

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

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

Raport kwartalny SAF- QSr 1/2018

2019-03-01
(data przekazania)

Za 1 kwartał roku obrotowego **2018-2019** obejmujący okres od **2018-10-01** do **2018-12-31**

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 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

WYBRANE DANE FINANSOWE	tys. zł			tys. EURO		
	31.12.2018 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.	31.12.2018 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.
Przychody ze sprzedaży	41 013	155 564	55 552	9 522	36 670	13 199
Koszt własny sprzedaży	-30 814	-121 143	-44 930	-7 154	-28 556	-10 675
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	10 199	34 421	10 622	2 368	8 114	2 524
Koszty sprzedaży	-1 828	-5 818	-396	-424	-1 371	-94
Koszty ogólnego zarządu	-2 589	-20 596	-3 360	-601	-4 855	-798
Zysk (strata) ze sprzedaży	5 782	8 007	6 866	1 342	1 887	1 631
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 168	-37 031	-7 269	1 200	-8 729	-1 727
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 893	-63 611	-14 106	1 136	-14 994	-3 352
Zysk (strata) netto za okres	4 351	-61 278	-6 778	1 010	-14 445	-1 610
Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta	4 351	-61 278	-6 778	1 010	-14 445	-1 610
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	23 371	22 744	186 362	5 426	5 361	44 280
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	8 082	189 791	2 148	1 876	44 738	510
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-29 386	-241 456	-98 398	-6 822	-56 916	-23 379
Aktywa trwałe	23 866	25 452	139 087	5 550	5 959	33 347
Aktywa obrotowe	127 152	161 564	300 748	29 570	37 825	72 106
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	50 588	46 237	185 021	11 765	10 825	44 360
Udziały niesprawujące kontroli	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	1 399	18 010	130 225	325	4 216	31 222
Zobowiązania krótkoterminowe	99 031	122 769	124 589	23 030	28 742	29 871
Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EURO)	1,50	1,37	3,02	0,35	0,32	0,73
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	0,13	-1,06	-0,08	0,03	-0,25	-0,02
Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	0,13	-1,62	-0,09	0,03	-0,38	-0,02
Liczba akcji na dzień bilansowy	33 646 319	33 646 319	61 172 768	33 646 319	33 646 319	61 172 768
Średnia ważona liczba akcji	33 646 319	57 777 974	88 322 761	33 646 319	57 777 974	88 322 761

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Wartość księgową na jedną akcję obliczono w stosunku do liczby akcji Emitenta pomniejszonej o akcje własne skupione przez Emitenta. Wynikowa liczba akcji wynosiła 33.646.319 na dzień 31.12.2018 r. oraz 61.172.768 na dzień 31.12.2017 r.

Zysk na jedną akcję obliczono jako stosunek wyniku netto w okresie do średniej ważonej liczby akcji zwykłych w okresie, pomniejszonej o akcje własne skupione przez Emitenta. Wynikowa średnia liczba akcji wynosiła 33.646.319 za okres od 01.10.2018 r. do 31.12.2018 r. oraz 88.322.761 za okres od 01.10.2017 r. do 31.12.2017 r.

Emitent nie posiadał akcji własnych na dzień bilansowy.

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

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
A	Aktywa trwale	23 866	25 452	139 087
A.1	Rzeczowe aktywa trwale	10 301	10 055	9 156
A.2	Wartość firmy	0	0	0
A.3	Inne wartości niematerialne	20	23	55
A.4	Nieruchomości inwestycyjne	9 573	9 573	100 854
A.5	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	1 437	1 261	805
A.6	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	37	111	16 270
A.7	Należności długoterminowe	0	0	0
A.8	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 498	4 429	11 947
B	Aktywa obrotowe	127 152	161 564	300 748
B.1	Zapasy	59 369	86 025	125 814
B.2	Należności handlowe	630	1 628	1 199
B.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	9	0	10
B.4	Pozostałe należności	1 674	2 455	6 291
B.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe	77	254	2 204
B.6	Pozostałe aktywa	781	1 089	7 024
B.7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty*	41 240	39 173	158 206
B.8	Aktywa przeznaczone do zbycia	23 372	30 940	0
A+B	Suma aktywów	151 018	187 016	439 835

*Kwota środków pieniężnych na 31.12.2018 r. obejmowała 4,2 mln zł na rachunkach deweloperskich – są to środki o ograniczonej dyspozycyjności. Dostępne saldo środków pieniężnych pomniejsza się o zobowiązania z tytułu cash pooling w Grupie ujęte w kredytach i pożyczkach krótkoterminowych. Na dzień bilansowy ujemne saldo cash pool wynosiło 18,4 mln zł.

**Pozycja obejmuje projekty (nieruchomości inwestycyjne i zapasy) przeznaczone do zbycia.

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
C	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Emitenta	50 588	46 237	185 021
C.1	Kapitał zakładowy	3 365	4 099	9 130
C.2	Akcje własne	0	-24 000	-98 525
C.3	Kapitał rezerwowy	59 173	82 439	204 277
C.4	Pozostałe kapitały	17 711	17 687	9 674
C.5	Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	-29 661	-33 988	60 465
C.5.1	- zysk/(strata) z lat ubiegłych	-34 012	27 290	67 243
C.5.2	- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	4 351	-61 278	-6 778
D	Udziały niesprawujące kontroli	0	0	0
C+D	Razem kapitał własny	50 588	46 237	185 021
E	Zobowiązania długoterminowe	1 399	18 010	130 225
E.1	Kredyty i pożyczki	0	15 218	22 102
E.2	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 399	2 792	6 522
E.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
E.4	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych	0	0	69 573
E.5	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet najmu	0	0	0
E.6	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0	0	32 028
F	Zobowiązania krótkoterminowe	99 031	122 769	124 589
F.1	Zobowiązania handlowe	1 000	1 371	2 392
F.2	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	0	929	4 462
F.3	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych	50 039	60 105	6 712
F.4	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet najmu	44	50	74
F.5	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	29 575	43 137	74 564
F.6	Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	10	0	0
F.7	Kredyty i pożyczki	18 363	17 177	36 385
F.8	Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do zbycia	0	0	0
E+F	Razem zobowiązania	100 430	140 779	254 814
C+D+E+F	Suma pasywów	151 018	187 016	439 835
	Wartość księgowa	50 588	46 237	185 021
	Liczba akcji pomniejszona o akcje własne posiadane przez Emitenta	33 646 319	33 646 319	61 172 768
	Wartość księgowa na jedną akcję (w zł.)	1,50	1,37	3,02

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów		31.12.2018 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.
I.	Przychody ze sprzedaży	41 013	155 564	55 552
I.A	Przychody z działalności deweloperskiej	40 468	151 991	54 184
I.B	Przychody z najmu	425	3 218	1 203
I.C	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	120	355	165
II.	Koszt własny sprzedaży	-30 814	-121 143	-44 930
II.A	Koszt własny sprzedaży działalności deweloperskiej	-30 469	-118 086	-43 385
II.B	Koszt własny sprzedanych usług najmu	-275	-2 742	-1 344
II.C	Koszt własny sprzedanych pozostałych usług	-70	-315	-201
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	10 199	34 421	10 622
III.A	Koszty sprzedaży	-1 828	-5 818	-396
III.B	Koszty ogólnego zarządu	-2 589	-20 596	-3 360
IV.	Zysk (strata) ze sprzedaży	5 782	8 007	6 866
IV.A	Pozostałe przychody operacyjne	9 492	188 892	151 465
IV.B	Pozostałe koszty operacyjne	-10 106	-233 930	-165 600
V.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 168	-37 031	-7 269
V.A	Przychody finansowe	361	2 713	1 041
V.B	Koszty finansowe	-812	-29 749	-7 878
V.C	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach wycenianych metodą praw własności	176	456	0
VI.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 893	-63 611	-14 106
VII.	Podatek dochodowy	-542	2 333	7 328
VII.A	- podatek dochodowy bieżący	-4	-5 390	-4 452
VII.B	- podatek dochodowy odroczone	-538	7 723	11 780
VIII.	Zysk (strata) netto za okres	4 351	-61 278	-6 778
IX.	Udziały niesprawujące kontroli	0	0	0
X.	Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta	4 351	-61 278	-6 778
XI.	Inne Całkowite Dochody			
	Pozycje, które mogą w przyszłości zostać przeniesione do rachunku zysków i strat			
XI.A	Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży	0	6 801	1 344
XI.B	Podatek od pozycji pozostałego zysku całkowitego	0	67	-203
XII.	Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży	0	6 868	1 141
XIII.	Suma zysków i strat i innych całkowitych dochodów	4 351	-54 410	-5 637
	Zysk/(strata) za okres przypadająca na:	4 351	-61 278	-6 778
	- akcjonariuszy jednostki dominującej	4 351	-61 278	-6 778
	- akcjonariuszy niesprawujących kontroli	0	0	0
	Zysk/(strata) całkowita przypadająca na:	4 351	-54 410	-5 637
	- akcjonariuszy jednostki dominującej	4 351	-54 410	-5 637
	- akcjonariuszy niesprawujących kontroli	0	0	0

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów		31.12.2018 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.
	Średnia ważona liczba akcji, pomniejszona o akcje własne posiadane przez Emitenta	33 646 319	57 777 974	88 322 761
	Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł.)	0,13	-1,06	-0,08
	Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł.)	0,13	-0,94	-0,06

SAF-QSr 1/2018
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 kontrolom	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 1/2018
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 niesprawującym kontroli	Razem kapitały własne
12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 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	-188 536	0	0	0	0	-188 536	0	-188 536
Umorzenie akcji własnych	-5 031	164 536	-159 505	0	0	0	0	0	0
Podział zysku / pokrycie straty	0	0	37 667	2 869	-40 536	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	6 868	0	-61 278	-54 410	0	-54 410
Kapitał własny na dzień 30.09.2018 r.	4 099	-24 000	82 439	17 687	27 290	-61 278	46 237	0	46 237

