

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

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

Raport kwartalny SAF- QSr 1/2017

2018-03-01
(data przekazania)

Za 1 kwartał roku obrotowego **2017-2018** obejmujący okres od **2017-10-01** do **2017-12-31**

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 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

WYBRANE DANE FINANSOWE	tys. zł			tys. EURO		
	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	31.12.2016 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2016 r.	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	31.12.2016 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2016 r.
Przychody ze sprzedaży	55 552	88 521	5 068	13 199	20 627	1 153
Koszt własny sprzedaży	-44 930	-66 653	-3 946	-10 675	-15 531	-898
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	10 622	21 868	1 122	2 524	5 096	255
Koszty sprzedaży	-396	-4 260	-258	-94	-993	-59
Koszty ogólnego zarządu	-3 360	-11 134	-2 419	-798	-2 594	-550
Zysk (strata) ze sprzedaży	6 866	6 474	-1 555	1 631	1 509	-354
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-7 269	782	-1 370	-1 727	182	-312
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-14 106	-3 140	-1 285	-3 352	-732	-292
Zysk (strata) netto za okres	-6 778	1 032	-1 810	-1 610	240	-412
Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta	-6 778	1 053	-1 789	-1 610	245	-407
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	186 644	44 017	-5 647	44 347	10 257	-1 284
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 148	-4 318	-1 640	510	-1 006	-373
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-98 398	-18 956	-2 920	-23 379	-4 417	-664
Aktywa trwałe	139 087	291 665	341 310	33 347	67 686	77 150
Aktywa obrotowe	300 748	243 234	189 231	72 106	56 447	42 774
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	185 021	289 183	328 971	44 360	67 110	74 361
Udziały niesprawujące kontroli	0	0	-96	0	0	-22
Zobowiązania długoterminowe	130 225	117 413	167 816	31 222	27 248	37 933
Zobowiązania krótkoterminowe	124 589	128 303	33 850	29 871	29 775	7 651
Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EURO)	3,02	3,17	2,97	0,73	0,74	0,67
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	-0,08	0,01	-0,02	-0,02	0,00	0,00
Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	-0,09	-0,01	-0,04	-0,02	0,00	-0,01
Liczba akcji na dzień bilansowy	61 172 768	91 302 638	110 768 427	61 172 768	91 302 638	110 768 427
Średnia ważona liczba akcji	88 322 761	103 539 797	110 768 427	88 322 761	103 539 797	110 768 427

SAF-QSr 1/2017
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 61.172.768 na dzień 31.12.2017 r. oraz 110.768.427 na dzień 31.12.2016 r.

Zysk na jedną akcję obliczono jako stosunek wyniku netto w okresie do średniej ważonej liczby akcji zwykłych w okresie. Średnia ta wynosiła 88.322.761 za okres od 01.10.2017 r. do 31.12.2017 r. oraz 110.768.427 za okres od 01.10.2016 r. do 31.12.2016 r.

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

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		31.12.2017 r.	30.09.2017 r.	31.12.2016 r.
A	Aktywa trwałe	139 087	291 665	341 310
A.1	Rzeczowe aktywa trwałe	9 156	9 100	26 173
A.2	Wartość firmy	0	0	0
A.3	Inne wartości niematerialne	55	1 847	3 701
A.4	Nieruchomości inwestycyjne	100 854	246 681	262 061
A.5	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	805	805	0
A.6	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	16 270	20 337	38 294
A.7	Należności długoterminowe	0	0	0
A.8	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 947	12 895	11 081
B	Aktywa obrotowe	300 748	243 234	189 231
B.1	Zapasy	125 814	160 334	135 037
B.2	Należności handlowe	1 199	1 814	1 818
B.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	10	0	2
B.4	Pozostałe należności	6 291	3 529	6 612
B.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 204	2 192	1 403
B.6	Pozostałe aktywa	7 024	7 271	7 215
B.7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty*	158 206	68 094	37 144
A+B	Suma aktywów	439 835	534 899	530 541

*Dostępne saldo środków pieniężnych pomniejsza się o zobowiązania z tytułu cash pooling w Grupie (36 mln zł), ujęte w kredytach i pożyczkach krótkoterminowych.

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		31.12.2017 r.	30.09.2017 r.	31.12.2016 r.
C	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Emitenta	185 021	289 183	328 971
C.1	Kapitał zakładowy	9 130	9 130	11 133
C.2	Akcje własne	-98 525	0	-725
C.3	Kapitał rezerwowy	204 277	204 277	0
C.4	Pozostałe kapitały	9 674	7 950	370 799
C.5	Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	60 465	67 826	-52 236
C.5.1	- zysk/(strata) z lat ubiegłych	67 243	66 773	-50 447
C.5.2	- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	-6 778	1 053	-1 789
D	Udziały niesprawujące kontroli	0	0	-96
C+D	Razem kapitał własny	185 021	289 183	328 875
E	Zobowiązania długoterminowe	130 225	117 413	167 816
E.1	Kredyty i pożyczki	22 102	18 899	31 425
E.2	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 522	19 048	19 909
E.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
E.4	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych	69 573	47 720	60 874
E.5	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet najmu	0	0	0
E.6	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	32 028	31 746	55 608
F	Zobowiązania krótkoterminowe	124 589	128 303	33 850
F.1	Zobowiązania handlowe	2 392	1 984	2 425
F.2	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	4 462	2	1
F.3	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych	6 712	52 270	722
F.4	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet najmu	74	0	263
F.5	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	74 564	37 971	17 554
F.6	Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0
F.7	Kredyty i pożyczki	36 385	36 076	12 885
E+F	Razem zobowiązania	254 814	245 716	201 666
C+D+E+F	Suma pasywów	439 835	534 899	530 541
	Wartość księgowa	185 021	289 183	328 971
	Liczba akcji pomniejszona o akcje własne posiadane przez Emitenta	61 172 768	91 302 638	110 768 427
	Wartość księgowa na jedną akcję (w zł.)	3,02	3,17	2,97

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów		31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	31.12.2016 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2016 r.
I.	Przychody ze sprzedaży	55 552	88 521	5 068
I.A	Przychody z działalności deweloperskiej	54 184	79 823	2 046
I.B	Przychody z najmu	1 203	7 715	2 450
I.C	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	165	983	572
II.	Koszt własny sprzedaży	-44 930	-66 653	-3 946
II.A	Koszt własny sprzedaży działalności deweloperskiej	-43 385	-59 342	-1 484
II.B	Koszt własny sprzedanych usług najmu	-1 344	-6 717	-2 077
II.C	Koszt własny sprzedanych pozostałych usług	-201	-594	-385
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	10 622	21 868	1 122
III.A	Koszty sprzedaży	-396	-4 260	-258
III.B	Koszty ogólnego zarządu	-3 360	-11 134	-2 419
IV.	Zysk (strata) ze sprzedaży	6 866	6 474	-1 555
IV.A	Pozostałe przychody operacyjne	151 465	52 112	309
IV.B	Pozostałe koszty operacyjne	-165 600	-57 804	-124
V.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-7 269	782	-1 370
V.A	Przychody finansowe	1 041	2 776	748
V.B	Koszty finansowe	-7 878	-6 619	-663
V.C	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	-79	0
VI.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-14 106	-3 140	-1 285
VII.	Podatek dochodowy	7 328	4 172	-525
VII.A	- podatek dochodowy bieżący	-4 452	-21	-5
VII.B	- podatek dochodowy odroczone	11 780	4 193	-520
VIII.	Zysk (strata) netto za okres	-6 778	1 032	-1 810
IX.	Udziały niesprawujące kontroli	0	-21	-21
X.	Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta	-6 778	1 053	-1 789
XI.	Inne Całkowite Dochody			
	Pozycje, które mogą w przyszłości zostać przeniesione do rachunku zysków i strat			
XI.A	Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży	1 344	-5 016	-7 321
XI.B	Podatek od pozycji pozostałego zysku całkowitego	-203	3 043	5 082
XII.	Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży	1 141	-1 973	-2 239
XIII.	Suma zysków i strat i innych całkowitych dochodów	-5 637	-941	-4 049
	Zysk/(strata) za okres przypadająca na:	-6 778	1 032	-1 810
	- akcjonariuszy jednostki dominującej	-6 778	1 053	-1 789
	- akcjonariuszy niesprawujących kontroli	0	-21	-21
	Zysk/(strata) całkowita przypadająca na:	-5 637	-941	-4 049
	- akcjonariuszy jednostki dominującej	-5 637	-920	-4 028
	- akcjonariuszy niesprawujących kontroli	0	-21	-21

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów		31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	31.12.2016 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2016 r.
	Średnia ważona liczba akcji, pomniejszona o akcje własne posiadane przez Emitenta	88 322 761	103 539 797	110 768 427
	Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł.)	-0,08	0,01	-0,02
	Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł.)	-0,06	-0,01	-0,04

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu przypadający Emitentowi	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	Razem kapitały własne
3 miesiące zakończone 31.12.2016 r.									
Kapitał własny na dzień 01.10.2016 r.	11 133	-725	0	376 203	-49 921	0	336 690	-75	336 615
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości i lat ubiegłych	0	0	0	-3 165	-526	0	-3 691	0	-3 691
Kapitał własny po zmianach	11 133	-725	0	373 038	-50 447	0	332 999	-75	332 924
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	0	0	0	0	0	0	0
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
Utworzenie kapitału rezerwowego	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	-2 239	0	-1 789	-4 028	-21	-4 049
Kapitał własny na dzień 31.12.2016 r.	11 133	-725	0	370 799	-50 447	-1 789	328 971	-96	328 875

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu przypadający Emitentowi	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontrolom	Razem kapitały własne
12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.									
Kapitał własny na dzień 01.10.2016 r.	11 133	-725	0	376 203	-49 921	0	336 690	-75	336 615
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości i lat ubiegłych	0	0	0	-3 165	-526	0	-3 691	0	-3 691
Kapitał własny po zmianach	11 133	-725	0	373 038	-50 447	0	332 999	-75	332 924
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	-42 874	0	0	0	0	-42 874	0	-42 874
Umorzenie akcji własnych	-2 003	43 599	-41 596	0	0	0	0	0	0
Podział zysku / pokrycie straty	0	0	0	17 408	-17 408	0	0	0	0
Utworzenie kapitału rezerwowego	0	0	245 873	-245 873	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany	0	0	0	-134 650	134 628	0	-22	96	74
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	-1 973	0	1 053	-920	-21	-941
Kapitał własny na dzień 30.09.2017 r.	9 130	0	204 277	7 950	66 773	1 053	289 183	0	289 183

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu przypadający Emitentowi	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	Razem kapitały własne
3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.									
Kapitał własny na dzień 01.10.2017 r.	9 130	0	204 277	7 950	67 826	0	289 183	0	289 183
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości i lat ubiegłych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po zmianach	9 130	0	204 277	7 950	67 826	0	289 183	0	289 183
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	-98 525	0	0	0	0	-98 525	0	-98 525
Umorzenie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podział zysku / pokrycie straty	0	0	0	583	-583	0	0	0	0
Utworzenie kapitału rezerwowego	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	1 141	0	-6 778	-5 637	0	-5 637
Kapitał własny na dzień 31.12.2017 r.	9 130	-98 525	204 277	9 674	67 243	-6 778	185 021	0	185 021

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych		31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	31.12.2016 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2016 r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	-6 778	1 053	-1 789
II.	Korekty razem	193 422	42 964	-3 858
1	Zysk (strata) akcjonariuszy niesprawujących kontroli	0	-21	-21
2	Amortyzacja	97	519	141
3	Zysk (strata) z wyceny metodą praw własności udziałów w jednostkach stowarzyszonych współzależnych	0	79	0
4	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0	0
5	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	626	1 949	-145
6	Inne zyski/ straty z inwestycji	19 683	939	0
7	Zmiana stanu rezerw	-12 281	-1 500	-184
8	Zmiana stanu zapasów	19 235	-33 078	-20 325
9	Zmiana stanu należności	627	1 824	108
10	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	41 369	-6 018	-4 026
11	Zmiana stanu aktywów na podatek odroczone i rozliczeń międzyokresowych (w tym wpłat na lokale)	-22 996	55 271	20 594
12	Inne korekty**	147 062	23 000	0
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	186 644	44 017	-5 647
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
1	Wpływy / wydatki z tytułu wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-432	-1 468	-472
2	Wpływy / wydatki z inwestycji w nieruchomości	-264	-1 497	-1 343
3	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w aktywa finansowe	2 623	-4 590	0
4	Otrzymane odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	221	1 427	268
5	Udzielenie i spłata pożyczek	0	1 553	-93
6	Inne wpływy / wydatki inwestycyjne	0	257	0
IV.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 148	-4 318	-1 640
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-98 525	-23 272	0
2	Zaciągnięte/spłacone kredyty i pożyczki	3 670	4 243	-2 809
3	Wpływy / wydatki z tytułu emisji i wykupu dłużnych papierów wartościowych	-3 117	0	0
4	Zapłacone dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0
5	Zapłacone odsetki, w tym odsetki z tytułu leasingu finansowego	-394	105	-103
6	Dokonane płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego (część kapitałowa)	-32	-32	-8
7	Inne wpływy/wydatki finansowe	0	0	0
V.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-98 398	-18 956	-2 920
D.	Przepływy pieniężne netto razem	90 394	20 743	-10 207
E.	Środki pieniężne na początek okresu	68 094	47 351	47 351
F.	Środki pieniężne na koniec okresu	158 488	68 094	37 144
	w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania*	29 486	18 437	10 666

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

** Wpływy z transakcji sprzedaży nieruchomości przy ul. Mińskiej 25, dz. 18/16 i 18/14. Środki uzyskane do dnia bilansowego wyniosły 147 mln zł, środki w kwocie 3 mln zł zostały zdeponowane w depozycie notarialnym i zwolnione 16.02.2018 r.

