

## Opinia niezależnego biegłego rewidenta

### I.

Dla Akcjonariuszy Grupy Kapitałowej Soho Development S.A.

### II.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Soho Development S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Mińskiej 25, obejmującego skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2016 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od 1 października 2015 roku do 30 września 2016 roku oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest Zarząd jednostki dominującej.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2016 r., poz. 1047), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej oraz o tym, czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

### III.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- a) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- b) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- c) Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę dominującą oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

### IV.

Naszym zdaniem, zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Grupy Kapitałowej na dzień 30 września 2016 roku, jak też całkowitego dochodu za rok obrotowy od 1 października 2015 roku do 30 września 2016 roku,
- b) sporządzone zostało, zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi Grupę Kapitałową.

## V.

Sprawozdanie z działalności jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje są zgodne ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz uwzględniają przepisy Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 maja 2016 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2016 poz. 860).

W imieniu  
Mazars Audyt Sp. z o.o. Nr 186  
Warszawa, ul. Piękna 18

Monika KACZOREK



Kluczowy Biegły Rewident  
Nr 9686



Monika KACZOREK



Partner

Warszawa, dnia 5 grudnia 2016 roku

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA

### 1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową

Grupa Kapitałowa Soho Development S.A. składa się z jednostki dominującej Soho Development S.A. oraz jednostek zależnych, konsolidowanych metodą pełną.

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej w ciągu okresu sprawozdawczego wyniosło 34 osoby.

Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania, a badana jednostka dominująca udostępniła wymagane przez biegłego rewidenta dane, informacje i wyjaśnienia, które zostały potwierdzone oświadczeniem Zarządu jednostki dominującej o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych, o wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych i o poinformowaniu o istotnych zdarzeniach, które miały miejsce po dacie bilansu.

#### 1.1. Jednostka dominująca

Jednostką dominującą jest Soho Development S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Mińskiej 25. Spółka została wpisana w dniu 23 czerwca 2001 roku do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000019468.

Rejestracja podatkowa i statystyczna jest następująca:

NIP 526-10-29-318

REGON 010964606

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.

Wysokość kapitału zakładowego na dzień 30 września 2016 roku wynosi 11.133 tys. złotych i dzieli się na 111.333.650 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 złoty każda.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Na dzień przekazania sprawozdania finansowego tj. dnia 5 grudnia 2016 roku, struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej przedstawia się następująco:

Lp.	AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% głosów
1	Superkonstelacja Limited (Nikozja)	22 691 169	20,38%	22 691 169,00	20,38%
2	Aulos 1 Sp. z o.o.* (spółka zależna Pana Macieja Wandzla)	20 911 720	18,78%	20 911 720	18,78%
3	Progress FIZAN zarządzany przez Altus Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna**	11 900 000	10,69%	11 900 000	10,69%
4	Rafał Bauer (wraz z podmiotami zależnymi)*	6 503 920	5,84%	6 503 920	5,84%
5	AKTIVIST Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	6 199 800	5,57%	6 199 800	5,57%
6	Danuta i Witold Knabe	5 654 162	5,08%	5 654 162	5,08%
7	Pozostali poniżej 5%	37 472 879	33,66%	37 472 879	33,66%
	<b>Razem</b>	<b>111 333 650</b>	<b>100,00%</b>	<b>111 333 650</b>	<b>100,00%</b>

Na dzień 30 września 2016 roku kapitał własny Spółki wynosił 336.101 tys. złotych.

Na dzień 30 września 2016 roku, będącym dniem kończącym rok obrotowy, w skład Zarządu Spółki wchodzili:

- Pan Maciej Wandzel                                      Prezes Zarządu,
- Pan Mariusz Omieciński                                      Członek Zarządu.

W trakcie badanego roku oraz po dniu bilansowym do dnia publikacji sprawozdania finansowego nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Na dzień 30 września 2016 roku skład Rady Nadzorczej był następujący:

- Pan Bogusław Leśnodorski                                      Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Pani Monika Hałupczak                                      Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Wojciech Napiórkowski                                      Członek Rady Nadzorczej,
- Pani Katarzyna Szwarc                                      Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Petre Manzelov                                      Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Mariusz Kaczmarek                                      Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Andrzej Zientara                                      Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 31 marca 2016 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zatwierdziło kooptację do składu Rady Nadzorczej Pana Andrzeja Zientary w ramach aktualnej kadencji Rady Nadzorczej.

Na dzień bilansowy zatrudnienie wynosiło 9 osób.