SAF-QSr 1/2018
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
3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.									
Kapitał własny na dzień 01.10.2018 r.	4 099	-24 000	82 439	17 687	-33 988	0	46 237	0	46 237
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości i lat ubiegłych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po zmianach	4 099	-24 000	82 439	17 687	-33 988	0	46 237	0	46 237
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	-734	24 000	-23 266	0	0	0	0	0	0
Podział zysku / pokrycie straty	0	0	0	24	-24	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	0	0	4 351	4 351	0	4 351
Kapitał własny na dzień 31.12.2018 r.	3 365	0	59 173	17 711	-34 012	4 351	50 588	0	50 588

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych		31.12.2018 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I.	Zysk / Strata netto	4 351	-61 278	-6 778
II.	Korekty razem	19 020	84 022	193 140
1	Zysk (strata) akcjonariuszy niesprawujących kontroli	0	0	0
2	Amortyzacja	135	298	97
3	Zysk (strata) z wyceny metodą praw własności udziałów w jednostkach stowarzyszonych współzależnych	-176	-456	0
4	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	455	904	626
5	Inne zyski/ straty z inwestycji	0	70 833	19 683
6	Zmiana stanu rezerw	-1 393	-16 256	-12 281
7	Zmiana stanu zapasów	26 656	56 952	19 235
8	Zmiana stanu należności	1 779	1 260	734
9	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-603	-4 326	40 980
10	Zmiana stanu aktywów na podatek odroczony i rozliczeń międzyokresowych (w tym wpłat na lokale)	-7 833	-25 187	-22 996
11	Inne korekty	0	0	147 062
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	23 371	22 744	186 362
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
1	Wpływy / wydatki z tytułu wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-404	-2 152	-432
2	Wpływy / wydatki z inwestycji w nieruchomości **	8 211	186 552	-264
3	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w aktywa finansowe	0	3 622	2 623
4	Otrzymane odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	275	1 689	221
5	Udzielenie i spłata pożyczek	0	80	0
IV.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	8 082	189 791	2 148
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	-188 536	-98 525
2	Zaciągnięte/spłacone kredyty i pożyczki	-14 066	-21 974	3 670
3	Wpływy / wydatki z tytułu emisji i wykupu dłużnych papierów wartościowych***	-14 500	-28 117	-3 117
4	Zapłacone dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0
5	Zapłacone odsetki, w tym odsetki z tytułu leasingu finansowego	-820	-2 829	-394
6	Dokonane płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego (część kapitałowa)	0	0	-32
V.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-29 386	-241 456	-98 398
D.	Przepływy pieniężne netto razem	2 067	-28 921	90 112
E.	Środki pieniężne na początek okresu	39 173	68 094	68 094
F.	Środki pieniężne na koniec okresu	41 240	39 173	158 206

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	31.12.2018 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.
w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania*	4 217	16 421	29 486

*Środki pieniężne na rachunkach bankowych (powierniczych) dotyczących prowadzonych projektów deweloperskich. Jednocześnie na dzień bilansowy ujemne saldo cash pool wynosiło 18,4 mln zł, co zostało ujęte w pozycji kredyty i pożyczki.

** Pozycja obejmuje m.in. wpływy z transakcji sprzedaży nieruchomości - udziału w budynku biurowym posadowionym na działce 18/4 przy ul. Mińskiej 25.

***Przedterminowa spłata części obligacji serii C objętych przez SGB Bank S.A., w związku z transakcją sprzedaży nieruchomości przez Mińska Development S.A. opisaną w pkt 13.

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

ZESTAWIENIE SKONSOLIDOWANEGO PORTFELA INWESTYCYJNEGO

Uzgodnienie portfela inwestycyjnego do pozycji Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej		
A.5	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności (udziały w Rent Factory S.A.)	1 437
A.6.3	Inne długoterminowe aktywa finansowe	37
Portfel inwestycyjny, razem		1 474

POZOSTAŁE WYBRANE DANE SKONSOLIDOWANE

Nieruchomości inwestycyjne

Nazwa spółki - właściciela nieruchomości inwestycyjnej	31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
Soho Development S.A.	0	0	5 022
Cracovia Property Sp. z o.o.**	0	0	23 401
Fabryka PZO Sp. z o.o.	0	0	29 306
Mińska Development Sp. z o.o. **	0	0	33 552
Fellow Sp. z o.o.	2 740	2 740	2 740
Recycling Park Kamionka Sp. z o.o. *	5 864	5 864	5 864
Recycling Park Sp. z o.o.*	969	969	969
Nieruchomości inwestycyjne, razem	9 573	9 573	100 854

	31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	9 573	246 681	246 681
- wycena nieruchomości	0	-28 085	0
- poniesione nakłady inwestycyjne	0	0	1 060
- aktywa przeznaczone do zbycia	0	-28 868	0
- pozostałe zmiany (w tym reklasyfikacje pomiędzy nieruchomościami, ŚT i zapasami, sprzedaż nieruchomości)	0	-180 155	-146 887
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	9 573	9 573	100 854

*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.).

** Nieruchomości tych spółek są ujęte w pozycji „Aktywa przeznaczone do zbycia”.

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Zapasy

Zapasy	31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
Towary	10 423	11 660	35 764
Produkcja w toku	41 538	36 264	75 285
Wyroby gotowe	7 444	38 137	14 801
Razem	59 405	86 061	125 850
Odpisy aktualizujące	-36	-36	-36
Zapasy, razem	59 369	86 025	125 814

Należności

Należności pozostałe	31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń zdrowotnych i społecznych	889	1 444	2 768
Należności z tytułu wpłaconych kaucji i depozytów	107	93	3 051
Pozostałe należności	678	918	472
Należności pozostałe, razem	1 674	2 455	6 291

Podatek odroczony

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
Naliczone i niezapłacone odsetki	68	146	61
Rezerwy kosztowe (w tym rezerwy na świadczenia pracownicze)	10	50	99
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, należności, zapasów, ŚT itp.	874	871	5 479
Strata podatkowa z ubiegłych lat	1 215	3 035	5 881
Niewypłacone wynagrodzenie i ZUS	2	0	3
Rezerwa z tyt. opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu	20	18	20
Wycena aktywów dostępnych do sprzedaży	67	67	77
Pozostałe	242	242	327
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	2 498	4 429	11 947

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
Naliczone i nieotrzymane odsetki	120	120	39
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	1 252	2 186	4 833
Stosowanie różnych stawek amortyzacyjnych dla celów bilansowych i podatkowych / brak amortyzacji dla celów bilansowych	24	483	1 450
Wycena aktywów dostępnych do sprzedaży	0	0	200
Pozostałe	3	3	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	1 399	2 792	6 522

Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki	31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
Długoterminowe			
Kredyty bankowe	0	15 218	22 102
Kredyty i pożyczki długoterminowe, razem	0	15 218	22 102
Krótkoterminowe			
Kredyt bankowe / w rachunku bieżącym / cash pool	18 363	17 177	36 385
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe, razem	18 363	17 177	36 385

Specyfikacja kredytów w rachunku bieżącym / cash pool	Saldo na dzień bilansowy
Cash pool	18 363
Kredyty w rachunku bieżącym / cash pool, razem	18 363

Zobowiązania

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych*	18 648	32 950	25 831
- zobowiązania inwestycyjne / wobec podwykonawców / kaucje gwarancyjne zatrzymane	5 145	5 153	13 892
- zobowiązania budżetowe (z wyjątkiem PDOP), w tym zobowiązania z tytułu PWUG	2 529	598	33 438
- otrzymane kaucje od najemców	23	110	226
- rezerwa na opł. za PWUG	0	0	223
- pozostałe zobowiązania / rezerwy kosztowe	3 230	4 326	954
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, razem	29 575	43 137	74 564

*Spadek zobowiązań wynika z przedterminowej spłaty części obligacji serii C objętych przez SGB Bank S.A., w związku z transakcją sprzedaży nieruchomości przez Mińska Development S.A. opisaną w pkt 13.

Rodzaj wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	Wartość bilansowa
Obligacje nabyte przez SGB Bank, w tym naliczone do dnia bilansowego odsetki od obligacji	18 648
Razem	18 648

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody i zyski operacyjne	31.12.2018 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.
Przychody ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych*	9 211	186 552	150 062
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość aktywów niefinansowych	28	1 243	1 170
Pozostałe	253	1 097	233
Pozostałe przychody i zyski operacyjne, razem	9 492	188 892	151 465

*Dotyczy sprzedaży nieruchomości - udziału w budynku biurowym posadowionym na działce 18/4 przy ul. Mińskiej 25.

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty i straty operacyjne	31.12.2018 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.
Odpisy aktualizujące wartość aktywów niefinansowych	-280	-632	-506
Koszt własny zbytych nieruchomości inwestycyjnych*	-9 211	-201 546	-164 552
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	0	-28 085	0
Umorzenie / spisanie należności	-374	-32	0
Odszkodowania, kary, grzywny	0	-137	0
Rozliczenie nabycia kontroli nad j. zależnymi	0	-2 572	0
Pozostałe	-241	-926	-542
Pozostałe koszty i straty operacyjne, razem	-10 106	-233 930	-165 600

*Dotyczy sprzedaży nieruchomości - udziału w budynku biurowym posadowionym na działce 18/4 przy ul. Mińskiej 25.

