawomocne pozwolenie na budowę, a przedsprzedaż rozpoczęła się pod koniec 1Q 2017 r. Do dnia publikacji podpisano umowy na sprzedaż 33 lokali mieszkalnych, co stanowi 13% PUM (umowy deweloperskie wraz z umowami rezerwacyjnymi).

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

	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 I	10 670	0	10 670	231	09.2015	Dobra Forma 1	218	10 054	94%	94%	III kw. 2017
Dobra Forma II	11 658	264	11 922	239	03.2017	Dobra Forma 2	33	1 461	14%	13%	I kw. 2019
<i>Dane o sprzedaży zawierają umowy deweloperskie oraz płatne rezerwacyjne.</i>											

- **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. 18 tys. m2 PU. Z uwagi na położenie i spójność koncepcji architektonicznej, stanowi ona rozszerzenie projektu SOHO.

W części nieruchomości przylegającej do ul. Grochowskiej planowana jest adaptacja istniejących budynków, o przeznaczeniu usługowo-biurowym. Spółka posiada pozwolenie na budowę w ramach którego istnieje możliwość uzyskania ok. 11 tys. m2 GLA. W kooperacji z renomowanym podmiotem doradczym z rynku nieruchomości, dokonane zostało rozpoznanie rynku w celu określenia potencjału wynajmu, a następnie pozyskania strategicznego najemcy i dalszej komercjalizacji. W ramach tego procesu przeprowadzono również optymalizację projektu budynku oraz weryfikację budżetu. Z uwagi na relatywnie wysoki poziom niezbędnego do zaangażowania kapitału własnego (w tym w formie wkładu gotówkowego) jakiego wymaga uruchomienie projektu, podjęto decyzję o poszukiwaniu partnera z sektora nieruchomości komercyjnych do przeprowadzenia tej inwestycji.

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. Zakładana jest adaptacja posiadanej powierzchni biurowej w celu jej sprzedaży.

Aktualnym przedmiotem działalności spółki jest wynajem powierzchni biurowo-usługowych. W budynku zmieniła się struktura właścicielska, Bank Millennium został zastąpiony przez nowy podmiot, który nabył powierzchnię w procesie przetargu.

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. uzyskał ponownie wpis do zaktualizowanego Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami jako Regionalna Instalacja Przetwarzania Odpadów Komunalnych (RIPOK).

Prowadzone są rozmowy z podmiotami branżowymi w celu pozyskania potencjalnego inwestora dla Zakładu Odzysku Energii. W dniu 28 marca 2017 r. podpisano list intencyjny z podmiotem z branży realizacji inwestycji dla energetyki przemysłowej i odnawialnych źródeł energii. Przedmiotem listu było określenie zasad postępowania stron w odniesieniu do zamierzonej transakcji polegającej na sprzedaży 100% udziałów w spółkach Recycling Park Sp. z o.o. oraz Recycling Park Kamionka Sp. z o.o. Wobec braku potwierdzenia przez nabywcę zamiaru realizacji transakcji na zasadach opisanych w liście intencyjnym oraz kontynuowania działań w nim przewidzianych, uzgodniona w liście intencyjnym procedura prowadzenia rozmów uległa wyczerpaniu, a tym samym doszło do jego wygaśnięcia.

Jednostki stowarzyszone

Na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa posiadała 40% akcji w spółce Rent Factory S.A. Spółka stowarzyszona zajmuje się działalnością w obszarach zarządzania nieruchomościami oraz wynajmem powierzchni komercyjnej.

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Pozostałe elementy portfela (Certyfikaty Progress FIZAN)

Soho Development S.A. posiada 100% Certyfikatów Inwestycyjnych Progress FIZAN. Na dzień bilansowy (wg posiadanych przez Emitenta informacji) w portfelu Funduszu znajdowało się również 17.625.252 akcji spółki Próchnik S.A. (pośrednio).

Aktywa te stanowiły przedmiot zarządzania Altus TFI i zostały wyłączone z procesu konsolidacji Grupy Kapitałowej SHD S.A.

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

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

Zasady rachunkowości zostały szczegółowo opisane w Rocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym na dzień 30 września 2016 r.

5. Platforma zastosowanych MSSF

Oświadczenie o zgodności

Niniejsze Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską, a w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami - zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 i 2255 oraz z 2017 r. poz. 61 i 245) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz 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”).

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, jakie zostały już wydane przez RMSR, ale jeszcze nie weszły w życie:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe" (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami" oraz późniejsze zmiany (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

Kierownictwo Grupy Kapitałowej analizuje obecnie wpływ nowych MSSF na sprawozdania finansowe.

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów wydane przez RMSR, ale niezatwierdzone do stosowania w UE:

- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności" (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- MSSF 16 „Leasing" (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe" oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach" – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 12 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie, a zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- IFRIC 22 „Transakcje w walucie obcej i płatności zaliczkowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- IFRIC 23 „Niepewność w zakresie podatku dochodowego” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).

