

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

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

Raport kwartalny SAF- QSr 3/2017

2018-08-29
(data przekazania)

Za 3 kwartały roku obrotowego **2017-2018** obejmujące okres od **2017-10-01** do **2018-06-30**

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

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

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

WYBRANE DANE FINANSOWE	tys. zł					tys. EURO				
	30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.
Przychody ze sprzedaży	7 670	73 082	88 521	50 181	78 384	1 814	17 280	20 627	11 678	18 241
Koszt własny sprzedaży	-5 766	-58 852	-66 653	-38 400	-59 454	-1 363	-13 916	-15 531	-8 936	-13 836
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 904	14 230	21 868	11 781	18 930	450	3 365	5 096	2 742	4 405
Koszty sprzedaży	-407	-991	-4 260	-3 278	-3 838	-96	-234	-993	-763	-893
Koszty ogólnego zarządu	-3 610	-17 245	-11 134	-2 367	-7 372	-854	-4 078	-2 594	-551	-1 716
Zysk (strata) ze sprzedaży	-2 113	-4 006	6 474	6 136	7 720	-500	-947	1 509	1 428	1 797
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 902	-20 155	782	6 081	10 528	-450	-4 766	182	1 415	2 450
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 181	-45 137	-3 140	6 000	8 714	-516	-10 673	-732	1 396	2 028
Zysk (strata) netto za okres	-1 601	-36 884	1 032	4 178	11 102	-379	-8 721	240	972	2 584
Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta	-1 601	-36 884	1 053	4 178	11 123	-379	-8 721	245	972	2 589
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 953	19 475	44 017	6 133	26 835	3 299	4 605	10 257	1 427	6 245
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	30 289	189 439	-4 318	56	-6 575	7 162	44 793	-1 006	13	-1 530
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-41 385	-191 438	-18 956	-28 460	-22 090	-9 786	-45 266	-4 417	-6 623	-5 141
Aktywa trwałe	90 470	90 470	291 665	305 249	305 249	20 742	20 742	67 686	72 223	72 223
Aktywa obrotowe	235 811	235 811	243 234	202 101	202 101	54 065	54 065	56 447	47 818	47 818
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Emitenta	120 648	120 648	289 183	300 164	300 164	27 661	27 661	67 110	71 020	71 020
Udziały niesprawujące kontroli	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zobowiązania długoterminowe	20 553	20 553	117 413	159 664	159 664	4 712	4 712	27 248	37 777	37 777
Zobowiązania krótkoterminowe	185 080	185 080	128 303	47 522	47 522	42 434	42 434	29 775	11 244	11 244
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO)	2,47	2,47	3,17	3,29	3,29	0,57	0,57	0,74	0,78	0,78
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	-0,03	-0,58	0,01	0,04	0,10	-0,01	-0,14	0,00	0,01	0,02
Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	-0,03	-0,61	-0,01	0,04	0,11	-0,01	-0,15	0,00	0,01	0,03

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE	tys. zł					tys. EURO				
	30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.	30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.
Liczba akcji na dzień bilansowy	48 942 768	48 942 768	91 302 638	91 302 638	91 302 638	48 942 768	48 942 768	91 302 638	91 302 638	91 302 638
Średnia ważona liczba akcji	63 421 626	63 421 626	103 539 797	107 663 675	107 663 675	63 421 626	63 421 626	103 539 797	107 663 675	107 663 675

Wartość księgową na jedną akcję obliczono w stosunku do liczby akcji Emitenta pomniejszonej o akcje własne skupione przez Emitenta. Wynikowa liczba akcji wynosiła 48 942 768 na dzień 30.06.2018 r. oraz 91 302 638 na dzień 30.06.2017 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 63 421 626 za okres od 01.10.2017 r. do 30.06.2018 r. oraz 107 663 675 za okres od 01.10.2016 r. do 30.06.2017 r.

Podane wyżej liczby akcji nie zawierają akcji własnych posiadanych bezpośrednio przez Emitenta. Emitent posiadał 12 230 000 akcji własnych na 30.06.2018 r.

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 4 lipca 2018 r. została rozliczona transakcja nabycia 7.957.000 akcji własnych przez Emitenta za kwotę 26.019 tys. zł.

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

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		30.06.2018 r.	30.09.2017 r.	30.06.2017 r.
A	Aktywa trwale	90 470	291 665	305 249
A.1	Rzeczowe aktywa trwale	9 754	9 100	25 028
A.2	Wartość firmy	0	0	0
A.3	Inne wartości niematerialne	29	1 847	1 960
A.4	Nieruchomości inwestycyjne	67 468	246 681	245 599
A.5	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	1 180	805	832
A.6	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	101	20 337	23 959
A.7	Należności długoterminowe	0	0	0
A.8	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 938	12 895	7 871
B	Aktywa obrotowe	235 811	243 234	202 101
B.1	Zapasy	141 791	160 334	141 629
B.2	Należności handlowe	1 085	1 814	1 796
B.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	0	0	4
B.4	Pozostałe należności	4 370	3 529	2 231
B.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe	228	2 192	3 343
B.6	Pozostałe aktywa	2 767	7 271	7 577
B.7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty*	85 570	68 094	45 521
B.8	Aktywa przeznaczone do zbycia	0	0	0
A+B	Suma aktywów	326 281	534 899	507 350

*Kwota środków pieniężnych na 30.06.2018 r. obejmowała:

- 35 mln zł na rachunkach deweloperskich – są to środki o ograniczonej dyspozycyjności,
- 26 mln zł przeznaczonych na skup akcji własnych, który został rozliczony po dniu bilansowym – są to również środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

Na dzień bilansowy ujemne saldo cash pool wynosiło 17 mln zł, co zostało ujęte w pozycji kredyty i pożyczki.

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		30.06.2018 r.	30.09.2017 r.	30.06.2017 r.
C	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom Emitenta	120 648	289 183	300 164
C.1	Kapitał zakładowy	6 117	9 130	11 133
C.2	Akcje własne	-39 992	0	-43 599
C.3	Kapitał rezerwowy	146 432	204 277	245 873
C.4	Pozostałe kapitały	13 337	7 950	8 761
C.5	Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	-5 246	67 826	77 996
C.5.1	- zysk/(strata) z lat ubiegłych	31 638	66 773	66 873
C.5.2	- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	-36 884	1 053	11 123
D	Udziały niesprawujące kontroli	0	0	0
C+D	Razem kapitał własny	120 648	289 183	300 164
E	Zobowiązania długoterminowe	20 553	117 413	159 664
E.1	Kredyty i pożyczki	15 218	18 899	28 950
E.2	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 335	19 048	19 080
E.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
E.4	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych	0	47 720	55 488
E.5	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet najmu	0	0	0
E.6	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	0	31 746	56 146
F	Zobowiązania krótkoterminowe	185 080	128 303	47 522
F.1	Zobowiązania handlowe	751	1 984	1 816
F.2	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	17	2	0
F.3	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych	121 629	52 270	9 321
F.4	Zaliczki otrzymane od klientów na poczet najmu	53	0	56
F.5	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	45 531	37 971	15 757
F.6	Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe	0	0	319
F.7	Kredyty i pożyczki	17 099	36 076	20 253
F.8	Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do zbycia	0	0	0
E+F	Razem zobowiązania	205 633	245 716	207 186
C+D+E+F	Suma pasywów	326 281	534 899	507 350
	Wartość księgowa	120 648	289 183	300 164
	Liczba akcji pomniejszona o akcje własne posiadane przez Emitenta	48 942 768	91 302 638	91 302 638
	Wartość księgowa na jedną akcję (w zł.)	2,47	3,17	3,29

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów		30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.
I.	Przychody ze sprzedaży	7 670	73 082	88 521	50 181	78 384
I.A	Przychody z działalności deweloperskiej	7 063	70 208	79 823	48 034	70 833
I.B	Przychody z najmu	565	2 579	7 715	1 612	5 924
I.C	Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	42	295	983	535	1 627
II.	Koszt własny sprzedaży	-5 766	-58 852	-66 653	-38 400	-59 454
II.A	Koszt własny sprzedaży działalności deweloperskiej	-5 092	-55 740	-59 342	-36 404	-52 951
II.B	Koszt własny sprzedanych usług najmu	-629	-2 819	-6 717	-1 684	-5 413
II.C	Koszt własny sprzedanych pozostałych usług	-45	-293	-594	-312	-1 090
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 904	14 230	21 868	11 781	18 930
III.A	Koszty sprzedaży	-407	-991	-4 260	-3 278	-3 838
III.B	Koszty ogólnego zarządu	-3 610	-17 245	-11 134	-2 367	-7 372
IV.	Zysk (strata) ze sprzedaży	-2 113	-4 006	6 474	6 136	7 720
IV.A	Pozostałe przychody operacyjne	31 143	188 295	52 112	487	6 307
IV.B	Pozostałe koszty operacyjne	-30 932	-204 444	-57 804	-542	-3 499
V.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 902	-20 155	782	6 081	10 528
V.A	Przychody finansowe	226	2 041	2 776	449	2 373
V.B	Koszty finansowe	-961	-27 398	-6 619	-478	-4 135
V.C	Zysk (strata) z udziałów w jednostkach wycenianych metodą praw własności	456	375	-79	-52	-52
VI.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 181	-45 137	-3 140	6 000	8 714
VII.	Podatek dochodowy	580	8 253	4 172	-1 822	2 388
VII.A	- podatek dochodowy bieżący	0	-4 452	-21	1	-10
VII.B	- podatek dochodowy odroczone	580	12 705	4 193	-1 823	2 398
VIII.	Zysk (strata) netto za okres	-1 601	-36 884	1 032	4 178	11 102
IX.	Udziały niesprawujące kontroli	0	0	-21	0	-21
X.	Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta	-1 601	-36 884	1 053	4 178	11 123
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	6 819	-5 016	-794	-849
XI.B	Podatek od pozycji pozostałego zysku całkowitego	0	47	3 043	32	-213
XII.	Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży	0	6 866	-1 973	-762	-1 062
XIII.	Suma zysków i strat i innych całkowitych dochodów	-1 601	-30 018	-941	3 416	10 040
	Zysk/(strata) za okres przypadająca na:	-1 601	-36 884	1 032	4 178	11 102
	- akcjonariuszy jednostki dominującej	-1 601	-36 884	1 053	4 178	11 123
	- akcjonariuszy niesprawujących kontroli	0	0	-21	0	-21
	Zysk/(strata) całkowita przypadająca na:	-1 601	-30 018	-941	3 416	10 040
	- akcjonariuszy jednostki dominującej	-1 601	-30 018	-920	3 416	10 061
	- akcjonariuszy niesprawujących kontroli	0	0	-21	0	-21

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów	30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.
Średnia ważona liczba akcji, pomniejszona o akcje własne posiadane przez Emitenta	63 421 626	63 421 626	103 539 797	107 663 675	107 663 675
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł.)	-0,03	-0,58	0,01	0,04	0,10
Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł.)	-0,03	-0,47	-0,01	0,03	0,09

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu przypadający Emitentowi	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	Razem kapitały własne
9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.									
Kapitał własny na dzień 01.10.2016 r.	11 133	-725	0	376 203	-49 921	0	336 690	-75	336 615
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości i lat ubiegłych	0	0	0	-3 165	-526	0	-3 691	0	-3 691
Kapitał własny po zmianach	11 133	-725	0	373 038	-50 447	0	332 999	-75	332 924
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koszt emisji akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Skup akcji własnych	0	-42 874	0	0	0	0	-42 874	0	-42 874
Umorzenie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podział zysku / pokrycie straty	0	0	0	17 308	-17 308	0	0	0	0
Utworzenie kapitału rezerwowego	0	0	245 873	-245 873	0	0	0	0	0
Pozostałe zmiany	0	0	0	-134 650	134 628	0	-22	96	74
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	-1 062	0	11 123	10 061	-21	10 040
Kapitał własny na dzień 30.06.2017 r.	11 133	-43 599	245 873	8 761	66 873	11 123	300 164	0	300 164

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

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

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu przypadający Emitentowi	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontrolii	Razem kapitały własne
9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 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	-138 517	0	0	0	0	-138 517	0	-138 517
Umorzenie akcji własnych	-3 013	98 525	-95 512	0	0	0	0	0	0
Podział zysku / pokrycie straty	0	0	37 667	-1 479	-36 188	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	6 866	0	-36 884	-30 018	0	-30 018
Kapitał własny na dzień 30.06.2018 r.	6 117	-39 992	146 432	13 337	31 638	-36 884	120 648	0	120 648