Przychody finansowe

Przychody finansowe	31.12.2018 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych	0	848	774
Odsetki otrzymane /należne	273	1 687	250
Pozostałe przychody finansowe	88	178	17
Przychody finansowe, razem	361	2 713	1 041

Koszty finansowe

Koszty finansowe	31.12.2018 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.
Wynik na zbyciu aktywów finansowych	0	-6 252	-6 174
Utworzenie odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych	-28	-10 625	-632
Odsetki naliczone / zapłacone - kredyty i pożyczki	-137	-441	-282
Odsetki naliczone / zapłacone - dłużne papiery wartościowe	-499	-2 702	-782

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Koszty finansowe	31.12.2018 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.
Korekta wyceny akcji w j. zależnych	0	-3 702	0
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości j. zależnych	0	-6 014	0
Pozostałe koszty finansowe	-148	-13	-8
Koszty finansowe, razem	-812	-29 749	-7 878

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
<i>Aktywa finansowe</i>			
Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	1 437	1 437
Inne długoterminowe aktywa finansowe	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	37	37
Krótkoterminowe aktywa finansowe	Pożyczki i należności	77	77
Należności handlowe i pozostałe	Pożyczki i należności	1 415	1 415
Środki pieniężne i ekwiwalenty	Środki pieniężne	41 240	41 240
Razem		42 769	42 769
<i>Zobowiązania finansowe</i>			
Zobowiązania handlowe i pozostałe	Pozostałe zobowiązania	28 046	28 046
Kredyty i pożyczki	Pozostałe zobowiązania	18 363	18 363
Razem		46 409	46 409

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE Z JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

WYBRANE DANE FINANSOWE	tys. zł			tys. EURO		
	31.12.2018 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.	31.12.2018 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.
Przychody ze sprzedaży	868	2 989	1 274	202	705	303
Koszt własny sprzedaży	-598	-1 312	-526	-139	-309	-125
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	270	1 677	748	63	395	178
Koszty sprzedaży	-68	-444	-200	-16	-105	-48
Koszty ogólnego zarządu	-1 766	-18 018	-2 487	-410	-4 247	-591
Zysk (strata) ze sprzedaży	-1 564	-16 785	-1 939	-363	-3 957	-461
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 752	-31 750	-17 007	-407	-7 484	-4 041
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 798	-113 519	-18 984	1 114	-26 759	-4 511
Zysk (strata) netto za okres	3 065	-107 093	-10 779	712	-25 244	-2 561
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	21 164	-21 677	180 366	4 914	-5 110	42 855
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9 095	154 417	-2 297	-2 112	36 399	-546
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-20 847	-168 086	-99 291	-4 840	-39 622	-23 592
Aktywa trwałe	110 607	85 516	169 485	25 723	20 021	40 635
Aktywa obrotowe	33 184	52 862	147 901	7 717	12 376	35 460
Kapitał własny Emitenta	50 725	47 661	183 430	11 797	11 158	43 979
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	120	120	39 507	28	28	9 472
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	92 946	90 597	94 449	21 615	21 210	22 645
Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EURO)	1,51	1,42	3,00	0,35	0,33	0,72
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	0,09	-1,85	-0,12	0,02	-0,44	-0,03
Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	0,09	-0,87	-0,05	0,02	-0,21	-0,01
Liczba akcji na dzień bilansowy	33 646 319	33 646 319	61 172 768	33 646 319	33 646 319	61 172 768
Średnia ważona liczba akcji	33 646 319	57 777 974	88 322 761	33 646 319	57 777 974	88 322 761

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Wartość księgową na jedną akcję obliczono w stosunku do liczby akcji Emitenta pomniejszonej o akcje własne skupione przez Emitenta. Wynikowa liczba akcji wynosiła 33.646.319 na dzień 31.12.2018 r. oraz 61.172.768 na dzień 31.12.2017 r.

Zysk na jedną akcję obliczono jako stosunek wyniku netto w okresie do średniej ważonej liczby akcji zwykłych w okresie, pomniejszonej o akcje własne skupione przez Emitenta. Wynikowa średnia liczba akcji wynosiła 33.646.319 za okres od 01.10.2018 r. do 31.12.2018 r. oraz 88.322.761 za okres od 01.10.2017 r. do 31.12.2017 r.

Emitent nie posiadał akcji własnych na dzień bilansowy.

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

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
A	Aktywa trwale	110 607	85 516	169 485
A.1	Rzeczowe aktywa trwale	145	163	308
A.2	Wartość firmy	0	0	0
A.3	Inne wartości niematerialne	0	0	0
A.4	Inwestycje w nieruchomości	0	0	5 022
A.5	Akcje i udziały w jednostkach zależnych	107 331	80 488	133 433
A.6	Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	2 160	2 160	2 160
A.7	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	26	26	22 366
A.8	Należności długoterminowe	0	0	0
A.9	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	945	2 679	6 196
B	Aktywa obrotowe	33 184	52 862	147 901
B.1	Zapasy	4 257	4 809	6 764
B.2	Należności handlowe	468	689	1 077
B.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	9	0	0
B.4	Pozostałe należności	1 002	997	4 181
B.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe	359	10 459	11 622
B.6	Pozostałe aktywa	499	540	706
B.7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	649	9 427	123 551
B.8	Aktywa przeznaczone do zbycia	25 941	25 941	0
A+B	Suma aktywów	143 791	138 378	317 386

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
C	Kapitał własny Emitenta	50 725	47 661	183 430
C.1	Kapitał zakładowy	3 365	4 099	9 130
C.2	Akcje własne	0	-24 000	-98 525
C.3	Kapitał rezerwowy	59 172	82 439	204 277
C.4	Pozostałe kapitały	40 319	40 319	-10 235
C.5	Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	-52 131	-55 196	78 783
C.5.1	- zysk/(strata) z lat ubiegłych	-55 196	51 897	89 562
C.5.2	- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	3 065	-107 093	-10 779
C	Razem kapitał własny	50 725	47 661	183 430
D	Zobowiązania długoterminowe	120	120	39 507
D.1	Kredyty i pożyczki	0	0	0
D.2	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	120	120	3 024
D.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
D.4	Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe	0	0	36 483
E	Zobowiązania krótkoterminowe	92 946	90 597	94 449
E.1	Zobowiązania handlowe	507	465	1 717
E.2	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	0	921	4 462
E.3	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	49 741	41 358	88 268
E.4	Rezerwy na zobowiązania	0	0	0
E.5	Kredyty i pożyczki	42 698	47 853	2
D+E	Razem zobowiązania	93 066	90 717	133 956
C+D+E	Suma pasywów	143 791	138 378	317 386

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Skrócone Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów	31.12.2018 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.
Przychody ze sprzedaży	868	2 989	1 274
Przychody z działalności developerskiej	693	1 655	480
Przychody z najmu	142	1 174	749
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	33	160	45
Koszt własny sprzedaży	-598	-1 312	-526
Koszt własny sprzedanych lokali (działalność developerska)	-583	-731	329
Koszt własnych sprzedanych usług najmu	-13	-577	-855
Koszt własnych sprzedanych pozostałych usług	-2	-4	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	270	1 677	748
Koszty sprzedaży	-68	-444	-200
Koszty ogólnego zarządu	-1 766	-18 018	-2 487
Zysk (strata) ze sprzedaży	-1 564	-16 785	-1 939
Pozostałe przychody operacyjne	51	158 693	150 151
Pozostałe koszty operacyjne	-239	-173 658	-165 219
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 752	-31 750	-17 007
Przychody finansowe	137	2 915	1 044
Koszty finansowe	-1 290	-83 374	-12 745
Zysk (strata) z wyceny jednostek zależnych metodą praw własności	7 703	-1 310	9 724
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 798	-113 519	-18 984
Podatek dochodowy	-1 733	6 426	8 205
- podatek dochodowy bieżący	0	-5 376	-4 462
- podatek dochodowy odroczony	-1 733	11 802	12 667
Zysk (strata) netto za okres	3 065	-107 093	-10 779
Inne Całkowite Dochody			
Pozycje, które mogą w przyszłości zostać przeniesione do rachunku zysków i strat			
Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży	0	56 712	6 408
Podatek od pozycji innych całkowitych dochodów	0	48	-202
Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży	0	56 760	6 206
Suma zysków i strat i innych całkowitych dochodów	3 065	-50 333	-4 573

SAF-QSr 1/2018
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 31.12.2017 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

SAF-QSr 1/2018
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 30.09.2018 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	-188 536	0	0	0	0	-188 536
Umorzenie akcji własnych	-5 031	164 536	-159 505	0	0	0	0
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	37 667	0	-37 665	0	2
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	56 760	0	-107 093	-50 333
Kapitał własny na dzień 30.09.2018 r.	4 099	-24 000	82 439	40 319	51 897	-107 093	47 661

SAF-QSr 1/2018
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
3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.							
Kapitał własny na dzień 01.10.2018 r.	4 099	-24 000	82 439	40 319	-55 196	0	47 661
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości i lat ubiegłych	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał własny po zmianach	4 099	-24 000	82 439	40 319	-55 196	0	47 661
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	-734	24 000	-23 267	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	0	0	3 065	3 065
Kapitał własny na dzień 31.12.2018 r.	3 365	0	59 172	40 319	-55 196	3 065	50 725

