

KOMISJA NADZORU FINANSOWEGO

Raport bieżący nr

46

/

2018

Data sporządzenia: 2018-06-13

Skrócona nazwa emitenta

SOHO DEVELOPMENT

Temat

Wyjaśnienia dotyczące ujęcia określonych zdarzeń o charakterze jednorazowym w najbliższym raporcie okresowym, wpływ zmian w polityce rachunkowości oraz szacunkowe wyniki półrocza zakończony 31 marca 2018 r.

Podstawa prawna

Art. 17 ust. 1 MAR - informacje poufne.

Treść raportu:

Niniejszy raport stanowi rozwinięcie informacji opublikowanych przez Zarząd spółki Soho Development Spółka Akcyjna („Emitenta”) w raporcie bieżącym nr 31/2018 z dnia 22 lutego 2018 r. (dalej „Raport 31/2018”).

Celem niniejszego raportu jest wyjaśnienie w jaki sposób zakończenie inwestycji w Progress FIZAN oraz inne zdarzenia jednorazowe będą zaprezentowane w najbliższym półrocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta za okres kończący się 31 marca 2018 r. Zarząd podaje też przewidywane skutki zastosowania zmian w polityce rachunkowości oraz szacunkowe wyniki finansowe I półrocza bieżącego roku obrotowego uwzględniające prezentowany sposób ujęcia poszczególnych zdarzeń. Wyjaśnienia mają związek z pracami nad raportem okresowym Emitenta oraz są konsekwencją uzgodnienia z audytorem sposobu ujęcia opisywanych wielkości.

W dniu 06 września 2017 r. Emitent przekazał raportem bieżącym nr 66/2017 informację w sprawie zmian w wycenie nieruchomości należących do spółek portfelowych 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., co pośrednio wpłynęło na aktualizację wartości certyfikatów inwestycyjnych Progress FIZAN posiadanych przez Emitenta.

Zgodnie z podanymi w Raporcie 31/2018 szacunkami, wynik wcześniejszej aktualizacji wartości certyfikatów Progress FIZAN (związanej głównie z korektą wyceny aktywów opisaną w raporcie bieżącym 66/2017) zostanie w całości przekwalifikowany z kapitału z aktualizacji wyceny na ujemny wynik jednostkowy I półrocza w wysokości ok. 56,1 mln zł – co jest wymagane w związku ze zbyciem certyfikatów w celu ich umorzenia w ramach procesu likwidacji FIZAN.

W sprawozdaniu skonsolidowanym podana wyżej wielkość straty wyniesie ok. 6,2 mln zł. Wartość ta jest niższa niż w sprawozdaniu jednostkowym, ponieważ aktualizacja wartości aktywów, o której była mowa w raporcie bieżącym nr 66/2017, została już wykazana w wyniku skonsolidowanym za rok obrotowy kończący się 30 września 2017 r.

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 powyższej reklasyfikacji, bezpośrednia łączna 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 marca 2017 r. (dotyczy zarówno wyniku jednostkowego jak skonsolidowanego).

W ramach innych zdarzeń mających istotny wpływ na wynik I półrocza, należy wskazać zawarcie w dniu 12 grudnia 2017 r. umowy sprzedaży przez Emitenta nieruchomości „Soho Factory” położonej przy ulicy Mińskiej 25 w Warszawie. Wynik księgowy na sprzedaży tej nieruchomości, uwzględniający m.in. uprzednie przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej oraz wartość nakładów na przygotowanie kolejnych etapów inwestycji, które byłyby realizowane w przypadku braku transakcji sprzedaży, był ujemny i wyniósł 14,5 mln zł. Powyższa kwota została ujęta w sprawozdaniu finansowym za I kwartał roku obrotowego i wpłynie również na wynik półroczny.

Ponadto dokonano aktualizacji aktywów Soho Development S.A. z tytułu odroczonego podatku dochodowego w związku z oszacowaniem strat podatkowych, których wykorzystanie może nastąpić w przyszłości, w wyniku czego zostaną rozwiązane aktywa w kwocie ok. 2,8 mln zł.

Po przejęciu w miesiącu styczniu 2018 aktywów Progress FIZAN, w bilansie Emitenta znalazły się akcje i udziały Fabryka PZO Sp. z o.o., Listella S.A., Recycling Park Sp. z o.o. i Recycling Park Kamionka Sp. z o.o. W związku ze spadkiem wartości akcji Próchnik S.A., stanowiących główne aktywa Listella S.A., przeprowadzona została aktualizacja wyceny na dzień bilansowy a następnie Zarząd podjął decyzję o dokonaniu całkowitego odpisu aktualizującego wyceny Listella (w części dotyczącej posiadanych przez nią akcji Próchnik). Łączny efekt odpisów

Komisja Nadzoru Finansowego

aktualizacyjnych będzie wynosił ok. 9,8 mln PLN (po uwzględnieniu podatku odroczonego). Powodem dokonania odpisu była informacja o ogłoszeniu przez Sąd upadłości likwidacyjnej Próchnik S.A.

W związku ze złożeniem przed dniem bilansowym przez Próchnik wniosku o otwarcie postępowania sanacyjnego a następnie z ww. decyzją Sądu, na podstawie przesłanek wynikających z pkt. 7 MSSF 10 stwierdzono, że spółka ta nie podlega kontroli Emitenta i z tej przyczyny nie jest konsolidowana. Po dokonaniu pełnego odpisu wartości akcji Próchnik posiadanych przez Listella, nie występuje żadna dalsza ekspozycja Soho Development na możliwe straty z tego tytułu.

W przypadku Fabryka PZO, przejęte aktywa netto były wyższe od ceny nabycia spółki, stąd też wykazany zostanie dodatni wynik w wysokości ok. 2,0 mln zł (po uwzględnieniu podatku odroczonego). Dotyczy on tylko sprawozdania jednostkowego, ponieważ spółka ta podlegała już uprzednio konsolidacji ze względu na zawartą umowę o zarządzanie częścią portfela Progress FIZAN.

Podane powyżej księgowe wyniki i koszty mają w całości charakter niepieniężny i nie stoją w sprzeczności z założeniami 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 są zastosowane w sprawozdaniu jednostkowym za I półrocze bieżącego roku obrotowego. Szacowany efekt wprowadzenia zmiany w sprawozdaniu jednostkowym w tym okresie wynosi ok. 11,4 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 i innych pozycji dotyczących bieżącego okresu (w tym podatku odroczonego), szacowany wynik jednostkowy półrocza kończącego się w dniu 31 marca 2018 r. kształtował się będzie na poziomie -79,9 mln zł, a wynik skonsolidowany -35,3 mln zł. W ocenie Zarządu powyższe okoliczności nie wpływają negatywnie na konsekwentnie realizowaną strategię sprzedaży aktywów i dystrybucji środków do akcjonariuszy.

SOHO DEVELOPMENT SA		(pełna nazwa emitenta)	
SOHO DEVELOPMENT		Developerska (dev)	
(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)	
		www.sohodevelopment.pl	
	(e-mail)	(www)	
5261029318		010964606	
(NIP)		(REGON)	

PODPISY OSÓB REPREZENTUJĄCYCH SPÓŁKĘ

Data	Imię i Nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2018-06-13	Maciej Wandzel	Prezes Zarządu	
2018-06-13	Mariusz Omieciński	Członek Zarządu	