SAF-QSr 1/2017
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	805	5 212	0	15 125	21 142
a. Zwiększenia (z tytułu):	0	881	773	4 218	5 872
- wycena / naliczenie odsetek	0	0	773	973	1 746
- inne	0	881	0	3 245	4 126
b. Zmniejszenia (z tytułu)	0	-156	-773	-9 010	-9 939
- wycena	0	-156	0	0	-156
- zapłata odsetek / zapłata kwoty głównej	0	0	-773	0	-773
- inne	0	0	0	-9 010*	-9 010
Wartość bilansowa na koniec okresu	805	5 937	0	10 333	17 075

*Dotyczy zbycia certyfikatów inwestycyjnych do Progress FIZAN w celu umorzenia

Uzgodnienie portfela inwestycyjnego do pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej		
A.5	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	805
A.6.3	Inne długoterminowe aktywa finansowe	16 270
Portfel inwestycyjny, razem		17 075

Akcje i udziały

Specyfikacja akcji i udziałów w pozostałych jednostkach krajowych	
317	Akcje Próchnik S.A.
4 640	Akcje Listella S.A.
980	Pozostałe
5 937	Akcje i udziały, razem

Pozostałe aktywa finansowe

Specyfikacja pozostałych aktywów finansowych	
10 333	Certyfikaty inwestycyjne Progress FIZAN
10 333	Pozostałe aktywa finansowe, razem

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

POZOSTAŁE WYBRANE DANE SKONSOLIDOWANE

Nieruchomości inwestycyjne

Nazwa spółki - właściciela nieruchomości inwestycyjnej	31.12.2017 r.	30.09.2017 r.
Soho Development S.A.	5 022	151 909
Cracovia Property Sp. z o.o.	23 401	23 401
Fabryka PZO Sp. z o.o.	29 306	28 246
Mińska Development Sp. z o.o.	33 552	33 552
Fellow Sp. z o.o.	2 740	2 740
Recycling Park Kamionka Sp. z o.o. *	5 864	5 864
Recycling Park Sp. z o.o.*	969	969
Nieruchomości inwestycyjne, razem	100 854	246 681

	31.12.2017 r.	30.09.2017 r.
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	246 681	265 889
- wycena nieruchomości	0	9 618
- poniesione nakłady inwestycyjne	1 060	166
- reklasyfikacja z ŚT do nieruchomości	0	2 135
- pozostałe zmiany (w tym reklasyfikacja do zapasów, sprzedaż nieruchomości)	-146 887	-31 127
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	100 854	246 681

*Pozostałe części nieruchomości zaliczone do rzeczowego majątku trwałego zostały ujęte jako środki trwałe o wartości odpowiednio: 9,4, mln. zł (RP Kamionka Sp. z o.o.) oraz 1,1 mln zł (RP Sp. z o.o.)

Należności

Należności handlowe	31.12.2017 r.	30.09.2017 r.
Należności handlowe brutto, razem	2 070	2 174
Odpisy aktualizujące	-871	-360
Należności handlowe netto, razem	1 199	1 814

Należności pozostałe	31.12.2017 r.	30.09.2017 r.
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń zdrowotnych i społecznych	2 768	2 928
Należności z tytułu wpłaconych kaucji i depozytów	3 051	93
Pozostałe należności	472	508
Należności pozostałe, razem	6 291	3 529

Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki	31.12.2017 r.	30.09.2017 r.
Długoterminowe		
Kredyty bankowe	22 102	18 899
Kredyty i pożyczki długoterminowe, razem	22 102	18 899
Krótkoterminowe		
Kredyt bankowe / w rachunku bieżącym / cash pool	36 385	36 076
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe, razem	36 385	36 076

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Specyfikacja kredytów długoterminowych	Saldo na dzień bilansowy
Kredyt z dnia 27.04.2017 r. w Getin Noble Bank S.A.	11 783
Kredyt z dnia 02.06.2016 r. w mBank S.A.	419
Kredyt z dnia 23.06.2016 r. w mBank S.A.	1 630
Kredyt z dnia 28.12.2016 r. w Getin Noble Bank S.A.	8 226
Pozostałe	44
Kredyty bankowe krótkoterminowe, razem	22 102

Specyfikacja kredytów w rachunku bieżącym / cash pool	Saldo na dzień bilansowy
Cash pool	36 265
Pozostałe	120
Kredyty w rachunku bieżącym / cash pool, razem	36 385

Zobowiązania

Pozostałe zobowiązania długoterminowe	31.12.2017 r.	30.09.2017 r.
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	32 028	31 728
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0	18
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	32 028	31 746

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2017 r.	30.09.2017 r.
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	25 831	25 350
- zobowiązania inwestycyjne / wobec podwykonawców / kaucje gwarancyjne zatrzymane	13 892	9 283
- zobowiązania budżetowe (z wyjątkiem PDOP), w tym zobowiązania z tytułu PWUG*	33 438	1 802
- otrzymane kaucje od najemców	226	336
- rezerwa na opł. za PWUG	223	115
- pozostałe zobowiązania / rezerwy kosztowe	954	1 085
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, razem	74 564	37 971

*W tym VAT od transakcji sprzedaży nieruchomości przy ul. Mińskiej 25.

Rodzaj wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	Wartość bilansowa
Obligacje nabyte przez SGB Bank - część długoterminowa	32 028
Razem	32 028

Rodzaj wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	Wartość bilansowa
Obligacje nabyte przez SGB Bank - część krótkoterminowa oraz naliczone do dnia bilansowego odsetki od obligacji	25 831
Razem	25 831

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody i zyski operacyjne	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.
Przychody ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych*	150 062	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	48 741
Rozwiązanie rezerw na straty, roszczenia sporne i inne koszty (w tym opłatę PWUG)	0	2 516
Pozostałe	1 403	855
Pozostałe przychody i zyski operacyjne, razem	151 465	52 112

*Dotyczy sprzedaży nieruchomości przy ul. Mińskiej 25, dz. 18/16 i 18/14.

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty i straty operacyjne	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.
Utworzone rezerwy na straty, roszczenia sporne i inne koszty	0	-200
Odpisy aktualizujące wartość aktywów niefinansowych	-506	-17 104
Koszt własny transakcji zbycia nieruchomości inwestycyjnych*	-164 552	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	0	-39 123
Umorzenie / spisanie należności	0	-316
Odszkodowania, kary, grzywny	0	-104
Pozostałe	-542	-957
Pozostałe koszty i straty operacyjne, razem	-165 600	-57 804

*Dotyczy sprzedaży nieruchomości przy ul. Mińskiej 25, dz. 18/16 i 18/14.

Przychody finansowe

Przychody finansowe	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych	774	736
Odsetki otrzymane /należne	250	1 805
Pozostałe przychody finansowe	17	235
Przychody finansowe, razem	1 041	2 776

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Koszty finansowe

Koszty finansowe	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.
Wynik na zbyciu aktywów finansowych*	-6 174	-1 706
Utworzenie odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych*	-632	-1 111
Odsetki naliczone / zapłacone - kredyty i pożyczki	-282	-258
Odsetki naliczone / zapłacone - dłużne papiery wartościowe	-782	-3 288
Pozostałe koszty finansowe	-8	-256
Koszty finansowe, razem	-7 878	-6 619

*Dotyczy zbycia certyfikatów inwestycyjnych do Progress FIZAN w celu umorzenia.

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	805	805
Inne długoterminowe aktywa finansowe	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	16 270	16 270
Krótkoterminowe aktywa finansowe	Pożyczki i należności	2 204	2 204
Należności handlowe i pozostałe	Pożyczki i należności	4 722	4 722
Środki pieniężne i ekwiwalenty	Środki pieniężne	158 206	158 206
Razem		181 402	181 402
<u>Zobowiązania finansowe</u>			
Zobowiązania handlowe i pozostałe	Pozostałe zobowiązania	75 323	75 323
Kredyty i pożyczki	Pozostałe zobowiązania	58 487	58 487
Razem		133 810	133 810

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE Z JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

WYBRANE DANE FINANSOWE	tys. zł			tys. EURO		
	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r. *	31.12.2016 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2016 r. *	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r. *	31.12.2016 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2016 r. *
Przychody ze sprzedaży	1 274	26 939	63	303	6 277	14
Koszt własny sprzedaży	-526	-19 778	0	-125	-4 609	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	748	7 161	63	178	1 669	14
Koszty sprzedaży	-200	-495	-43	-48	-115	-10
Koszty ogólnego zarządu	-2 487	-8 036	-891	-591	-1 873	-203
Zysk (strata) ze sprzedaży	-1 939	-1 370	-871	-461	-319	-198
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-17 007	47 139	-867	-4 041	10 984	-197
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-18 984	50 458	-1 369	-4 511	11 757	-311
Zysk (strata) netto za okres	-10 779	45 166	-1 376	-2 561	10 524	-313
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	180 366	24 942	-1 060	42 855	5 812	-241
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 297	22 779	-116	-546	5 308	-26
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-99 291	-18 618	-10	-23 592	-4 338	-2
Aktywa trwałe	169 485	311 511	342 255	40 635	72 291	77 363
Aktywa obrotowe	147 901	79 386	46 450	35 460	18 423	10 500
Kapitał własny Emitenta	183 430	286 528	324 745	43 979	66 494	73 405
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	39 507	47 810	61 492	9 472	11 095	13 900
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	94 449	56 559	2 468	22 645	13 125	558
Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EURO)	3,00	3,14	2,93	0,72	1	0,66
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	-0,12	0,44	-0,01	-0,03	0,10	0,00
Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	-0,05	-0,03	-0,03	-0,01	-0,01	-0,01
Liczba akcji na dzień bilansowy	61 172 768	91 302 638	110 768 427	61 172 768	91 302 638	110 768 427
Średnia ważona liczba akcji	88 322 761	103 539 797	110 768 427	88 322 761	103 539 797	110 768 427

*Dane przekształcone zgodnie ze zmianą zasad rachunkowości opisaną w pkt 6 na str. 57

SAF-QSr 1/2017
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 61.172.768 na dzień 31.12.2017 r. oraz 110.768.427 na dzień 31.12.2016 r.

Zysk na jedną akcję obliczono jako stosunek wyniku netto w okresie do średniej ważonej liczby akcji zwykłych w okresie. Średnia ta wynosiła 88.322.761 za okres od 01.10.2017 r. do 31.12.2017 r. oraz 110.768.427 za okres od 01.10.2016 r. do 31.12.2016 r.

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

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		31.12.2017 r.	30.09.2017 r.*	31.12.2016 r.*	01.10.2016 r.*
A	Aktywa trwale	169 485	311 511	342 255	346 327
A.1	Rzeczowe aktywa trwale	308	581	162	164
A.2	Wartość firmy	0	0	0	0
A.3	Inne wartości niematerialne	0	1 785	0	0
A.4	Inwestycje w nieruchomości	5 022	151 909	3 831	0
A.5	Akcje i udziały w jednostkach zależnych	133 433	119 104	251 133	251 247
A.6	Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	2 160	2 160	0	0
A.7	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	22 366	29 677	84 547	92 305
A.8	Należności długoterminowe	0	0	0	0
A.9	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 196	6 295	2 582	2 611
B	Aktywa obrotowe	147 901	79 386	46 450	50 589
B.1	Zapasy	6 764	18 745	0	0
B.2	Należności handlowe	1 077	1 714	372	412
B.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	0	0	0	0
B.4	Pozostałe należności	4 181	1 784	1 651	673
B.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 622	11 141	29 928	33 812
B.6	Pozostałe aktywa	706	1 229	15	22
B.7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	123 551	44 773	14 484	15 670
A+B	Suma aktywów	317 386	390 897	388 705	396 916

*Dane przekształcone zgodnie ze zmianą zasad rachunkowości opisaną w pkt 6 na str. 57

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		31.12.2017 r.	30.09.2017 r.*	31.12.2016 r.*	01.10.2016 r.*
C	Kapitał własny Emitenta	183 430	286 528	324 745	332 410
C.1	Kapitał zakładowy	9 130	9 130	11 133	11 133
C.2	Akcje własne	-98 525	0	-725	-725
C.3	Kapitał rezerwowy	204 277	204 277	0	0
C.4	Pozostałe kapitały	-10 235	-16 441	388 680	394 966
C.5	Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	78 783	89 562	-74 343	-72 964
C.5.1	- zysk/(strata) z lat ubiegłych	89 562	44 396	-72 967	-72 964
C.5.2	- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	-10 779	45 166	-1 376	0
C	Razem kapitał własny	183 430	286 528	324 745	332 410
D	Zobowiązania długoterminowe	39 507	47 810	61 492	62 996
D.1	Kredyty i pożyczki	0	474	0	0
D.2	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 024	15 590	5 884	7 381
D.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0	0
D.4	Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe	36 483	31 746	55 608	55 615
E	Zobowiązania krótkoterminowe	94 449	56 559	2 468	1 510
E.1	Zobowiązania handlowe	1 717	1 593	804	173
E.2	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	4 462	0	0	0
E.3	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	88 268	54 709	1 664	1 337
E.4	Rezerwy na zobowiązania	0	0	0	0
E.5	Kredyty i pożyczki	2	257	0	0
D+E	Razem zobowiązania	133 956	104 369	63 960	64 506
C+D+E	Suma pasywów	317 386	390 897	388 705	396 916