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych		31.12.2018 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.
Lp.	Tytuł			
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
I	Zysk (strata) netto	3 065	-107 093	-10 779
II	Korekty razem	18 099	85 416	191 145
1	Amortyzacja	78	105	50
2	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 065	1 295	605
3	Zysk (strata) z wyceny jednostek zależnych metodą praw własności	-7 703	1 310	-9 724
4	Inne zyski/straty z inwestycji	100	93 962	25 586
5	Zmiana stanu rezerw	0	-15 470	-12 304
6	Zmiana stanu zapasów	552	-1 388	-3 343
7	Zmiana stanu należności	207	1 811	1 239
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	22 025	-286	41 637
9	Zmiana stanu aktywów na podatek odroczony i rozliczeń międzyokresowych	1 775	4 077	337
10	Inne korekty	0	0	147 062
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	21 164	-21 677	180 366
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
1	Wpływy / wydatki z tytułu wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-60	-227	-62
2	Wpływy / wydatki z inwestycji w nieruchomości	0	155 322	-43
3	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w aktywa finansowe*	-9 141	-998	-1 982
4	Otrzymane odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	106	1 288	96
5	Udzielenie i spłata pożyczek	0	-968	-306
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9 095	154 417	-2 297
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	-188 536	-98 525
2	Zaciągnięte/splacone kredyty i pożyczki	-5 670	47 123	-728
3	Wpływy / wydatki z tytułu emisji i wykupu dłużnych papierów wartościowych**	-14 500	-25 000	0
4	Zapłacone odsetki, w tym odsetki z tytułu leasingu finansowego	-677	-1 673	-6
5	Dokonane płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego (część kapitałowa)	0	0	-32
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-20 847	-168 086	-99 291
D	Przepływy pieniężne netto, razem	-8 778	-35 346	78 778
E	Środki pieniężne na początek okresu	9 427	44 773	44 773
F	Środki pieniężne na koniec okresu	649	9 427	123 551
	<i>w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

*Podniesienie kapitału w jednostkach zależnych w celu spłaty ujemnego salda w cash pooling w Grupy przez jednostki zależne. Opisana operacja jest neutralna z punktu widzenia przepływów finansowych Grupy.

**Przedterminowa spłata części obligacji serii C objętych przez SGB Bank S.A., w związku z transakcją sprzedaży nieruchomości przez Mińska Development S.A. opisaną w pkt 13.

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

ZESTAWIENIE JEDNOSTKOWEGO PORTFELA INWESTYCYJNEGO

Akcje / udziały w jednostkach zależnych

Lp.	Nazwa spółki	Wartość bilansowa
1	Cracovia Property Sp. z o.o.*	0
2	Mińska Development Sp. z o.o.*	0
3	Dobra Forma 1 Sp. z o.o. SK	10 131
4	Dobra Forma 2 Sp. z o.o. SK	9 278
5	Soho Tetris Sp. z o.o SK	15 310
6	Soho Feniks Sp. z o.o SK	34 425
7	Soho Verbel Sp. z o.o 1 SK	11 420
8	Recycling Park Sp. z o.o.	3 271
9	Recycling Park Kamionka Sp. z o.o.	16 361
10	Fabryka PZO Sp. z o.o.	7 057
11	Pozostałe	78
RAZEM		107 331

*Udziały ujęte jako aktywa przeznaczone do zbycia

Akcje / udziały w jednostkach stowarzyszonych

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

POZOSTAŁE WYBRANE DANE JEDNOSTKOWE

Zapasy

Zapasy	31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
Towary	661	784	1 551
Wyroby gotowe	3 596	4 025	5 213
Zapasy, razem	4 257	4 809	6 764

Należności

Pozostałe należności	31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
Należności z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń zdrowotnych i społecznych	445	366	754
Należności z tytułu wpłaconych kaucji i depozytów	90	89	3 047
Pozostałe	467	542	380
Pozostałe należności, razem	1 002	997	4 181

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Podatek odroczony

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
Naliczone i niezapłacone odsetki	68	146	61
Rezerwy kosztowe	7	50	83
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, należności, zapasów, ŚT itp.	483	332	739
Strata podatkowa do wykorzystania w przyszłości	320	2 084	5 228
Wycena aktywów dostępnych do sprzedaży	67	67	0
Pozostałe	0	0	85
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	945	2 679	6 196

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
Naliczone i nieotrzymane odsetki	120	120	36
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0	12
Skumulowana wartość amortyzacji podatkowej	0	0	465
Wycena jednostek zależnych metodą praw własności	0	0	2 511
Pozostałe	0	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	120	120	3 024

Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki	31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
Długoterminowe			
Kredyty bankowe	0	0	0
Pożyczki	0	0	0
Kredyty i pożyczki długoterminowe, razem	0	0	0
Krótkoterminowe			
Kredyt w rachunku bieżącym / cash pool	9 298	0	0
Kredyty bankowe	0	0	2
Pożyczki	33 400	47 853	0
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe, razem	42 698	47 853	2

Specyfikacja kredytów w r-ku bieżącym / cash pool	31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
Cash pool w mBank	9 298	0	0
Kredyty w rachunku bieżącym / cash pool, razem	9 298	0	0

Pożyczki obejmują pożyczki zaciągnięte w Grupie Kapitałowej SHD S.A.

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Zobowiązania

Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe	31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	0	0	36 483
Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe, razem	0	0	36 483

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych*	26 038	40 251	28 411
- zaliczki na poczet podziału zysków	22 867	0	24 500
- zobowiązania budżetowe (z wyjątkiem PDOP)	54	70	33 281
- zobowiązania inwestycyjne / wobec podwykonawców / kaucje gwarancyjne zatrzymane od podwykonawców	577	587	587
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0	0	54
- otrzymane kaucje od najemców	21	24	55
- pozostałe / rezerwy kosztowe	184	426	1 380
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, razem	49 741	41 358	88 268

*Spadek zobowiązań wynika z przedterminowej spłaty części obligacji serii C objętych przez SGB Bank S.A., w związku z transakcją sprzedaży nieruchomości przez Mińska Development S.A. opisaną w pkt 13.

Rodzaj wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	31.12.2018 r.	30.09.2018 r.	31.12.2017 r.
Obligacje nabyte przez SGB Bank	18 648	32 950	21 375
Obligacje nabyte przez Soho Tetris SK	7 390	7 301	7 036
Razem	26 038	40 251	28 411

Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody i zyski operacyjne	31.12.2018 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.
Przychody ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0	155 322	150 062
Rozliczenie nabycia kontroli nad j. zależnymi	0	2 464	0
Pozostałe	51	907	89
Pozostałe przychody i zyski operacyjne, razem	51	158 693	150 151

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty i straty operacyjne	31.12.2018 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.
Koszt własny zbytych nieruchomości inwestycyjnych	0	-170 011	-164 552
Rozliczenie nabycia kontroli nad j. zależnymi	0	-2 572	0
Odpisy aktualizujące wartość aktywów	-194	-619	-506
Pozostałe	-45	-456	-161
Pozostałe koszty i straty operacyjne, razem	-239	-173 658	-165 219

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Przychody finansowe

Przychody finansowe	31.12.2018 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych	0	834	774
Odsetki otrzymane /należne	137	1 976	270
Pozostałe przychody finansowe	0	105	0
Przychody finansowe, razem	137	2 915	1 044

Koszty finansowe

Koszty finansowe	31.12.2018 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2018 r.	30.09.2018 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2018 r.	31.12.2017 r. 3 miesiące zakończone 31.12.2017 r.
Wynik ze zbycia aktywów finansowych	0	-6 512	-6 174
Aktualizacja wyceny aktywów finansowych	-40	-63 770	-5 696
Korekta wyceny akcji w j. zależnych	0	-3 702	0
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości j. zależnych	0	-6 014	0
Odsetki naliczone / zapłacone - kredyty i pożyczki	-515	-322	-4
Odsetki naliczone / zapłacone - dłużne papiery wartościowe	-588	-3 054	-869
Odsetki - leasing finansowy	0	0	-2
Pozostałe koszty finansowe	-147	0	0
Koszty finansowe, razem	-1 290	-83 374	-12 745

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SPIS TREŚCI

Informacja dodatkowa do Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	33
1. Podstawy prawne sporządzenia Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	33
2. Informacja o jednostkach zależnych i stowarzyszonych na dzień bilansowy	33
3. Portfel Soho Development S.A. na dzień publikacji *	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	39
5. Platforma zastosowanych MSSF	39
6. Porównywalność skonsolidowanych danych finansowych	40
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	40
8. Segmenty działalności	40
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	47
12. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie	47
13. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych	47
14. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	47
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.	48
16. Informacja dotycząca zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych	48
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	48
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	49
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	49
20. Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA na dzień publikacji raportu kwartalnego	49
21. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	50
22. Informacje o istotnych transakcjach Grupy z podmiotami powiązаныmi	50
23. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	51
24. Wyjaśnienie głównych pozycji Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych	51
Informacja dodatkowa do Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	52
1. Forma prawna Soho Development S.A.	52
2. Czas trwania Emitenta	52
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	52

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

4.	Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.....	52
5.	Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	53
6.	Porównywalność jednostkowych danych finansowych.....	53
7.	Zastosowane kursy EURO.....	53
	Zatwierdzenie Raportu Kwartalnego.....	53

SAF-QSr 1/2018
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 r. z późniejszymi zmianami,
- w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi,
- wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe obejmuje okres 3 miesięcy: 01.10.2018 r. – 31.12.2018 r. Dane porównawcze obejmują okres 3 miesięcy: 01.10.2017 r. – 31.12.2017 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

SAF-QSr 1/2018
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
Recycling Park Kamionka Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Dobra Forma 1 Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	Warszawa	pośrednio zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Dobra Forma 2 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 2 Sp. z o.o. SK	Działalność deweloperska	Warszawa	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. 1 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	Mragowo	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

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

- BL Sp. z o.o. 2 SKA w likwidacji,
- BL Sp. z o.o. 3 SKA w likwidacji,
- BL Sp. z o.o. 4 SKA w likwidacji,
- BL Sp. z o.o. 5 SKA w likwidacji.

W dniu 8 listopada 2018 r Grupa SHD S.A. otrzymała powiadomienie o wykreśleniu spółki Soho Quatro Sp. z o.o. SK w likwidacji (spółka nieprowadząca działalności) z KRS.

