

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 2015 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od 1 października 2014 roku do 30 września 2015 roku oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz inne noty 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 2013 r., poz. 330), 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 wyrywkowy - 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 2015 roku, jak też całkowitego dochodu za rok obrotowy od 1 października 2014 roku do 30 września 2015 roku,
- b) sporządzone zostało, zgodnie z wymaganiami 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 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 19 lutego 2009 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. 2014 poz. 133).

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

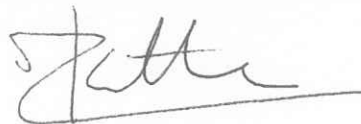
M A Z A R S

David JAMES



Kluczowy Biegły Rewident
Nr 90024

Michel KIVIATKOWSKI



Partner

Warszawa, dnia 21 grudnia 2015 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 29 jednostek zależnych.

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej w ciągu okresu sprawozdawczego wyniosło 37 osób.

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.

W dniu 29 czerwca 2015 roku jednostka dominująca zawarła umowę o zarządzanie częścią portfela inwestycyjnego Progress FIZAN. W skład tego portfela wchodziły udziały w spółkach Fabryka PZO Sp. z o.o., Recycling Park Sp. z o.o. oraz Recycling Park Kamionka Sp. z o.o. W wyniku tej transakcji jednostka dominująca sprawuje kontrolę nad powyższymi spółkami.

W dniu 25 czerwca 2015 roku 100% akcji w spółce zależnej Listella S.A. zostało wniesionych do Progress FIZAN. Wniesienie nastąpiło w ramach subskrypcji certyfikatów inwestycyjnych nowej emisji Progress FIZAN, które objęło Soho Development S.A. W wyniku tej transakcji jednostka dominująca utraciła kontrolę nad Spółką Listella S.A. W wyniku wniesienia akcji Listella S.A. do progres FIZAN, udział Soho Development S.A. w ogólnej licznie głosów w spółce Próchnik S.A. spadł poniżej progu 10% i jednocześnie utracono kontrolę nad tą spółką.

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.

W dniu 14 maja 2015 roku dokonano rejestracji zmiany nazwy spółki z Black Lion Fund S.A. na Soho Development S.A.

Rejestracja podatkowa i statystyczna jest następująca:

NIP 526-10-29-318

REGON 010964606

Dotychczasowy przedmiot działalności Spółki to:

- nabywanie papierów wartościowych emitowanych przez Skarb Państwa,
- nabywanie bądź obejmowanie udziałów lub akcji podmiotów zarejestrowanych i działających w Polsce oraz innych papierów wartościowych emitowanych przez te podmioty,
- wykonywanie praw z akcji i udziałów oraz papierów wartościowych, jak również rozporządzanie nimi,
- udzielanie pożyczek spółkom i innym podmiotom zarejestrowanym i działającym w Polsce,
- zaciąganie pożyczek i kredytów dla celów Emitenta.

Po dniu bilansowym nastąpiła zmiana w KRS w zakresie prowadzonej działalności. Po zmianie przedmiot działalności Emitenta obejmuje:

Przedmiot przeważającej działalności:

- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,

Przedmiot pozostałej działalności:

- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- nabywanie bądź obejmowanie udziałów lub akcji podmiotów zarejestrowanych i działających w Polsce,
- wykonywanie praw z akcji, udziałów i innych papierów wartościowych,
- rozporządzanie nabytymi akcjami, udziałami i innymi papierami wartościowymi,
- udzielanie pożyczek spółkom i innym podmiotom zarejestrowanym działającym w Polsce,
- zaciąganie pożyczek i kredytów dla celów Emitenta,
- Nabywanie innych papierów wartościowych emitowanych przez podmioty, zarejestrowane i działające w Polsce.

Wysokość kapitału zakładowego na dzień 30 września 2015 roku wynosi 11.133 tys. złotych i dzieli się na 111.333.650 sztuk akcji o wartości nominalnej 0,10 złoty każda.

Dnia 20 stycznia 2015 roku zarejestrowano obniżenie kapitału zakładowego z kwoty 12.033 tys. złotych do kwoty 11.133 tys. złotych.

Akcje Spółki notowane są na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Na dzień przekazania sprawozdania finansowego tj. dnia 21 grudnia 2015 roku, struktura własności kapitału zakładowego jednostki dominującej przedstawia się następująco:

AKCJONARIUSZ	L. AKCJI	% AKCJI	L. GŁOSÓW	% głosów
Wandzel Sp. j. (poprzednio MADRAS 1 Sp. z o.o.)	20 911 720	18,78%	20 911 720	18,78%
Superkonstelacja Limited (Nikozja)	20 623 169	18,52%	20 623 169	18,52%
Altus Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S. A.	11 900 000	10,69%	11 900 000	10,69%
Rafał Bauer (wraz z podmiotami zależnymi)	6 503 920	5,84%	6 503 920	5,84%
AKTIVIST Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	6 199 800	5,57%	6 199 800	5,57%
Danuta i Witold Knabe	5 654 162	5,08%	5 654 162	5,08%
Pozostali Akcjonariusze	39 540 879	35,52%	39 540 879	35,52%
RAZEM	111.333.650	100%	111.333.650	100%

Na dzień 30 września 2015 roku kapitał własny Spółki wynosił 317.188 tys. złotych.

Na dzień 30 września 2015 roku, będącym dniem kończącym rok obrotowy, w skład Zarządu Spółki wchodził:

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

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

Na dzień 30 września 2015 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 Weronika Szwarc Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Petre Manzelov Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Mariusz Kaczmarek Członek Rady Nadzorczej,
- Pan Andrzej Zientara Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 16 kwietnia 2015 roku Pan Maciej Zientara zrezygnował z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej. W dniu 13 maja 2015 roku do składu Rady Nadzorczej Spółki wybrany został Pana Andrzej Zientara.