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych		30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.
A.	Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
I.	Zysk / Strata netto	-1 601	-36 884	1 053	4 178	11 123
II.	Korekty razem	15 554	56 359	42 964	1 955	15 712
1	Zysk (strata) akcjonariuszy niesprawujących kontroli	0	0	-21	0	-21
2	Amortyzacja	66	231	519	118	390
3	Zysk (strata) z wyceny metodą praw własności udziałów w jednostkach stowarzyszonych współzależnych	-456	-375	79	52	52
4	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	428	1 244	1 949	5	717
5	Inne zyski/ straty z inwestycji	325	39 983	939	-468	-10 909
6	Zmiana stanu rezerw	1 420	-13 713	-1 500	465	-3 801
7	Zmiana stanu zapasów	-12 770	3 259	-33 078	17 678	-17 903
8	Zmiana stanu należności	-1 420	-112	1 824	523	5 271
9	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	686	-1 311	-6 018	9	-5 956
10	Zmiana stanu aktywów na podatek odroczone i rozliczeń międzyokresowych (w tym wpłat na lokale)	27 275	27 153	55 271	-16 427	24 872
11	Inne korekty	0	0	23 000	0	23 000
III.	Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 953	19 475	44 017	6 133	26 835
B.	Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
1	Wpływy / wydatki z tytułu wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-732	-1 644	-1 468	-224	-891
2	Wpływy / wydatki z inwestycji w nieruchomości **	30 772	186 175	-1 497	-10	-1 380
3	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w aktywa finansowe	0	3 622	-4 590	-164	-7 000
4	Otrzymane odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	192	1 030	1 427	244	1 143
5	Udzielenie i spłata pożyczek	57	57	1 553	210	1 553
6	Inne wpływy / wydatki inwestycyjne	0	199	257	0	0
IV.	Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	30 289	189 439	-4 318	56	-6 575
C.	Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej					
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	-138 517	-23 272	-23 272	-23 272
2	Zaciągnięte/spłacone kredyty i pożyczki	-25 724	-22 430	4 243	-5 092	2 447
3	Wpływy / wydatki z tytułu emisji i wykupu dłużnych papierów wartościowych	-15 000	-28 117	0	0	0
4	Zapłacone dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0	0	0
5	Zapłacone odsetki, w tym odsetki z tytułu leasingu finansowego	-661	-2 374	105	-88	-1 241
6	Dokonane płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego (część kapitałowa)	0	0	-32	-8	-24
7	Inne wpływy/wydatki finansowe	0	0	0		0

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych		30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.
V.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-41 385	-191 438	-18 956	-28 460	-22 090
D.	Przepływy pieniężne netto razem	2 857	17 476	20 743	-22 271	-1 830
E.	Środki pieniężne na początek okresu	82 713	68 094	47 351	67 792	47 351
F.	Środki pieniężne na koniec okresu	85 570	85 570	68 094	45 521	45 521
	<i>w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania*</i>	<i>61 007</i>	<i>61 007</i>	<i>18 437</i>	<i>19 743</i>	<i>19 743</i>

**Środki pieniężne na rachunkach bankowych (powierniczych) dotyczących prowadzonych projektów deweloperskich (w okresie spłat kredytów) oraz kwota 26 mln zł przeznaczonych na skup akcji własnych, który został rozliczony po dniu bilansowym – są to środki o ograniczonej możliwości dysponowania. Jednocześnie na dzień bilansowy ujemne saldo cash pool wynosiło 17 mln zł, co zostało ujęte w pozycji kredyty i pożyczki.*

*** Wpływy z transakcji sprzedaży nieruchomości przy ul. Mińskiej 25, dz. 18/16, 18/14 i 18/11 oraz Grochowskiej 316/320, dz. 17/3, 17/4 i 17/5.*

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

ZESTAWIENIE SKONSOLIDOWANEGO PORTFELA INWESTYCYJNEGO

Zmiana wartości bilansowej składników portfela inwestycyjnego	Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych	Akcje i udziały w pozostałych jednostkach krajowych	Dłużne papiery wartościowe	Pozostałe aktywa finansowe	Razem
Wartość bilansowa na początku okresu 01.10.2017 r.	805	5 212	0	15 125	21 142
a. Zwiększenia (z tytułu):	375	963	773	4 218	6 329
- wycena / naliczenie odsetek	375	0	773	973	2 121
- inne	0	963	0	3 245	4 208
b. Zmniejszenia (z tytułu)	0	-6 074	-773	-19 343	-26 190
- wycena	0	-1 434	0	0	-1 434
- zapłata odsetek / zapłata kwoty głównej	0	0	-773	0	-773
- inne	0	-4 640**	0	-19 343*	-23 983
Wartość bilansowa na koniec okresu 30.06.2018 r.	1 180	101	0	0	1 281

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

** Efekt reklasyfikacji akcji Listella S.A. z pozostałych jednostek do jednostek zależnych Grupy SHD S.A.

Uzgodnienie portfela inwestycyjnego do pozycji Skonsolidowanego Sprawozdania z Sytuacji Finansowej		
A.5	Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	1 180
A.6.3	Inne długoterminowe aktywa finansowe	101
Portfel inwestycyjny, razem		1 281

POZOSTAŁE WYBRANE DANE SKONSOLIDOWANE

Nieruchomości inwestycyjne

Nazwa spółki - właściciela nieruchomości inwestycyjnej	30.06.2018 r.	30.09.2017 r.	30.06.2017 r.
Soho Development S.A.	0	151 909	111 718
Cracovia Property Sp. z o.o.	23 401	23 401	29 989
Fabryka PZO Sp. z o.o.**	942	28 246	52 863
Mińska Development Sp. z o.o.	33 552	33 552	33 555
Fellow Sp. z o.o.	2 740	2 740	2 740
Recycling Park Kamionka Sp. z o.o. *	5 864	5 864	13 004
Recycling Park Sp. z o.o.*	969	969	1 730
Nieruchomości inwestycyjne, razem	67 468	246 681	245 599

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

	30.06.2018 r.	30.09.2017 r.	30.06.2017 r.
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	246 681	265 889	265 889
- wycena nieruchomości	0	9 618	5 191
- poniesione nakłady inwestycyjne	0	166	121
- pozostałe zmiany (w tym reklasyfikacje pomiędzy nieruchomościami, ŚT i zapasami, sprzedaż nieruchomości)	-179 213	-28 992	-25 602
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	67 468	246 681	245 599

*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.).

** Dotyczy działki 17/2 (o przeznaczeniu drogowym) przy ul. Grochowskiej 316/320, która została sprzedana po dniu bilansowym na rzecz miasta st. Warszawa w drodze wykorzystania prawa pierwokupu.

Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki	30.06.2018 r.	30.09.2017 r.	30.06.2017 r.
Długoterminowe			
Kredyty bankowe	15 218	18 899	28 950
Pożyczki	0	0	0
Kredyty i pożyczki długoterminowe, razem	15 218	18 899	28 950
Krótkoterminowe			
Kredyt bankowe / w rachunku bieżącym / cash pool	17 099	36 076	20 253
Pożyczki	0	0	0
Kredyty i pożyczki krótkoterminowe, razem	17 099	36 076	20 253

Specyfikacja kredytów długoterminowych	Saldo na dzień bilansowy
Kredyt z dnia 27.04.2017 r. w Getin Noble Bank S.A.	15 218
Kredyty bankowe krótkoterminowe, razem	15 218

Specyfikacja kredytów w rachunku bieżącym / cash pool	Saldo na dzień bilansowy
Cash pool	16 997
Pozostałe	102
Kredyty w rachunku bieżącym / cash pool, razem	17 099

Zobowiązania

Pozostałe zobowiązania długoterminowe	30.06.2018 r.	30.09.2017 r.	30.06.2017 r.
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych (obligacje SGB)	0	31 728	56 114
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0	18	32
Pozostałe zobowiązania długoterminowe, razem	0	31 746	56 146

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	30.06.2018 r.	30.09.2017 r.	30.06.2017 r.
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych (obligacje SGB)	33 003	25 350	820
- zobowiązania inwestycyjne / wobec podwykonawców / kaucje gwarancyjne zatrzymane	5 486	9 283	10 707
- zobowiązania budżetowe (z wyjątkiem PDOP), w tym zobowiązania z tytułu PWUG	910	1 802	1 228
- otrzymane kaucje od najemców	112	336	389
- rezerwa na opł.za PWUG	141	115	2 403
- pozostałe zobowiązania / rezerwy kosztowe	5 879	1 085	210
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, razem	45 531	37 971	15 757

Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody i zyski operacyjne	30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.
Przychody ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych*	30 853	186 175	0	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0	48 741	0	5 191
Rozwiązanie rezerw na straty, roszczenia sporne i inne koszty (w tym opłatę PWUG)	0	0	2 516	0	6
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość aktywów niefinansowych	4	1 231	39	17	17
Pozostałe	286	889	816	470	1 093
Pozostałe przychody i zyski operacyjne, razem	31 143	188 295	52 112	487	6 307

*Dotyczy sprzedaży nieruchomości przy ul. Mińskiej 25, dz. 18/16, 18/14 i 18/11 oraz Grochowskiej 316/320, dz. 17/3, 17/4 i 17/5.

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty i straty operacyjne	30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.
Utworzone rezerwy na straty, roszczenia sporne i inne koszty	0	0	-200	0	0
Odpisy aktualizujące wartość aktywów niefinansowych	-1	-620	-17 104	743	-1 879
Koszt własny zbytych nieruchomości inwestycyjnych*	-30 778	-200 455	0	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwych	0	0	-39 123	0	0
Umorzenie / spisanie należności	-2	-19	-316	-335	-474
Odszkodowania, kary, grzywny	0	-132	-104	-337	-365
Rozliczenie nabycia kontroli nad j. zależnymi	0	-2 572	0	0	0
Pozostałe	-151	-646	-957	-613	-781
Pozostałe koszty i straty operacyjne, razem	-30 932	-204 444	-57 804	-542	-3 499

*Dotyczy sprzedaży nieruchomości przy ul. Mińskiej 25, dz. 18/16, 18/14 i 18/11 oraz Grochowskiej 316/320, dz. 17/3, 17/4 i 17/5.

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Przychody finansowe

Przychody finansowe	30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.
Wynik na zbyciu aktywów finansowych	0	0	0	0	0
Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych	0	848	736	0	736
Odsetki otrzymane /należne	201	1 141	1 805	344	1 481
Pozostałe przychody finansowe	25	52	235	105	156
Przychody finansowe, razem	226	2 041	2 776	449	2 373

Koszty finansowe

Koszty finansowe	30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.
Wynik na zbyciu aktywów finansowych*	-59	-6 338	-1 706	-4	-1 706
Utworzenie odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych **	0	-8 489	-1 111	0	-41
Odsetki - kredyty i pożyczki	-203	-629	-258	-31	-242
Odsetki - dłużne papiery wartościowe	-695	-2 214	-3 288	-426	-2 027
Korekta wyceny akcji w j. zależnych	0	-3 702	0	0	0
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości j. zależnych	0	-6 014	0	0	0
Pozostałe koszty finansowe	-4	-12	-256	-17	-119
Koszty finansowe, razem	-961	-27 398	-6 619	-478	-4 135

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

** Dotyczy m.in. przeniesienia kapitału z aktualizacji wyceny certyfikatów Progress FIZAN do wyniku bieżącego okresu w związku z likwidacją Progress FIZAN.