*Dane przekształcone zgodnie ze zmianą zasad rachunkowości opisaną w pkt 6 na str. 57

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Skrócone Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r. *	31.12.2016 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2016 r. *
Przychody ze sprzedaży	1 274	26 939	63
Przychody z działalności developerskiej	480	23 000	63
Przychody z najmu	749	3 693	0
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	45	246	0
Koszt własny sprzedaży	-526	-19 778	0
Koszt własny sprzedanych lokali (działalność developerska)	329	-16 808	0
Koszt własnych sprzedanych usług najmu	-855	-2 951	0
Koszt własnych sprzedanych pozostałych usług	0	-19	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	748	7 161	63
Koszty sprzedaży	-200	-495	-43
Koszty ogólnego zarządu	-2 487	-8 036	-891
Zysk (strata) ze sprzedaży	-1 939	-1 370	-871
Pozostałe przychody operacyjne	150 151	49 061	4
Pozostałe koszty operacyjne	-165 219	-552	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-17 007	47 139	-867
Przychody finansowe	1 044	3 512	727
Koszty finansowe	-12 745	-6 861	-1 115
Wycena jednostek zależnych metodą praw własności	9 724	6 668	-114
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-18 984	50 458	-1 369
Podatek dochodowy	8 205	-5 292	-7
- podatek dochodowy bieżący	-4 462	0	0
- podatek dochodowy odroczony	12 667	-5 292	-7
Zysk (strata) netto za okres	-10 779	45 166	-1 376
Inne Całkowite Dochody			
	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	31.12.2016 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2016 r.
Pozycje, które mogą w przyszłości zostać przeniesione do rachunku zysków i strat			
Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży	6 408	-50 363	-7 766
Podatek od pozycji innych całkowitych dochodów	-202	2 178	1 477
Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży	6 206	-48 185	-6 289
Suma zysków i strat i innych całkowitych dochodów	-4 573	-3 019	-7 665

*Dane przekształcone zgodnie ze zmianą zasad rachunkowości opisaną w pkt 6 na str. 57

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny
3 miesiące zakończone 31.12.2016 r.							
Kapitał własny na dzień 01.10.2016 r.	11 133	-725	0	443 042	-117 349	0	336 101
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości i lat ubiegłych *	0	0	0	-48 073	44 382	0	-3 691
Kapitał własny po zmianach	11 133	-725	0	394 969	-72 967	0	332 410
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0
Koszt emisji akcji	0	0	0	0	0	0	0
Skup akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0
Umorzenie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	0	0	0	0
Utworzenie kapitału rezerwowego	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	-6 289	0	-1 376	-7 665
Kapitał własny na dzień 31.12.2016 r.	11 133	-725	0	388 680	-72 967	-1 376	324 745

*Dane przekształcone zgodnie ze zmianą zasad rachunkowości opisaną w pkt 6 na str. 57

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny
12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.							
Kapitał własny na dzień 01.10.2016 r.	11 133	-725	0	443 042	-117 349	0	336 101
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości i lat ubiegłych *	0	0	0	-48 076	44 396	0	-3 680
Kapitał własny po zmianach	11 133	-725	0	394 966	-72 953	0	332 421
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0
Koszt emisji akcji	0	0	0	0	0	0	0
Skup akcji własnych	0	-42 873	0	0	0	0	-42 873
Umorzenie akcji własnych	-2 003	43 598	-41 596	0	0	0	-2
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	17 279	-17 279	0	0
Utworzenie kapitału rezerwowego	0	0	245 873	-245 873	0	0	0
Pozostałe zmiany	0	0	0	-134 628	134 628	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	-48 185	0	45 166	-3 019
Kapitał własny na dzień 30.09.2017 r.	9 130	0	204 277	-16 441	44 396	45 166	286 528

*Dane przekształcone zgodnie ze zmianą zasad rachunkowości opisaną w pkt 6 na str. 57

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny
12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.							
Kapitał własny na dzień 01.10.2017 r.	9 130	0	204 277	11 762	59 474	0	284 643
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości i lat ubiegłych *	0	0	0	-28 203	30 088	0	1 885
Kapitał własny po zmianach	9 130	0	204 277	-16 441	89 562	0	286 528
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0
Koszt emisji akcji	0	0	0	0	0	0	0
Skup akcji własnych	0	-98 525	0	0	0	0	-98 525
Umorzenie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	0	0	0	0
Utworzenie kapitału rezerwowego	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	6 206	0	-10 779	-4 573
Kapitał własny na dzień 31.12.2017 r.	9 130	-98 525	204 277	-10 235	89 562	-10 779	183 430

*Dane przekształcone zgodnie ze zmianą zasad rachunkowości opisaną w pkt 6 na str. 57

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych		31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r. *	31.12.2016 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2016 r. *
Lp.	Tytuł			
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I	Zysk (strata) netto	-10 779	45 166	-1 376
II	Korekty razem	191 145	-20 224	316
1	Amortyzacja	50	188	11
2	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	605	667	-246
3	Wycena jednostek zależnych metodą praw własności	-9 724	-6 668	114
4	Inne zyski/straty z inwestycji	25 586	-54 222	0
5	Zmiana stanu rezerw	-12 304	4 405	0
6	Zmiana stanu zapasów	-3 343	-1 558	0
7	Zmiana stanu należności	1 239	90	-69
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	41 594	13 119	492
9	Zmiana stanu aktywów na podatek odroczony i rozliczeń międzyokresowych	380	755	14
10	Inne korekty**	147 062	23 000	0
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	180 366	24 942	-1 060
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
1	Wpływy / wydatki z tytułu wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-62	-26	-11
2	Wpływy / wydatki z inwestycji w nieruchomości	-43	-31	0
3	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w aktywa finansowe	-1 982	6 163	0
4	Otrzymane odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	96	7 278	174
5	Udzielenie i spłata pożyczek	-306	4 599	-279
6	Inne wpływy / wydatki inwestycyjne	0	4 796	0
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 297	22 779	-116
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-98 525	-23 272	0
2	Zaciągnięte/spłacone kredyty i pożyczki	-728	-166	0
3	Wpływy / wydatki z tytułu emisji i wykupu dłużnych papierów wartościowych	0	6 800	0
4	Zapłacone dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0
5	Zapłacone odsetki, w tym odsetki z tytułu leasingu finansowego	-6	-1 948	-2
6	Dokonane płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego (część kapitałowa)	-32	-32	-8
7	Inne wpływy/wydatki finansowe	0	0	0
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-99 291	-18 618	-10
D	Przepływy pieniężne netto, razem	78 778	29 103	-1 186
E	Środki pieniężne na początek okresu	44 773	15 670	15 670
F	Środki pieniężne na koniec okresu	123 551	44 773	14 484
<i>w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

*Dane przekształcone zgodnie ze zmianą zasad rachunkowości opisaną w pkt 6 na str. 57

** Wpływy z transakcji sprzedaży nieruchomości przy ul. Mińskiej 25, dz. 18/16 i 18/14. Środki uzyskane do dnia bilansowego wyniosły 147 mln zł, środki w kwocie 3 mln zł zostały zdeponowane w depozycie notarialnym i zwolnione 16.02.2018 r.

SAF-QSr 1/2017
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	119 368	2 160	5 389	0	24 288	151 205
Korekty wynikające ze zmian zasad rachunkowości*	-264	0	0	0	0	-264
Wartość bilansowa na początek okresu	119 104	2 160	5 389	0	24 288	150 941
a. Zwiększenia	14 329	0	881	773	974	16 957
- wycena / naliczenie odsetek	9 724	0	0	773	974	11 471
- inne	4 605	0	881	0	0	5 486
b. Zmniejszenia	0	0	-156	-773	-9 010	-9 939
- wycena	0	0	-156	0	0	-156
- zapłata kwoty głównej / odsetek	0	0	0	-773	0	-773
- inne	0	0	0	0	-9 010**	-9 010
Wartość bilansowa na koniec okresu	133 433	2 160	6 114	0	16 252	157 959

*Dane przekształcone zgodnie ze zmianą zasad rachunkowości opisaną w pkt 6 na str. 57

** Dotyczy zbycia certyfikatów inwestycyjnych do Progress FIZAN w celu umorzenia..

Uzgodnienie portfela inwestycyjnego	
133 433	Akcje i udziały w jednostkach zależnych
2 160	Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych
22 366	Inne długoterminowe aktywa finansowe
157 959	Razem

Akcje / udziały w jednostkach zależnych

Lp.	Nazwa spółki	Wartość bilansowa
1	Cracovia Property Sp. z o.o.	19 691
2	Mińska Development Sp. z o.o.	34 424
3	Dobra Forma 1 Sp. z o.o. SK	16 985
4	Dobra Forma 2 Sp. z o.o. SK	9 264
5	Soho Tetris Sp. z o.o SK	26 143
6	Soho Feniks Sp. z o.o SK	16 929
7	Soho Verbel Sp. z o.o 1 SK	5 263
8	Pozostałe	4 734
RAZEM		133 433

Akcje / udziały w jednostkach stowarzyszonych

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

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Pozostałe akcje i udziały

Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	
319	Akcje Próchnik S.A.
4 640	Akcje Listella S.A.
1 155	Pozostałe
6 114	Akcje i udziały w pozostałych jednostkach, razem

Pozostałe aktywa finansowe

Specyfikacja pozostałych aktywów finansowych	
16 252	Certyfikaty inwestycyjne Progress FIZAN
16 252	Pozostałe aktywa finansowe, razem

POZOSTAŁE WYBRANE DANE JEDNOSTKOWE

Należności

Należności handlowe	31.12.2017 r.	30.09.2017 r.
Należności handlowe brutto, razem	1 908	2 038
Odpisy aktualizujące	-831	-324
Należności handlowe netto, razem	1 077	1 714

Pozostałe należności	31.12.2017 r.	30.09.2017 r.
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń zdrowotnych i społecznych	754	1 304
Należności z tytułu wpłaconych kaucji i depozytów	3 047	89
Pozostałe	380	391
Pozostałe należności, razem	4 181	1 784

Zobowiązania

Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe	31.12.2017 r.	30.09.2017 r.
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	36 483	31 728
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0	18
Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe, razem	36 483	31 746

Rodzaj wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	Wartość bilansowa
Obligacje nabytych przez SGB Bank- część długoterminowa	36 483
Razem	36 483

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2017 r.	30.09.2017 r.
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	28 411	32 297
- otrzymane zaliczki	24 500	20 500
- zobowiązania budżetowe (z wyjątkiem PDOP)*	33 281	149
- zobowiązania inwestycyjne / wobec podwykonawców / kaucje gwarancyjne zatrzymane od podwykonawców	587	632
- przychody przyszłych okresów	574	0
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	54	45
- otrzymane kaucje od najemców	55	162
- pozostałe / rezerwy kosztowe	806	924
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, razem	88 268	54 709

*W tym VAT od transakcji sprzedaży nieruchomości przy ul. Mińskiej 25.

Rodzaj wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	Wartość bilansowa
Obligacje nabyte przez SGB Bank- część krótkoterminowa obligacji oraz naliczone odsetki do dnia bilansowego	28 411
Razem	28 411

Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody i zyski operacyjne	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	3
Przychody ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych*	150 062	0
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	0	48 741
Pozostałe	89	317
Pozostałe przychody i zyski operacyjne, razem	150 151	49 061

*Dotyczy sprzedaży nieruchomości przy ul. Mińskiej 25, dz. 18/16 i 18/14.

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty i straty operacyjne	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.
Koszt własny zbytych nieruchomości inwestycyjnych*	-164 552	0
Odpisy aktualizujące wartość aktywów	-506	-242
Pozostałe	-161	-310
Pozostałe koszty i straty operacyjne, razem	-552	-85

*Dotyczy sprzedaży nieruchomości przy ul. Mińskiej 25, dz. 18/16 i 18/14.

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Przychody finansowe

Przychody finansowe	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych	774	736
Dywidendy	0	7
Odsetki otrzymane /należne	270	2 603
Pozostałe przychody finansowe	0	166
Przychody finansowe, razem	1 044	3 512

Koszty finansowe

Koszty finansowe	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.
Strata ze zbycia aktywów finansowych*	-6 174	-1 706
Aktualizacja wyceny aktywów finansowych *	-5 696	-1 112
Odsetki naliczone / zapłacone - kredyty i pożyczki	-4	-32
Odsetki naliczone / zapłacone - dłużne papiery wartościowe	-869	-3 231
Odsetki - leasing finansowy	-2	-7
Pozostałe koszty finansowe	0	-773
Koszty finansowe, razem	-12 745	-6 861

*Dotyczy zbycia certyfikatach inwestycyjnych do Progress FIZAN w celu umorzenia

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SPIS TREŚCI

Informacja dodatkowa do Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	32
1. Podstawy prawne sporządzenia Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	32
2. Informacja o jednostkach zależnych i stowarzyszonych na dzień bilansowy.....	32
3. Portfel Soho Development S.A. na dzień bilansowy***	35
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.....	40
5. Platforma zastosowanych MSSF	40
6. Porównywalność skonsolidowanych danych finansowych	41
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	41
8. Segmenty działalności	41
9. Zastosowane kursy EURO.....	46
10. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	46
11. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	48
12. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.....	49
13. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.....	49
14. Informacje dotyczące wypłacanej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	49
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.	49
16. Informacja dotycząca zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.....	51
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.....	51
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.....	51
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	51
20. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień przekazania raportu kwartalnego	51
21. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	53
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.....	54
24. Wyjaśnienie głównych pozycji Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych.....	55
W okresie objętym raportem kwartalnym wystąpiły poniższe istotne pozycje w Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych.....	55
1. Forma prawna Soho Development S.A.	56
2. Czas trwania Emitenta	56

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

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.	Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.....	56
5.	Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	56
6.	Przekształcenie sprawozdań finansowych w celu zapewnienia porównywalności jednostkowych danych finansowych	57
7.	Zastosowane kursy EURO.....	62
	Zatwierdzenie Raportu Kwartalnego.....	62

SAF-QSr 1/2017
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 z późniejszymi zmianami).

