

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport bieżący nr

31

/

2018

Data sporządzenia: 2018-02-22

Skrócona nazwa emitenta

SOHO DEVELOPMENT

Temat

Wyjaśnienia dotyczące ujęcia zakończenia inwestycji w Progress FIZAN w najbliższych raportach okresowych, zmiany w polityce rachunkowości oraz szacunkowe wyniki kwartału zakończonego 31 grudnia 2017 r.

Podstawa prawna

Art. 17 ust. 1 MAR - informacje poufne.

Treść raportu:

W dniu 06 września 2017 r. Zarząd spółki Soho Development Spółka Akcyjna („Emitenta”), przekazał raportem bieżącym nr 66/2017 informację w sprawie zmian w wycenie nieruchomości należących do spółek portfelowych funduszu Progress FIZAN. Korekty wycen dotyczyły nieruchomości w posiadaniu spółek kontrolowanych Emitenta: Fabryka PZO sp. z o.o., Recycling Park Kamionka sp. z o.o. oraz Recycling Park sp. z o.o., a pośrednio także wartości certyfikatów inwestycyjnych Progress FIZAN posiadanych przez Emitenta.

Następnie raportami nr 7/2018 z dnia 16 stycznia 2018 r. oraz 24/2018 z dnia 31 stycznia 2018 r., Emitent informował o kolejnych działaniach w procesie likwidacji Progress FIZAN. Likwidacja funduszu była związana z realizacją strategii Emitenta polegającej na zbywaniu aktywów i przekazywaniu środków do akcjonariuszy w ramach uchwalonego programu skupu akcji własnych oraz ograniczaniu bieżących kosztów działalności.

W niniejszym raporcie Zarząd wyjaśnia sposób prezentacji zakończenia inwestycji w Progress FIZAN w najbliższych sprawozdaniach finansowych Emitenta, skutki zastosowania zmian w polityce rachunkowości oraz szacunkowe wyniki finansowe I kwartału bieżącego roku obrotowego. Wyjaśnienia mają związek z pracami nad raportem okresowym Emitenta.

W związku z faktem, iż częściowe umorzenie certyfikatów inwestycyjnych Progress FIZAN miało miejsce w grudniu 2017 r., to w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za kwartał kończący się w dniu 31 grudnia 2017 r., wynik wcześniejszej aktualizacji wartości certyfikatów (głównie dotyczącej wspomnianej wyżej wrześniowej korekty wyceny aktywów) zostanie przekwalifikowany z kapitału z aktualizacji wyceny na ujemny wynik jednostkowy tego okresu w wysokości ok. 5,7 mln zł.

Reklasyfikacja pozostałej kwoty aktualizacji wartości z kapitałów na ujemny wynik jednostkowy Emitenta w wysokości ok. 50,4 mln zł, będzie miała miejsce w raporcie finansowym Emitenta za okres kończący się w dniu 31 marca 2018 r. Ma to związek z zakończeniem działań likwidacyjnych w odniesieniu do inwestycji w Progress FIZAN w miesiącu styczniu 2018 r.

W sprawozdaniu skonsolidowanym podane wyżej wielkości straty wyniosą odpowiednio ok. 0,6 mln zł (w I kw. roku obrotowego) oraz ok. 5,6 mln zł (w II kw. roku obrotowego). Wartości te są niższe niż w sprawozdaniu jednostkowym, ponieważ aktualizacja wartości aktywów została już wykazana w wyniku skonsolidowanym za rok obrotowy kończący się 30 września 2017 r.

Niniejszy raport ma stanowić bliższe wyjaśnienie skutków bilansowych wcześniej podawanych informacji. Zarząd podkreśla, że przeprowadzana reklasyfikacja ujemnej aktualizacji wartości aktywów na wynik finansowy nie prowadzi do zmiany wartości aktywów netto Emitenta na akcję (jest to przesunięcie ujemnej wartości z kapitałów do wyniku bieżącego okresu, wymagane przez MSSF).

Niezależnie od powyższego, bezpośrednia strata na zbyciu certyfikatów przez Emitenta do Progress FIZAN w celu ich umorzenia wyniosła ok. 6,2 mln zł w okresie kończącym się w dniu 31 grudnia 2017 r., natomiast wynik na umorzeniu pozostałej części certyfikatów w styczniu 2018 r. był dodatni i wyniósł ok. 1,0 mln zł, co zostanie ujęte w raportach okresowych za okres kończący się w dniu 31 marca 2018 r. Wynika to z różnych kosztów objęcia certyfikatów zbywanych według ich aktualnych wycen.

Księgowe koszty związane z likwidacją Progress FIZAN stanowią w całości koszt niepieniężny i nie mają wpływu na założenia i realizację przyjętej polityki dystrybucji aktywów Emitenta oraz nie wpłyną negatywnie na zakres planowanego programu skupu akcji własnych.

Jednocześnie, w celu zapewnienia lepszej prezentacji wyników działalności deweloperskiej, Zarząd podjął decyzję o zmianie w polityce rachunkowości, polegającej na prezentacji wyników spółek celowych w sprawozdaniu jednostkowym według metody praw własności. Podany sposób prezentacji wynika ze zmian w MSR 27, które umożliwiają jednostkom sprawozdawczym rozliczanie inwestycji w podmiotach zależnych, stowarzyszonych i we

wspólnych przedsięwzięciach w jednostkowym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. W ocenie Zarządu taki sposób ujęcia lepiej oddaje specyfikę działalności prowadzonej w zależnych spółkach projektowych oraz przyczynia się do zmniejszenia różnic pomiędzy wynikiem skonsolidowanym i jednostkowym.

Wprowadzone zmiany w polityce rachunkowości zostaną uwzględnione w sprawozdaniu jednostkowym za I kwartał bieżącego roku obrotowego. Szacowany efekt wprowadzenia zmiany w sprawozdaniu jednostkowym w tym okresie wynosi 9,7 mln zł (dodatni wynik jednostek ujmowanych metodą praw własności). Retrospektywne zastosowanie polityki rachunkowości (reklasyfikacja do wyniku z lat ubiegłych skutków wyceny udziałów w jednostkach zależnych) nie spowoduje zmian w łącznej wysokości kapitałów własnych Emitenta.

Przy uwzględnieniu podanych wcześniej czynników oraz wyniku na transakcji sprzedaży SOHO Factory, o czym mowa w raporcie bieżącym nr 85/2017 z dnia 12 grudnia 2017 r. i innych pozycji dotyczących bieżącego okresu (w tym podatku odroczonego), szacowany wynik jednostkowy kwartału kończącego się w dniu 31 grudnia 2017 r. kształtował się będzie na poziomie -10,8 mln zł, a wynik skonsolidowany -6,8 mln zł.

SOHO DEVELOPMENT SA			
(pełna nazwa emitenta)			
SOHO DEVELOPMENT		Finanse inne (fin)	
(skrótowa nazwa emitenta)		(sektor wg. klasyfikacji GPW w W-wie)	
03-808	Warszawa		
(kod pocztowy)		(miejscowość)	
Mińska			25
(ulica)		(numer)	
022 323 19 00		022 323 19 01	
(telefon)		(fax)	
(e-mail)		blacklion.com.pl	
(www)		(www)	
5261029318		010964606	
(NIP)		(REGON)	

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2018-02-22	Maciej Wandzel	Prezes Zarządu	
2018-02-22	Mariusz Omieciński	Członek Zarządu	