## 1.2 Jednostki objęte konsolidacją

W skład Grupy Kapitałowej Soho Development S.A. wchodziły następujące jednostki zależne objęte konsolidacją:

Jednostki zależne	Udział w kapitale 30/09/2016	Udział w kapitale 30/09/2015	Metoda konsolidacji
Soho Factory Sp. z o.o.	100%	100%	Konsolidacja pełna
Cracovia Property Sp. z o.o.	100%	100%	Konsolidacja pełna
Mińska Development Sp. z o.o.	100%	100%	Konsolidacja pełna
Fellow Sp. z o.o.	100%	100%	Konsolidacja pełna
ThinkTank Sp. z o.o.	62,12%	62,12%	Konsolidacja pełna
Soho Tetris Sp. z o.o.	100%	100%	Konsolidacja pełna
Soho Tetris Sp. z o.o. SK	100%	100%	Konsolidacja pełna
Fabryka PZO Sp.z o.o.	100%	100%	Konsolidacja pełna
SDHM Sp. z o.o.	60%	60%	Konsolidacja pełna
SDHM Sp. z o.o. SK	99,5%	60%	Konsolidacja pełna
Kalder A Sp. z o.o.	100%	100%	Konsolidacja pełna
BL Sp. z o.o.	100%	100%	Konsolidacja pełna
Recycling Park Kamionka Sp. z o.o.	100%	100%	Konsolidacja pełna
Recycling Park Sp. z o.o.	100%	100%	Konsolidacja pełna
Kolejowa Invest Sp. z o.o.	-	100%	Konsolidacja pełna
Soho Publishing Sp. z o.o.	-	100%	Konsolidacja pełna
Dobra Forma 1 Sp. z o.o.	100%	-	Konsolidacja pełna
Dobra Forma 1 Sp. z o.o. SK	100%	-	Konsolidacja pełna
Dobra Forma 1 Sp. z o.o.2 SK	100%	-	Konsolidacja pełna
Soho Feniks Sp.z o.o.	100%	-	Konsolidacja pełna
Soho Feniks Sp.z o.o. SK	100%	-	Konsolidacja pełna

Zarząd jednostki dominującej zdecydował o nieobjęciu konsolidacją następujących jednostek zależnych / wspólnych przedsięwzięć ze względu na ich nieistotność.

Recycling Park Chodzież Sp. z o.o.	jednostka zależna
Recycling Park Techplast Sp. z o.o. Sp. z o.o.	jednostka zależna
Recycling Park FG SP. Z O.O.	jednostka zależna
Recycling Park PR SP. Z O.O.	jednostka zależna
Recycling Park BIO SP. Z O.O.	jednostka zależna
Zakład Odzysku Energii "Kamionka" Sp. z o.o.	jednostka zależna
BL Sp. z o.o. 1 SKA	jednostka zależna
Assets Managment Black Lion Sp. z o.o. SKA SKA	jednostka zależna
Bird Core S.A.	jednostka zależna
Wyspa Skarbów S.A.	wspólne przedsięwzięcie
EKO Recycling S.A.	wspólne przedsięwzięcie

Konsolidacją nie są objęte również jednostki będące w likwidacji:

- R and R Adv Secundo Sp. z o.o. w likwidacji,
- Soho Publishing Sp. z o.o. w likwidacji,
- Kolejowa Invest Sp. z o.o. w likwidacji,
- BL Sp. z o.o. 2 SKA w likwidacji,
- BL Sp. z o.o. 3 SKA w likwidacji,
- BL Sp. z o.o. 4 SKA w likwidacji,
- BL Sp. z o.o. 5 SKA w likwidacji.

## **2. Dane identyfikujące skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2016 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 523.542 tys. złotych,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 października 2015 roku do 30 września 2016 roku wykazujące całkowity dodatni dochód w kwocie 19.671 tys. złotych,
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok od 1 października 2015 roku do 30 września 2016 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 10.673 tys. złotych,
- sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od od 1 października 2015 roku do 30 września 2016 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 19.427 tys. złotych,
- informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz inne noty objaśniające.

Skonsolidowany bilans zamknięcia za rok kończący się 30 września 2015 został przyjęty jako bilans otwarcia na dzień 1 października 2015 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało zbadane przez Mazars Audyt Sp. z o.o, który wydał opinię bez zastrzeżeń.