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

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe obejmuje okres 3 miesięcy: 01.10.2017 r. – 31.12.2017 r.
Dane porównawcze obejmują okres 3 miesięcy: 01.10.2016 r. – 31.12.2016 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	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Tetris Sp. z o.o. SK	Działalność deweloperska	Warszawa	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 1/2017
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	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Feniks Sp. z o.o. SK	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Verbel Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Verbel Sp. z o.o. SK	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Verbel Sp. z o.o. 1 SK	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Rent Factory Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Quatro Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Quatro Sp. z o.o. SK	Działalność deweloperska	Warszawa	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.

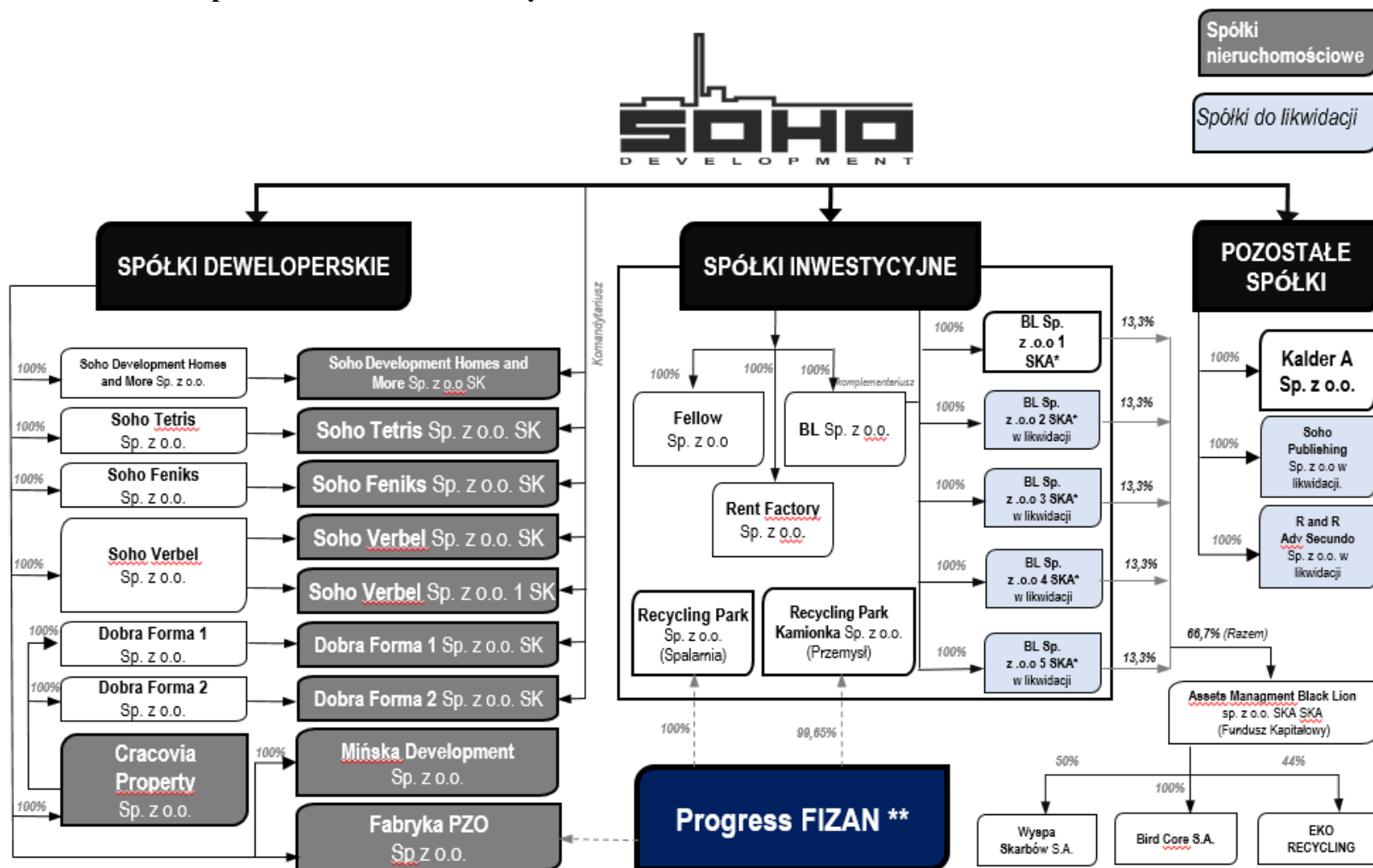
Z uwagi na trwający proces likwidacji i brak kontroli, z konsolidacji zostały ponadto wyłączone spółki:

SAF-QSr 1/2017
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.

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)..

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

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

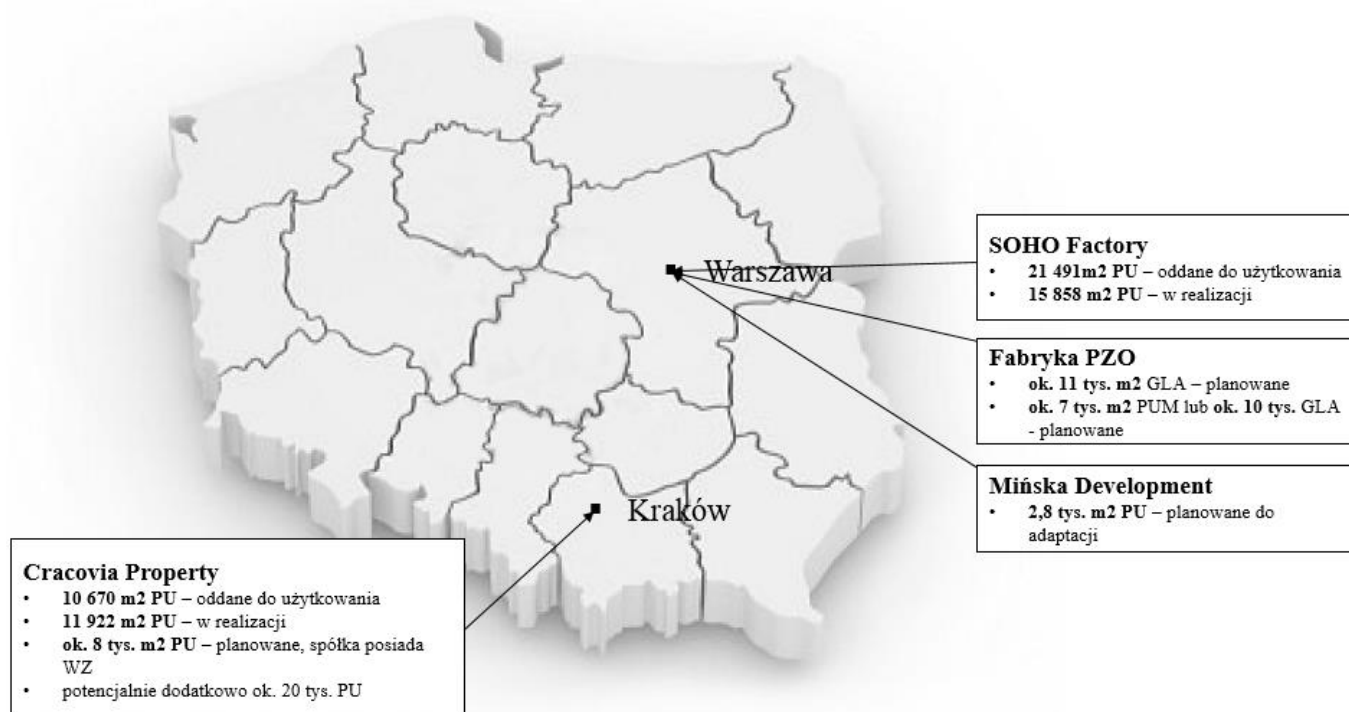
1) Segment deweloperski i nieruchomości

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.

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 I kw. 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.

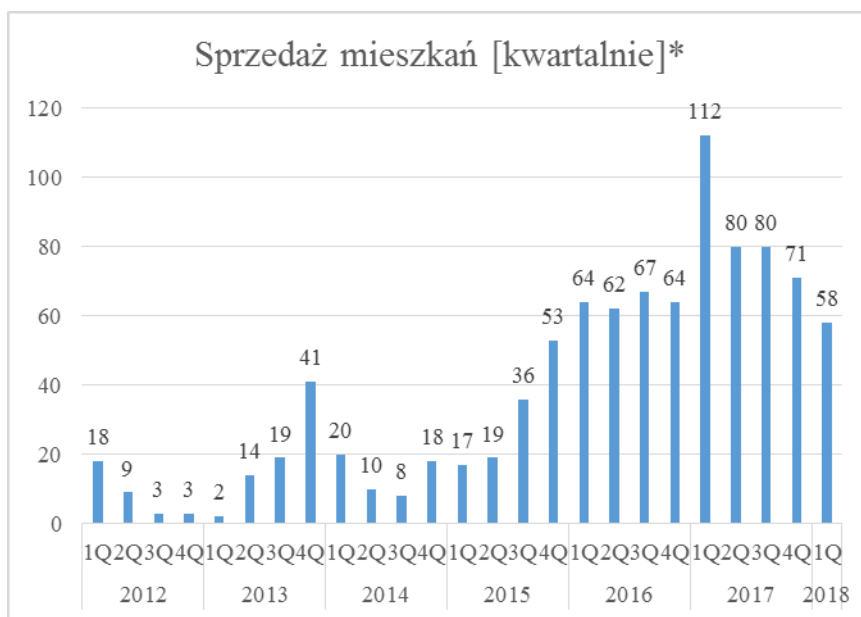
Poniższa mapa pokazuje realizowane projekty przez spółki z Grupy. Bliższe informacje o poszczególnych projektach znajdują się w kolejnych punktach Raportu.



Pierwszą sprzedaż mieszkań Grupa odnotowała w 2012 r. Sukcesywnie wprowadzanie do oferty kolejnych projektów i budynków pozwala na szybki wzrost skali działalności. Poniżej zaprezentowano wykresy z dynamiką sprzedaży mieszkań oraz przekazaniami do użytkowania. Rok 2017 był rekordowym pod względem liczby sprzedanych mieszkań – sprzedano 343 mieszkania. W 4Q 2017 rozpoczęto przekazywanie mieszkań w inwestycji Dobra Forma 1. Przekazano 202 mieszkania w tej inwestycji, co stanowi 87% wszystkich mieszkań.

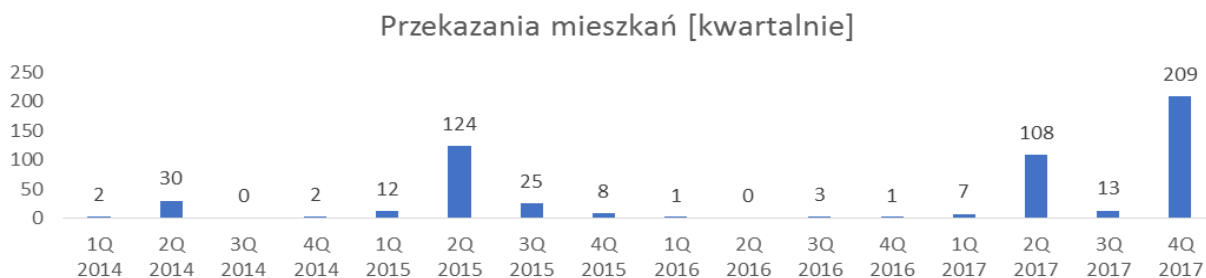
W grudniu 2017 roku sprzedane zostały działki 18/16 i 18/14, położone przy ulicy Mińskiej 25 w Warszawie, w związku z czym z projektu Soho Factory finalizowane są tylko dwa znajdujące się w realizacji budynki, przewidziane do zakończenia w pierwszej połowie 2018 roku.

SAF-QSr 1/2017
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 1Q 2018 podane do dnia publikacji sprawozdania



• **Soho Factory (z dniem 30 czerwca 2017 r. przejęty przez SHD S.A.)**

Projekt SOHO FACTORY obejmuje inwestycje deweloperską na terenie Warszawy (Praga Południe).

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. 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 140 lokali mieszkalnych, co stanowi 96% PUM (umowy deweloperskie wraz z płatnymi umowami rezerwacyjnymi) oraz 13 lokali usługowych odpowiadających 81% PUU. Liczba lokali w budynku Wars przekazanych do dnia publikacji wynosi 149 (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 203 lokali mieszkalnych, co stanowi 89% PUM (umowy deweloperskie wraz z płatnymi umowami rezerwacyjnymi). Przekazywanie mieszkań w inwestycji rozpocznie się na przełomie pierwszego i drugiego kwartału 2018 roku.

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 3 722 m². Pod koniec listopada 2016 r. budynek Verbel został wprowadzony do sprzedaży. Do dnia publikacji podpisano umowy na sprzedaż 52 lokali mieszkalnych, co stanowi 78% PUM budynku. Przekazywanie mieszkań w inwestycji rozpocznie się w drugim kwartale 2018 roku.