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.

6. Porównywalność danych

Dane finansowe są porównywalne z analogicznym okresem roku ubiegłego.

7. Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych, w tym korektach z tytułu rezerw, rezerwie i aktywach z tytułu odroczonego podatku dochodowego, dokonanych odpisach aktualizujących wartość składników aktywów

Aktualizacja wartości certyfikatów inwestycyjnych

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym rozpoznano wynik z tytułu aktualizacji wartości certyfikatów Progress FIZAN w łącznej kwocie: 794 tys. zł. Skutki wyceny certyfikatów jako aktywów dostępnych do sprzedaży są odnoszone do pozostałych dochodów całkowitych.

8. Segmenty działalności

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

- segment inwestycyjno – finansowy (zarządzanie Grupą),
- segment zarządzania nieruchomością,
- segment deweloperski,
- pozostałe segmenty.

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Segmenty operacyjne (30 czerwca 2017 r. / okres 9 miesięcy 2016 - 2017 r.)

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	Segment: Zarządzanie Grupą		Segment: Zarządzanie nieruchomości		Segment: Działalność deweloperska		Segment: Pozostałe		Dane skons.
	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	
Aktywa trwale	165 279	-137 633	306 524	-35 692	39 286	-35 761	3 166	80	305 249
Rzeczowe aktywa trwale	158	0	27 144	-2 428	154	0	0	0	25 028
Wartość firmy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne wartości niematerialne	40	0	1 905	0	15	0	0	0	1 960
Inwestycje w nieruchomości	0	0	242 859	0	0	0	2 740	0	245 599
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	79 868	-79 868	21 927	-21 927	35 761	-35 761	0	0	0
Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	2 160	-1 328	0	0	0	0	0	0	832
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe, w tym:	80 472	-56 679	11 571	-11 485	0	0	0	80	23 959
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności	0	0	11 485	-11 485	0	0	0	0	0
- pożyczki udzielone	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- inne długoterminowe aktywa finansowe	80 472	-56 679	86	0	0	0	0	80	23 959
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 581	242	1 118	148	3 356	0	426	0	7 871
Aktywa obrotowe	24 289	-21 927	21 732	-12 974	189 166	-14 391	16 238	-32	202 101
Zapasy	0	0	202	0	141 428	-1	0	0	141 629
Należności handlowe	477	-294	1 965	-843	503	-31	19	0	1 796
Należności z tytułu podatku dochodowego	4	0	0	0	0	0	0	0	4
Pozostałe należności	630	0	3 436	-2 776	8 364	-7 501	89	-11	2 231
Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	21 899	-21 633	9 398	-9 355	9 908	-6 858	5	-21	3 343
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności	1 732	-1 710	9 354	-9 355	9 908	-6 858	0	-21	3 050

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	Segment: Zarządzanie Grupą		Segment: Zarządzanie nieruchomości		Segment: Działalność deweloperska		Segment: Pozostałe		Dane skons.
	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	
- udzielone pożyczki	20 167	-19 923	44	0	0	0	5	0	293
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe aktywa	293	0	1 075	0	6 191	0	18	0	7 577
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	986	0	5 656	0	22 772	0	16 107	0	45 521
Aktywa przeznaczone do zbycia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Suma aktywów	189 568	-159 560	328 256	-48 666	228 452	-50 152	19 404	48	507 350

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	Segment: Zarządzanie Grupą		Segment: Zarządzanie nieruchomości		Segment: Działalność deweloperska		Segment: Pozostałe		Dane skons.
	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Funduszu	117 390	-37 058	268 404	-91 597	105 732	-56 405	-4 110	-2 192	300 164
Kapitał zakładowy	11 138	-5	65 934	-65 934	55 531	-55 531	55	-55	11 133
Kapitał z emisji akcji ponad wartość nominalną	146 886	0	0	0	0	0	0	0	146 886
Akcje własne	-43 599	0	0	0	0	0	0	0	-43 599
Kapitał rezerwowy	245 873	0	0	0	0	0	0	0	245 873
Pozostałe kapitały	-273 879	-16 749	212 779	-47 499	28 286	70	242	-41 375	-138 125
Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	30 971	-20 304	-10 309	21 836	21 915	-944	-4 407	39 238	77 996
- zysk/(strata) z lat ubiegłych	31 901	-19 891	-9 688	22 481	8 403	-309	-4 404	38 380	66 873
- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	-930	-413	-621	-645	13 512	-635	-3	858	11 123
Udziały niesprawujące kontroli	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem kapitał własny	117 390	-37 058	268 404	-91 597	105 732	-56 405	-4 110	-2 192	300 164
Zobowiązania długoterminowe	62 951	-2 552	23 957	-8 524	88 194	-4 363	20 841	-20 840	159 664
Kredyty i pożyczki	0	0	606	0	28 354	-10	0	0	28 950
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 804	-2 552	14 827	0	0	0	1	0	19 080
Pozostałe rezerwy	0	0	0	0	0	0	0	0	0