Instrumenty finansowe

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

Instrumenty finansowe	Kategoria Instrumentów Finansowych	Wartość godziwa	Wartość bilansowa
<u>Aktywa finansowe</u>			
Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	1 180	1 180
Inne długoterminowe aktywa finansowe	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	101	101
Krótkoterminowe aktywa finansowe	Pożyczki i należności	228	228
Należności handlowe i pozostałe	Pożyczki i należności	3 938	3 938
Środki pieniężne i ekwiwalenty	Środki pieniężne	85 570	85 570
Razem		89 837	89 837
<u>Zobowiązania finansowe</u>			
Zobowiązania handlowe i pozostałe	Pozostałe zobowiązania	45 231	45 231
Kredyty i pożyczki	Pozostałe zobowiązania	32 317	32 317
Razem		77 548	77 548

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

WYBRANE DANE FINANSOWE Z JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

WYBRANE DANE FINANSOWE	tys. zł					tys. EURO				
	30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r. *	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r. *	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.*	30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r. *	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r. *	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.*
Przychody ze sprzedaży	421	2 689	26 939	25 964	26 093	100	636	6 277	6 042	6 072
Koszt własny sprzedaży	-284	-1 621	-19 778	-19 279	-19 318	-67	-383	-4 609	-4 487	-4 496
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	137	1 068	7 161	6 685	6 775	32	253	1 669	1 556	1 577
Koszty sprzedaży	-48	-306	-495	-487	-583	-11	-72	-115	-113	-136
Koszty ogólnego zarządu	-2 447	-14 344	-8 036	-2 559	-4 726	-579	-3 392	-1 873	-596	-1 100
Zysk (strata) ze sprzedaży	-2 358	-13 582	-1 370	3 639	1 466	-558	-3 211	-319	847	341
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 517	-28 636	47 139	2 981	5 023	-595	-6 771	10 984	694	1 169
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 485	-89 159	50 458	-3 807	4 791	-351	-21 082	11 757	-886	1 115
Zysk (strata) netto za okres	-1 539	-81 407	45 166	-2 376	4 939	-364	-19 249	10 524	-553	1 149
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-612	-13 515	24 942	17 522	15 162	-145	-3 196	5 812	4 078	3 528
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-743	153 855	22 779	-9 571	-16 894	-176	36 379	5 308	-2 227	-3 932
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-5 320	-149 535	-18 618	-30 319	-12 864	-1 258	-35 358	-4 338	-7 056	-2 994
Aktywa trwałe	153 102	153 102	311 587	329 549	329 549	35 102	35 102	72 309	77 972	77 972
Aktywa obrotowe	54 457	54 457	79 386	52 853	52 853	12 486	12 486	18 423	12 505	12 505
Kapitał własny Emitenta	123 365	123 365	286 528	290 165	290 165	28 284	28 284	66 494	68 654	68 654
Zobowiązania i rezerwy długoterminowe	717	717	47 886	72 879	72 879	164	164	11 113	17 243	17 243
Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe	83 477	83 477	56 559	19 358	19 358	19 139	19 139	13 125	4 580	4 580
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EURO)	2,52	2,52	3,14	3,18	3,18	0,58	0,58	0,73	0,75	0,75
Zysk (strata) za okres na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	-0,02	-1,28	0,44	-0,02	0,05	-0,01	-0,30	0,10	-0,01	0,01
Zysk (strata) całkowita na jedną akcję zwykłą (w zł / EURO)	-0,02	-0,39	-0,03	-0,06	0,01	-0,01	-0,09	-0,01	-0,01	0,00
Liczba akcji na dzień bilansowy	48 942 768	48 942 768	91 302 638	91 302 638	91 302 638	48 942 768	48 942 768	91 302 638	91 302 638	91 302 638
Średnia ważona liczba akcji	63 421 626	63 421 626	103 539 797	107 663 675	107 663 675	63 421 626	63 421 626	103 539 797	107 663 675	107 663 675

*Dane przekształcone zgodnie ze zmianą zasad rachunkowości opisaną w pkt 6 na str. 55.

SAF-QSr 3/2017
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 48 942 768 na dzień 30.06.2018 r. oraz 91 302 638 na dzień 30.06.2017 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 63 421 626 za okres od 01.10.2017 r. do 30.06.2018 r. oraz 107 663 675 za okres od 01.10.2016 r. do 30.06.2017 r.

Podane wyżej liczby akcji nie zawierają akcji własnych posiadanych bezpośrednio przez Emitenta. Emitent posiadał 12 230 000 akcji własnych na 30.06.2018 r.

Po dniu bilansowym, tj. w dniu 4 lipca 2018 r. została rozliczona transakcja nabycia 7.957.000 akcji własnych przez Emitenta za kwotę 26 019 tys. zł.

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

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		30.06.2018 r.	30.09.2017 r.*	30.06.2017 r.*	01.10.2016 r.*
A	Aktywa trwałe	153 102	311 587	329 549	346 327
A.1	Rzeczowe aktywa trwałe	220	581	615	164
A.2	Wartość firmy	0	0	0	0
A.3	Inne wartości niematerialne	0	1 785	1 790	0
A.4	Inwestycje w nieruchomości	0	151 909	111 718	0
A.5	Akcje i udziały w jednostkach zależnych	147 018	119 104	115 619	251 247
A.6	Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	2 160	2 160	2 160	0
A.7	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	16	29 677	91 954	92 305
A.8	Należności długoterminowe	0	0	0	0
A.9	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 688	6 371	5 693	2 611
B	Aktywa obrotowe	54 457	79 386	52 853	50 589
B.1	Zapasy	4 809	18 745	13 295	0
B.2	Należności handlowe	927	1 714	1 678	412
B.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	0	0	0	0
B.4	Pozostałe należności	2 679	1 784	996	673
B.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 909	11 141	34 306	33 812
B.6	Pozostałe aktywa	555	1 229	1 504	22
B.7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**	35 578	44 773	1 074	15 670
A+B	Suma aktywów	207 559	390 973	382 402	396 916

*Dane przekształcone zgodnie ze zmianą zasad rachunkowości opisaną w pkt 6 na str. 55

** Kwota środków pieniężnych na 30.06.2018 r. obejmowała m.in. 26 mln zł przeznaczonych na skup akcji własnych, który został rozliczony po dniu bilansowym – są to środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		30.06.2018 r.	30.09.2017 r.*	30.06.2017 r.*	01.10.2016 r.*
C	Kapitał własny Emitenta	123 365	286 528	290 165	332 410
C.1	Kapitał zakładowy	6 117	9 130	11 133	11 133
C.2	Akcje własne	-39 992	0	-43 598	-725
C.3	Kapitał rezerwowy	146 432	204 277	245 873	0
C.4	Pozostałe kapitały	40 317	-16 441	27 436	394 966
C.5	Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	-29 509	89 562	49 321	-72 964
C.5.1	- zysk/(strata) z lat ubiegłych	51 898	44 396	44 382	-72 964
C.5.2	- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	-81 407	45 166	4 939	0
C	Razem kapitał własny	123 365	286 528	290 165	332 410
D	Zobowiązania długoterminowe	717	47 886	72 879	62 996
D.1	Kredyty i pożyczki	0	474	508	0
D.2	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	717	15 666	11 872	7 381
D.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0	0
D.4	Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe	0	31 746	60 499	55 615
E	Zobowiązania krótkoterminowe	83 477	56 559	19 358	1 510
E.1	Zobowiązania handlowe	496	1 593	1 421	173
E.2	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	0	0	0	0
E.3	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	66 881	54 709	12 609	1 337
E.4	Rezerwy na zobowiązania	0	0	318	0
E.5	Kredyty i pożyczki	16 100	257	5 010	0
D+E	Razem zobowiązania	84 194	104 445	92 237	64 506
C+D+E	Suma pasywów	207 559	390 973	382 402	396 916

*Dane przekształcone zgodnie ze zmianą zasad rachunkowości opisaną w pkt 6 na str. 55

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Skrócone Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów	30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r. *	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r. *	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.*
Przychody ze sprzedaży	421	2 689	26 939	25 964	26 093
Przychody z działalności developerskiej	337	1 655	23 000	23 000	23 000
Przychody z najmu	43	907	3 693	2 360	2 360
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	41	127	246	604	733
Koszt własny sprzedaży	-284	-1 621	-19 778	-19 279	-19 318
Koszt własny sprzedanych lokali (działalność developerska)	-261	-693	-16 808	-16 636	-16 636
Koszt własnych sprzedanych usług najmu	-23	-928	-2 951	-2 170	-2 170
Koszt własnych sprzedanych pozostałych usług	0	0	-19	-473	-512
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	137	1 068	7 161	6 685	6 775
Koszty sprzedaży	-48	-306	-495	-487	-583
Koszty ogólnego zarządu	-2 447	-14 344	-8 036	-2 559	-4 726
Zysk (strata) ze sprzedaży	-2 358	-13 582	-1 370	3 639	1 466
Pozostałe przychody operacyjne	230	158 511	49 061	113	5 365
Pozostałe koszty operacyjne	-389	-173 565	-552	-771	-1 808
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 517	-28 636	47 139	2 981	5 023
Przychody finansowe	301	2 156	3 512	892	2 818
Koszty finansowe	-1 156	-75 976	-6 861	-553	-4 451
Zysk (strata) z wyceny jednostek zależnych metodą praw własności	1 887	13 297	6 668	-7 127	1 401
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 485	-89 159	50 458	-3 807	4 791
Podatek dochodowy	-54	7 752	-5 292	1 431	148
- podatek dochodowy bieżący	0	-4 462	0	0	0
- podatek dochodowy odroczony	-54	12 214	-5 292	1 431	148
Zysk (strata) netto za okres	-1 539	-81 407	45 166	-2 376	4 939
Inne Całkowite Dochody	30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r. *	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r. *	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.*
Pozycje, które mogą w przyszłości zostać przeniesione do rachunku zysków i strat					
Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży	0	56 710	-50 363	-4 296	-4 789
Podatek od pozycji innych całkowitych dochodów	0	48	2 178	644	478
Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży	0	56 758	-48 185	-3 652	-4 311
Suma zysków i strat i innych całkowitych dochodów	-1 539	-24 649	-3 019	-6 028	628

*Dane przekształcone zgodnie ze zmianą zasad rachunkowości opisaną w pkt 6 na str. 55

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny
9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.							
Kapitał własny na dzień 01.10.2016 r.	11 133	-725	0	443 042	-117 349	0	336 101
Zmiany zasad (polityki) rachunkowości i lat ubiegłych*	0	0	0	-48 073	44 382	0	-3 691
Kapitał własny po zmianach	11 133	-725	0	394 969	-72 967	0	332 410
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0
Koszt emisji akcji	0	0	0	0	0	0	0
Skup akcji własnych	0	-42 873	0	0	0	0	-42 873
Umorzenie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	0	17 279	-17 279	0	0
Utworzenie kapitału rezerwowego	0	0	245 873	-245 873	0	0	0
Pozostałe zmiany	0	0	0	-134 628	134 628	0	0
Suma dochodów całkowitych	0	0	0	-4 311	0	4 939	628
Kapitał własny na dzień 30.06.2017 r.	11 133	-43 598	245 873	27 436	44 382	4 939	290 165

*Dane przekształcone zgodnie ze zmianą zasad rachunkowości opisaną w pkt 6 na str. 55

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

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

*Dane przekształcone zgodnie ze zmianą zasad rachunkowości opisaną w pkt 6 na str. 55

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Sprawozdanie ze Zmian w Kapitale Własnym	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał rezerwowy	Pozostałe kapitały	Niepodzielony wynik finansowy	Wynik finansowy bieżącego okresu	Kapitał własny
9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 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	-138 517	0	0	0	0	-138 517
Umorzenie akcji własnych	-3 013	98 525	-95 512	0	0	0	0
Podział zysku/ pokrycie straty	0	0	37 667	0	-37 664	0	3
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	56 758	0	-81 407	-24 649
Kapitał własny na dzień 30.06.2018 r.	6 117	-39 992	146 432	40 317	51 898	-81 407	123 365

*Dane przekształcone zgodnie ze zmianą zasad rachunkowości opisaną w pkt 6 na str. 55

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych		30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r. *	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r. *	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.*
Lp.	Tytuł					
A	Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej					
I	Zysk (strata) netto	-1 539	-81 407	45 166	-2 376	4 939
II	Korekty razem	592	67 557	-20 224	19 898	10 223
1	Amortyzacja	21	91	188	107	131
2	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	536	1 261	667	-342	-11
3	Zysk (strata) z wyceny jednostek zależnych metodą praw własności	-1 887	-13 297	-6 668	7 127	-1 401
4	Inne zyski/straty z inwestycji	734	87 357	-54 222	-7 525	-10 672
5	Zmiana stanu rezerw	247	-14 873	4 405	-2 733	-1 461
6	Zmiana stanu zapasów	1 257	-1 388	-1 558	502	502
7	Zmiana stanu należności	821	1 947	90	-736	-186
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 271	3 406	13 119	-623	-817
9	Zmiana stanu aktywów na podatek odroczone i rozliczeń międzyokresowych	134	3 053	755	1 121	1 138
10	Inne korekty	0	0	23 000	23 000	23 000
III	Przeplwy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-947	-13 850	24 942	17 522	15 162
B	Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej					
1	Wpływy / wydatki z tytułu wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-110	-270	-26	0	-11
2	Wpływy / wydatki z inwestycji w nieruchomości**	-81	155 322	-31	0	0
3	Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w aktywa finansowe	-15	-998	6 163	-14 463	-22 847
4	Otrzymane odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	124	803	7 278	32	443
5	Udzielenie i spłata pożyczek	-326	-667	4 599	64	725
6	Inne wpływy / wydatki inwestycyjne	0	0	4 796	4 796	4 796
III	Przeplwy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-408	154 190	22 779	-9 571	-16 894
C	Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej					
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0	-138 517	-23 272	-23 272	-23 272
2	Zaciągnięte/spłacone kredyty i pożyczki	10 000	15 323	-166	185	4 622
3	Wpływy / wydatki z tytułu emisji i wykupu dłużnych papierów wartościowych	-15 000	-25 000	6 800	-7 200	6 800
4	Zapłacone dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0	0	0	0	0
5	Zapłacone odsetki, w tym odsetki z tytułu leasingu finansowego	-320	-1 341	-1 948	-24	-990
6	Dokonane płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego (część kapitałowa)	0	0	-32	-8	-24
7	Inne wpływy/wydatki finansowe	0	0	0	0	0
III	Przeplwy pieniężne netto z działalności finansowej	-5 320	-149 535	-18 618	-30 319	-12 864
D	Przeplwy pieniężne netto, razem	-6 675	-9 195	29 103	-22 368	-14 596
E	Środki pieniężne na początek okresu	42 253	44 773	15 670	23 442	15 670
F	Środki pieniężne na koniec okresu ***	35 578	35 578	44 773	1 074	1 074

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r. *	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r. *	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.*
<i>w tym środki o ograniczonej możliwości dysponowania***</i>	26 019	26 019	0	0	0

*Dane przekształcone zgodnie ze zmianą zasad rachunkowości opisaną w pkt 6 na str. 55

** Wpływy z transakcji sprzedaży nieruchomości przy ul. Mińskiej 25, dz. 18/16, 18/14 i 18/11

*** Kwota środków pieniężnych na 30.06.2018 r. obejmowała 26 mln zł przeznaczonych na skup akcji własnych, który został rozliczony po dniu bilansowym – są to środki o ograniczonej możliwości dysponowania.