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Szczegółowe parametry realizowanych projektów znajdują się w poniższej tabeli:

	PUM [m2]	PUU [m2]	RAZEM PU [m2]	Łączna oferta mieszkań [szt]	Wejście do oferty	Spółka realizująca	Mieszkań sprzedanych	PUM sprzedany	% sprz. mieszkań	% sprz. PUM	Oddanie do użytkowania
Projekty oddane do użytkowania											
Budynek B - Rebel One	3 001	406	3 407	38	02.2012	Soho Factory	36	2 717	95%	91%	01.2014
Budynek C - Kamion Cross	8 600	742	9 342	173	04.2013	Soho Factory	172	8 528	99%	99%	01.2015
Budynek A - Wars	7 483	1 259	8 742	143	05.2015	Soho Tetris	140	7 177	98%	96%	01.2017
Projekty w realizacji											
Budynek F - Feniks	11 793	252	12 045	219	03.2016	Soho Feniks	203	10 514	93%	89%	I kw. 2018
Verbel	3 580	142	3 722	63	11.2016	Soho Verbel	52	2 808	83%	78%	II kw. 2018

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

W grudniu 2017 roku sprzedane zostały działki 18/16 i 18/14, położone przy ulicy Mińskiej 25 w Warszawie, w związku z czym z projektu Soho Factory finalizowane są tylko dwa znajdujące się w realizacji budynki, przewidziane do zakończenia w pierwszej połowie 2018 roku.

• **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. We wrześniu 2017 roku spółka uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie budynku. Do dnia publikacji podpisano umowy na sprzedaż 227 lokali mieszkalnych, co stanowi 98% PUM (umowy deweloperskie wraz z umowami rezerwacyjnymi). Do dnia bilansowego przeniesiono własność 202 mieszkań.

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 118 lokali mieszkalnych, co stanowi 47% PUM (umowy deweloperskie wraz z umowami rezerwacyjnymi).

	PUM [m2]	PUU [m2]	RAZEM PU [m2]	Łączna oferta mieszkań [szt]	Wejście do oferty	Spółka realizująca	Mieszkań sprzedanych	PUM sprzedany	% sprz. mieszkań	% sprz. PUM	Oddanie do użytkowania
Projekty oddane do użytkowania											
Dobra Forma I	10 670	0	10 670	231	09.2015	Dobra Forma 1	227	10 446	98%	98%	09.2017
Projekty w realizacji											
Dobra Forma II	11 658	264	11 922	239	03.2017	Dobra Forma 2	118	5 458	49%	47%	I kw. 2019

Dane o sprzedaży zawierają umowy deweloperskie oraz płatne rezerwacyjne.

• **Fabryka PZO Sp. z o.o.**

Spółka jest właścicielem nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 1,1 ha położonej w Warszawie przy ulicy Grochowskiej (Praga Południe). Fabryka PZO posiada unikatowe budynki o docelowej chłonności ok. 18 tys. m2 PU. Z uwagi na położenie i spójność koncepcji architektonicznej, stanowi ona rozszerzenie projektu SOHO.

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

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. W chwili obecnej prowadzone są negocjacje na zasadzie wyłączności z White Star Sp z o.o. dotyczące potencjalnej sprzedaży całej nieruchomości należącej do Fabryka PZO Sp z o.o.

- **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.

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. W dniu 23 stycznia 2018 spółka przekazała również informacje w sprawie stanu rozmów z China Everbright International Limited dotyczącej potencjalnego zakupu obu spółek (szczegółowe informacje znajdują się w punkcie 15 niniejszego sprawozdania)

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.

Pozostałe elementy portfela (Certyfikaty Progress FIZAN)

Soho Development S.A. posiada 100% Certyfikatów Inwestycyjnych Progress FIZAN. W wyniku otwarcia likwidacji Funduszu w dniu 31 stycznia 2018 r. aktywa znajdujące się w portfelu Progress FIZAN zostały sprzedane na rzecz Soho Development SA oraz rozpoczęto proces likwidacji.

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 w zakresie dotyczącym danych skonsolidowanych zostały szczegółowo opisane w Rocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym na dzień 30 września 2017 r.

Zasady rachunkowości w zakresie dotyczącym danych jednostkowych zostały szczegółowo opisane w Rocznym Sprawozdaniu Finansowym na dzień 30 września 2017 r. Zmiany zasad rachunkowości wprowadzone ze skutkiem od 1 października 2017 r. zostały opisane w pkt 6 na str. 57.

5. Platforma zastosowanych MSSF

Oświadczenie o zgodności:

Niniejsze Roczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską,
- 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,
- 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 z późniejszymi zmianami).

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

Standardy, które weszły w życie w 2018 roku:

Następujące MSSF weszły w życie w 2018 r.:

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe”,
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”,
- Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”.

Powyższe MSSF będą miały zastosowanie w odniesieniu do roku obrotowego Grupy, który rozpocznie się 01.10.2018 r. Kierownictwo Grupy Kapitałowej analizuje wpływ nowych MSSF na sprawozdania finansowe.

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

- MSSF 16 „Leasing” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).

Kierownictwo Grupy Kapitałowej analizuje wpływ nowego MSSF na sprawozdania finansowe.

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

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 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),

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

- Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015-2017) obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie,
- Zmiany do MSR 19 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 skonsolidowanych danych finansowych

Skonsolidowane dane finansowe są porównywalne z analogicznym okresem roku ubiegłego.

Kierownictwo Grupy podjęło decyzję o zmianie zasad rachunkowości w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej ze skutkiem od 01.10.2017 r. Zmiany zasad rachunkowości jednostki dominującej zostały opisane w pkt 6 na str. 57. Zmiany te nie mają wpływu na zasady rachunkowości stosowane na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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:

- Dokonano aktualizacji wartości certyfikatów inwestycyjnych w kwocie 867 tys. zł.,
- Przeniesiono część kapitału z aktualizacji wyceny certyfikatów do wyniku bieżącego w związku ze skupem i umorzeniem części certyfikatów inwestycyjnych, ujemna kwota reklasyfikacji wyniosła 632 tys. zł.

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 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Segmenty operacyjne (31 grudnia 2017 r. / okres 3 miesięcy 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	161 334	-140 731	114 532	-2 280	3 265	-12	2 899	80	139 087
Rzeczowe aktywa trwale	127	0	11 335	-2 428	122	0	0	0	9 156
Wartość firmy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne wartości niematerialne	33	0	13	0	9	0	0	0	55
Inwestycje w nieruchomości	0	0	98 114	0	0	0	2 740	0	100 854
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	133 433	-133 433	0	0	12	-12	0	0	0
Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	2 160	-1 355	0	0	0	0	0	0	805
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe, w tym:	22 366	-6 262	86	0	0	0	0	80	16 270
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- pożyczki udzielone	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- inne długoterminowe aktywa finansowe	22 366	-6 262	86	0	0	0	0	80	16 270
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 215	319	4 984	148	3 122	0	159	0	11 947
Aktywa obrotowe	136 493	-9 808	8 072	-2 721	200 044	-31 952	631	-11	300 748
Zapasy	0	0	331	0	125 484	-1	0	0	125 814
Należności handlowe	517	-348	780	-489	763	-35	11	0	1 199
Należności z tytułu podatku dochodowego	9	0	0	0	1	0	0	0	10
Pozostałe należności	1 126	0	2 644	-2 232	29 533	-24 880	110	-10	6 291
Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	11 621	-9 460	43	0	7 037	-7 036	0	-1	2 204
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- aktywa finansowe utrzymywane do terminu zapadalności	0	1	0	0	7 036	-7 036	0	-1	0

SAF-QSr 1/2017
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	11 621	-9 461	43	0	1	0	0	0	2 204
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe aktywa	29	0	184	0	6 811	0	0	0	7 024
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	123 191	0	4 090	0	30 415	0	510	0	158 206
Aktywa przeznaczone do zbycia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Suma aktywów	297 827	-150 539	122 604	-5 001	203 309	-31 964	3 530	69	439 835

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	228 804	-9 403	74 858	-69 658	22 962	-55 067	-184	-7 291	185 021
Kapitał zakładowy	9 135	-5	44 213	-44 213	53 897	-53 897	65	-65	9 130
Kapitał z emisji akcji ponad wartość nominalną	146 886	0	0	0	0	0	0	0	146 886
Akcje własne	-98 525	0	0	0	0	0	0	0	-98 525
Kapitał rezerwowy	204 277	0	0	0	0	0	0	0	204 277
Pozostałe kapitały	-156 382	44 879	62 777	-47 499	76	70	4 732	-45 865	-137 212
Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	123 413	-54 277	-32 132	22 054	-31 011	-1 240	-4 981	38 639	60 465
- zysk/(strata) z lat ubiegłych	131 816	-49 544	-30 934	22 105	-38 603	-1 343	-4 878	38 624	67 243
- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	-8 403	-4 733	-1 198	-51	7 592	103	-103	15	-6 778
Udziały niesprawujące kontroli	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem kapitał własny	228 804	-9 403	74 858	-69 658	22 962	-55 067	-184	-7 291	185 021
Zobowiązania długoterminowe	34 575	-2 311	6 330	0	96 086	-4 455	0	0	130 225
Kredyty i pożyczki	0	0	44	0	22 058	0	0	0	22 102
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 547	-2 311	6 286	0	0	0	0	0	6 522

SAF-QSr 1/2017
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	
Pozostałe rezerwy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych (działalność deweloperska)	0	0	0	0	69 573	0	0	0	69 573
Przedpłaty otrzymane od klientów na poczet najmu (działalność w zakresie najmu)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	32 028	0	0	0	4 455	-4 455	0	0	32 028
Zobowiązania krótkoterminowe	34 448	-2 733	41 416	-10 331	84 261	-25 689	3 714	-497	124 589
Zobowiązania handlowe	645	-152	1 285	-219	943	-123	13	0	2 392
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 462	0	0	0	0	0	0	0	4 462
Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych (działalność deweloperska)	0	0	0	0	6 712	0	0	0	6 712
Przedpłaty otrzymane od klientów na poczet najmu (działalność w zakresie najmu)	0	0	74	0	0	0	0	0	74
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	29 339	-2 581	10 714	-10 112	72 489	-25 288	2	1	74 564
Rezerwy na zobowiązania	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty i pożyczki	2	0	29 343	0	4 117	-278	3 699	-498	36 385
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do zbycia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zobowiązania	69 023	-5 044	47 746	-10 331	180 347	-30 144	3 714	-497	254 814
Suma pasywów	297 827	-14 447	122 604	-79 989	203 309	-85 211	3 530	-7 788	439 835

SAF-QSr 1/2017
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	333	-282	1 305	-137	55 797	-1 464	0	0	55 552
Przychody z działalności deweloperskiej	0	0	0	0	54 184	0	0	0	54 184
Przychody z najmu	0	0	1 303	-132	32	0	0	0	1 203
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	333	-282	2	-5	1 581	-1 464	0	0	165
Koszt własny sprzedaży	-125	0	-1 501	178	-44 190	708	0	0	-44 930
Koszt własny sprzedaży działalności deweloperskiej	0	0	0	0	-43 385	0	0	0	-43 385
Koszt własnych sprzedanych usług najmu	0	0	-1 491	178	-31	0	0	0	-1 344
Koszt własnych sprzedanych pozostałych usług	-125	0	-10	0	-774	708	0	0	-201
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	208	-282	-196	41	11 607	-756	0	0	10 622
Koszty sprzedaży	-129	0	-86	0	-589	408	0	0	-396
Koszty ogólnego zarządu	-2 112	223	-925	-92	-910	451	-2	7	-3 360
Zysk (strata) ze sprzedaży	-2 033	-59	-1 207	-51	10 108	103	-2	7	6 866
Pozostałe przychody operacyjne	1	0	1 082	-8	150 382	0	0	8	151 465
Pozostałe koszty operacyjne	-11	0	-151	8	-165 360	0	-86	0	-165 600
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 043	-59	-276	-51	-4 870	103	-88	15	-7 269
Przychody finansowe	1 045	0	64	0	110	0	52	-230	1 041
Koszty finansowe	-12 690	5 064	-305	0	-109	0	-68	230	-7 878
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	9 724	-9 724	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-3 964	-4 719	-517	-51	-4 869	103	-104	15	-14 106
Podatek dochodowy	-4 439	-14	-681	0	12 461	0	1	0	7 328
--> podatek dochodowy bieżący	-4 453	0	0	0	1	0	0	0	-4 452
--> podatek dochodowy odroczony	14	-14	-681	0	12 460	0	1	0	11 780
Zysk (strata) netto za okres	-8 403	-4 733	-1 198	-51	7 592	103	-103	15	-6 778
Udziały niesprawujące kontroli	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta	-8 403	-4 733	-1 198	-51	7 592	103	-103	15	-6 778

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 31 grudnia 2017 r. przez Narodowy Bank Polski (4,1709 zł / EURO) oraz dane porównywalne – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 31 grudnia 2016 r. przez Narodowy Bank Polski (4,4240 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 3 miesięcy 2017 r. (4,2087 zł / EURO) oraz dla 3 miesięcy 2016 r. (4,3964 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 transakcji sprzedaży nieruchomości „Soho Factory” przy ulicy Mińskiej 25 w Warszawie

W dniu 12 grudnia 2017 r. doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości „Soho Factory” położonej przy ulicy Mińskiej 25 w Warszawie (dalej „Nieruchomość”). Nabywcą Nieruchomości była spółka Yawa Sp. zo.o. 4 SK z siedzibą w Warszawie (Kupujący), należąca do grupy kapitałowej Yareal Polska sp. z o.o. wiodącego dewelopera w Polsce oraz Yareal International N.V., firmy działającej na europejskim rynku nieruchomości.