W dniu 13 listopada 2018 r Grupa SHD S.A. otrzymała powiadomienie o wykreśleniu spółki Soho Verbel Sp. z o.o. SK w likwidacji (spółka nieprowadząca działalności) z KRS.

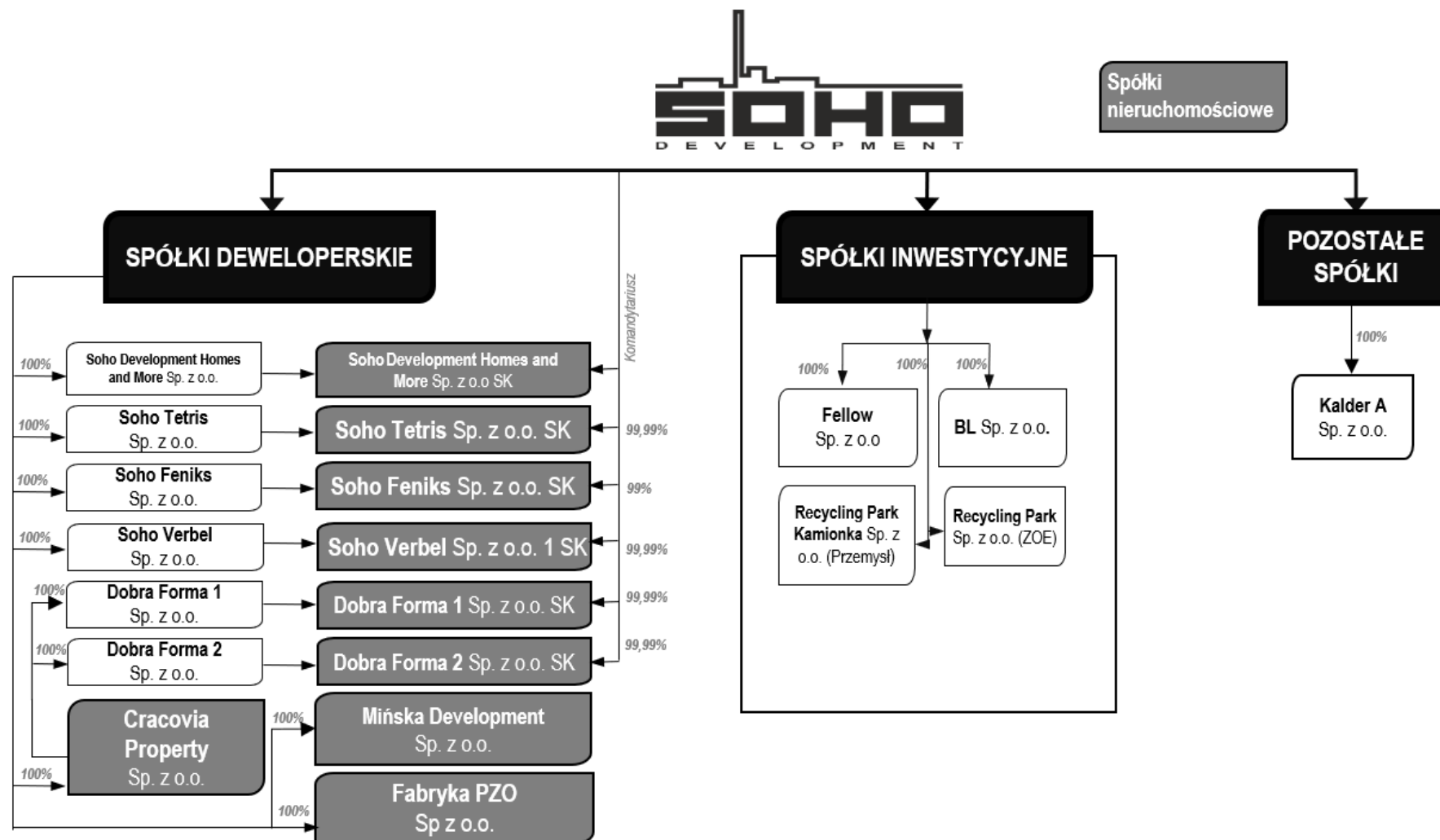
Powyższe transakcje nie miały istotnego wpływu na wynik.

W 2018 r. sprzedano podmioty zależne od Assets Managment Black Lion sp. z o.o. SKA SKA (Wyspa Skarbów S.A., Eko Recycling Sp. z o.o., Birdcore S.A.) w następstwie czego w dniu 5 grudnia 2018 r. NWZ Assets Managment Black Lion Sp. z o.o. SKA SKA podjęło uchwałę o rozwiązaniu spółki.

Powyższe transakcje nie miały istotnego wpływu na wynik.

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

3. Portfel Soho Development S.A. na dzień publikacji *



* W diagramie pominięto część jednostek nieistotnych, wymienionych w pkt 2 Raportu Kwartalnego.

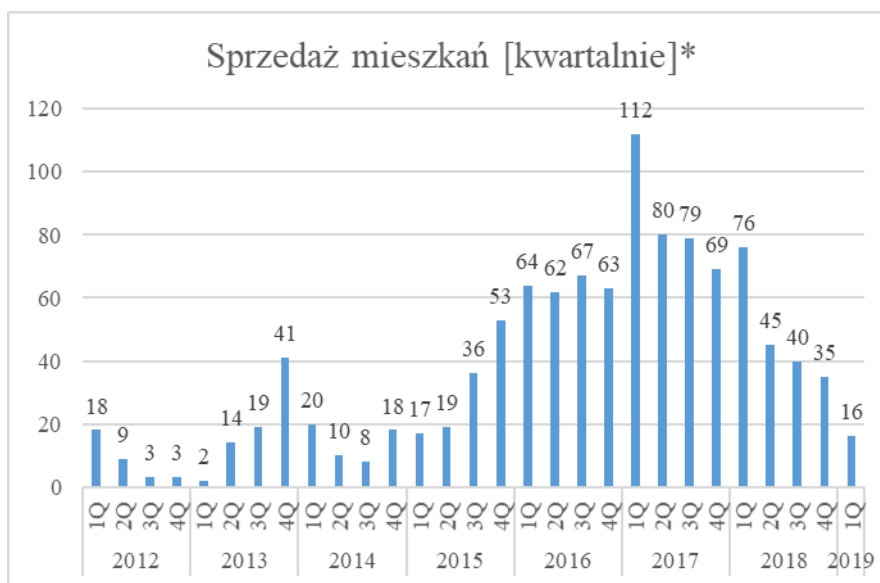
SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

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) poprzez Kamion Cross, Wars, Feniks i ostatni zrealizowany budynek Verbel. Obecnie w sprzedaży znajduje się ostatnich 5 mieszkań i 5 lokali usługowych.

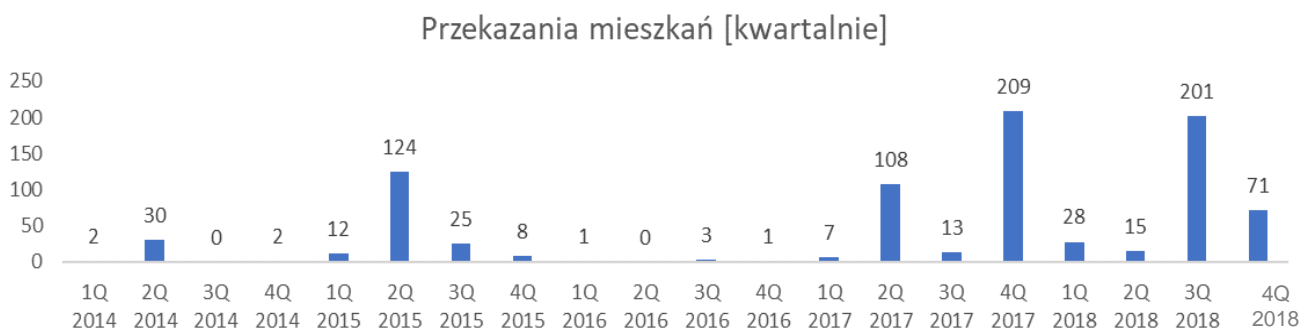
Drugim obszarem działalności jest rynek krakowski, gdzie od III kw. 2015 r. prowadzona jest sprzedaż pierwszego etapu inwestycji pod nazwą Osiedle Dobra Forma I, a od I kw. 2017 r. w sprzedaży jest drugi etap osiedla Dobra Forma II.

Poniżej zaprezentowano wykresy z dynamiką sprzedaży mieszkań oraz przekazaniami własności. Tempo sprzedaży mieszkań będzie malało z każdym kolejnym kwartałem, co związane jest z prowadzonym procesem sprzedaży aktywów deweloperskich.



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 2019 podane do dnia publikacji sprawozdania



W 4Q 2018 przenoszono własność mieszkań w budynkach nowo oddanych do użytkowania tj. Feniks – 28 szt. i Verbel – 40 szt. 2 mieszkania przekazano w inwestycji Wars oraz jedno w inwestycji Dobra Forma 1.

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

W grudniu 2017 roku sprzedane zostały działki 18/16 i 18/14, położone przy ulicy Mińskiej 25 w Warszawie, w związku z czym w ramach projektu Soho Factory finalizowana jest sprzedaż pozostałego zapasu.

W dniu 30 marca 2018 roku budynek Feniks uzyskał prawomocne pozwolenie na użytkowanie. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 12 024 m². W inwestycji sprzedano już wszystkie mieszkania i

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

lokale usługowe. Na dzień publikacji sprawozdania wszystkie lokale w inwestycji mają już przeniesioną własność na klientów.