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

ZESTAWIENIE JEDNOSTKOWEGO PORTFELA INWESTYCYJNEGO

Portfel inwestycyjny	Akcje i udziały w jednostkach zależnych	Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych	Akcje i udziały w pozostałych jednostkach	Dłużne papiery wartościowe	Pozostałe aktywa finansowe	Razem
Wartość bilansowa na początek okresu 01.10.2017 r.	119 368	2 160	5 389	0	24 288	151 205
Korekty wynikające ze zmian zasad rachunkowości	-264	0	0	0	0	-264
Wartość bilansowa na początek okresu	119 104	2 160	5 389	0	24 288	150 941
a. Zwiększenia	27 914	0	881	773	974	30 542
- wycena / naliczenie odsetek	3 669	0	0	773	974	5 416
- inne	24 245	0	881	0	0	25 126
b. Zmniejszenia	0	0	-6 254	-773	-25 262	-32 289
- wycena	0	0	-1 355	0	0	-1 355
- zapłata kwoty głównej / odsetek	0	0	0	-773	0	-773
- inne	0	0	-4 899**	0	-25 262*	-30 161
Wartość bilansowa na koniec okresu 30.06.2018 r.	147 018	2 160	16	0	0	149 194

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

** Efekt m.in. reklasifikacji akcji Listella S.A. z pozostałych jednostek do jednostek zależnych Grupy SHD S.A.

Uzgodnienie portfela inwestycyjnego	
147 018	Akcje i udziały w jednostkach zależnych
2 160	Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych
16	Inne długoterminowe aktywa finansowe
149 194	Razem

Akcje / udziały w jednostkach zależnych

Lp.	Nazwa spółki	Wartość bilansowa
1	Cracovia Property Sp. z o.o.	19 708
2	Mińska Development Sp. z o.o.	34 456
3	Dobra Forma 1 Sp. z o.o. SK	18 250
4	Dobra Forma 2 Sp. z o.o. SK	9 258
5	Soho Tetris Sp. z o.o SK	26 929
6	Soho Feniks Sp. z o.o SK	17 962
7	Soho Verbel Sp. z o.o 1 SK	5 251
8	Recycling Park Sp. z o.o.	1 448
9	Recycling Park Kamionka Sp. z o.o.	1 171
10	Fabryka PZO Sp. z o.o.	7 542
11	Listella S.A.	294
12	Pozostałe	4 749
RAZEM		147 018

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Akcje / udziały w jednostkach stowarzyszonych

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

POZOSTAŁE WYBRANE DANE JEDNOSTKOWE

Odroczony podatek dochodowy

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30.06.2018 r.	30.09.2017 r.	30.06.2017 r.
Naliczone i niezapłacone odsetki	101	51	76
Rezerwy kosztowe	7	99	60
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów finansowych, należności, zapasów, ŚT itp.	899	917	26
Strata podatkowa do wykorzystania w przyszłości	2 516	5 228	5 531
Wycena aktywów dostępnych do sprzedaży	165	76	0
Pozostałe	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	3 688	6 371	5 693

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30.06.2018 r.	30.09.2017 r.	30.06.2017 r.
Naliczone i nieotrzymane odsetki	62	36	1 204
Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	12 569	4 294
Skumulowana wartość amortyzacji podatkowej	0	659	642
Wycena aktywów dostępnych do sprzedaży	0	0	2 230
Wycena jednostek zależnych metodą praw własności	655	2 402	3 502
Pozostałe	0	0	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, razem	717	15 666	11 872

Zobowiązania

Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe	30.06.2018 r.	30.09.2017 r.	30.06.2017 r.
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	0	31 728	60 467
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0	18	32
Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe, razem	0	31 746	60 499

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	30.06.2018 r.	30.09.2017 r.	30.06.2017 r.
- zobowiązania z tytułu wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	40 213	32 297	3 320
- zaliczki na poczet podziału zysków otrzymane od Soho Tetris Sp. z o.o. SK i Dobra Forma I S p. z o.o. SK	24 500	20 500	7 500
- zobowiązania budżetowe (z wyjątkiem PDOP)	111	149	274
- zobowiązania inwestycyjne / wobec podwykonawców / kaucje gwarancyjne zatrzymane od podwykonawców	587	632	917
- zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0	45	40
- otrzymane kaucje od najemców	24	162	208
- pozostałe / rezerwy kosztowe	1 446	924	350
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, razem	66 881	54 709	12 609

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Rodzaj wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych	Wartość bilansowa
Obligacje objęte przez SGB Bank- część krótkoterminowa obligacji oraz naliczone odsetki do dnia bilansowego	33 003
Obligacje objęte przez Soho Tetris SK	7 210
Razem	40 213

Pozostałe przychody operacyjne

Pozostałe przychody i zyski operacyjne	30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0	3	0	0
Przychody ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych*	-81	155 322	0	0	0
Aktualizacja wartości nieruchomości inwestycyjnych	0	0	48 741	0	5 191
Rozliczenie nabycia kontroli nad j. zależnymi	0	2 463	0	0	0
Pozostałe	311	726	317	113	174
Pozostałe przychody i zyski operacyjne, razem	230	158 511	49 061	113	5 365

*Dotyczy sprzedaży nieruchomości przy ul. Mińskiej 25, dz. 18/16, 18/14 i 18/11.

Pozostałe koszty operacyjne

Pozostałe koszty i straty operacyjne	30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0	0	0
Koszt własny zbytych nieruchomości inwestycyjnych*	-334	-170 011	0	0	0
Rozliczenie nabycia kontroli nad j. zależnymi	0	-2 572	0	0	0
Odpisy aktualizujące wartość aktywów	-1	-620	-242	-196	-1 233
Pozostałe	-54	-362	-310	-575	-575
Pozostałe koszty i straty operacyjne, razem	-389	-173 565	-552	-771	-1 808

*Dotyczy sprzedaży nieruchomości przy ul. Mińskiej 25, dz. 18/16, 18/14 i 18/11.

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Przychody finansowe

Przychody finansowe	30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0	0	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych	0	834	736	0	736
Dywidendy	0	0	7	0	0
Odsetki otrzymane /należne	301	1 322	2 603	804	1 982
Pozostałe przychody finansowe	0	0	166	88	100
Przychody finansowe, razem	301	2 156	3 512	892	2 818

Koszty finansowe

Koszty finansowe	30.06.2018 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2018 r.	30.06.2018 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2018 r.	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r.	30.06.2017 r. 3 miesiące zakończone 30.06.2017 r.	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r.
Wynik ze zbycia aktywów finansowych*	-319	-6 598	-1 706	0	-1 702
Aktualizacja wyceny aktywów finansowych **	0	-57 079	-1 112	0	-41
Korekta wyceny akcji w j. zależnych	0	-3 702	0	0	0
Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości j. zależnych	0	-6 014	0	0	0
Odsetki naliczone / zapłacone - kredyty i pożyczki	-54	-107	-32	-22	-22
Odsetki naliczone / zapłacone - dłużne papiery wartościowe	-783	-2 476	-3 231	-534	-2 042
Odsetki - leasing finansowy	0	0	-7	0	-4
Pozostałe koszty finansowe	0	0	-773	3	-640
Koszty finansowe, razem	-1 156	-75 976	-6 861	-553	-4 451

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

** Dotyczy m.in. przeniesienia kapitału z aktualizacji wyceny certyfikatów Progress FIZAN do wyniku bieżącego okresu w związku z likwidacją Progress FIZAN.

SAF-QSr 3/2017
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.....	47
10. Zwięzły opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy Kapitałowej w okresie, którego dotyczy raport, wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących.....	47
11. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	48
12. Objasnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności Emitenta w prezentowanym okresie.....	48
13. Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty nieudziałowych i kapitałowych papierów wartościowych.....	48
14. Informacje dotyczące wypłaconej (lub zadeklarowanej) dywidendy, łącznie i w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i uprzywilejowane	48
15. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu, na który sporządzono kwartalne skrócone sprawozdanie finansowe, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta.	49
16. Informacja dotycząca zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.....	49
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.....	49
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	50
21. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	51
22. Informacje o istotnych transakcjach Grupy z podmiotami powiązаныmi.....	51
23. Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	52
24. Wyjaśnienie głównych pozycji Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych.....	53
Informacja dodatkowa do Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego.....	54
1. Forma prawna Soho Development S.A.	54
2. Czas trwania Emitenta	54
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.....	54

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

4.	Informacje o istotnych zmianach wielkości szacunkowych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.....	54
5.	Wskazanie czynników, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte przez niego wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	54
6.	Przekształcenie sprawozdań finansowych w celu zapewnienia porównywalności jednostkowych danych finansowych	55
7.	Zastosowane kursy EURO.....	63
	Zatwierdzenie Raportu Kwartalnego.....	63

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Informacja dodatkowa do Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1. Podstawy prawne sporządzenia Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Niniejsze Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z

- Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 – Śródroczna sprawozdawczość finansowa oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”) opublikowanymi w Rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1725/2003 z dnia 29 września 2003 roku z późniejszymi zmianami,
- W zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi,
- Zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. 2018 r. poz. 757).

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

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe obejmuje okres 9 miesięcy: 01.10.2017 r. – 30.06.2018 r. Dane porównawcze obejmują okres 9 miesięcy: 01.10.2016 r. – 30.06.2017 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
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 1 Sp. z o.o. SK	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