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	Segment: Zarządzanie Grupą		Segment: Zarządzanie nieruchomości		Segment: Działalność deweloperska		Segment: Pozostałe		Dane skons.
	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	
Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych (działalność deweloperska)	0	0	0	0	55 488	0	0	0	55 488
Przedpłaty otrzymane od klientów na poczet najmu (działalność w zakresie najmu)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	56 147	0	8 524	-8 524	4 352	-4 353	20 840	-20 840	56 146
Zobowiązania krótkoterminowe	9 227	-3 321	35 895	-17 730	34 526	-11 102	2 673	-2 646	47 522
Zobowiązania handlowe	709	-596	1 519	-238	558	-144	10	-2	1 816
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych (działalność deweloperska)	0	0	70	0	9 251	0	0	0	9 321
Przedpłaty otrzymane od klientów na poczet najmu (działalność w zakresie najmu)	0	0	56	0	0	0	0	0	56
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3 764	-2 725	15 588	-12 129	19 469	-8 231	20	1	15 757
Rezerwy na zobowiązania	0	0	40	0	279	0	0	0	319
Kredyty i pożyczki	4 754	0	18 622	-5 363	4 969	-2 727	2 643	-2 645	20 253
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do zbycia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zobowiązania	72 178	-5 873	59 852	-26 254	122 720	-15 465	23 514	-23 486	207 186
Suma pasywów	189 568	-42 931	328 256	-117 851	228 452	-71 870	19 404	-25 678	507 350

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Zysków i Strat	Segment: Zarządzanie Grupą		Segment: Zarządzanie nieruchomości		Segment: Działalność deweloperska		Segment: Pozostałe		Dane skons.
	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	
Przychody ze sprzedaży	1 087	-888	6 740	-387	82 069	-10 690	502	-49	78 384
Przychody z działalności deweloperskiej	0	0	0	0	75 433	-4 600	0	0	70 833
Przychody z najmu	0	0	6 108	-378	198	-4	0	0	5 924
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	1 087	-888	632	-9	6 438	-6 086	502	-49	1 627
Przychody ze sprzedaży produktów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koszt własny sprzedaży	-205	0	-5 763	0	-59 357	6 204	-333	0	-59 454
Koszt własny sprzedaży działalności deweloperskiej	0	0	0	0	-56 275	3 324	0	0	-52 951
Koszt własnych sprzedanych usług najmu	0	0	-5 219	0	-194	0	0	0	-5 413
Koszt własnych sprzedanych pozostałych usług	-205	0	-544	0	-2 888	2 880	-333	0	-1 090
Koszt własnych sprzedanych produktów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	882	-888	977	-387	22 712	-4 486	169	-49	18 930
Koszty sprzedaży	-275	0	-30	49	-4 355	773	0	0	-3 838
Koszty ogólnego zarządu	-4 087	222	-3 679	652	-3 015	2 842	-303	-4	-7 372
Zysk (strata) ze sprzedaży	-3 480	-666	-2 732	314	15 342	-871	-134	-53	7 720
Pozostałe przychody operacyjne	5 256	0	539	0	1 730	-1 573	118	237	6 307
Pozostałe koszty operacyjne	-1 038	-10	-848	-778	-2 221	1 573	-159	-18	-3 499
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	738	-676	-3 041	-464	14 851	-871	-175	166	10 528
Przychody finansowe	2 368	-845	1 190	-1 017	305	-181	553	0	2 373
Koszty finansowe	-4 376	634	-1 112	688	-157	175	-658	671	-4 135
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	-52	0	0	0	0	0	0	-52
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 270	-939	-2 963	-793	14 999	-877	-280	837	8 714
Podatek dochodowy	340	526	2 342	148	-1 487	242	277	0	2 388

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Zysków i Strat	Segment: Zarządzanie Grupą		Segment: Zarządzanie nieruchomości		Segment: Działalność deweloperska		Segment: Pozostałe		Dane skons.
	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	
--> podatek dochodowy bieżący	-11	0	0	0	1	0	0	0	-10
--> podatek dochodowy odroczony	351	526	2 342	148	-1 488	242	277	0	2 398
Zysk (strata) netto za okres	-930	-413	-621	-645	13 512	-635	-3	837	11 102
Udziały niesprawujące kontroli	0	0	0	0	0	0	0	-21	-21
Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta	-930	-413	-621	-645	13 512	-635	-3	858	11 123

9. Zastosowane kursy EURO

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

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 30 czerwca 2017 r. przez Narodowy Bank Polski (4,2265 zł / EURO) oraz dane porównywalne – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 30 czerwca 2016 r. przez Narodowy Bank Polski (4,2684 zł / EURO),
- 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: dla 9 miesięcy 2016 r. - 2017 r. (4,2971 zł / EURO) oraz dla 9 miesięcy 2015 r. – 2016 r. (4,2871 zł / EURO).

10. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących

1) Segment deweloperski i nieruchomości

Zawarcie umowy kredytu inwestycyjnego na budowę budynku w ramach II etapu osiedla "Dobra Forma" w Krakowie.

W dniu 28 kwietnia 2017 r. Dobra Forma 2 Sp. zo.o SK z siedzibą w Warszawie zawarła z Getin Noble Bank S.A. z siedzibą w Warszawie umowę kredytu inwestycyjnego. Dobra Forma 2 Sp. zo.o SK jest spółką celową powołaną do realizacji II etapu osiedla mieszkaniowego pod nazwą "Dobra Forma" zlokalizowanego w Krakowie przy ulicy Bochenka. Kredyt jest przeznaczony na realizację budowy budynku mieszkalnego, wielorodzinnego, z garażem podziemnym na działkach ewidencyjnych 576/59, 576/72, 576/71 obr. 61 Kraków Podgórze. Na podstawie umowy kredytu, spółka pozyskała finansowanie do kwoty 49.500.000 zł z przeznaczeniem na pokrycie części kosztów brutto opisanej wyżej inwestycji, wypłacane w transzach. Przewidywany termin uruchomienia kredytu to IIIQ 2017 r. Zgodnie z umową kredyt powinien zostać spłacony w terminie do dnia 20.03.2020 r

Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo budynku mieszkalnego w ramach II etapu inwestycji na osiedlu Dobra Forma przy ulicy Bochenka w Krakowie

Spółka zależna Dobra Forma 2 sp. z o.o. s.k. zawarła w dniu 7 czerwca 2017 r. umowę o generalne wykonawstwo budynku mieszkalnego w ramach II etapu inwestycji na osiedlu Dobra Forma przy ul. Bochenka w Krakowie. Umowa została zawarta z Przedsiębiorstwem Wielobranżowym MAGROPOL Sp. z o. o. z siedzibą w Krakowie i obejmuje wybudowanie przy ulicy Bochenka w Krakowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o powierzchni mieszkalnej 11 623 m², z dwupoziomowym garażem podziemnym, z 12 kondygnacjami naziemnymi z ilością: 238 lokali mieszkalne, 167 stanowisk parkingowych w garażu podziemnym, 97 komórek lokatorskich. Budynek powstaje na działkach gruntowych o numerze ewidencyjnym 576/59, 576/71, 576/72, z obrębem 61 o łącznej powierzchni 0,5442 ha położonych przy ul. Bochenka w Krakowie. Projektantem jest Biuro Architektoniczne Lewicki Łatak Sp. z o.o. s.k., z siedziba w Krakowie. Jako datę zakończenia budowy wskazano grudzień 2018 r. Wynagrodzenie generalnego wykonawcy za wykonanie umowy ustalono w formie ryczałtowej na kwotę netto: 33.370.830,69 zł. W umowie przewidziano standardowe rozwiązania dla tego typu umów, w tym między innymi kary umowne dla generalnego wykonawcy za opóźnienia w realizacji budynku oraz za nieusunięcie wad budowy. Kary umowne nie przekroczą 10% wynagrodzenia ryczałtowego.

2) Segment inwestycyjno-finansowy

Nabycie akcji własnych w wyniku rozliczenia oferty skupu akcji Emitenta.

W dniu 12 kwietnia 2017 r. Emitent nabył akcje własne w wyniku rozliczenia oferty skupu akcji, ogłoszonej w dniu 29 marca 2017 r. Spółka nabyła w dniu 12 kwietnia 2017 r. łącznie 7.565.789 akcji własnych stanowiących 6,8% kapitału zakładowego Spółki oraz odpowiadających 6,8% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki za łączną kwotę 22.999.998,56 PLN tj. 3,04 PLN za jedną akcję.

Akcje własne zostały nabyte w celu umorzenia na podstawie Uchwały Nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Soho Development SA z dnia 22 marca 2017 r. Środki na nabycie akcji własnych

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

przez Spółkę pochodziły z funduszu rezerwowego w wysokości 23 mln zł utworzonego przez Walne Zgromadzenie na mocy ww. uchwały. Nabycie akcji nastąpiło poza rynkiem regulowanym, za pośrednictwem Biura Maklerskiego Alior Bank S.A.

Zakończenie negocjacji w sprawie nabycia znaczącego pakietu Spółki.

W dniu 19 kwietnia 2017 r. zakończeniu uległy - bez osiągnięcia porozumienia - negocjacji pomiędzy spółką KH 1 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz Aulos 1 sp. z o.o. i innymi akcjonariuszami Emitenta w sprawie nabycia do 33% akcji Emitenta. W dniu 19 kwietnia 2017 r. Aulos i KH 1 sp. z o.o. zawarły porozumienie o rozwiązaniu listu intencyjnego, o którym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 29/2017 z dnia 29 marca 2017 r. Strony nie osiągnęły porozumienia co do ceny akcji, jak też co do innych istotnych warunków transakcji, w związku z czym wspólnie podjęły decyzję o zakończeniu dalszego prowadzenia rozmów.