Jednostka dominująca udostępniła wymagane przez biegłego rewidenta dane, informacje i wyjaśnienia, które zostały potwierdzone oświadczeniem Zarządu jednostki dominującej o kompletnym ujęciu danych w sprawozdaniu finansowym, o wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych i o poinformowaniu o istotnych zdarzeniach, które miały miejsce po dacie bilansu. Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zakończony w dniu 30 września 2015 roku, zatwierdzone uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 31 marca 2016 roku, zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 kwietnia 2016 roku.

Mazars Audyt Sp. z o.o. została wybrana uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 4 marca 2016 roku na Biegłego Rewidenta, przeprowadzającego badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Soho Development S.A. za rok obrotowy zakończony w dniu 30 września 2016 roku.

Badanie zostało przeprowadzone przez Mazars Audyt Sp. z o.o., ul. Piękna 18, 00-549 Warszawa, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania pod numerem 186, na podstawie umowy zawartej dnia 9 maja 2016 roku. Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki w maju 2016 roku oraz listopadzie 2016 roku.



Mazars Audyt Sp. z o.o., członkowie jej Zarządu oraz inne osoby uczestniczące w badaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki spełniają wymóg niezależności w rozumieniu art. 56 ust. 3 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

### **3. Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostek powiązanych**

Jednostki zależne, w których podmiot dominujący posiada bezpośrednio lub pośrednio poprzez swoje podmioty zależne ponad 50% praw głosu objęte zostały konsolidacją metodą pełną. Część jednostek zależnych oraz wspólnych przedsięwzięć, które nie prowadziły działalności i ich dane finansowe były nieistotne, nie zostały przez Zarząd jednostki dominującej włączone w zakres konsolidacji.

Sprawozdanie skonsolidowane zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, a w zakresie nieuregulowanym powyższymi standardami zgodnie z wymogami Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku z późniejszymi zmianami.

#### **3.1 Metoda włączania sprawozdań jednostkowych**

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej obejmuje sprawozdania finansowe jednostki dominującej oraz jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej na dzień bilansowy.

Wysokość skonsolidowanych aktywów i pasywów wynika z sumowania odpowiednich pozycji sprawozdań z sytuacji finansowych jednostkowych oraz zapisów konsolidacyjnych dotyczących głównie wyłączeń wzajemnych rozrachunków, niezrealizowanych zysków i strat zawartych w pozycjach objętych konsolidacją, a także wyłączeń dotyczących udziałów posiadanych przez jednostkę dominującą w jednostkach zależnych wraz z tą częścią kapitału własnego każdej z jednostek zależnych, która odpowiada udziałowi jednostki dominującej.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów utworzone zostało poprzez sumowanie odpowiednich pozycji jednostkowych sprawozdań sporządzonych za pełny rok obrotowy po wyłączeniu przychodów i kosztów dotyczących operacji dokonywanych między jednostkami objętymi konsolidacją.

## **4. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta**

W oparciu o przeprowadzone badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Soho Development S.A. sporządzonego na dzień 30 września 2016 roku i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy z dniem 5 grudnia 2016 roku opinię bez zastrzeżeń.

## II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA

### 1. Główne wielkości bezwzględne charakteryzujące Grupę Kapitałową

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	01.10.2015- 30.09.2016	01.10.2014- 30.09.2015	01.10.2013- 30.09.2014
Przychody ze sprzedaży	20.389	106.431	88.110
Koszt własny sprzedaży	14.139	72.599	73.428
Wynik brutto na sprzedaży	5.869	33.832	14.682
Wynik ze sprzedaży	4.287	2.102	(14.523)
Wynik na działalności operacyjnej	662	4.317	(32.809)
Wynik przed opodatkowaniem	12.856	3.604	(63.543)
Zysk / strata netto	15.937	5.799	(65.441)
Całkowity dochód	19.671	1.219	(65.441)
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	30.09.2016	30.09.2015	30.09.2014
Aktywa trwałe, w tym:	351.160	360.632	374.713
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>265.889</i>	<i>284.096</i>	<i>247.567</i>
<i>Inne długoterminowe aktywa finansowe</i>	<i>41.179</i>	<i>35.967</i>	<i>72.881</i>
Aktywa obrotowe, w tym:	172.382	98.225	177.973
<i>Zapasy</i>	<i>109.471</i>	<i>36.855</i>	<i>64.826</i>
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	<i>47.351</i>	<i>36.678</i>	<i>64.558</i>
Kapitał własny	336.615	317.188	354.365
Zobowiązania długoterminowe w tym:	149.073	105.004	102.684
<i>Zaliczki otrzymane od klientów na poczet kupna lokali</i>	<i>40 650</i>	<i>1.245</i>	<i>-</i>
<i>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</i>	<i>55.615</i>	<i>64.502</i>	<i>68.975</i>
Zobowiązania krótkoterminowe w tym:	37.854	36.665	95.637
<i>Kredyty i pożyczki</i>	<i>14.586</i>	<i>21.632</i>	<i>25.174</i>
<b>Suma bilansowa</b>	<b>523 542</b>	<b>458 857</b>	<b>552 686</b>