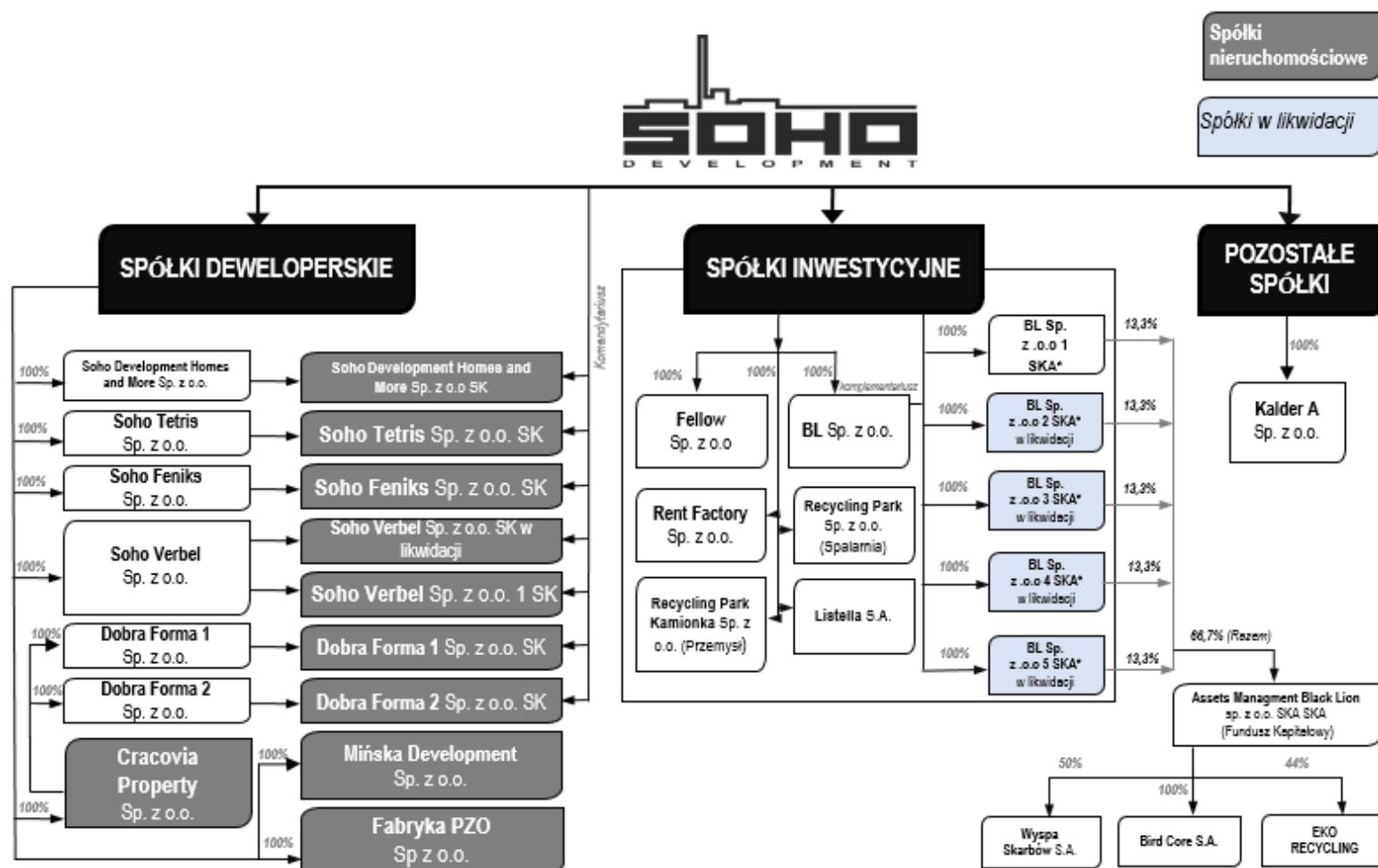
Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Przedmiot działalności	Siedziba	Charakter powiązania	Kontrola / znaczący wpływ	Czy podlega konsolidacji?	Metoda konsolidacji	Przyczyna nieuwzględnienia w konsolidacji
Dobra Forma 1 Sp. z o.o. 2 SK	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Dobra Forma 2 sp. z o.o.	Działalność deweloperska	Warszawa	pośrednio zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Feniks Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Feniks Sp. z o.o. SK	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Verbel Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Verbel Sp. z o.o. SK w likwidacji	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Verbel Sp. z o.o. 1 SK	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Rent Factory Sp. z o.o.	Zarządzanie nieruchomościami	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Quatro Sp. z o.o.	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Soho Quatro Sp. z o.o. SK	Działalność deweloperska	Warszawa	zależna	100%	tak	pełna	nie dotyczy
Listella S.A.	Działalność inwestycyjna	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
Assets Managment Black Lion Sp. z o.o. SKA SKA	Działalność inwestycyjna (Fundusz Kapitałowy)	Warszawa	pośrednio zależna	66,70%	nie	nieistotność	nieistotność
Bird Core S.A.	Spółka z portfela Funduszu Kapitałowego	Warszawa	pośrednio zależna	66,70%	nie	nieistotność	nieistotność
Wyspa Skarbów S.A.	Spółka z portfela Funduszu Kapitałowego	Warszawa	Wspólne przedsięwzięcie	33%	nie	nieistotność	nieistotność
EKO Recycling S.A.	Spółka z portfela Funduszu Kapitałowego	Warszawa	Wspólne przedsięwzięcie	29%	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.

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

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



* Udział w kapitalizacji spółki rozumianej jako suma wkładów kapitałowych i wkładów o charakterze dłużnym od udziałowców.

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

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

1) Segment deweloperski i nieruchomości

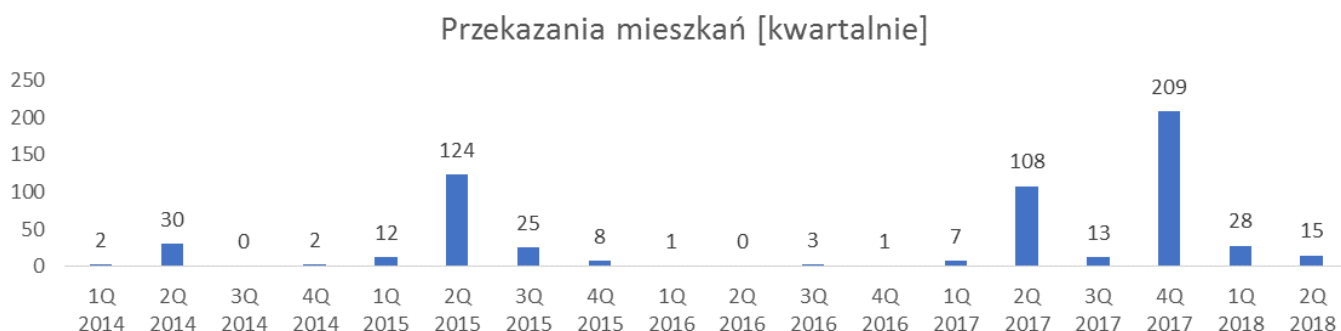
Grupa prowadzi swoją działalność deweloperską w Warszawie od 2012 r. zaczynając od pierwszego budynku na terenie Soho Factory (Rebel 1). Obecnie w sprzedaży znajdują się: trzeci z kolei budynek w tej lokalizacji – Wars, czwarty – Feniks oraz piąty Verbel. Planowane zakończenie sprzedaży mieszkań nastąpić powinno na koniec 3Q 2018 r.

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

Poniżej zaprezentowano wykresy z dynamiką sprzedaży mieszkań oraz przekazaniami do użytkowania. 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 3Q 2018 podane do dnia publikacji sprawozdania



W 2Q 2018 rozpoczęto przekazywanie własności mieszkań w budynku Feniks. Do końca 2Q 2018 przekazano 12 mieszkań w tym budynku. Pozostałe 3 mieszkania, wykazane w powyższej tabeli, dotyczyły wcześniej zakończonych już inwestycji.

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

• **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 z projektu Soho Factory finalizowana jest sprzedaż ostatnich mieszkań w wybudowanych już budynkach: Feniks i Verbel.

W dniu 30 marca 2018 roku budynek Feniks uzyskał prawomocne pozwolenie na użytkowanie. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 12 024 m². Na dzień publikacji sprawozdania sprzedaż mieszkań w budynku została zakończona. Przekazywanie własności mieszkań w inwestycji rozpoczęło się w czerwcu 2018 roku.

Wraz z końcem maja zakończyła się budowa budynku Verbel. Spółka uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie w lipcu 2018 roku. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 3 800 m². Do dnia publikacji podpisano umowy na sprzedaż 59 lokali mieszkalnych, co stanowi 92% PUM budynku. Przekazywanie własności mieszkań w inwestycji rozpocznie się w trzecim kwartale 2018 roku.

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	141	7 266	99%	97%	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	59	3 297	92%	92%	07.2018	

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

• **Cracovia Property Sp. z o.o.**

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

Pierwszy etap inwestycji jest prowadzony w ramach spółki celowej – Dobra Forma 1 Sp. z o.o. SK, w 100% zależnej od Soho Development S.A. We wrześniu 2017 roku spółka uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie budynku. Do dnia publikacji podpisano umowy na sprzedaż 229 lokali mieszkalnych, co stanowi 99% PUM (umowy deweloperskie wraz z umowami rezerwacyjnymi). Do dnia bilansowego przeniesiono własność 228 mieszkań.

W I kwartale 2016 r. powstała spółka celowa – Dobra Forma 2 Sp. z o.o. SK, w 100% zależna od Soho Development S.A. w ramach której prowadzony jest drugi etap inwestycji. Do dnia publikacji podpisano umowy na sprzedaż 185 lokali mieszkalnych, co stanowi 74% PUM (umowy deweloperskie wraz z umowami rezerwacyjnymi).

	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	229	10 599	99%	99%	09.2017	
Projekty w realizacji												
Dobra Forma II	11 658	264	11 922	239	03.2017	Dobra Forma 2	185	8 617	77%	74%	I kw. 2019	

Dane o sprzedaży zawierają umowy deweloperskie oraz płatne rezerwacyjne.

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

- **Fabryka PZO Sp. z o.o.**

W dniu 4 czerwca 2018 r. spółka zawarła przyrzeczoną umowę zbycia zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie o powierzchni 1,1 ha. Szczegółowy opis transakcji znajduje się w punkcie 10 niniejszego sprawozdania.

- **Mińska Development Sp. z o.o.**

Spółka posiada prawo własności lokali użytkowych o łącznej powierzchni 2,8 tys. m², zlokalizowanych w budynku biurowym w Warszawie przy ulicy Mińskiej 25 (Praga Południe) oraz prawo użytkowania wieczystego dwóch działek niezabudowanych o powierzchni łącznej 8 212 m². Zakładana jest adaptacja posiadanej powierzchni biurowej w celu jej sprzedaży.

Aktualnym przedmiotem działalności spółki jest wynajem powierzchni biurowo-usługowych.

2) Pozostałe aktywa (non-core)

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

Spółki posiadają nieruchomości gruntowe o pow. 48,8 ha położone w miejscowości Kamionka, na których planowana jest budowa instalacji odzysku energii. Recycling Park Sp. z o.o. uzyskał ponownie wpis do zaktualizowanego Wojewódzkiego Planu Gospodarki Odpadami jako Regionalna Instalacja Przetwarzania Odpadów Komunalnych (RIPOK).

Prowadzone są rozmowy z podmiotami branżowymi w celu pozyskania potencjalnego inwestora dla Zakładu Odzysku Energii. W dniu 28 marca 2017 r. podpisano list intencyjny z podmiotem z branży realizacji inwestycji dla energetyki przemysłowej i odnawialnych źródeł energii. Przedmiotem listu było określenie zasad postępowania stron w odniesieniu do zamierzonej transakcji polegającej na sprzedaży 100% udziałów w spółkach Recycling Park Sp. z o.o. oraz Recycling Park Kamionka Sp. z o.o. Wobec braku potwierdzenia przez nabywcę zamiaru realizacji transakcji na zasadach opisanych w liście intencyjnym oraz kontynuowania działań w nim przewidzianych, uzgodniona w liście intencyjnym procedura prowadzenia rozmów uległa wyczerpaniu, a tym samym doszło do jego wygaśnięcia. W dniu 23 stycznia 2018 spółka przekazała również informacje w sprawie stanu rozmów z China Everbright International Limited dotyczącej potencjalnego zakupu obu spółek. 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.

Pozostałe elementy portfela

W wyniku otwarcia likwidacji Progress FIZAN w dniu 31 stycznia 2018 r. aktywa znajdujące się w portfelu Progress FIZAN zostały sprzedane na rzecz Soho Development SA oraz rozpoczęto proces likwidacji.

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

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

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

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

Zasady rachunkowości w zakresie dotyczącym danych jednostkowych zostały szczegółowo opisane w Rocznym Sprawozdaniu Finansowym na dzień 30 września 2017 r. Zmiany zasad rachunkowości wprowadzone ze skutkiem od 1 października 2017 r. zostały opisane w pkt 6 na str. 55.

5. Platforma zastosowanych MSSF

Oświadczenie o zgodności:

Niniejsze Skrócone Śródroczne 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 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 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2009 r., Nr 33, poz. 259 z późniejszymi zmianami).

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

Standardy, które weszły w życie w 2018 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”.

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

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

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

Kierownictwo Grupy Kapitałowej analizuje wpływ nowego MSSF na sprawozdania finansowe.

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

- MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- IFRIC 23 „Niepewność w zakresie podatku dochodowego” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

- 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).

Wcześniejsze zastosowanie Standardów i Interpretacji:

Grupa nie podjęła decyzji o wcześniejszym zastosowaniu żadnych nowych / zmienionych Standardów i Interpretacji, jeśli takie Standardy i Interpretacje dawały możliwość ich wcześniejszego zastosowania.

6. Porównywalność skonsolidowanych danych finansowych

Skonsolidowane dane finansowe są porównywalne z analogicznym okresem roku ubiegłego.