Wraz z końcem maja zakończyła się budowa budynku Verbel. Spółka uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie budynku w dniu 13 lipca 2018 roku. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 3 800 m². Do dnia publikacji podpisano umowy na sprzedaż 62 lokali mieszkalnych, co stanowi 97% PUM budynku. Własność znacznej większości mieszkań jest już przekazana klientom.

Szczegółowe parametry realizowanych projektów znajdują się w poniższej tabeli.

	PUM [m ²]	PUU [m ²]	RAZEM PU [m ²]	Łączna oferta mieszkań [szt]	Wejście do oferty	Spółka realizująca	Mieszkań sprzedanych	PUM sprzedany	% sprz. mieszkań	% sprz. PUM	Oddanie do użytkowania
Projekty oddane do użytkowania											
Budynek B - Rebel One	3 001	406	3 407	38	02.2012	Soho Factory	36	2 717	95%	91%	01.2014
Budynek C - Kamion Cross	8 600	742	9 342	173	04.2013	Soho Factory	173	8 600	100%	100%	01.2015
Budynek A - Wars	7 483	1 259	8 742	143	05.2015	Soho Tetris	142	7 375	99%	99%	01.2017
Budynek F - Feniks	11 768	256	12 024	219	03.2016	Soho Feniks	219	11 768	100%	100%	03.2018
Verbel	3 566	234	3 800	64	11.2016	Soho Verbel	62	3 463	97%	97%	07.2018

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

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

Zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 15 listopada 2018 r. oraz realizowaną strategią Emitenta, spółka przeznaczona jest do sprzedaży w 1Q 2019 r. Przedmiotem działalności jest realizacja podzielonego na etapy projektu deweloperskiego zlokalizowanego w Krakowie przy ul. Bochenka.

Pierwszy etap inwestycji był 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 230 lokali mieszkalnych, co stanowi 99% PUM (umowy deweloperskie wraz z umowami rezerwacyjnymi). Do dnia bilansowego przeniesiono własność 229 mieszkań.

W I kwartale 2016 r. powstała spółka celowa – Dobra Forma 2 Sp. z o.o. SK, w 100 % pośrednio i bezpośrednio zależna od Soho Development S.A. w ramach której prowadzony jest drugi etap inwestycji. W dniu 15 grudnia 2018 roku spółka uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie budynku. Do dnia publikacji podpisano umowy na sprzedaż 236 lokali mieszkalnych, co stanowi 98% PUM (umowy deweloperskie wraz z umowami rezerwacyjnymi). Przenoszenie własności rozpoczęło się w 1Q 2019.

	PUM [m ²]	PUU [m ²]	RAZEM PU [m ²]	Łączna oferta mieszkań [szt]	Wejście do oferty	Spółka realizująca	Mieszkań sprzedanych	PUM sprzedany	% sprz. mieszkań	% sprz. PUM	Oddanie do użytkowania
Projekty oddane do użytkowania											
Dobra Forma I	10 702	0	10 702	231	09.2015	Dobra Forma 1	230	10 653	99,6%	99,5%	09.2017
Dobra Forma II	11 619	264	11 882	239	03.2017	Dobra Forma 2	236	11 433	99%	98%	12.2018

Dane o sprzedaży zawierają umowy deweloperskie oraz płatne rezerwacyjne.

- **Mińska Development Sp. z o.o.**

W dniu 20 grudnia 2018 r. spółka zawarła przyrzeczoną umowę zbycia udziału w prawie zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie dz. nr 18/4. Spółka posiada również prawo użytkowania dwóch działek o powierzchni łącznej 8 212 m². Udziały w spółce bądź posiadane nieruchomości przeznaczone są do sprzedaży.

2) Pozostałe aktywa (non-core)

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

Spółki posiadają nieruchomości gruntowe o pow. 48,8 ha położone w miejscowości Kamionka, na których planowana jest budowa instalacji odzysku energii. Recycling Park Sp. z o.o. posiada wpis do 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. Emitent będzie informował na bieżąco o postępie działań zmierzających do sprzedaży projektu.

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.

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 i jednostkowych zostały szczegółowo opisane w Rocznym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym na dzień 30 września 2018 r. oraz Rocznym Sprawozdaniu Finansowym na dzień 30 września 2018 r.

5. Platforma zastosowanych MSSF

Oświadczenie o zgodności:

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 2018 r. poz. 395) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi,
- w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami - zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi,
- wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

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 r.:

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”.

MSSF 15 "Przychody z umów z klientami"

Emitent przeprowadził analizę treści umów sprzedaży zawartych z klientami, w celu identyfikacji różnic wynikających z wdrożenia MSSF 15 i ujmowania przychodów według pięcioetapowego modelu. W wyniku przeprowadzonych prac Emitent stwierdził brak istotnego wpływu wdrożenia MSSF 15 na sprawozdanie finansowe i nie wprowadził do niego żadnych korekt.

MSSF 9 "Instrumenty finansowe"

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wprowadza zmiany w zakresie klasyfikacji aktywów finansowych, zasad utraty wartości aktywów finansowych oraz rachunkowości zabezpieczeń.

Pożyczki są udzielone przez jednostkę dominującą spółkom zależnym. Model biznesowy zakłada utrzymywanie tych aktywów w celu uzyskania umownych przepływów pieniężnych. W zależności od charakteru pożyczek, stopnia finansowania pożyczkami spółek zależnych a także wyniku testu „SPPI” pożyczki klasyfikowane są do aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie lub aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. W związku z tym, że pożyczki udzielane są do podmiotów zależnych, nad którymi Emitent sprawuje kontrolę, nie występuje tu istotne ryzyko kredytowe.

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów, jakie zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, 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),
- IFRIC 23 „Niepewność w zakresie podatku dochodowego” (obowiązujące 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),
- 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),
- Zmiany do Ram Konceptyjnych w Standardach MSSF (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia jednostek gospodarczych” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 1 i MSR 8 „Definicja istotności” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 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.

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

W okresie objętym Raportem Kwartalnym wykorzystano część aktywa na odroczonego podatek dochodowy (1,7 mln zł). Brak innych istotnych zdarzeń o powyższym charakterze w okresie objętym Raportem.

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 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Segmenty operacyjne (31 grudnia 2018 r. / okres 3 miesięcy 2018 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	109 877	-107 812	20 198	-2 428	1 110	-32	2 953	0	23 866
Rzeczowe aktywa trwale	41	0	12 562	-2 428	126	0	0	0	10 301
Wartość firmy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne wartości niematerialne	19	0	0	0	1	0	0	0	20
Inwestycje w nieruchomości	0	0	6 833	0	0	0	2 740	0	9 573
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	107 331	-107 331	0	0	32	-32	0	0	0
Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	2 160	-723	0	0	0	0	0	0	1 437
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe, w tym:	26	0	11	0	0	0	0	0	37
- 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	26	0	11	0	0	0	0	0	37
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	300	242	792	0	951	0	213	0	2 498
Aktywa obrotowe	28 738	-26 485	42 263	-53	146 169	-63 657	177	0	127 152
Zapasy	0	0	0	0	59 370	-1	0	0	59 369
Należności handlowe	299	-262	363	-53	270	0	13	0	630
Należności z tytułu podatku dochodowego	9	0	0	0	0	0	0	0	9
Pozostałe należności	953	0	327	0	26 479	-26 236	151	0	1 674
Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	359	-282	0	0	37 420	-37 420	0	0	77
- 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	0	0	0	7 390	-7 390	0	0	0

SAF-QSr 1/2018
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	359	-282	0	0	30 030	-30 030	0	0	77
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe aktywa	12	0	216	0	553	0	0	0	781
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 165	0	19 693	0	20 369	0	13	0	41 240
Aktywa przeznaczone do zbycia	25 941	-25 941	21 664	0	1 708	0	0	0	23 372
Suma aktywów	138 615	-134 297	62 461	-2 481	147 279	-63 689	3 130	0	151 018

SAF-QSr 1/2018
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	
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	46 251	-6 837	39 687	-69 097	82 268	-34 323	-653	-6 708	50 588
Kapitał zakładowy	3 370	-5	44 208	-44 208	53 791	-53 791	65	-65	3 365
Akcje własne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kapitał rezerwowy	59 172	0	0	0	0	0	0	1	59 173
Pozostałe kapitały	41 107	52	65 038	-47 499	96	50	4 732	-45 865	17 711
Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	-57 398	-6 884	-69 559	22 610	28 381	19 418	-5 450	39 221	-29 661
- zysk/(strata) z lat ubiegłych	-60 575	7	-71 872	24 516	19 986	20 009	-5 304	39 221	-34 012
- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	3 177	-6 891	2 313	-1 906	8 395	-591	-146	0	4 351
Razem kapitał własny	46 251	-6 837	39 687	-69 097	82 268	-34 323	-653	-6 708	50 588
Zobowiązania długoterminowe	120	3	1 276	0	0	0	0	0	1 399
Kredyty i pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	120	3	1 276	0	0	0	0	0	1 399
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	0	0	0	0	0
Przedpłaty otrzymane od klientów na poczet najmu (działalność w zakresie najmu)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	92 244	-63 710	21 498	-19 330	65 011	-465	3 783	0	99 031
Zobowiązania handlowe	411	-50	505	-65	245	-66	20	0	1 000
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych (działalność deweloperska)	0	0	0	0	50 039	0	0	0	50 039
Przedpłaty otrzymane od klientów na poczet najmu (działalność w zakresie najmu)	0	0	44	0	0	0	0	0	44