## 2. Wskaźniki płynności

	2015/2016	2014/2015	2013/2014
$\text{Wskaźniki bieżącej płynności} = \frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	4,6	2,7	1,9

## 3. Wskaźniki rentowności

	2015/2016	2014/2015	2013/2014
$\text{Rentowność sprzedaży brutto} = \frac{\text{Zysk/strata brutto}}{\text{Przychody ze sprzedaży netto}} * 100\%$	63,1%	3,4%	-72,1%
$\text{Rentowność sprzedaży netto} = \frac{\text{Zysk/Strata netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży netto}} * 100\%$	78,2%	5,4%	-74,3%
$\text{Rentowność aktywów ogółem} = \frac{\text{Wynik netto}}{\text{Aktywa ogółem}} * 100\%$	3,0%	1,3%	-11,8%
$\text{Rentowność aktywów operacyjna} = \frac{\text{Wynik na działalności operacyjnej}}{\text{Aktywa ogółem}} * 100\%$	0,1%	0,9%	-5,9%

W naszej ocenie, wyniki badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 września 2016 roku oraz analiza przedstawionych powyżej wskaźników, przy uwzględnieniu wszystkich informacji dostępnych nam na dzień sporządzenia niniejszego raportu i opinii, nie wskazują na to, aby istniało zagrożenie kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej w ciągu 12-tu miesięcy od dnia, na który zostało sporządzone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

### **III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

#### **1. Informacja o przebiegu badania oraz ocena prawidłowości i kompletności dokumentacji konsolidacyjnej**

##### **1.1 Podstawy prawne wykorzystane w badaniu**

Badanie przeprowadzono, wykorzystując do tego celu między innymi:

- a) przepisy ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r., poz. 1047),
- b) przepisy ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. z 2009 roku, nr 77, poz. 649),
- c) Kodeks Spółek Handlowych,
- d) Krajowe Standardy Rewizji Finansowej wydane przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów,
- e) postanowienia Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

##### **1.2 Dokumentacja konsolidacyjna**

Dokumentacja konsolidacyjna prowadzona przez podmiot dominujący odpowiada we wszystkich istotnych aspektach wymogom Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej. Dokumentacja konsolidacyjna przechowywana jest w siedzibie jednostki dominującej.

Dokumentacja ta zawiera między innymi opis i przyczynę powstania każdej korekty, wyliczenie kwot oraz sposób ujęcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i sprawozdaniu z całkowitych dochodów oraz pozwala na powiązanie danych skonsolidowanego sprawozdania finansowego ze stanowiącymi punkt wyjścia sprawozdaniami jednostkowymi.

## **2. Informacje o niektórych istotnych pozycjach skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej**

Dane liczbowe zostały przedstawione w załączniku stanowiącym integralną część niniejszego raportu.

### **2.1. Aktywa trwałe**

#### **2.1.1. Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne na dzień bilansowy wyniosły 265.889 tys. złotych i dotyczyły przede wszystkim inwestycji w nieruchomości posiadane przez Spółki Soho Factory Sp. z o.o. w kwocie 129.991 tys. złotych, Fabryka PZO Sp. z o.o. w kwocie 52.660 tys. złotych, Cracovia Property Sp. z o.o. w kwocie 33.819 tys. złotych oraz Mińska Development Sp. z o.o. w kwocie 33.555 tys. złotych. Nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione w wartości godziwej. Wycena została odniesiona na wynik badanego roku obrotowego.

#### **2.1.2. Inne długoterminowe aktywa finansowe**

Długoterminowe aktywa finansowe wyniosły 41.179 tys. złotych i dotyczyły przede wszystkim certyfikatów inwestycyjnych wyemitowanych przez Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Progress FIZAN w kwocie 38.138 tys. złotych. Saldo zostało potwierdzone pisemnie na dzień bilansowy.