Kierownictwo Grupy podjęło decyzję o zmianie zasad rachunkowości w jednostkowym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej ze skutkiem od 01.10.2017 r. Zmiany zasad rachunkowości jednostki dominującej zostały opisane w pkt 6 na str. 55. Zmiany te nie mają wpływu na zasady rachunkowości stosowane na potrzeby skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Zysk na sprzedaży nieruchomości przy ul. Grochowskiej 316/320

Wynik na sprzedaży dz. 17/3, 17/4 i 17/5 położonych przy ul. Grochowskiej 316/320 w Warszawie, wykazany w 3 kw. roku obrotowego, był dodatni i wyniósł 409 tys. zł (przychód ze sprzedaży 30.853 tys. zł; koszt własny sprzedaży: 30.444 tys. zł). Wskazana wartość sprzedaży nie uwzględnia działki nr ew. 17/2, która została sprzedana po dacie bilansu.

Utworzenie rezerwy na koszty programu motywacyjnego

Na dzień bilansowy została utworzona rezerwa na koszty programu motywacyjnego w łącznej wysokości 1.301 tys. zł., związanego z realizowanym skupem akcji własnych.

8. Segmenty działalności

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

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

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Segmenty operacyjne (30 czerwca 2018 r. / okres 9 miesięcy 2017 r. -2018 r.)

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej 30.06.2018 r.	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	152 714	-145 459	81 787	-2 280	788	-32	2 953	-1	90 470
Rzeczowe aktywa trwale	42	0	11 973	-2 428	167	0	0	0	9 754
Wartość firmy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne wartości niematerialne	25	0	0	0	4	0	0	0	29
Inwestycje w nieruchomości	0	0	64 728	0	0	0	2 740	0	67 468
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	147 018	-147 018	0	0	32	-32	0	0	0
Akcje i udziały w jednostkach wycenianych metodą praw własności	2 160	-980	0	0	0	0	0	0	1 180
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe, w tym:	16	0	86	0	0	0	0	-1	101
- 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	16	0	86	0	0	0	0	-1	101
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 453	2 539	5 000	148	585	0	213	0	11 938
Aktywa obrotowe	47 976	-10 178	15 255	-2 559	232 692	-47 845	480	-10	235 811
Zapasy	0	0	390	0	141 402	-1	0	0	141 791
Należności handlowe	665	-348	532	-125	384	-35	12	0	1 085
Należności z tytułu podatku dochodowego	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe należności	2 629	0	2 916	-2 434	25 615	-24 501	155	-10	4 370
Krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	9 908	-9 830	43	0	23 308	-23 308	107	0	228
- 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	7 212	-7 212	0	0	0

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej 30.06.2018 r.	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	9 908	-9 830	43	0	16 096	-16 096	107	0	228
- aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pozostałe aktywa	31	0	306	0	2 412	0	18	0	2 767
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	34 743	0	11 068	0	39 571	0	188	0	85 570
Aktywa przeznaczone do zbycia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Suma aktywów	200 690	-155 637	97 042	-4 839	233 480	-47 877	3 433	-11	326 281

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej 30.06.2018 r.	Segment: Zarządzanie Grupą		Segment: Zarządzanie nieruchomości		Segment: Działalność deweloperska		Segment: Pozostałe		Dane skons.
	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy Funduszu	146 598	-15 793	70 179	-69 417	51 846	-55 101	-71	-7 593	120 648
Kapitał zakładowy	6 122	-5	44 213	-44 213	53 903	-53 903	222	-222	6 117
Kapitał z emisji akcji ponad wartość nominalną	146 886	0	0	0	0	0	0	0	146 886
Akcje własne	-39 992	0	0	0	0	0	0	0	-39 992
Kapitał rezerwowy	146 432	0	0	0	0	0	0	0	146 432
Pozostałe kapitały	-105 805	52	60 690	-47 499	96	50	4 886	-46 019	-133 549
Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	-7 045	-15 840	-34 724	22 295	-2 153	-1 248	-5 179	38 648	-5 246
- zysk/(strata) z lat ubiegłych	69 163	-49 506	-32 918	21 857	-9 568	-1 132	-4 878	38 620	31 638
- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	-76 208	33 666	-1 806	438	7 415	-116	-301	28	-36 884
Udziały niesprawujące kontroli	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem kapitał własny	146 598	-15 793	70 179	-69 417	51 846	-55 101	-71	-7 593	120 648
Zobowiązania długoterminowe	717	-655	5 273	0	15 218	0	0	0	20 553
Kredyty i pożyczki	0	0	0	0	15 218	0	0	0	15 218
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	717	-655	5 273	0	0	0	0	0	5 335
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	53 375	-23 460	21 590	-11 545	166 416	-24 801	3 504	1	185 080
Zobowiązania handlowe	169	-152	696	-219	361	-123	19	0	751
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0	0	1	0	16	0	17

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej 30.06.2018 r.	Segment: Zarządzanie Grupą		Segment: Zarządzanie nieruchomości		Segment: Działalność deweloperska		Segment: Pozostałe		Dane skons.
	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	Dane jednostkowe	Korekty konsolidacyjne	
Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali / miejsc parkingowych (działalność deweloperska)	0	0	0	0	121 629	0	0	0	121 629
Przedpłaty otrzymane od klientów na poczet najmu (działalność w zakresie najmu)	0	0	53	0	0	0	0	0	53
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	37 106	-7 212	12 361	-11 233	39 035	-24 545	18	1	45 531
Rezerwy na zobowiązania	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty i pożyczki	16 100	-16 096	8 480	-93	5 390	-133	3 451	0	17 099
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do zbycia	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zobowiązania	54 092	-24 115	26 863	-11 545	181 634	-24 801	3 504	1	205 633
Suma pasywów	200 690	-39 908	97 042	-80 962	233 480	-79 902	3 433	-7 592	326 281

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Zysków i Strat (9 miesięcy 2017 r. -2018 r.)	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	917	-778	2 662	-201	73 323	-2 841	0	0	73 082
Przychody z działalności deweloperskiej	0	0	0	0	70 208	0	0	0	70 208
Przychody z najmu	0	0	2 643	-195	134	-3	0	0	2 579
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	917	-778	19	-6	2 981	-2 838	0	0	295
Przychody ze sprzedaży produktów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koszt własny sprzedaży	-761	563	-2 896	181	-57 000	1 061	0	0	-58 852
Koszt własny sprzedaży działalności deweloperskiej	0	0	0	0	-55 740	0	0	0	-55 740
Koszt własnych sprzedanych usług najmu	0	0	-2 870	181	-130	0	0	0	-2 819
Koszt własnych sprzedanych pozostałych usług	-761	563	-26	0	-1 130	1 061	0	0	-293
Koszt własny sprzedanych produktów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	156	-215	-234	-20	16 323	-1 780	0	0	14 230
Koszty sprzedaży	-179	0	-133	0	-1 610	931	0	0	-991
Koszty ogólnego zarządu	-13 390	-83	-1 856	50	-3 062	1 100	-21	17	-17 245
Zysk (strata) ze sprzedaży	-13 413	-298	-2 223	30	11 651	251	-21	17	-4 006
Pozostałe przychody operacyjne	2 874	-2 464	32 141	0	155 733	0	0	11	188 295
Pozostałe koszty operacyjne	-2 682	0	-30 793	0	-170 719	-9	-241	0	-204 444
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-13 221	-2 762	-875	30	-3 335	242	-262	28	-20 155
Przychody finansowe	2 159	-408	152	0	444	-358	52	0	2 041
Koszty finansowe	-75 820	49 208	-735	408	-313	0	-146	0	-27 398
Zysk (strata) z udziałów w jednostkach zależnych wycenianych metodą praw własności	13 297	-12 922	0	0	0	0	0	0	375

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Skrócone Skonsolidowane Sprawozdanie z Zysków i Strat (9 miesięcy 2017 r. -2018 r.)	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	
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-73 585	33 116	-1 458	438	-3 204	-116	-356	28	-45 137
Podatek dochodowy	-2 623	550	-348	0	10 619	0	55	0	8 253
--> podatek dochodowy bieżący	-4 453	0	0	0	1	0	0	0	-4 452
--> podatek dochodowy odroczony	1 830	550	-348	0	10 618	0	55	0	12 705
Zysk (strata) netto za okres	-76 208	33 666	-1 806	438	7 415	-116	-301	28	-36 884
Udziały niesprawujące kontroli	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) za okres przypadający na akcjonariuszy Emitenta	-76 208	33 666	-1 806	438	7 415	-116	-301	28	-36 884

9. Zastosowane kursy EURO

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

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 30.06.2018 r. przez Narodowy Bank Polski (4,3616 zł / EURO) oraz dane porównywalne – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 30.06.2017 r. przez Narodowy Bank Polski (4,2265 zł / EURO),
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów środków pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu sprawozdawczego: dla 9 miesięcy 2017 r. – 2018 r. (4,2292 zł / EURO) oraz dla 9 miesięcy 2016 r. – 2017 r. (4,2971zł / 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

Splata kredytu inwestycyjnego przez spółkę Soho Verbel sp. z o.o. 1 sp. k.

W dniu 10 kwietnia 2018 r. spółka zależna, Verbel Sp. zo.o. 1 sp. k. z siedzibą w Warszawie dokonała przedterminowej spłaty kredytu inwestycyjnego udzielonego na podstawie umowy z dnia 28 grudnia 2016 r., zwartej z Getin Noble Bank SA. Pierwotny termin spłaty kredytu przypadał na 20 grudnia 2019 r.

Podpisanie umowy zbycia nieruchomości Fabryka PZO Sp. z o.o. Splata obligacji przez Jednostkę Dominującą

W dniu 4 czerwca 2018 r. podmiot zależny od Emitenta - Fabryka PZO („Spółka Zależna”) zawarła przyrzeczoną umowę zbycia nieruchomości i innych praw, w wykonaniu warunkowej umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 12 kwietnia 2018 r. ("Umowa Przedwstępna").

Przedmiotem sprzedaży na mocy umowy ("Umowy Przyrzeczonej") było prawo użytkowania wieczystego działek gruntu nr 17/3, 17/4 oraz 17/5 położonych przy ulicy Grochowskiej 316/320 w Warszawie o łącznej powierzchni około 10,75 tys. m² wraz z prawem własności budynków posadowionych na tym gruncie ("Nieruchomość"). Wraz z Nieruchomością przedmiotem zbycia na mocy Umowy Przyrzeczonej były prawa związane z Nieruchomością, w tym prawa do aktywów ruchomych związanych z Nieruchomością, prawa autorskie do dokumentacji architektonicznej, gwarancje projektowe, prawa do znaków towarowych oraz przeniesienie zgód, decyzji i zezwoleń związanych z Nieruchomością.

Nabywcą powyższych aktywów były podmioty powiązane z firmą White Star Real Estate Sp. z o.o.tj: Paderna Sp. zo.o. oraz Baleta Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie adres: 00-132 Warszawa, ulica Grzybowska numer 5A ("Kupujący").

Łączna Cena netto sprzedaży Nieruchomości i pozostałych praw wyniosła 30.853 tys. zł. Sprzedaż Nieruchomości była zwolniona z podatku od towarów i usług.

Jednocześnie z zawarciem Umowy Przyrzeczonej Spółka Zależna zawarła umowę warunkową sprzedaży, której przedmiotem jest prawo użytkowania wieczystego działki 17/2 położonej przy ulicy Grochowskiej 316/320 w Warszawie za cenę 380 tys. zł ("Umowa Warunkowa"). Sprzedaż działki na podstawie Umowy Warunkowej nie doszła do skutku z uwagi na to, iż Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy wykonał ustawowe prawo pierwokupu przysługujące Miastu Stołecznemu Warszawa na podstawie artykułu 109 ust. 1 pkt 2 Ustawy o Gospodarce Nieruchomościami; prawo pierwokupu zostało wykonane za kwotę równoważną cenie wynikającej z Umowy Warunkowej (po dacie bilansu). W związku z powyższym łączna cena sprzedaży Nieruchomości oraz działki nr ew. 17/2 wyniosła razem netto 31.233 tys. zł.

Ponadto Jednostka Dominująca jednocześnie dokonała przedterminowej spłaty obligacji serii B wyemitowanych przez Jednostkę Dominującą w kwocie 15 mln złotych, co stanowiło warunek rozliczenia transakcji sprzedaży Nieruchomości.

Zawarcie Umowy Przyrzeczonej było uwarunkowane spełnieniem się szeregu warunków m.in. uzyskaniem prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy dla Nieruchomości, co zostało zrealizowane w dniu 30 maja 2018 r.

2) Segment inwestycyjno-finansowy

Skup akcji własnych

W dniu 4 czerwca 2018 r. w związku zawarciem transakcji zbycia nieruchomości przez Fabryka PZO sp. z o.o., Zarząd Soho Development S.A. poinformował, iż podjął wstępną decyzję o ogłoszeniu kolejnego skupu akcji własnych zgodnie Uchwałą Nr 5 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 22 czerwca 2017 r. ("Uchwała").