SAF-QSr 1/2018
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 zobowiązania krótkoterminowe	49 125	-30 259	20 933	-19 250	9 154	-134	6	0	29 575
Rezerwy na zobowiązania	10	0	0	0	0	0	0	0	10
Kredyty i pożyczki	42 698	-33 401	16	-15	5 573	-265	3 757	0	18 363
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do zbycia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zobowiązania	92 364	-63 707	22 774	-19 330	65 011	-465	3 783	0	100 430
Suma pasywów	138 615	-70 544	62 461	-88 427	147 279	-34 788	3 130	-6 708	151 018

SAF-QSr 1/2018
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	296	-208	429	-21	41 053	-536	0	0	41 013
Przychody z działalności developerskiej	0	0	0	0	40 468	0	0	0	40 468
Przychody z najmu	0	0	425	-20	21	-1	0	0	425
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	296	-208	4	-1	564	-535	0	0	120
Koszt własny sprzedaży	-219	149	-284	15	-30 529	54	0	0	-30 814
Koszt własny sprzedaży działalności developerskiej	0	0	0	0	-30 469	0	0	0	-30 469
Koszt własnych sprzedanych usług najmu	0	0	-284	15	-6	0	0	0	-275
Koszt własnych sprzedanych pozostałych usług	-219	149	0	0	-54	54	0	0	-70
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	77	-59	145	-6	10 524	-482	0	0	10 199
Koszty sprzedaży	-47	0	-74	0	-1 740	33	0	0	-1 828
Koszty ogólnego zarządu	-1 570	-13	-699	65	-833	462	-1	0	-2 589
Zysk (strata) ze sprzedaży	-1 540	-72	-628	59	7 951	13	-1	0	5 782
Pozostałe przychody operacyjne	24	0	9 415	0	43	0	10	0	9 492
Pozostałe koszty operacyjne	-151	0	-10 615	778	-5	0	-113	0	-10 106
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 667	-72	-1 828	837	7 989	13	-104	0	5 168
Przychody finansowe	138	92	141	0	594	-604	0	0	361
Koszty finansowe	-1 229	616	-29	16	-144	0	-42	0	-812
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	7 703	-7 527	0	0	0	0	0	0	176
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 945	-6 891	-1 716	853	8 439	-591	-146	0	4 893
Podatek dochodowy	-1 768	0	4 029	-2 759	-44	0	0	0	-542
--> podatek dochodowy bieżący	-4	0	0	0	0	0	0	0	-4
--> podatek dochodowy odroczony	-1 764	0	4 029	-2 759	-44	0	0	0	-538
Zysk (strata) netto za okres	3 177	-6 891	2 313	-1 906	8 395	-591	-146	0	4 351
Udziały niesprawujące kontroli	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta	3 177	-6 891	2 313	-1 906	8 395	-591	-146	0	4 351

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 31.12.2018 r. przez Narodowy Bank Polski (4,3000 zł / EURO) oraz dane porównywalne – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 31.12.2017 r. przez Narodowy Bank Polski (4,1709 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 2018 r. (4,3072 zł / EURO) oraz dla 3 miesięcy 2017 r. (4,2087 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

Proces ofertowy

W nawiązaniu do uchwały z dnia 15 listopada 2018 r. Zarząd Soho Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie dokonał wyboru podmiotu Jones Lang LaSalle sp. z o.o. i zawarł z nim umowę w sprawie organizacji i przeprowadzenia konkurencyjnego procesu zbierania ofert nabycia udziałów spółek Cracovia Property sp. z o.o. oraz Mińska Development sp. z o.o., które to spółki posiadają głównie aktywa nieruchomościowe.

W wyniku powyższego procesu Jones Lang LaSalle sp. z o.o. wysłał zapytania ofertowe do ponad 20 podmiotów branżowych oraz uzyskał łącznie siedem wstępnych ofert, z czego cztery dotyczyły zakupu 100% udziałów Mińska Development Sp. z o.o., dwie zakupu 100% udziałów Cracovia Property Sp. z o.o., a jedna zakupu nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Mińskiej. W wyniku analizy otrzymanych ofert Jones Lang LaSalle sp. z o.o. zarekomendował wybór podmiotów do dalszych negocjacji oraz przeprowadzenia szczegółowego due diligence przedmiotu sprzedaży.

Zakończenie powyższego procesu planowane jest na pierwszy kwartał 2019 r.

Uzyskanie pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego „Dobra Forma II” oraz spłata kredytu inwestycyjnego

W dniu 12 grudnia 2018 r. spółka zależna Dobra Forma 2 sp. z o.o. s.k. poinformowała o przedterminowej dobrowolnej spłacie kredytu inwestycyjnego udzielonego na podstawie umowy kredytu zawartego z Getin Noble Bank Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie. Kredyt został spłacony w całości przed terminem z uwagi na sprzedaż 90% mieszkań w budynku. Pierwotny termin spłaty kredytu przypadał na 20 marca 2020 r.

W dniu 15 grudnia 2018 r. spółka zależna Dobra Forma 2 sp. z o.o. s.k. uzyskała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie wraz z poświadczeniem prawomocności w odniesieniu do budynku mieszkalnego II etapu inwestycji Dobra Forma przy ul. Bochenka w Krakowie. Proces przekazywania sprzedanych lokali został zaplanowany na IQ 2019 r.

Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości przez Mińska Development Sp. z o.o.

W dniu 20 grudnia 2018 r. spółka zależna Mińska Development sp. z o.o. zawarła przyrzeczoną umowę sprzedaży ("Umowa Przyrzeczona") nieruchomości stanowiącej udział 292430/1078070 w użytkowaniu wieczystym działki 18/4 oraz we własności posadowionego na tym gruncie budynku biurowego nr 104 przy ulicy Mińskiej 25 dalej łącznie "Nieruchomość". Umowa Przyrzeczona stanowi wykonanie Umowy Przedwstępnej.

Nabywcą Nieruchomości jest spółka 888 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie powiązana z Optima Logistics Group spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie ("Nabywca").

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

2) Segment inwestycyjno-finansowy

Uchwały podjęte na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 15 listopada 2018 r.

W dniu 15 listopada 2018 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Soho Development S.A. podjęło uchwałę o upoważnieniu Zarządu Spółki do podjęcia działań zmierzających do zbycia kluczowych aktywów Spółki najpóźniej do dnia 31 marca 2019 r. w celu dystrybucji do akcjonariuszy uzyskanych z tego tytułu środków, które pozostaną po zabezpieczeniu terminowej spłaty wszystkich zobowiązań Spółki z tytułu obligacji objętych przez SGB Bank S.A. Jednocześnie NWZ podjęło uchwałę o obniżeniu kapitału zakładowego Spółki o łącznie 7.339.449 o których mowa powyżej oraz zmianie wysokości wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej.

Splata obligacji objętych przez SGB Bank

Z tytułu sprzedaży nieruchomości Mińska Development uzyskała cenę w kwocie 9,2 mln zł (dziewięć milionów dwieście tysięcy złotych) netto, powiększoną o podatek od towarów i usług. Środki pochodzące ze sprzedaży nieruchomości wraz ze środkami własnymi Spółki zostały przeznaczone na przedterminową spłatę 14.500 sztuk obligacji serii B3 wyemitowanych przez Spółkę i objętych przez SGB Bank S.A. Kwota spłaty wraz z odsetkami i prowizjami wyniosła 14,8 mln zł.

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

Brak zdarzeń o powyższym charakterze w okresie objętym Raportem Kwartalnym.

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

Z tytułu sprzedaży nieruchomości Mińska Development uzyskała cenę w kwocie 9,2 mln zł netto, powiększoną o podatek od towarów i usług. Środki pochodzące ze sprzedaży nieruchomości wraz ze środkami własnymi Spółki zostały przeznaczone na przedterminową spłatę 14.500 sztuk obligacji serii B3 wyemitowanych przez Spółkę i objętych przez SGB Bank S.A. Kwota spłaty wraz z odsetkami i prowizjami wyniosła 14,8 mln zł.

W związku z powyższym na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa Soho Development S.A. posiadała zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych o wartości nominalnej 18,5 mln zł. Zobowiązanie to zostało spłacone w dniu 28 stycznia 2019 r. Dane odnośnie wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych zostały przedstawione w nocie „Zobowiązania”.

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

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły zdarzenia o takim charakterze.

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

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.

Splata obligacji objętych przez SGB Bank

W dniu 28 stycznia 2019 r. dokonano spłaty i rozliczenia pozostałych 18 500 szt. obligacji B3 objętych przez SGB Bank o wartości nominalnej 18,5 mln zł. W związku z powyższym na dzień publikacji Emitent nie posiada zobowiązań wobec SGB Bank.

Połączenia SOHO Development S.A. ze spółkami zależnymi

W dniu 13 lutego 2019 r. Emitent poinformował o zamiarze połączenia z następującymi spółkami zależnymi:

- Mińska Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa: 03-808 Warszawa, ul. Mińska 25; KRS: 247365 NIP: 1132593925 REGON: 140418946
- Fabryka PZO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa: 03-808 Warszawa, ul. Mińska 25, KRS: 269360, NIP: 1132645444, REGON: 140785308;
- Fellow spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 03-808 Warszawa, ul. Mińska 25, KRS: 302526, NIP: 8971740028, REGON: 020724165;
- Dobra Forma 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 03-808 Warszawa, ul. Mińska 25, KRS: 577417 NIP: 1132895721 REGON: 362587217
- Soho Verbel spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 03-808 Warszawa, ul. Mińska 25, KRS: 644377, NIP: 1132921105, REGON: 365728434;
- Soho Feniks spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 03-808 Warszawa, ul. Mińska 25, KRS: 601095, NIP: 1132902504, REGON: 363700845;
- Soho Tetris spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 03-808 Warszawa, ul. Mińska 25, KRS: 511360, NIP: 1132876592, REGON: 146254873;
- Soho Development Homes & More spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 03-808 Warszawa, ul. Mińska 25, KRS: 415320 NIP: 7010337489 REGON: 146057863

Połączenie ma na celu uproszczenie struktury grupy kapitałowej Emitenta w sposób jak najszybszy oraz najbardziej efektywny. Połączenie spowoduje przede wszystkim obniżenie kosztów operacyjnych grupy kapitałowej.