Przedmiotem sprzedaży były:

- a) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych przy ulicy Mińskiej w dzielnicy Praga Południe, w m.st. Warszawie w obrębie ewidencyjnym 0202, 3-02-02, stanowiących dz. nr ew. 18/16 o obszarze 52.230 m² oraz 18/14 o obszarze 964 m²;
- b) prawo własności budynków i budowli oraz urządzeń posadowionych na nieruchomościach gruntowych powyżej;
- c) prawa do znaków towarowych: „Soho Factory”, „Soho Development” oraz domen internetowych;
- d) inne prawa związane lub dotyczące ww. nieruchomości w tym prawa do decyzji środowiskowych, decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę, projektów architektonicznych, prawa gwarancji na roboty budowlane i inne tego typu.

Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 150 000 000 PLN netto (dalej „Cena Sprzedaży”) i została powiększona o należny VAT. Z zastrzeżeniem niżej opisanych informacji dotyczących odpowiedzialności Spółki i kwot zatrzymanych, Cena Sprzedaży miała charakter stały tzn. nie była zależna od spełnienia dodatkowych warunków, w szczególności warunków dotyczących zmian decyzji o warunkach zabudowy. Cena Sprzedaży została uiszczona na rzecz Spółki niezwłocznie po podpisaniu dokumentacji transakcyjnej, z zastrzeżeniem kwoty zatrzymanej w depozycie w wysokości 3 mln złotych, który został zwolniony w IQ2018 r. Dodatkowo Spółka uzyskała 651.131,40 PLN netto, tytułem zwrotu nakładów na projekt budowy budynku SOHO Quatro.

Umowa transakcyjna zawierała również szereg postanowień o charakterze standardowym które miały umożliwić Nabywcy prowadzenie dalszego procesu budowlanego na Nieruchomości. W szczególności Spółka udzieliła Kupującemu pełnomocnictw od przeniesienia na Kupującego decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji środowiskowej oraz zobowiązała się nie składać odwołania od rozstrzygnięć administracyjnych w przedmiocie przeniesienia tych decyzji na Nabywcę. Zobowiązanie Spółki do nieodwoływania pełnomocnictw oraz niezaskarżania ww. rozstrzygnięć zostało zabezpieczone karą umowną do wysokości 11 mln PLN. Kara ta będzie należna wyłącznie w sytuacji celowego cofnięcia przez Spółkę udzielonych pełnomocnictw lub wniesienia przez Spółkę środków zaskarżenia co powoduje, iż Zarząd Spółki nie przewiduje ryzyka wystąpienia obowiązku zapłaty kary z tego tytułu.

Ponadto Spółka zobowiązała się do zrealizowania ustalonych między stronami prac budowlanych w odniesieniu do jednego z obiektów budowlanych oraz uzyskania ustalonej decyzji administracyjnej odnośnie Nieruchomości (łącznie kara umowna 4 mln PLN.). Spółka podejmuje działania w celu realizacji ww. zobowiązań i ocenia uniknięcie ww. kar umownych za prawdopodobne. Strony ustaliły, iż zobowiązania związane z pracami

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

budowlanymi oraz uzyskaniem decyzji administracyjnej zostaną zrealizowane przez Spółkę w terminie 18 miesięcy od dnia zawarcia transakcji.

W umowie transakcyjnej Spółka zobowiązała się do ustanowienia uzgodnionych służebności oraz uregulowania współpracy dobrosąsiedzkiej w odniesieniu do spółek Mińska Development i Rent Factory, w których Spółka posiada odpowiednio 100% i 40% udziałów, co zostało zrealizowane.

W umowie na wniosek Kupującego znalazły się zobowiązania dotyczące trwania Spółki jako podmiotu prawnego w tym zobowiązanie do nie podjęcia uchwał dotyczących rozwiązania Spółki lub innych działań mogących skutkować otwarciem likwidacji do końca 2023 roku. Istnienie spółki pozwala w sensie formalnym kierować ewentualne roszczenia wynikające z transakcji do Spółki co byłoby niemożliwe w sytuacji jej wcześniejszej likwidacji. W związku z tym Spółka na wniosek akcjonariusza uzupełniła porządek obrad Walnego Zgromadzenia zwołanego na dzień 3 stycznia 2018 r. poprzez wprowadzenie uchwał istotnie zwiększających wymogi z zakresie likwidacji Spółki.

Spółka złożyła w umowie transakcyjnej typowe dla tego typu transakcji oświadczenia i zapewnienie w stosunku do Kupującego. W umowie potwierdzono, iż Kupujący przeprowadził pełne due dilligence i w zakresie przekazanych mu dokumentów poprzez VDR nie może podnosić roszczeń odszkodowawczych. Odpowiedzialność Sprzedającego za zapewnienia w zakresie m.in. tytułu do Nieruchomości oraz ważności pozwoleń i zgłoszeń będzie ograniczona czasowo przez okres do 60 miesięcy od czasu zawarcia umowy oraz do wysokości Ceny Sprzedaży. Odpowiedzialność Sprzedającego za zapewnienia w pozostałym zakresie będzie ograniczona czasowo przez okres do 18 miesięcy od czasu zawarcia umowy oraz do wysokości 20 % Ceny Sprzedaży.

Transakcja była wyrazem realizacji strategii zbycia aktywów nieruchomościowych Spółki, o której Spółka informowała w raporcie bieżącym z dnia 28 czerwca 2017 r. nr 58/2017 i umożliwiła przeprowadzenie kolejnej rundy skupu akcji własnych. W związku z tym Zarząd w dniu 12 grudnia 2017 r. ogłosił również ofertę skupu akcji własnych Spółki na podstawie i w granicach upoważnienia udzielonego Uchwałą Nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 22 czerwca 2017 r., której przedmiotem było 30 129 870 akcji Spółki.

Ujawnienie opóźnionej informacji poufnej o zawarciu Listu Intencyjnego dotyczącego spółek Recycling Park oraz Recycling Park Kamionka

W dniu 12 grudnia 2017 r. Zarząd Soho Development S.A. podał do publicznej wiadomości informacje na temat zawarcia Listu Intencyjnego dotyczącego spółek: Recycling Park sp. z o.o. („RP”) oraz spółki Recycling Park Kamionka sp. z o.o. („RPK”).

List intencyjny został podpisany w dniu 19 lipca 2017 r. przez Spółkę działającą w imieniu własnym oraz jako zarządzający częścią portfela Progress FIZAN z China Everbright International Limited ("Potencjalny Kupujący"). Przedmiotem listu intencyjnego było określenie zasad postępowania stron w odniesieniu do zamierzonej transakcji polegającej na sprzedaży przez Emitenta i Progress na rzecz Potencjalnego Kupującego 100% udziałów w ww. spółkach.

Zamierzona Cena sprzedaży 100% udziałów w RP oraz RPK w planowanej transakcji została ustalona pomiędzy stronami listu intencyjnego na kwotę 16.000.000,00 PLN, przy czym zapłata 1.000.000,00 PLN miała być uwarunkowana zmianą decyzji administracyjnych dotyczących spółek RP i RPK.

Stosownie do postanowień listu intencyjnego, w okresie do dnia 19 stycznia 2018 r. Potencjalnemu Kupującemu przysługiwało prawo wyłączności na negocjacje w zakresie Transakcji. Na chwilę obecną Zarząd nie jest w stanie ocenić szans na wynegocjowanie i sfinalizowanie transakcji.

Aktualizacja informacji w sprawie procesu zbycia nieruchomości spółki Fabryka PZO sp. z o.o. przy ulicy Grochowskiej w Warszawie

Spółka poinformowała o wydłużeniu terminu na zawarcie umowy przedwstępnej oraz wyłączności do dnia 15 stycznia 2018 r., a następnie do 31 stycznia 2018 r. oraz 31 marca 2018 r. dot. sprzedaży nieruchomości spółki Fabryka PZO Sp. z o.o. na rzecz White Star Real Estate sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Przedłużenie terminu miało charakter techniczny związany z tempem procesu badania nieruchomości, a w ocenie Zarządu do zawarcia transakcji może dojść wcześniej niż z końcem ww. wskazanego okresu wyłączności.

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

2) Segment inwestycyjno-finansowy

Ogłoszenie o zwołaniu nadzwyczajnego walnego zgromadzenia Soho Development S.A. oraz podjęciu uchwał

W dniu 07 grudnia 2017 r. Zarząd Soho Development Spółka Akcyjna z siedziba w Warszawie, zwołał na dzień 03 stycznia 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki. Porządek obrad obejmował m.in. podjęcie uchwały w sprawie umorzenia akcji własnych serii C, skupionych w ramach pierwszej transzy skupu akcji własnych, obniżenia kapitału zakładowego oraz zmiany statutu Spółki. Zmiany statutu Spółki miały na celu zwiększenie wymogów w zakresie likwidacji Spółki stanowiących jeden z warunków transakcji sprzedaży nieruchomości „Soho Factory”.

Ww. uchwały zostały podjęte podczas obrad Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia w dniu 03 stycznia 2018 r. W dniu 19 stycznia 2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dokonał wpisu obniżenia kapitału zakładowego Spółki uchwalonego na mocy ww. uchwały. Na mocy wpisu obniżenia kapitału do rejestru przedsiębiorców umorzeniu uległo 30.129.870 akcji serii C Spółki, co umożliwiło przeprowadzenie kolejnej rundy skupu akcji własnych.

Wyniki skupu akcji własnych Emitenta oraz informacje dot. programu motywacyjnego

W wyniku ogłoszenia w dniu 12 grudnia 2017 r. oferty skupu akcji własnych, Zarząd Spółki przekazał informacje otrzymane od Biura Maklerskiego BZ WBK S.A. odnośnie wyników oferty. Zgodnie z uzyskanymi informacjami w ramach skupu złożono 289 ofert sprzedaży obejmujące łącznie 84.471.050 akcji. Wobec powyższego stopa alokacji wyniosła ok. 35,67%.

Spółka nabyła łącznie 30.129.870 akcji własnych Spółki za łączną kwotę 98.524.674,90 złote pochodzącą z kapitału rezerwowego Spółki utworzonego w celu pokrycia nabycia akcji własnych Spółki na podstawie Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 22 czerwca 2017 r. tj. ze środków, które zgodnie z art. 348 § 1 KSH mogą być przeznaczone do podziału. Rozliczenie skupu zostało przeprowadzone 22 grudnia 2017 r.

Spółka poinformowała również o otrzymaniu w dniu 05 stycznia 2018 r. w trybie art. 19 Rozporządzenia MAR powiadomienia o transakcjach dokonanych przez Członków Zarządu Spółki, dotyczących warrantów subskrypcyjnych serii A Spółki, polegających na ich zbyciu na rzecz Spółki w celu umorzenia w ramach programu motywacyjnego przyjętego Uchwałą nr 3 z dnia 22 czerwca 2017 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

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

Sprzedaż nieruchomości

W bieżącym okresie dokonano sprzedaży nieruchomości przy ul. Mińskiej 25, dz. 18/16 i 18/14. Przychody ze sprzedaży wniosły 150.062 tys. zł, łączny koszt własny sprzedanych nieruchomości wyniósł 164 552 tys. zł. Sprzedaż została zrealizowana przez Soho Development S.A. stąd podane wartości dotyczyły zarówno sprawozdania skonsolidowanego jak i jednostkowego.

Częściowe umorzenie certyfikatów inwestycyjnych Progress FIZAN

W związku z procesem likwidacji Progress FIZAN dokonano częściowej reklasyfikacji ujemnej kwoty aktualizacji wartości certyfikatów inwestycyjnych z kapitałów do skonsolidowanego wyniku finansowego w wysokości ok. 632 tys. zł. W przypadku sprawozdania jednostkowego ujemna kwota reklasyfikacji wyniosła 5.696 tys. zł – różnica wynika z tego, że aktualizacja wartości aktywów znajdujących się w FIZAN została już wykazana w wyniku skonsolidowanym za rok obrotowy kończący się 30 września 2017 r.

Niezależnie od powyższego, bezpośrednia strata na zbyciu certyfikatów przez Emitenta do Progress FIZAN w celu ich umorzenia wyniosła 6 174 tys. zł w okresie kończącym się w dniu 31 grudnia 2017 r. (zarówno w sprawozdaniu skonsolidowanym jak i jednostkowym).

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Rozwiązanie rezerwy na podatek odroczony

W związku ze sprzedażą nieruchomości przy ul. Mińskiej 25 dokonano rozwiązania rezerwy na odroczony podatek dochodowy, kwota rozwiązanej rezerwy z tego tytułu wyniosła 12.569 tys. zł (w sprawozdaniu skonsolidowanym i jednostkowym).

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

Działalność Emitenta nie ma charakteru cyklicznego czy sezonowego.

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”.

W dniu 26 stycznia 2018 r. Spółka dokonała spłaty zobowiązań z tyt. obligacji serii B1 zgodnie z harmonogramem przewidzianym w warunkach emisji.

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.

Rozwiązanie umowy o zarządzanie portfelem inwestycyjnym Progress FIZAN

Zarząd Spółki poinformował o rozwiązaniu z dniem 15 stycznia 2018 r. umowy o zarządzanie częścią portfela inwestycyjnego Progress FIZAN. Rozwiązanie nastąpiło na mocy zgodnego porozumienia zawartego z towarzystwem funduszy inwestycyjnych reprezentującym Progress FIZAN tj. Altus TFI S.A. Powodem rozwiązania umowy był zamiar rozdysponowania składników portfela Progress FIZAN oraz jego likwidacji.