Rozliczenia skupu akcji własnych dokonano w dniu 04 lipca 2018 r. Zarząd przeznaczył 26 mln zł na nabycie 7.957 tys. akcji po cenie jednostkowej 3,27 zł za jedną akcję. Zarząd sfinansował skup akcji środkami z transakcji sprzedaży nieruchomości Fabryka PZO oraz środkami z zakończonych inwestycji deweloperskich m.in. z inwestycji SOHO Feniks.

Ogłoszenie o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na dzień 05 lipca 2018 r.

W dniu 4 czerwca 2018 r. Zarząd zwołał posiedzenie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki na dzień 05 lipca 2018 roku w celu podjęcia uchwały w sprawie umorzenia akcji własnych serii E, obniżenia kapitału oraz zmiany statutu Spółki.

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

Sprzedaż nieruchomości

W okresie sprawozdawczym miała miejsca sprzedaż nieruchomości Fabryka PZO opisana szczegółowo w punkcie 10 Informacji Dodatkowej. Wynik na sprzedaży dz. 17/3, 17/4 i 17/5 położonych przy ul. Grochowskiej 316/320 w Warszawie, wykazany w 3 kw. bieżącego roku obrotowego, był dodatni i wyniósł 409 tys. zł (przychód ze sprzedaży 30.853 tys. zł; koszt własny sprzedaży: 30.444 tys. zł). Wskazana transakcja sprzedaży nie uwzględnia działki nr ew. 17/2, która została sprzedana po dacie bilansu (co zostało dodatkowo opisane w pkt. 10 sprawozdania).

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

W IIQ 2018 r. na skutek sprzedaży nieruchomości Fabryka PZO Spółka dokonała przedterminowej spłaty obligacji serii B wyemitowanych przez Spółkę w kwocie 15 mln złotych wraz z odsetkami.

W związku z powyższym na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa Soho Development S.A. posiadała zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych serii B3. Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji zostały wycenione i ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wg. skorygowanej ceny nabycia. Dane odnośnie wyemitowanych dłużnych papierów wartościowych zostały przedstawiane w nocie „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 3/2017
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.

Oddanie do użytkowania Budynku Soho Verbel

W dniu 13 lipca 2018 r. Soho Verbel sp. z o.o. 1 sp.k. uzyskała prawomocne pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego Soho Verbel Rebel II z usługami i garażem podziemnym zlokalizowanego przy ul. Żupniczej 18A w Warszawie.

Umorzenie akcji własnych

W dniu 10.08.2018 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy dokonał wpisu obniżenia kapitału zakładowego Spółki uchwalonego na mocy Uchwały nr 3 Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 05.07.2018 r. w sprawie umorzenia akcji własnych serii E, obniżenia kapitału zakładowego oraz zmiany statutu Spółki. Na mocy wpisu obniżenia kapitału do KRS umorzeniu uległo 20.187.000 akcji serii E Spółki. Po umorzeniu akcji kapitał zakładowy Spółki wynosi 4.098.576,80 zł i dzieli się na 40.985.768 akcji o wartości nominalnej po 0,10 zł każda, w tym:

- 2.134.307 akcji zwykłych na okaziciela serii A od numeru 00.000.001 do numeru 02.134.307,
- 11.292.038 akcji zwykłych na okaziciela serii B od numeru 00.000.001 do numeru 11.292.038,
- 521.878 akcji zwykłych na okaziciela serii C od numeru 00.000.001 do numeru 521.878,
- 6.047.121 akcji zwykłych na okaziciela serii D od numeru 00.000.001 do numeru 06.047.121,
- 20.990.424 akcje zwykłe na okaziciela serii E od numeru 00.000.001 do numeru 20.990.424.

Na dzień opublikowania raportu kwartalnego Spółka nie posiada akcji własnych.

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.

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

W okresie sprawozdawczym nie powstały nowe spółki zależne.

W dniu 16 kwietnia b.r. Grupa SHD S.A. otrzymała powiadomienie o wykreśleniu spółki R and R Secundo Sp. z o.o. w likwidacji z KRS.

W dniu 25 maja b.r. dokonano sprzedaży podmiotu zależnego Soho Publishing Sp. zo.o.

W dniu 15 czerwca b.r. otwarto likwidację podmiotu zależnego Soho Verbel Sp. zo.o.SK (spółka nieprowadząca działalności).

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.

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

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 (Nikożja))	11 234 096	27,41%	11 234 096	27,41%
2	Pan Maciej Wandzel (bezpośrednio oraz przez spółkę zależną Aulos 1 Sp. z o.o.)	7 987 386	19,49%	7 987 386	19,49%
3	Pan Rafał Bauer (poprzez spółkę zależną Busienessweb S.R.O.)	2 262 637	5,52%	2 262 637	5,52%
4	Witold i Danuta Knabe (porozumienie)	2 068 925	5,05%	2 068 925	5,05%
	Razem Akcjonariusze powyżej 5%	23 553 044	57,47%	23 553 044	57,47%
	Razem Pozostali Akcjonariusze	17 432 724	42,53%	17 432 724	42,53%
	Akcje własne	0	0,00%		
	Razem Wszystkie Akcje	40 985 768	100,00%		

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

- Pan Maciej Wandzel bezpośrednio oraz przez spółkę zależną Aulos 1 sp. z o.o. 7 987 386 akcji Emitenta stanowiące 19,49% kapitału zakładowego Emitenta. Zmiany stanu posiadania akcji Emitenta przez Pana Macieja Wandzla obrazuje poniższa tabela „Zmiany struktury własności...”,
- Pan Maciej Wandzel posiada 912 563 warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do nabycia 912 563 akcji serii F w warunkowym kapitale zakładowym Spółki dających prawo do wykonywania 912 563 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 45 096 sztuk warrantów subskrypcyjnych serii A uprawniających do nabycia 45 096 akcji serii F w warunkowym kapitale zakładowym Spółki dających prawo do wykonywania 45 096 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 od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego tj. od dnia 22 czerwca 2018 r. do dnia publikacji niniejszego raportu Członkowie Zarządu dokonali zbycia akcji Emitenta:

- 1) W dniu 04 lipca 2018 r. Pan Maciej Wandzel zbył 46.500 akcji Spółki w ramach skupu akcji własnych.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego tj. od dnia 22 czerwca 2018 r. do dnia publikacji niniejszego raportu Członkowie Zarządu dokonali zbycia na rzecz Emitenta warrantów subskrypcyjnych w celu umorzenia w ramach programu motywacyjnego ustanowionego w Emitencie w następujących ilościach:

- 1) Pan Maciej Wandzel zbył 182.979 warrantów subskrypcyjnych w dniu 05 sierpnia 2018 r.
- 2) Pan Mariusz Omieciński zbył 9.042 warrantów subskrypcyjnych w dniu 05 sierpnia 2018 r.

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

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

W okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego tj. od dnia 22 czerwca 2018 r. nastąpiły następujące zmiany w stanie posiadania znacznych pakietów.

Data zmiany udziału	Akcjonariusz	Udział w ogólnej liczbie głosów przez zmianą(%)	Liczba akcji przed zmianą	Udział w ogólnej liczbie głosów po zmianie (%)	Liczba akcji po zmianie	Uwagi
2018-07-04	Pan Maciej Wandzel (bezpośrednio oraz pośrednio przez Aulos sp. z o.o).	16,04	9.814.175	13,06	7.987.386	Zbycie w ramach skupu akcji własnych przez Spółkę
2018-07-04	Pan Maciej Zientara poprzez Superkonstelacja Limited	17,08	10.450.009	13,90	8.504.866	Zbycie w ramach skupu akcji własnych przez Spółkę
2018-08-10	Pan Maciej Wandzel wraz z Aulos sp. z o.o	13,06	7.987.386	19,49	7.987.386	Zmiana udziału w wyniku obniżenia kapitału zakładowego Spółki
2018-08-10	Pan Rafał Bauer (bezpośrednio i pośrednio przez Businessweb S.R.O.)	3,71	2.269.010	5,54	2.269.010	Zmiana udziału w wyniku obniżenia kapitału zakładowego Spółki
2018-08-09	Pan Maciej Zientara poprzez Superkonstelacja Limited	13,90	8.504.866	18,36	11.234.096	Nabycie w drodze transakcji pakietowej na GPW
2018-08-10	Pan Maciej Zientara poprzez Superkonstelacja Limited	18,36	11.234.096	27,41	11.234.096	Zmiana udziału w wyniku obniżenia kapitału zakładowego Spółki
2018-08-14	Pan Rafał Bauer (bezpośrednio i pośrednio przez Businessweb S.R.O.)	5,54	2.269.010	4,50	1.842.637	Zbycie przez Pana Rafała Bauera
2018-08-14	Pan Rafał Bauer pośrednio przez Businessweb S.R.O.)	4,50	1842637	5,52	2,262,637	Nabycie przez Businessweb SRO

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

22. Informacje o istotnych transakcjach Grupy z podmiotami 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.

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

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

Strony transakcji 30.06.2018 r.	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	67 762
Kluczowy personel	247	5	9 604	0	0	0
Pozostałe podmioty powiązane**	55	16	0	8	1 139	3 145
Razem	301	21	9 604	8	1 139	70 907

*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

Transakcje z jednostkami stowarzyszonymi

Stron transakcji	Zobowiązania	Należności	Sprzedaż usług	Zakupy usług
	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)	(tys. zł)
Rent Factory S.A.	0	35	112	277
Razem	0	0	110	209

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

Rozpoczęcie przenoszenia własności mieszkań z dwóch trwających inwestycji

W marcu br. został rozpoczęty proces przekazywania mieszkań z dwóch inwestycji deweloperskich znajdujących się w Warszawie tj. Feniks i Verbel. Planowana marża brutto do osiągnięcia dla budynku Feniks to 18,6%, a dla budynku Verbel to 20,3%. Natomiast informacja o poziomie sprzedaży lokali znajduje się w punkcie 3 niniejszego raportu kwartalnego.

Koszty programu motywacyjnego

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

Sprzedaż aktywów spółki

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, jednak są one w tym momencie trudne do wiarygodnego oszacowania.

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

24. Wyjaśnienie głównych pozycji Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania z Przepływów Pieniężnych

Kategoria przepływów (dane skonsolidowane) – 9 miesięcy 2017 -2018 r.	
Wpływy / wydatki z inwestycji w nieruchomości	
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości przy ul. Mińskiej 25, dz. 18/16, 18/14 i 18/11	155 322
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości przy ul. Grochowskiej 316/320, dz. 17/3, 17/4 i 17/5	30 853
	186 175
Wpływy / wydatki z tytułu inwestycji w pozostałych jednostkach	
Spłata dłużnych papierów	794
Środki uzyskane ze skupu certyfikatów przez Progress FIZAN	3 789
Pozostałe przepływy	-961
	3 622
Otrzymane odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	
Odsetki od lokat bankowych	938
Pozostałe odsetki	92
	1 030
Wpływy / wydatki z tytułu emisji i wykupu dłużnych papierów wartościowych	
Spłata obligacji do Progress FIZAN	-3 117
Spłata obligacji posiadanych przez SGB Bank S.A.	-25 000
	-28 117
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	
Skup akcji własnych	-138 517
	-138 517

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Informacja dodatkowa do Skróconego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

1. Forma prawna Soho Development S.A.

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

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

2. Czas trwania Emitenta

Czas trwania Emitenta jest nieograniczony.

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

Niniejsze Skrócone Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe zostało sporządzone zgodnie z:

- Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 – Śródroczna sprawozdawczość finansowa oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (dalej „MSSF”) opublikowanymi w Rozporządzeniu Komisji (WE) nr 1725/2003 z dnia 29 września 2003 roku z późniejszymi zmianami,
- W zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami ustawy 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi,
- Zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. 2018 r. poz. 757).

Raport kwartalny obejmuje okres od dnia 01.10.2017 r. do dnia 30.06.2018 r., stanowiący trzy miesiące roku obrotowego od 01.10.2017 r. do 30.09.2018 r.

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

Utworzenie rezerwy na koszty programu motywacyjnego

Na dzień bilansowy została utworzona rezerwa na koszty programu motywacyjnego w łącznej wysokości 1.301 tys. zł., związanego z realizowanym skupem akcji własnych.