Uchwały podjęte na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w dniu 20 kwietnia 2017 r. po przerwie ogłoszonej w dniu 22 marca 2017 r.

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Soho Development S.A. podjęło uchwałę w sprawie:

- powołania w drodze kooptacji do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Seweryna Dmowskiego,
- upoważnienia Zarządu Spółki do nabycia przez Spółkę w pełni pokrytych 11,9 mln akcji własnych będących w posiadaniu Progress FIZAN na warunkach określonych w Uchwale nr 2 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

Emitent jest jedynym uczestnikiem Progress FIZAN posiadającym 100% certyfikatów. Cena nabycia akcji własnych została potrącona z kwotą, przysługującą Emitentowi z tytułu umorzenia i wykupu certyfikatów inwestycyjnych w Progress FIZAN.

Przegląd opcji strategicznych - aktualizacja informacji.

W dniu 5 maja 2017 r. Zarząd wstrzymał współpracę z podmiotem prowadzącym badanie Spółki w ramach tzw. vendors due dilligence. Wstrzymanie współpracy związane było z decyzją Zarządu o potrzebie wewnętrznej aktualizacji przeglądu możliwych opcji strategicznych dotyczących Spółki.

Przegląd opcji strategicznych - aktualizacja założeń strategii Spółki.

W dniu 24 maja 2017 r. Zarząd po pozytywnym zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą, przyjął odmienne od dotychczas rozważanych założenia strategii. W tym zakresie Zarząd koncentruje działalność Spółki na poszukiwaniu nabywców dla poszczególnych wybranych aktywów nieruchomościowych charakteryzujących się największą atrakcyjnością dla potencjalnych inwestorów. W ramach tych założeń trwają prace nad przygotowaniem poszczególnych składników majątku nieruchomościowego do ewentualnych transakcji sprzedaży. Obecna koniunktura na rynku mieszkaniowym sprzyja przeprowadzeniu tego typu transakcji, zaś Spółka dysponuje pulą odpowiednio przygotowanych projektów.

Zarząd zakłada, iż większość środków pozyskiwanych przez Spółkę z tytułu zbycia poszczególnych składników majątkowych będzie mogła podlegać dystrybucji w drodze programów skupu akcji własnych skierowanych do wszystkich akcjonariuszy na jednakowych warunkach, z zapewnieniem równego ich dostępu do realizacji prawa sprzedaży akcji, w formie zbliżonej do programu przeprowadzonego przez Spółkę na przełomie marca i kwietnia bieżącego roku.

Zawarcie umowy nabycia akcji własnych od Progress FIZAN w celu umorzenia

W dniu 2 czerwca 2017 r. Spółka zawarła umowę nabycia akcji własnych w celu umorzenia. Na mocy umowy, Spółka nabyła od Progress FIZAN 11.900.000 sztuk akcji własnych za cenę w wysokości 1,67 zł za jedną akcję. Zawarcie Umowy nastąpiło w związku z uchwałą nr 2 z dnia 20 kwietnia 2017 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki od akcjonariusza Progress FIZAN oraz utworzenia kapitału rezerwowego. Cena nabycia w wysokości 1,67 zł została ustalona w ww. uchwale Walnego Zgromadzenia jako kurs giełdowy akcji Spółki na zamknięciu notowań na GPW w Warszawie z dnia poprzedzającego dzień podjęcia tej uchwały. Treść umowy, w tym sposób rozliczenia transakcji zostały zaakceptowane przez Radę Nadzorczą. Wynagrodzenie należne Progress FIZAN z tytułu zbycia akcji Spółki zostało rozliczone przez potrącenie z należnościami Spółki z tytułu umorzenia certyfikatów inwestycyjnych Progress FIZAN oraz wypłaty przychodów ze zbycia lokat. Po rozliczeniu transakcji Spółka posiadała łącznie 20.031.012 akcji własnych stanowiących 18% kapitału zakładowego Spółki.

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

W dniu 9 czerwca 2017 r. zostało dokonane rozliczenie transakcji nabycia 11.900.000 akcji własnych od Progress FIZAN. Rozliczenie nastąpiło w związku z uchwałą nr 2 z dnia 20 kwietnia 2017 roku Nadzwyczajnego Walnego. Wszystkie aktualnie posiadane akcje własne Spółki, w tym nabyte od Progress FIZAN były proponowane do umorzenia na Walnym Zgromadzeniu Spółki zwołanym na dzień 22 czerwca 2017 r. Po rejestracji umorzenia akcji własnych zgodnie z propozycjami uchwał na Walne Zgromadzenie z dnia 22 czerwca 2017 r. Emitent nie będzie posiadał akcji własnych, a łączna liczba akcji Spółki będących w posiadaniu akcjonariuszy będzie wynosiła 91.302.638 sztuk

Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 22 czerwca 2017 roku

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Soho Development S.A. podjęło uchwałę w sprawie:

- uchwalenia programu motywacyjnego poprzez emisję warrantów subskrypcyjnych serii A,
- warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję akcji serii F,
- wyłączenia w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy Spółki do objęcia warrantów subskrypcyjnych serii A oraz akcji nowej emisji serii F,
- zmiany statutu Spółki w związku z powyższymi zmianami.