W związku z powyższym w dniu 29.01.2018 r. dokonano czynności polegających na przeniesieniu kluczowych składników portfela Progress FIZAN bezpośrednio do aktywów Spółki.

Aktualizacja informacji w sprawie Listu Intencyjnego dotyczącego spółek Recycling Park oraz Recycling Park Kamionka

W dniu 23 stycznia 2018 r. Spółka poinformowała, iż nadal jest w biznesowym kontakcie z China Everbright International Limited ("Potencjalny Kupujący") w sprawie sprzedaży spółek Recycling Park sp. z o.o. oraz spółki Recycling Park Kamionka sp. z o.o. jednakże z uwagi na nieprzewidywane zmiany w Zarządzie Potencjalnego Kupującego rozmowy w sprawie sprzedaży wróciły do fazy wstępnej oraz musi nastąpić ponowny przegląd założeń i warunków ewentualnej transakcji. Na chwilę obecną Zarząd nie jest w stanie ocenić szans na wynegocjowanie i sfinalizowanie transakcji.

Zakończenie kolejnej rundy programu skupu akcji własnych. Nabycie akcji własnych.

W dniu 29 stycznia 2018 r. Spółka poinformowała o nabyciu akcji własnych w wyniku rozliczenia kolejnej rundy programu skupu, ogłoszonej w dniu 19 stycznia 2018 r. W wyniku rozliczenia przeprowadzonego w dniu 29 stycznia 2018 r. Spółka nabyła 12.230.000 akcji własnych, stanowiących 20,00% kapitału zakładowego Spółki za łączną kwotę 39.992.100 PLN tj. 3,27 PLN za jedną akcję.

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Akcje własne zostały nabyte w celu umorzenia na podstawie upoważnienia udzielonego na mocy Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki w celu umorzenia. Środki na nabycie Akcji własnych przez Spółkę pochodziły z funduszu rezerwowego utworzonego przez Walne Zgromadzenie na mocy Uchwały nr 6 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 22 czerwca 2017 r.

Jednocześnie podmiot pośredniczący w ofercie przekazał dane o wynikach skupu akcji własnych. W ramach skupu złożono 277 ofert sprzedaży obejmujących łącznie 54.759.355 akcji przy stopie alokacji 22,33%.

Nabycie spółek z portfela inwestycyjnego Progress FIZAN

W dniu 29 stycznia 2018 r. Spółka poinformowała o zakończeniu rozliczania nabycia przez Emitenta spółek z portfela inwestycyjnego Progress FIZAN. W wyniku zakończonego procesu Emitent nabył następujące spółki będące dotychczas w posiadaniu Progress FIZAN:

- Fabryka PZO Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie
- Recycling Park Kamionka Sp. z o.o. z siedzibą w Kamionce
- Recycling Park Sp. z o.o. z siedzibą w Kamionce
- Listella SA z siedzibą w Warszawie, posiadająca 33% akcji w kapitale zakładowym Próchnik S.A. z siedzibą Łodzi.

W wyniku rozliczenia Emitent stał się jedynym udziałowcem/ akcjonariuszem ww. spółek. Rozliczenie nabycia ww. spółek nastąpiło poprzez potrącenie z wierzytelnościami wynikającymi z umorzenia certyfikatów inwestycyjnych Progress FIZAN.

Otwarcie likwidacji Progress FIZAN.

W dniu 31 stycznia 2018 r. Spółka poinformowała, iż na Zgromadzeniu Inwestorów Progress FIZAN podjęto decyzję o rozwiązaniu Funduszu i otwarciu z dniem 31 stycznia 2018 roku jego likwidacji. Otwarcie likwidacji Funduszu jest konsekwencją strategii przyjętej przez Spółkę zmierzającej do przejęcia bezpośredniego zarządzania spółkami portfelowymi Progress FIZAN oraz do ograniczenia kosztów administracyjnych związanych ze strukturą Funduszu.

Splata kredytu inwestycyjnego przez spółkę Soho Feniks sp z o.o. sp. k.

W dniu 5 lutego 2018 r. Spółka poinformowała, iż otrzymała zawiadomienie od spółki Soho Feniks Sp. zo.o. sp. k. z siedzibą w Warszawie o przedterminowej dobrowolnej spłacie kredytu inwestycyjnego udzielonego na podstawie umowy kredytu z dnia 2 czerwca 2016 r. na finansowanie budowy budynku wielorodzinnego mieszkalnego, z garażem podziemnym, o nazwie handlowej Soho Feniks, zlokalizowanego w Warszawie przy ulicy Chodakowskiej/Żupniczej.

Z kredytu przyznanego przez mBank Hipoteczny S.A. w wysokości 58.500.000,00 PLN, Spółka wykorzystwała łącznie – bez uwzględnienia spłat z rachunku deweloperskiego - kwotę 49,2 mln złotych. Kredyt został spłacony w całości przed terminem z uwagi na sprzedaż 91% mieszkań w budynku – pierwotny termin spłaty kredytu przypadał na 28.05.2021 r.

Aktualizacja informacji o transakcji sprzedaży nieruchomości „Soho Factory” przy ulicy Mińskiej 25 w Warszawie

W dniu 16 lutego 2018 r. Spółka poinformowała o uzyskaniu potwierdzenia od doradców prawnych o uprawomocnieniu się decyzji administracyjnej dotyczącej jednego z projektów na nieruchomości objętej transakcją. Doprowadzenie do uprawomocnienia się tej decyzji było zobowiązaniem Emitenta zagrożonym karą umowną w wysokości 3 mln PLN. W związku z wykonaniem zobowiązania przez Emitenta obowiązek zapłaty kary umownej nie powstanie zaś środki z depozytu notarialnego zostały zwolnione na rzecz Emitenta.

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

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.

W wyniku spłaty kredytu inwestycyjnego na budowę inwestycji Soho Feniks, która miała miejsce w dniu 05.02.2018 r. Emitent uzyskał potwierdzenie mBank Hipoteczny S.A. o całościowej przedterminowej spłacie ww. kredytu oraz wygaśnięciu całości poręczeń udzielonych z tyt. ww. kredytu.

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 nie powstały nowe spółki zależne.

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
Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% głosów
1	Superkonstelacja Limited (Nikozja)	10 877 814	17,78%	10 877 814	17,78%
2	Pan Maciej Wandzel (bezpośrednio oraz przez spółkę zależną Aulos 1 Sp. z o.o.)	9 814 175	16,04%	9 814 175	16,04%
	Razem Akcjonariusze powyżej 5%	20 691 989	33,83%	20 691 989	33,83%
	Razem Pozostali Akcjonariusze	28 250 779	46,18%	28 250 779	46,18%
	Akcje własne	12 230 000	19,99%		
	Razem Wszystkie Akcje	61 172 768	100,00%		

SAF-QSr 1/2017
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. 9 814 175 akcji Emitenta stanowiące 16,04% kapitału zakładowego Emitenta. Zmiany stanu posiadania akcji Emitenta przez Pana Macieja Wandzla obrazuje poniższa tabela „*Zmiany struktury własności...*”.

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 960.356 akcji Emitenta. W okresie od dnia publikacji ostatniego raportu okresowego (11 grudnia 2017 r.) stan posiadania Sungai PE Holdings Ltd. uległ zmniejszeniu o 685.599 sztuk akcji (22 grudnia 2017 r.) oraz o 276.166 sztuk akcji (29 stycznia 2018 r) w wyniku odpowiedzi na oferty skupu akcji własnych przez Emitenta.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego do dnia publikacji niniejszego Raportu Członkowie Zarządu dokonali zbycia na rzecz Emitenta warrantów subskrypcyjnych serii A w celu umorzenia w ramach programu motywacyjnego ustanowionego w Emitencie w następujących ilościach:

- 1) Pan Maciej Wandzel zbył 692.871 warrantów subskrypcyjnych w dniu 03 stycznia 2018 r.
- 2) Pan Mariusz Omieciński zbył 34.238 warrantów subskrypcyjnych w dniu 03 stycznia 2018 r.
- 3) Pan Maciej Wandzel zbył 281.242 warrantów subskrypcyjnych w dniu 29 stycznia 2018 r.
- 4) Pan Mariusz Omieciński zbył 13.897 warrantów subskrypcyjnych w dniu 29 stycznia 2018 r.

Na dzień publikacji raportu Członkowie Zarządu posiadają następujące ilości warrantów subskrypcyjnych serii A wyemitowanych przez Emitenta:

- 1) Pan Maciej Wandzel posiada 1 095 542 warrantów subskrypcyjnych serii A
- 2) Pan Mariusz Omieciński posiada 54 138 warrantów subskrypcyjnych serii A.

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

Data zmiany udziału	Akcjonariusz	Udział w ogólnej liczbie głosów przez zmianą	Liczba akcji przed zmianą	Udział w ogólnej liczbie głosów po zmianie	Liczba akcji po zmianie	Uwagi
2017-12-22	Soho Development S.A.	0	0	32,99%	30129870	Nabycia akcji własnych w ramach skupu
2017-12-22	Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny	5,417%	4945672	3,485%	3181607	Zbycie akcji
2017-12-22	Maciej Wandzel wraz z podmiotem zależnym Aulos 1 sp. z o.o.	21,51%	19642744	13,84%	12636400	Zbycie akcji w ramach skupu akcji własnych przez Soho Development S.A.
2017-12-22	Porozumienie Witold i Danuta Knabe	5,57%	5087947	3,58%	3273134	Zbycie akcji w ramach skupu akcji własnych przez Soho Development S.A.
2017-12-22	Maciej Zientara za pośrednictwem spółki Superkonstelacja Limited	23,85%	21771584	15,34%	14005906	Zbycie akcji w ramach skupu akcji własnych przez Soho Development S.A.
2017-12-22	Rafał Bauer wraz ze spółką Rangeclass Ltd	6,52%	5954022	4,20%	3830290	Zbycie akcji w ramach skupu akcji własnych przez Soho Development S.A.
2017-12-22	Porozumienie Rafał Bauer, Aulos sp. z o.o., Rangeclass LTD, Maciej Wandzel	28,04%	25596766	18,04%	16466690	Zbycie akcji przez członków porozumienia w ramach skupu akcji własnych przez Soho Development S.A.

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Data zmiany udziału	Akcjonariusz	Udział w ogólnej liczbie głosów przez zmianą	Liczba akcji przed zmianą	Udział w ogólnej liczbie głosów po zmianie	Liczba akcji po zmianie	Uwagi
2017-12-31	Porozumienie Rafał Bauer, Aulos sp. z o.o., Rangeclass LTD, Maciej Wandzel	18,04%	16466690	0%	0	Rozwiązanie porozumienia
2018-01-19	Soho Development S.A.	32,99%	30129870	0%	0	Wpis umorzenia akcji własnych do rejestru KRS
2018-01-19	Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny	3,485%	3181607	5,201%	3181607	Wpis obniżenia kapitału zakładowego Soho Development S.A. do KRS
2018-01-19	Maciej Zientara za pośrednictwem spółki Superkonstelacja Limited	15,34%	14005906	22,89%	14005906	Wpis obniżenia kapitału zakładowego Soho Development S.A. do KRS
2018-01-19	Maciej Wandzel wraz z podmiotem zależnym Aulos 1 sp. z o.o.	13,84%	12636400	20,66%	12636400	Wpis obniżenia kapitału zakładowego Soho Development S.A. do KRS
2018-01-19	Rafał Bauer wraz ze spółką Businessweb	4,20%	3830290	6,26%	3830290	Wpis obniżenia kapitału zakładowego Soho Development S.A. do KRS
2018-01-19	Porozumienie Witold i Danuta Knabe	3,58%	3273134	5,35%	3273134	Wpis obniżenia kapitału zakładowego Soho Development S.A. do KRS
2018-01-29	Soho Development S.A.	0%	0	20%	12230000	Nabycie akcji własnych
2018-01-29	Maciej Wandzel wraz z podmiotem zależnym Aulos 1 sp. z o.o.	20,66%	12636400	16,04%	9814175	Zbycie akcji w ramach skupu akcji własnych przez Soho Development S.A.
2018-01-29	Aegon Otwarty Fundusz Emerytalny	5,201%	3181607	4,039%	2471023	Zbycie akcji w ramach skupu akcji własnych przez Soho Development S.A.
2018-01-29	Porozumienie Witold i Danuta Knabe	5,35%	3273134	4,16%	2542108	Zbycie akcji w ramach skupu akcji własnych przez Soho Development S.A.
2018-01-29	Rafał Bauer wraz ze spółką Businessweb	6,26%	3830290	4,86%	2974829	Zbycie akcji w ramach skupu akcji własnych przez Soho Development S.A.
2018-01-29	Maciej Zientara za pośrednictwem spółki Superkonstelacja Limited	22,89%	14005906	17,78%	10877814	Zbycie akcji w ramach skupu akcji własnych przez Soho Development S.A.

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.

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

22. Informacje o istotnych transakcjach Grupy z podmiotami powiązanymi

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

Strony transakcji 31.12.2017 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	162	4	1 126	0	0
Pozostałe podmioty powiązane**	161	15	0	2	454
Razem	323	19	1 126	2	454

*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.

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi

Stron transakcji	Zobowiązania	Należności	Sprzedaż usług	Zakupy usług
	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)
Rent Factory S.A.	5	58	74	142
Razem	5	58	74	142

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

Likwidacja Progress FIZAN

W związku z zakończeniem działań likwidacyjnych w odniesieniu do inwestycji w Progress FIZAN w miesiącu styczniu 2018 r., zostanie dokonana reklasyfikacja pozostałej ujemnej kwoty z tytułu aktualizacji wartości certyfikatów inwestycyjnych z kapitałów do skonsolidowanego wyniku finansowego w wysokości ok. 5,6 mln zł.