### **2.2 Aktywa obrotowe**

#### **2.2.1. Zapasy**

Saldo zapasów w kwocie 109.471 tys. złotych dotyczyło przede wszystkim nakładów na inwestycje deweloperskie prowadzone w Warszawie w ramach budynków Wars i Feniks oraz osiedla Dobra Forma w Krakowie.

#### **2.2.2. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty**

Saldo środków pieniężnych oraz saldo depozytów w łącznej kwocie 47.351 tys. złotych zostało potwierdzone na dzień bilansowy przez banki.

## **2.3. Pasywa**

### **2.3.1. Kapitały własne**

Kapitał zakładowy na dzień 30 września 2016 roku wynosi 11.133 tys. złotych i odpowiada kapitałowi podstawowemu jednostki dominującej.

Wysokość pozostałych składników kapitałów własnych została ustalona na podstawie dokumentacji konsolidacyjnej.

### **2.3.2. Inne zobowiązania długoterminowe**

Zobowiązania długoterminowe w kwocie 55.615 tys. złotych dotyczyły w szczególności wyemitowanych obligacji w kwocie 55.558 tys. złotych.

### **2.3.3. Zobowiązania krótkoterminowe**

Saldo zobowiązań krótkoterminowych wyniosło 37.854 tys. złotych i dotyczyło przede wszystkim części krótkoterminowej zobowiązań z tyt. pożyczek i kredytów w kwocie 14.586 tys. złotych, które zostały potwierdzone na dzień bilansowy.

## **3. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów**

Dane liczbowe zostały zawarte w załączniku stanowiącym integralną część niniejszego raportu.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów wykazujące dodatni dochód w wysokości 19.671 tys. złotych zostało poprawnie przedstawione w powiązaniu z dokumentacją konsolidacyjną.

Do skonsolidowanego sprawozdania włączone zostały poszczególne pozycje sprawozdań z całkowitych dochodów jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej na dzień bilansowy za okres od 1 października 2015 roku do 30 września 2016 roku.

Przychody ze sprzedaży zrealizowane przez Grupę Kapitałową w kwocie 20.389 tys. złotych zostały ustalone, we wszystkich istotnych aspektach, w prawidłowej wysokości i obejmują głównie przychody z działalności developerskiej w wysokości 8.689 tys. złotych oraz przychody z najmu w kwocie 9.296 tys. złotych.

Koszt własny sprzedaży w wysokości 14.493 tys. złotych odzwierciedla we wszystkich istotnych aspektach rzeczywisty przebieg przeprowadzonych operacji gospodarczych.

Przychody finansowe dotyczą w szczególności rozwiązanych odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych w kwocie 17.424 tys. złotych oraz otrzymanych i naliczonych odsetek w kwocie 2.044 tys. złotych.

Koszty finansowe dotyczyły głównie utworzonych odpisów aktualizujących wartość aktywów finansowych w kwocie 2.560 tys. złotych oraz zapłaconych i naliczonych odsetek w kwocie 4.718 tys. złotych.

#### **4. Informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz inne informacje objaśniające**

Informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz inne informacje objaśniające w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony na dzień 30 września 2016 roku sporządzone zostały we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską.

Przedstawione informacje są we wszystkich istotnych aspektach zgodne z księgami rachunkowymi.

#### **5. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym**

Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, badana Grupa Kapitałowa jest zobowiązana do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych oraz sprawozdania ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym zostały we wszystkich istotnych aspektach poprawnie przedstawione w powiązaniu ze skonsolidowanym sprawozdaniem z sytuacji finansowej, skonsolidowanym sprawozdaniem z całkowitych dochodów oraz dokumentacją konsolidacyjną.

#### **6. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku obrotowym**

Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu za badany okres są zgodne z danymi przedstawionymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym na 30 września 2016 roku.

Sprawozdanie odpowiada we wszystkich istotnych aspektach wymogom określonym w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 25 maja 2016 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2016 poz. 860).



#### **IV. UWAGI KOŃCOWE**

Niniejszy raport zawiera 14 stron kolejno ponumerowanych. Integralną jego część stanowi przygotowane przez Spółkę dominującą skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 30 września 2016 roku według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

W imieniu  
Mazars Audyt Sp. z o.o. Nr 186  
Warszawa, ul. Piękna 18



Monika KACZOREK

Kluczowy Biegły Rewident  
Nr 9686

Monika KACZOREK

Partner

Warszawa, dnia 5 grudnia 2016 roku

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
Grupy Kapitałowej Soho Development  
na dzień 30 września 2016 roku**