Realizacja strategii Spółki w zakresie zbywania poszczególnych aktywów nieruchomościowych – aktualizacja informacji

W dniu 28 czerwca 2017 r. Zarząd podjął decyzję o skierowaniu do inwestorów ofert informacyjnych dotyczących zbycia kluczowych aktywów spółki zależnej Soho Factory Sp. z o.o. Oferty informacyjne dotyczą nieruchomości przy ul. Mińskiej 25 w Warszawie o łącznej powierzchni ok. 53 tys. m², stanowiące działki numer 18/14 oraz 18/16, zlokalizowane na terenie Soho Factory. Potencjalna powierzchnia użytkowa budynków możliwych do wybudowania na terenie Nieruchomości opiewa na ok. 68 tys. m². Spółka zaangażowała w proces sprzedaży Nieruchomości firmę Jones Lang Lasalle Sp. z o.o. Spółka zakłada, że zakończenie procesu nastąpi w IV kw. 2017 r. W ramach prowadzonego procesu sprzedaży Spółka prowadzi rozmowy z kilkoma podmiotami w sprawie sprzedaży ww. nieruchomości. Zgodnie z założeniami, Spółka zamierza zawrzeć list intencyjny z wybranym podmiotem, który będzie regulował kwestie dalszych negocjacji, o czym poinformuje w odrębnym komunikacie bieżącym.

Wpis połączenia Soho Factory Sp. z o.o. z Emitentem

W dniu 30 czerwca 2017 r. nastąpił wpis do rejestru przedsiębiorców KRS połączenia Emitenta i jego spółki zależnej Soho Factory Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Połączenie nastąpiło poprzez przejęcie przez Emitenta majątku spółki Soho Factory Sp. z o.o. na zasadach określonych w Planie Połączenia z dnia 30 stycznia 2017 r., zatwierdzonego uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 7 marca 2017 r. Spółka Soho Factory Sp. z o.o. była podmiotem w 100 % zależnym od Emitenta, zaś połączenie odbyło się w trybie uproszczonym bez podwyższenia kapitału zakładowego oraz bez wydania nowych akcji Emitenta.

11. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Połączenie Emitenta z jego spółką zależną Soho Factory Sp. z o.o. skutkowało ujęciem efektów połączenia dokonanego tzw. metodą łączenia udziałów. Wg tej metody wyniki spółki przejmowanej (od początku roku obrotowego) ujmowane są w księgach podmiotu przejmującego – w tym wypadku Soho Development S.A. Ponadto, w lutym b.r. dokonana została sprzedaż bud. 44/45/46 znajdujących się przy ul. Mińskiej 25 w Warszawie. Uzyskane z tego tytułu przychody wyniosły 23 mln zł, a osiągnięty zysk: 6,4 mln zł. Jednocześnie, w wyniku transakcji zbycia wspomnianej nieruchomości, zmniejszeniu uległy wpływy z najmu oraz realizowana z tego tytułu marża.

12. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie

Działalność Emitenta nie ma charakteru cyklicznego czy sezonowego.

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

13. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych

Na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa Soho Development S.A. posiadała zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych. Zobowiązania długoterminowe z tytułu wyemitowanych obligacji zostały wycenione i ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wg. skorygowanej ceny nabycia. Dane odnośnie wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych zostały przedstawiane w nocie „Pozostałe zobowiązania”.

14. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zdarzenia o takim charakterze.

15. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.

Zakończenie realizacji listu intencyjnego dotyczącego spółek Recycling Park i jego wygaśnięcie

W dniu 7 lipca 2017 r. Spółka oraz pozostałe podmioty będące stronami listu intencyjnego zawartego w dniu 28 marca 2017 r. z podmiotem z branży realizacji inwestycji dla energetyki przemysłowej i odnawialnych źródeł energii, dotyczącego spółek Recycling Park sp. z o.o. oraz Recycling Park Kamionka sp. z o.o., skierowały do potencjalnego nabywcy pismo, w którym wyraziły brak akceptacji dla złożonych propozycji dotyczących zmiany harmonogramu realizacji określonej w liście intencyjnym transakcji, zmiany zasad jej negocjowania, zawarcia aneksu do listu intencyjnego oraz realizacji transakcji w zmienionej strukturze w stosunku do ustalonej w liście intencyjnym. Wobec braku potwierdzenia przez nabywcę zamiaru realizacji transakcji na zasadach opisanych w liście intencyjnym oraz kontynuowania działań w nim przewidzianych, uzgodniona w liście intencyjnym procedura prowadzenia rozmów uległa wyczerpaniu, a tym samym doszło do jego wygaśnięcia, w związku z zakończeniem realizacji jego przedmiotu.