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

Rozpoczęcie przenoszenia własności mieszkań z dwóch trwających inwestycji

W marcu br. został rozpoczęty proces przekazywania mieszkań z dwóch inwestycji deweloperskich znajdujących się w Warszawie tj. Feniks i Verbel. Planowana marża brutto do osiągnięcia dla budynku Feniks to 18,6%, a dla budynku Verbel to 20,3%. Natomiast informacja o poziomie sprzedaży lokali znajduje się w punkcie 3 niniejszego raportu kwartalnego.

Marża na sprzedaży zostanie wykazana w jednostkowym Sprawozdaniu z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów w pozycji „Zysk (strata) z wyceny jednostek zależnych metodą praw własności”.

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Koszty programu motywacyjnego

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

Sprzedaż aktywów spółki

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, jednak są one w tym momencie trudne do wiarygodnego oszacowania.

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

Kierownictwo SHD S.A. podjęło decyzję o zmianie zasad rachunkowości w jednostkowym sprawozdaniu finansowym ze skutkiem od 01.10.2017 r. Zmiana polega na ujęciu akcji i udziałów oraz wyniku jednostek zależnych wg metody praw własności w jednostkowym sprawozdaniu finansowym SHD S.A. Powołana metoda jest jedną z metod wyceny przewidzianych w MSR 27 pkt 10. Celem zmiany jest lepsza prezentacja wyników działalności deweloperskiej. W ocenie Zarządu SHD S.A. taki sposób ujęcia lepiej oddaje specyfikę działalności prowadzonej w zależnych spółkach projektowych oraz przyczynia się do zmniejszenia różnic pomiędzy wynikiem skonsolidowanym i jednostkowym.

W celu zapewnienia porównywalności danych dokonano przekształcenia historycznych danych jednostkowych w związku ze zmianą wyceny jednostek zależnych.

Przekształcenie danych na 30.06.2017 r.

Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		30.06.2017 r. przed przekształceniem	Korekty	30.06.2017 r. po przekształceniu
A	Aktywa trwałe	329 549	0	329 549
A.1	Rzeczowe aktywa trwałe	615	0	615
A.2	Wartość firmy	0	0	0
A.3	Inne wartości niematerialne	1 790	0	1 790
A.4	Inwestycje w nieruchomości	111 718	0	111 718
A.5	Akcje i udziały w jednostkach zależnych	115 619	0	115 619
A.6	Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	2 160	0	2 160
A.7	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	91 954	0	91 954
A.8	Należności długoterminowe	0	0	0
A.9	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 693	0	5 693
B	Aktywa obrotowe	52 853	0	52 853
B.1	Zapasy	13 295	0	13 295
B.2	Należności handlowe	1 678	0	1 678
B.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	0	0	0
B.4	Pozostałe należności	996	0	996
B.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe	34 306	0	34 306
B.6	Pozostałe aktywa	1 504	0	1 504
B.7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 074	0	1 074
A+B	Suma aktywów	382 402	0	382 402

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		30.06.2017 r. przed przekształceniem	Korekty	30.06.2017 r. po przekształceniu
C	Kapitał własny Emitenta	290 165	0	290 165
C.1	Kapitał zakładowy	11 133	0	11 133
C.2	Akcje własne	-43 598	0	-43 598
C.3	Kapitał rezerwowy	245 873	0	245 873
C.4	Pozostałe kapitały	51 159	-23 723	27 436
C.5	Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	25 598	23 723	49 321
C.5.1	- zysk/(strata) z lat ubiegłych	21 808	22 574	44 382
C.5.2	- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	3 790	1 149	4 939
C	Razem kapitał własny	290 165	0	290 165
D	Zobowiązania długoterminowe	72 879	0	72 879
D.1	Kredyty i pożyczki	508	0	508
D.2	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 872	0	11 872
D.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
D.4	Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe	60 499	0	60 499
E	Zobowiązania krótkoterminowe	19 358	0	19 358
E.1	Zobowiązania handlowe	1 421	0	1 421
E.2	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	0	0	0
E.3	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	12 609	0	12 609
E.4	Rezerwy na zobowiązania	318	0	318
E.5	Kredyty i pożyczki	5 010	0	5 010
D+E	Razem zobowiązania	92 237	0	92 237
C+D+E	Suma pasywów	382 402	0	382 402

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r. przed przekształceniem	Korekty	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r. po przekształceniu
Przychody ze sprzedaży	26 093	0	26 093
Przychody z działalności developerskiej	23 000	0	23 000
Przychody z najmu	2 360	0	2 360
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	733	0	733
Koszt własny sprzedaży	-19 318	0	-19 318
Koszt własny sprzedanych lokali (działalność developerska)	-16 636	0	-16 636
Koszt własnych sprzedanych usług najmu	-2 170	0	-2 170
Koszt własnych sprzedanych pozostałych usług	-512	0	-512
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 775	0	6 775
Koszty sprzedaży	-583	0	-583
Koszty ogólnego zarządu	-4 726	0	-4 726
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 466	0	1 466
Pozostałe przychody operacyjne	7 233	-1 868	5 365
Pozostałe koszty operacyjne	-3 676	1 868	-1 808
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 023	0	5 023
Przychody finansowe	2 818	0	2 818
Koszty finansowe	-4 451	0	-4 451
Wycena jednostek zależnych metodą praw własności	0	1 401	1 401
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 390	1 401	4 791
Podatek dochodowy	400	-252	148
- podatek dochodowy bieżący	0	0	0
- podatek dochodowy odroczone	400	-252	148
Zysk (strata) netto za okres	3 790	1 149	4 939
Inne Całkowite Dochody			
	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r. przed przekształceniem	Korekty	30.06.2017 r. 9 miesięcy zakończonych 30.06.2017 r. po przekształceniu
Pozycje, które mogą w przyszłości zostać przeniesione do rachunku zysków i strat			
Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży	-3 388	-1 401	-4 789
Podatek od pozycji innych całkowitych dochodów	226	252	478
Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży	-3 162	-1 149	-4 311
Suma zysków i strat i innych całkowitych dochodów	628	0	628

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Przekształcenie danych na 30.09.2017 r.

Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		30.09.2017 r. przed przekształceniem	Korekty	30.09.2017 r. po przekształceniu
A	Aktywa trwałe	311 775	-188	311 587
A.1	Rzeczowe aktywa trwałe	581	0	581
A.2	Wartość firmy	0	0	0
A.3	Inne wartości niematerialne	1 785	0	1 785
A.4	Inwestycje w nieruchomości	151 909	0	151 909
A.5	Akcje i udziały w jednostkach zależnych	119 368	-264	119 104
A.6	Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współzależnych	2 160	0	2 160
A.7	Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	29 677	0	29 677
A.8	Należności długoterminowe	0	0	0
A.9	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 295	76	6 371
B	Aktywa obrotowe	79 386	0	79 386
B.1	Zapasy	18 745	0	18 745
B.2	Należności handlowe	1 714	0	1 714
B.3	Należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	0	0	0
B.4	Pozostałe należności	1 784	0	1 784
B.5	Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 141	0	11 141
B.6	Pozostałe aktywa	1 229	0	1 229
B.7	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	44 773	0	44 773
A+B	Suma aktywów	391 161	-188	390 973

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		30.09.2017 r. przed przekształceniem	Korekty	30.09.2017 r. po przekształceniu
C	Kapitał własny Emitenta	284 643	1 885	286 528
C.1	Kapitał zakładowy	9 130	0	9 130
C.2	Akcje własne	0	0	0
C.3	Kapitał rezerwowy	204 277	0	204 277
C.4	Pozostałe kapitały	11 762	-28 203	-16 441
C.5	Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	59 474	30 088	89 562
C.5.1	- zysk/(strata) z lat ubiegłych	21 808	22 588	44 396
C.5.2	- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	37 666	7 500	45 166
C	Razem kapitał własny	284 643	1 885	286 528
D	Zobowiązania długoterminowe	49 959	-2 073	47 886
D.1	Kredyty i pożyczki	474	0	474
D.2	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	17 739	-2 073	15 666
D.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
D.4	Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe	31 746	0	31 746
E	Zobowiązania krótkoterminowe	56 559	0	56 559
E.1	Zobowiązania handlowe	1 593	0	1 593
E.2	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	0	0	0
E.3	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	54 709	0	54 709
E.4	Rezerwy na zobowiązania	0	0	0
E.5	Kredyty i pożyczki	257	0	257
D+E	Razem zobowiązania	106 518	-2 073	104 445
C+D+E	Suma pasywów	391 161	-188	390 973

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Sprawozdanie z Zysków i Strat i Innych Całkowitych Dochodów	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r. przed przekształceniem	Korekty	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r. po przekształceniu
Przychody ze sprzedaży	26 939	0	26 939
Przychody z działalności developerskiej	23 000	0	23 000
Przychody z najmu	3 693	0	3 693
Przychody ze sprzedaży pozostałych usług	246	0	246
Koszt własny sprzedaży	-19 778	0	-19 778
Koszt własny sprzedanych lokali (działalność developerska)	-16 808	0	-16 808
Koszt własnych sprzedanych usług najmu	-2 951	0	-2 951
Koszt własnych sprzedanych pozostałych usług	-19	0	-19
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	7 161	0	7 161
Koszty sprzedaży	-495	0	-495
Koszty ogólnego zarządu	-8 036	0	-8 036
Zysk (strata) ze sprzedaży	-1 370	0	-1 370
Pozostałe przychody operacyjne	49 061	0	49 061
Pozostałe koszty operacyjne	-552	0	-552
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	47 139	0	47 139
Przychody finansowe	3 512	0	3 512
Koszty finansowe	-6 861	0	-6 861
Wycena jednostek zależnych metodą praw własności	0	6 668	6 668
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	43 790	6 668	50 458
Podatek dochodowy	-6 124	832	-5 292
- podatek dochodowy bieżący	0	0	0
- podatek dochodowy odroczony	-6 124	832	-5 292
Zysk (strata) netto za okres	37 666	7 500	45 166
Inne Całkowite Dochody	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r. przed przekształceniem	Korekty	30.09.2017 r. 12 miesięcy zakończonych 30.09.2017 r. po przekształceniu
Pozycje, które mogą w przyszłości zostać przeniesione do rachunku zysków i strat			
Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży	-44 042	-6 321	-50 363
Podatek od pozycji innych całkowitych dochodów	1 483	695	2 178
Wycena instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży	-42 559	-5 626	-48 185
Suma zysków i strat i innych całkowitych dochodów	-4 893	1 874	-3 019

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Przekształcenie danych na 01.10.2016 r.

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

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej		01.10.2016 r. przed przekształceniem	Korekty	01.10.2016 r. po przekształceniu
C	Kapitał własny Emitenta	336 101	-3 691	332 410
C.1	Kapitał zakładowy	11 133	0	11 133
C.2	Akcje własne	-725	0	-725
C.3	Kapitał rezerwowy	0	0	0
C.4	Pozostałe kapitały	443 042	-48 076	394 966
C.5	Zakumulowany wynik finansowy, w tym:	-117 349	44 385	-72 964
C.5.1	- zysk/(strata) z lat ubiegłych	-117 349	44 385	-72 964
C.5.2	- zysk/(strata) netto bieżącego okresu	0	0	0
C	Razem kapitał własny	336 101	-3 691	332 410
D	Zobowiązania długoterminowe	59 305	3 691	62 996
D.1	Kredyty i pożyczki	0	0	0
D.2	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 690	3 691	7 381
D.3	Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
D.4	Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe	55 615	0	55 615
E	Zobowiązania krótkoterminowe	1 510	0	1 510
E.1	Zobowiązania handlowe	173	0	173
E.2	Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (PDOP)	0	0	0
E.3	Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1 337	0	1 337
E.4	Rezerwy na zobowiązania	0	0	0
E.5	Kredyty i pożyczki	0	0	0
D+E	Razem zobowiązania	60 815	3 691	64 506
C+D+E	Suma pasywów	396 916	0	396 916

SAF-QSr 3/2017
Soho Development S.A.
Skrócone Sprawozdanie Finansowe

7. Zastosowane kursy EURO

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

- Poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 30.06.2018 r. przez Narodowy Bank Polski (4,3616 zł / EURO) oraz dane porównywalne – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 30.06.2017 r. przez Narodowy Bank Polski (4,2265 zł / EURO),
- Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów środków pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu sprawozdawczego: dla 9 miesięcy 2017 r. – 2018 r. (4,2292 zł / EURO) oraz dla 9 miesięcy 2016 r. – 2017 r. (4,2971zł / EURO).

Zatwierdzenie Raportu Kwartalnego

Podpisy osób reprezentujących Soho Development S.A.			
Data	Imię i nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
29.08.2018 r.	Maciej Wandzel	Prezes Zarządu	
29.08.2018 r.	Mariusz Omieciński	Członek Zarządu	
29.08.2018 r.	Elżbieta Rosińska	Główna Księgowa	