Natomiast wynik na umorzeniu pozostałej części certyfikatów w styczniu 2018 r. był dodatni i wyniósł ok. 1,0 mln zł, co również zostanie ujęte w raportach okresowych za okres kończący się w dniu 31 marca 2018 r.

Rozpoczęcie przenoszenia własności mieszkań z dwóch trwających inwestycji

Zaczynając od marca br. rozpocznie się przekazywanie mieszkań z dwóch inwestycji deweloperskich znajdujących się w Warszawie tj. Feniks i Verbel. Planowana marża brutto do osiągnięcia dla budynku Feniks to 18,5%, a dla budynku Verbel to 21%. Natomiast informacja o poziomie sprzedaży lokali znajduje się w punkcie 3 niniejszego sprawozdania.

Koszty programu motywacyjnego

Po realizacji i rozliczeniu dwóch kolejnych etapów programu skupu akcji własnych (opisanych w pkt. 10 i 15 sprawozdania), osoby uprawnione zbyły na rzecz Spółki w celu umorzenia część posiadanych warrantów subskrypcyjnych serii A, objętych w ramach programu motywacyjnego przyjętego Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Walnego Zgromadzenia z dnia 22 czerwca 2017 r., odpowiednio do przyjętych we wspomnianej uchwale założeń programu.

24. Wyjaśnienie głównych pozycji Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

W okresie objętym raportem kwartalnym wystąpiły poniższe istotne pozycje w Skróconym Skonsolidowanym Sprawozdaniu z Przepływów Pieniężnych

Kategoria przepływów	
Inne korekty (działalność operacyjna)	
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości przy ul. Mińskiej 25, dz. 18/16 i 18/14	147 062
147 062	
Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w pozostałych jednostkach	
Splata dłużnych papierów	794
Środki uzyskane ze skupu certyfikatów	2 729
Pozostałe przepływy	-900
2 623	
Otrzymane odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	
Odsetki od lokat bankowych	126
Pozostałe odsetki	95
221	
Wpływy / wydatki z tytułu emisji i wykupu dłużnych papierów wartościowych	
Splata obligacji do Progress FIZAN	-3 117
-3 117	
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	
Skup akcji własnych	-98 525
-98 525	

SAF-QSr 1/2017
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 z późniejszymi zmianami).

Raport kwartalny obejmuje okres od dnia 01.10.2017 r. do dnia 31.12.2017 r., stanowiący trzy miesiące roku obrotowego od 01.10.2017 r. do 30.09.2018 r.

4. Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym

Aktualizacja wartości certyfikatów inwestycyjnych

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym:

- Dokonano aktualizacji wartości certyfikatów inwestycyjnych w kwocie 867 tys. zł.,
- Przeniesiono część kapitału z aktualizacji wyceny certyfikatów do wyniku bieżącego w związku ze skupem i umorzeniem części certyfikatów inwestycyjnych, ujemna kwota reklasyfikacji wyniosła 5.696 tys. zł.

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

Likwidacja Progress FIZAN

W związku z zakończeniem działań likwidacyjnych w odniesieniu do inwestycji w Progress FIZAN w miesiącu styczniu 2018 r., zostanie dokonana reklasyfikacja pozostałej ujemnej kwoty z tytułu aktualizacji wartości certyfikatów inwestycyjnych z kapitałów do jednostkowego wyniku finansowego w wysokości ok. 50,4 mln zł.

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Natomiast wynik na umorzeniu pozostałej części certyfikatów w styczniu 2018 r. był dodatni i wyniósł ok. 1,0 mln zł, co również zostanie ujęte w raportach okresowych za okres kończący się w dniu 31 marca 2018 r.

Rozpoczęcie przenoszenia własności mieszkań z dwóch trwających inwestycji

Zaczynając od marca br. rozpocznie się przekazywanie mieszkań z dwóch inwestycji deweloperskich znajdujących się w Warszawie tj. Feniks i Verbel. Planowana marża brutto do osiągnięcia dla budynku Feniks to 18,5%, a dla budynku Verbel to 21%. Natomiast informacja o poziomie sprzedaży lokali znajduje się w punkcie 3 niniejszego sprawozdania.

W sprawozdaniu jednostkowym wynik finansowy spółek celowych realizujących inwestycje zostanie wykazany przy zastosowaniu metody praw własności.

Koszty programu motywacyjnego

Po realizacji i rozliczeniu dwóch kolejnych etapów programu skupu akcji własnych (opisanych w pkt. 10 i 15 sprawozdania), osoby uprawnione zbyły na rzecz Spółki w celu umorzenia część posiadanych warrantów subskrypcyjnych serii A, objętych w ramach programu motywacyjnego przyjętego Uchwałą nr 3 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 22 czerwca 2017 r., odpowiednio do przyjętych we wspomnianej uchwale założeń programu.

6. Przekształcenie sprawozdań finansowych w celu zapewnienia porównywalności jednostkowych danych finansowych

Kierownictwo SHD S.A. podjęło decyzję o zmianie zasad rachunkowości w jednostkowym sprawozdaniu finansowym ze skutkiem od 01.10.2017 r. Zmiana polega na prezentacji akcji i udziałów oraz wyniku jednostek zależnych wg metody praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym SHD S.A. Powołana metoda jest jedną z metod wyceny przewidzianych w MSR 27.

Celem zmiany jest lepsza prezentacja wyników działalności deweloperskiej. W ocenie Zarządu SHD S.A. taki sposób ujęcia lepiej oddaje specyfikę działalności prowadzonej w zależnych spółkach projektowych oraz przyczynia się do zmniejszenia różnic pomiędzy wynikiem skonsolidowanym i jednostkowym.

W celu zapewnienia porównywalności danych dokonano przekształcenia historycznych danych jednostkowych.

Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		30.09.2017 r. przed przekształceniem	Korekty	30.09.2017 r. po przekształceniu
A	Aktywa trwale	311 775	-264	311 511
A.1	Rzeczowe aktywa trwale	581	0	581
A.2	Wartość firmy	0	0	0
A.3	Inne wartości niematerialne	1 785	0	1 785
A.4	Inwestycje w nieruchomości	151 909	0	151 909
A.5	Akcje i udziały w jednostkach zależnych	119 368	-264	119 104
A.6	Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	2 160	0	2 160
A.7	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	29 677	0	29 677
A.8	Należności długoterminowe	0	0	0
A.9	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 295	0	6 295
B	Aktywa obrotowe	79 386	0	79 386
B.1	Zapasy	18 745	0	18 745

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

B.2	Należności handlowe	1 714	0	1 714
B.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	0	0	0
B.4	Pozostałe należności	1 784	0	1 784
B.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 141	0	11 141
B.6	Pozostałe aktywa	1 229	0	1 229
B.7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	44 773	0	44 773
A+B	Suma aktywów	391 161	-264	390 897

Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		30.09.2017 r. przed przekształceniem	Korekty	30.09.2017 r. po przekształceniu
C	Kapitał własny Emitenta	284 643	1 885	286 528
C.1	Kapitał zakładowy	9 130	0	9 130
C.2	Akcje własne	0	0	0
C.3	Kapitał rezerwowy	204 277	0	204 277
C.4	Pozostałe kapitały	11 762	-28 203	-16 441
C.5	Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	59 474	30 088	89 562
C.5.1	- zysk/(strata) z lat ubiegłych	21 808	22 588	44 396
C.5.2	- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	37 666	7 500	45 166
C	Razem kapitał własny	284 643	1 885	286 528
D	Zobowiązania długoterminowe	49 959	-2 149	47 810
D.1	Kredyty i pożyczki	474	0	474
D.2	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 739	-2 149	15 590
D.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
D.4	Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe	31 746	0	31 746
E	Zobowiązania krótkoterminowe	56 559	0	56 559
E.1	Zobowiązania handlowe	1 593	0	1 593
E.2	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	0	0	0
E.3	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	54 709	0	54 709
E.4	Rezerwy na zobowiązania	0	0	0
E.5	Kredyty i pożyczki	257	0	257
D+E	Razem zobowiązania	106 518	-2 149	104 369
C+D+E	Suma pasywów	391 161	-264	390 897

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		31.12.2016 r. przed przekształceniem	Korekty	31.12.2016 r. po przekształceniu
A	Aktywa trwałe	342 255	0	342 255
A.1	Rzeczowe aktywa trwałe	162	0	162
A.2	Wartość firmy	0	0	0
A.3	Inne wartości niematerialne	0	0	0
A.4	Inwestycje w nieruchomości	3 831	0	3 831
A.5	Akcje i udziały w jednostkach zależnych	251 133	0	251 133
A.6	Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	0	0	0
A.7	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	84 547	0	84 547
A.8	Należności długoterminowe	0	0	0
A.9	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 582	0	2 582
B	Aktywa obrotowe	46 450	0	46 450
B.1	Zapasy	0	0	0
B.2	Należności handlowe	372	0	372
B.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	0	0	0
B.4	Pozostałe należności	1 651	0	1 651
B.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe	29 928	0	29 928
B.6	Pozostałe aktywa	15	0	15
B.7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 484	0	14 484
		0		
A+B	Suma aktywów	388 705	0	388 705

Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		31.12.2016 r. przed przekształceniem	Korekty	31.12.2016 r. po przekształceniu
C	Kapitał własny Emitenta	328 436	-3 691	324 745
C.1	Kapitał zakładowy	11 133	0	11 133
C.2	Akcje własne	-725	0	-725
C.3	Kapitał rezerwowy	0	0	0
C.4	Pozostałe kapitały	436 661	-47 981	388 680
C.5	Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	-118 633	44 290	-74 343
C.5.1	- zysk/(strata) z lat ubiegłych	-117 349	44 382	-72 967
C.5.2	- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	-1 284	-92	-1 376
C	Razem kapitał własny	328 436	-3 691	324 745
D	Zobowiązania długoterminowe	57 801	3 691	61 492
D.1	Kredyty i pożyczki	0	0	0
D.2	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 193	3 691	5 884
D.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
D.4	Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe	55 608	0	55 608
E	Zobowiązania krótkoterminowe	2 468	0	2 468
E.1	Zobowiązania handlowe	804	0	804
E.2	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	0	0	0
E.3	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 664	0	1 664

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

E.4	Rezerwy na zobowiązania	0	0	0
E.5	Kredyty i pożyczki	0	0	0
D+E	Razem zobowiązania	60 269	3 691	63 960
C+D+E	Suma pasywów	388 705	0	388 705

Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		01.10.2016 r. przed przekształceniem	Korekty	01.10.2016 r. po przekształceniu
A	Aktywa trwałe	346 327	0	346 327
A.1	Rzeczowe aktywa trwałe	164	0	164
A.2	Wartość firmy	0	0	0
A.3	Inne wartości niematerialne	0	0	0
A.4	Inwestycje w nieruchomości	0	0	0
A.5	Akcje i udziały w jednostkach zależnych	251 247	0	251 247
A.6	Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	0	0	0
A.7	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe, w tym:	92 305	0	92 305
A.8	Należności długoterminowe	0	0	0
A.9	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 611	0	2 611
B	Aktywa obrotowe	50 589	0	50 589
B.1	Zapasy	0	0	0
B.2	Należności handlowe	412	0	412
B.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	0	0	0
B.4	Pozostałe należności	673	0	673
B.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	33 812	0	33 812
B.6	Pozostałe aktywa	22	0	22
B.7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 670	0	15 670
B.8	Aktywa przeznaczone do zbycia i działalność zaniechana	0	0	0
A+B	Suma aktywów	396 916	0	396 916

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		01.10.2016 r. przed przekształceniem	Korekty	01.10.2016 r. po przekształceniu
C	Kapitał własny Emitenta	336 101	-3 691	332 410
C.1	Kapitał zakładowy	11 133	0	11 133
C.2	Akcje własne	-725	0	-725
C.3	Pozostałe kapitały	443 042	-48 076	394 966
C.4	Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	-117 349	44 385	-72 964
C.4.1	- zysk/(strata) z lat ubiegłych	-117 349	44 385	-72 964
C.4.2	- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	0	0	0
C	Razem kapitał własny	336 101	-3 691	332 410
D	Zobowiązania długoterminowe	59 305	3 691	62 996
D.1	Kredyty i pożyczki	0	0	0
D.2	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 690	3 691	7 381
D.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
D.4	Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe	55 615	0	55 615
E	Zobowiązania krótkoterminowe	1 510	0	1 510
E.1	Zobowiązania handlowe	173	0	173
E.2	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	0	0	0
E.3	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 337	0	1 337
E.4	Rezerwy na zobowiązania	0	0	0
E.5	Kredyty i pożyczki	0	0	0
D+E	Razem zobowiązania	60 815	3 691	64 506
C+D+E	Suma pasywów	396 916	0	396 916

SAF-QSr 1/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

7. 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 31 grudnia 2017 r. przez Narodowy Bank Polski (4,1709 zł / EURO) oraz dane porównywalne – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 31 grudnia 2016 r. przez Narodowy Bank Polski (4,4240 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 3 miesięcy 2017 r. (4,2087 zł / EURO) oraz dla 3 miesięcy 2016 r. (4,3964 zł / EURO).

Zatwierdzenie Raportu Kwartalnego

Podpisy osób reprezentujących Soho Development S.A.			
Data	Imię i nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
01.03.2017 r.	Maciej Wandzel	Prezes Zarządu	
01.03.2017 r.	Mariusz Omieciński	Członek Zarządu	
01.03.2017 r.	Elżbieta Rosińska	Główna Księgowa	