Rejestracja zmian statutu Soho Development S.A. w zakresie warunkowego kapitału zakładowego.

W dniu 10 sierpnia 2017 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dokonał rejestracji zmian statutu Spółki uchwalonych na mocy Uchwały nr 3 w dniu 22 czerwca 2017 r. Zmiany dotyczyły wpisu warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego Spółki uchwalonego w związku z programem motywacyjnym dla kluczowego personelu Spółki. Wobec rejestracji ww. zmian, Zarząd oraz Rada Nadzorcza podjęły działania przewidziane w Uchwale nr 3 Walnego Zgromadzenia zmierzające do uruchomienia programu motywacyjnego.

16. Informacja dotycząca zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

W okresie sprawozdawczym nie powstały istotne aktywa oraz zobowiązania warunkowe poza opisanymi w pkt. 17.

17. Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji – łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta

W okresie objętym raportem Emitent nie udzielał poręczeń lub gwarancji stanowiących równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

W poprzednich okresach Emitent udzielił następujących aktywnych poręczeń i gwarancji.

Emitent zawarł z mBank Hipoteczny S.A. z siedzibą w Warszawie umowę poręczenia, na mocy której Emitent poręczył za spłatę kredytu na budowę kolejnego etapu osiedla "Soho Factory". Na podstawie umowy kredytu, spółka zależna Emitenta - Soho Feniks sp. z o.o. spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie pozyskała finansowanie do kwoty 58 500 000,00 zł z przeznaczeniem na pokrycie lub refinansowanie kosztów kolejnego

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

etapu osiedla "Soho Factory" zlokalizowanego w Warszawie przy ul. Mińskiej 25. Zgodnie z umową kredytową, kredyt powinien zostać spłacony w terminie do dnia 28.05.2021 r. Umowa zawiera m.in. zobowiązanie Emitenta oraz Soho Factory Sp. z o.o. 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.
- poręczenie kredytu przez Emitenta do kwoty 3 775 000,00 zł, jako zabezpieczenie obowiązujące do dnia udokumentowania przez kredytobiorcę 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. Na dzień publikacji ww. warunek został spełniony.

18. Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek, przejęcia lub sprzedaży jednostek GK Soho Development S.A., inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W okresie sprawozdawczym powstały nowe spółki zależne, mające charakter celowy. Spółki te są konsolidowane metodą pełną. Ponadto, w okresie sprawozdawczym miało miejsce połączenie jednostki dominującej z jednostką zależną Soho Factory Sp. z o.o. Połączenie zostało opisane w pkt 10 i 11 raportu kwartalnego.

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

Zarząd Soho Development S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych.

20. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień przekazania raportu kwartalnego

Wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% liczby głosów na WZ Soho Development S.A. na dzień przekazania raportu kwartalnego

Zgodnie z zawiadomieniami otrzymanymi przez Soho Development S.A. w trybie ustawy o ofercie publicznej bądź ustawy o obrocie instrumentami finansowymi - 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	Pan Maciej Wandzel (bezpośrednio oraz przez spółkę zależną Aulos 1 Sp. z o.o.)	19 642 744	17,64%	19 642 744	17,64%
3	Rafał Bauer (wraz z podmiotami zależnymi)	5 967 958	5,36%	5 967 958	5,36%
	Razem Akcjonariusze powyżej 5%	48 301 871	43,38%	48 301 871	43,38%
	Razem Pozostali Akcjonariusze	43 000 767	38,62%	43 000 767	38,62%
	Akcje własne	20 031 012	17,99%		
	Razem Wszystkie Akcje	111 333 650	100,00%		

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

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Na dzień przekazania raportu kwartalnego następujące osoby zarządzające posiadały akcje Emitenta:

- Pan Maciej Wandzel bezpośrednio oraz przez spółkę zależną Aulos 1 sp. z o.o. 19 642 744 (wartość nominalna 1.964.274,4zł), przy czym stan posiadania Pana Macieja Wandzla w okresie od publikacji ostatniego raportu kwartalnego tj. 30 maja 2017 r. uległ zwiększeniu o 500.000 akcji w wyniku transakcji pakietowej na GPW.

Na dzień przekazania sprawozdania finansowego, osoby nadzorujące nie posiadały akcji Emitenta. Jednakże Członek Rady Nadzorczej Pan Petre Manzelov poinformował iż spółka z nim powiązana Sungai PE Holdings Ltd. posiada na dzień publikacji raportu 1.922.121 akcji Emitenta i jej stan posiadania w okresie od publikacji ostatniego raportu okresowego (30 maja 2017 r.) uległ zwiększeniu o 350.000 akcji w wyniku transakcji na rynku regulowanym.