Połączenie nastąpi poprzez przejęcie przez Emitenta majątku spółek zależnych na zasadach określonych w Planie Połączenia. Z uwagi, iż spółki przejmowane są podmiotami w 100 % zależnymi od Emitenta połączenie odbędzie się w trybie uproszczonym, zgodnie z art. 516 § 6 KSH. W związku z powyższym połączenie nastąpi bez podwyższenia kapitału zakładowego oraz bez wydania nowych akcji Emitenta. Z dniem połączenia Soho Development SA wstąpi we wszystkie prawa i obowiązki spółek przejmowanych, które ulegną rozwiązaniu bez przeprowadzania likwidacji, zgodnie z art. 494 § 1 KSH.

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.

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

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

W okresie sprawozdawczym nie powstały nowe spółki zależne. W okresie sprawozdawczym dokonano likwidacji następujących jednostek zależnych:

- Soho Quatro Sp. z o.o. SK w likwidacji,
- Soho Verbel Sp. z o.o. SK w likwidacji.

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 publikacji raportu kwartalnego

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

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

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% głosów
1	Pan Maciej Zientara (poprzez spółkę zależną Superkonstelacja Limited (Nikozja))	7.811.297	23,22%	7.811.297	23,22%
2	Pan Maciej Wandzel (bezpośrednio oraz przez spółkę zależną Aulos 1 Sp. z o.o.)	7.407.576	22,02%	7.407.576	22,02%
	Razem Akcjonariusze powyżej 5%	15 218 873	45,23%	15 218 873	45,23%
	Razem Pozostali Akcjonariusze	18 427 446	54,77%	18 427 446	54,77%
	Razem Wszystkie Akcje	33 646 319	100,00%		

Na dzień publikacji sprawozdania finansowego następujące osoby zarządzające posiadały papiery wartościowe wyemitowane przez Emitenta:

- Pan Maciej Wandzel bezpośrednio oraz przez spółkę zależną Aulos 1 sp. z o.o. 7 407 576 akcji Emitenta stanowiące 22,02% kapitału zakładowego Emitenta. Zmiany stanu posiadania akcji Emitenta przez Pana Macieja Wandzla obrazuje poniższa tabela „Zmiany struktury własności...”,
- Pan Maciej Wandzel posiada 743 786 warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do nabycia 743 786 akcji serii F w warunkowym kapitale zakładowym Spółki dających prawo do wykonywania 743 786 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Uprawnienie do nabycia ww. akcji serii F wynika z imiennych warrantów subskrypcyjnych serii A wyemitowanych na mocy uchwały nr 3 z dnia 22 czerwca 2017 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia,
- Pan Mariusz Omieciński posiada 36 756 sztuk warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do nabycia 36 756 akcji serii F w warunkowym kapitale zakładowym Spółki dających prawo do wykonywania 36 756 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Uprawnienie do nabycia ww. akcji serii F wynika z imiennych warrantów subskrypcyjnych serii A wyemitowanych na mocy uchwały nr 3 z dnia 22 czerwca 2017 r. Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

W okresie objętym raportem kwartalnym do dnia publikacji niniejszego raportu kwartalnego Członkowie Zarządu nie dokonywali zbycia lub nabycia akcji Emitenta.

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

W okresie objętym raportem kwartalnym do dnia publikacji niniejszego raportu kwartalnego Członkowie Zarządu nie dokonali zbycia na rzecz Emitenta warrantów subskrypcyjnych w celu umorzenia w ramach programu motywacyjnego ustanowionego w Emitencji ani nie dokonali objęcia akcji w wykonaniu praw z warrantów.

Na dzień przekazania raportu kwartalnego, osoby nadzorujące nie posiadały akcji Emitenta.

Zmiany struktury własności znaczących pakietów akcji Emitenta w okresie objętym raportem kwartalnym do dnia publikacji raportu kwartalnego

Data zmiany udziału	Akcjonariusz	Udział w ogólnej liczbie głosów przed zmianą	Liczba akcji przed zmianą	Udział w ogólnej liczbie głosów po zmianie	Liczba akcji po zmianie	Uwagi
2018-12-04	Pan Maciej Wandzel wraz z Aulos Sp. z o. o.	18,08	7.407.576	22,02	7.407.576	Obniżenie kapitału zakładowego Spółki
2018-12-04	Pan Rafał Bauer pośrednio przez Businessweb S.R.O.	4,16	1.705.446	5,07	1.705.446	Obniżenie kapitału zakładowego
2018-12-04	Pan Maciej Zientara (poprzez Superkonstelacja Limited)	19,06	7.811.297	23,22	7.811.297	Obniżenie kapitału zakładowego
2018-12-10	Pan Rafał Bauer pośrednio przez Businessweb S.R.O.	5,07	1.705.446	4,98	1.675.390	Zbycie w ramach transakcji giełdowej

Kapitał rezerwowy stanowi kapitał przeznaczony na skup akcji własnych, zgodnie z uchwałami podjętymi przez WZA w 2015 r. i 2017 r. Pozostałe kapitały stanowi kapitał utworzony ze sprzedaży akcji ponad wartość nominalną (agio) oraz z podziału zysków / pokrycia strat.

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:

- postępowania dotyczące zobowiązań albo wierzytelności, którego wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta, ani
- dwu lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań albo wierzytelności, których wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Soho Development.

22. Informacje o istotnych transakcjach Grupy z podmiotami powiązanymi

Transakcje z jednostkami zależnymi

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

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

Strony transakcji 31.12.2018 r. / 3 miesiące /	Zobowiązania	Należności	Wynagrodzenia*	Sprzedaż	Zakupy	Skup akcji własnych
	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)
Akcjonariusze posiadający znaczący wpływ	0	0	0	0	0	0
Kluczowy personel	117	4	1 044	0	0	0
Pozostałe podmioty powiązane**	64	39	0	1	215	0
Razem	181	43	1 044	2	215	0

*Wynagrodzenie kluczowego personelu obejmuje umowy o pracę, umowy cywilno-prawne oraz koszty programu motywacyjnego (warrantów zbytych do SHD S.A.)

** W rozumieniu punktu 18 g) MSR 24

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi

Stron transakcji	Zobowiązania	Należności	Sprzedaż usług	Zakupy usług
	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)
Rent Factory S.A.	3	0	0	171
Razem	3	0	0	171

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

Sprzedaż aktywów Grupy

Zgodnie z realizowaną strategią, Zarząd Emitenta prowadzi aktywne działania zmierzające do sprzedaży kolejnych składników majątku Grupy SHD S.A. Wyniki na ich zbywaniu mogą mieć istotny wpływ na przyszłe dochody całkowite.

- 24. Wyjaśnienie głównych pozycji Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych**

Główne pozycje Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych dotyczyły:

- Sprzedaży nieruchomości - udziału w budynku biurowym posadowionym na działce 18/4 przy ul. Mińskiej 25, wpływ w kwocie 9.211 tys. zł,
- Spłaty obligacji objętych przez SGB – wydatki w kwocie 14.500 tys. zł (kapitał) oraz 330 tys. zł (odsetki).

SAF-QSr 1/2018
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

Skrócone Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Emitenta tj. prowadzenia działalności w okresie co najmniej kolejnych 12 miesięcy.

Zgodnie ze strategią Zarządu opublikowaną w raporcie bieżącym nr 47/2017 Spółka jest w trakcie procesu sprzedaży aktywów przeznaczonych na wypłaty środków na skup akcji własnych. Jednakże w związku z postanowieniami umowy zawartej z Yawa Sp. z o.o. 4 SK (podmiot zależny od Yareal), działalność Emitenta musi być kontynuowana co najmniej do 2023 r. (raport bieżący nr 85/2017). W ocenie Zarządu nie istnieją zagrożenia dla kontynuacji działalności.

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 z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi,
- wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Raport kwartalny obejmuje okres od dnia 01.10.2018 r. do dnia 31.12.2018 r., stanowiący trzy miesiące roku obrotowego od 01.10.2018 r. do 30.09.2019 r.

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

W okresie objętym Raportem Kwartalnym wykorzystano część aktywa na odroczony podatek dochodowy (1,7 mln zł). Brak innych istotnych zdarzeń o powyższym charakterze w okresie objętym Raportem.

SAF-QSr 1/2018
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

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

Sprzedaż aktywów Grupy

Zgodnie z realizowaną strategią, Zarząd Emitenta prowadzi aktywne działania zmierzające do sprzedaży kolejnych składników majątku Grupy SHD S.A. Wyniki na ich zbywaniu mogą mieć istotny wpływ na przyszłe dochody całkowite.

6. Porównywalność jednostkowych danych finansowych

Dane jednostkowe są porównywalne z analogicznym okresem ubiegłego roku.

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 31.12.2018 r. przez Narodowy Bank Polski (4,3000 zł / EURO) oraz dane porównywalne – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 31.12.2017 r. przez Narodowy Bank Polski (4,1709 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 2018 r. (4,3072 zł / EURO) oraz dla 3 miesięcy 2017 r. (4,2087 zł / EURO).

Zatwierdzenie Raportu Kwartalnego

Podpisy osób reprezentujących Soho Development S.A.			
Data	Imię i nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
01.03.2019 r.	Maciej Wandzel	Prezes Zarządu	
01.03.2019 r.	Mariusz Omieciński	Członek Zarządu	
01.03.2019 r.	Beata Matasek	Główna Księgowa	