Zmiany struktury własności znaczących pakietów akcji Emitenta w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu kwartalnego / do dnia przekazania raportu kwartalnego do publikacji

Data zawiadomienia	Akcjonariusz	Udział w ogólnej liczbie głosów przed zmianą	Liczba akcji przed zmianą	Udział w ogólnej liczbie głosów po zmianie	Liczba akcji po zmianie	Uwagi
2017-06-12	Progress FIZAN	10,69	11.900.000	0	0	Zbycie akcji na rzecz Emitenta w celu umorzenia

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

Soho Development 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.

22. Informacje o istotnych transakcjach Grupy z podmiotami powiązаныmi

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

Strony transakcji 30.06.2017 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	230	132	3 460	169	0
Pozostałe podmioty powiązane**	97	14	293	148	864
Razem	327	147	3 753	318	864

*Obejmuje umowy o pracę oraz umowy cywilno-prawne

** W rozumieniu punktu 18 g) MSR 24

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.

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi

Strony	Zobowiązania	Należności	Sprzedaż usług	Zakupy usług
	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)
Soho Development S.A. (przed połączeniem: Soho Factory Sp. z o.o.) *	0	0	128	152,5
Razem	0	0	128	152

* Nie obejmuje transakcji sprzedaży nieruchomości oraz nabycia pakietu akcji spółki Rent Factory S.A. o czym informowano w raporcie bieżącym nr 15/2017

23. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

W związku ze zmianę strategii opisaną w raporcie bieżącym nr 58/2017, celem Zarządu Spółki jest sprzedaż aktywów nieruchomościowych. Realizacja potencjalnych transakcji zbycia może mieć istotny wpływ na wyniki osiągnięte przez Emitenta w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Ponadto Spółka zrealizuje wynik finansowy i uwolni środki na skutek sfinalizowania prowadzonych projektów deweloperskich i sprzedaży zapasów. Zakończenie projektu Dobra Forma I zaplanowano na II półrocze 2017 r., projektów Feniks i Verbel na I Q 2018 r.

Efekty wyceny posiadanych instrumentów finansowych wykazywanych według cen rynkowych, w szczególności znajdujących się w FIZAN, są prezentowane w ramach pozostałych dochodów całkowitych (aktywa te zostały zaklasyfikowane jako aktywa dostępne do sprzedaży).

24. Wyjaśnienie głównych pozycji Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

W okresie 01.04.2017 r. – 30.06.2017 r. wystąpiły poniższe istotne pozycje w Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych.

Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału -01.04.2017-30.06.2017	
Wydatki na skup akcji własnych	-23 272
	-23 272
Zaciągnięte/splacone kredyty i pożyczki -01.04.2017-30.06.2017	
Wydatki na spłatę kredytu przez Soho Feniks Sp. Z o.o. SK	-10 151
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytu przez Soho Verbel Sp. z o.o. 1 SK	3 548
Pozostałe przepływy	1 511
	-5 092

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Informacja dodatkowa do Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

1. Forma prawna Soho Development S.A.

- a) **Nazwa (Firma):** Soho Development Spółka Akcyjna, skrót firmy: „Soho Development” („Emitent”).
- b) **Siedziba:** ul. Mińska 25, 03-808 Warszawa,
- c) **Właściwy Sąd Rejestrowy i numer rejestru:** Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000019468,
- d) **Sektor wg klasyfikacji GPW:** Deweloperzy.

Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe zawarte w raporcie kwartalnym nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta.

2. Czas trwania Emitenta

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

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

Niniejsze Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z:

- Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 – Śródroczna sprawozdawczość finansowa oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”) opublikowanymi w Rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1725/2003 z dnia 29 września 2003 roku z późniejszymi zmianami,
- W zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami ustawy 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 i 2255 oraz z 2017 r. poz. 61 i 245) 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).

Raport kwartalny obejmuje okres od dnia 01.10.2016 r. do dnia 30.06.2017 r., stanowiący dziewięć miesięcy roku obrotowego od 01.10.2016 r. do 30.09.2017 r.

4. Przekształcenie sprawozdań finansowych w celu zapewnienia porównywalności danych

Dane finansowe są porównywane z analogicznym okresem ubiegłego roku.

5. Zastosowane kursy EURO

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

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 30 czerwca 2017 r. przez Narodowy Bank Polski (4,2265 zł / EURO) oraz dane porównywalne – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 30 czerwca 2016 r. przez Narodowy Bank Polski (4,2684 zł / EURO),
- 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: dla 9 miesięcy 2016 r. - 2017 r. (4,2971 zł / EURO) oraz dla 9 miesięcy 2015 r. - 2016 r. (4,2871 zł / EURO).

SAF-QSr 3/2016
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Zatwierdzenie Raportu Kwartalnego

Podpisy osób reprezentujących Soho Development S.A.			
Data	Imię i nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
29.08.2017 r.	Maciej Wandzel	Prezes Zarządu	
29.08.2017 r.	Mariusz Omieciński	Członek Zarządu	
29.08.2017 r.	Elżbieta Rosińska	Główna Księgowa	