Na dzień bilansowy zatrudnienie wynosiło 11 osób.

1.2 Jednostki objęte konsolidacją

Według stanu na dzień 30 września 2015 roku w skład Grupy Kapitałowej Soho Development S.A. wchodziły następujące jednostki zależne:

Jednostki zależne	Udział w kapitale jednostki zależnej	Rodzaj opinii z badania sprawozdania finansowego / stanowiska z przeglądu pakietu konsolidacyjnego	Metoda konsolidacji
Soho Factory Sp. z o.o.	100%	Bez zastrzeżeń	Konsolidacja pełna
Kolejowa Invest Sp. z o.o.	100%	Bez zastrzeżeń	Konsolidacja pełna
Cracovia Property Sp. z o.o.	100%	Bez zastrzeżeń	Konsolidacja pełna
Mińska Development Sp. z o.o.	100%	Bez zastrzeżeń	Konsolidacja pełna
Fellow Sp. z o.o.	100%	Bez zastrzeżeń	Konsolidacja pełna
ThinkTank Sp. z o.o.	62,12%	Bez zastrzeżeń	Konsolidacja pełna
Soho Publishing Sp. z o.o.	100%	Bez zastrzeżeń	Konsolidacja pełna
Soho Tetris Sp. z o.o.	100%	Bez zastrzeżeń	Konsolidacja pełna
Soho Tetris Sp. z o.o. SK	100%	Bez zastrzeżeń	Konsolidacja pełna
Fabryka PZO Sp. z o.o.	60%	Bez zastrzeżeń	Konsolidacja pełna
SDHM Sp. z o.o.	60%	Bez zastrzeżeń	Konsolidacja pełna
SDHM Sp. z o.o. SK	100%	Bez zastrzeżeń	Konsolidacja pełna
Kalder A Sp. z o.o.	100%	Bez zastrzeżeń	Konsolidacja pełna
BL Sp. z o.o.	100%	Bez zastrzeżeń	Konsolidacja pełna
Recycling Park Kamionka Sp. z o.o.	100%	Bez zastrzeżeń	Konsolidacja pełna
Recycling Park Sp. z o.o.	100%	nie dotyczy	nie dotyczy
Recycling Park Chodzież Sp. z o.o.	100%	nie dotyczy	nie dotyczy
Recycling Park Techplast Sp. z o.o. Sp. z o.o.	100%	nie dotyczy	nie dotyczy
Recycling Park FG SP. Z O.O.	100%	nie dotyczy	nie dotyczy
Recycling Park PR SP. Z O.O.	100%	nie dotyczy	nie dotyczy
Zakład Odzysku Energii "Kamionka" Sp. z o.o.	100%	nie dotyczy	nie dotyczy
Dobra Forma 1 Sp. z o.o.	100%	nie dotyczy	nie dotyczy
Dobra Forma 1 Sp. z o.o. SK **	100%	nie dotyczy	nie dotyczy
BL Sp. z o.o. 1 SKA	100%	nie dotyczy	nie dotyczy
BL Sp. z o.o. 2 SKA	100%	nie dotyczy	nie dotyczy
BL Sp. z o.o. 3 SKA	100%	nie dotyczy	nie dotyczy
BL Sp. z o.o. 4 SKA	100%	nie dotyczy	nie dotyczy
BL Sp. z o.o. 5 SKA	100%	nie dotyczy	nie dotyczy
Assets Managment Black Lion Sp. z o.o. SKA SKA	66,70%	nie dotyczy	nie dotyczy
Bird Core S.A.	66,7%*	nie dotyczy	nie dotyczy
Wyspa Skarbów S.A.	33%*	nie dotyczy	nie dotyczy
EKO Recycling S.A.	33%*	nie dotyczy	nie dotyczy

2. Dane identyfikujące skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje:

- skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30 września 2015 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 458.857 tys. złotych,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 października 2014 roku do 30 września 2015 roku wykazujące całkowity dodatni dochód w kwocie 1.219 tys. złotych,
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok od 1 października 2014 roku do 30 września 2015 roku wykazujące zmniejszenia stanu środków pieniężnych o kwotę 27.880 tys. złotych,
- sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za rok obrotowy od od 1 października 2014 roku do 30 września 2015 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 70.665 tys. złotych,
- informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz inne noty objaśniające.

Skonsolidowany bilans zamknięcia za rok 2014 został skorygowany o błędy poprzednich okresów i przyjęty jako bilans otwarcia na dzień 1 października 2014 roku.

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zakończony w dniu 30 września 2014 roku, zatwierdzone uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 31 marca 2015 roku, zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 kwietnia 2015 roku.

Mazars Audyt Sp. z o.o. została wybrana uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 7 maja 2015 roku na Biegłego Rewidenta, przeprowadzającego badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Soho Development S.A. za rok obrotowy zakończony w dniu 30 września 2015 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 11 maja 2015 roku. Badanie przeprowadzono w siedzibie Spółki w maju 2015 roku oraz listopadzie 2015 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, które nie prowadziły działalności i 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 2015 roku i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy z dniem 21 grudnia 2015 roku opinię bez zastrzeżeń.

II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA

1. Główne wielkości bezwzględne charakteryzujące Grupę Kapitałową

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	01.10.2014- 30.09.2015	21 miesięcy zakończone 30.09.2014 przekształcone	12 miesięcy zakończone 30.09.2014 przekształcone
Przychody ze sprzedaży	106.431	171.698	88.110
Koszt własny sprzedaży	72.599	141.505	73.428
Wynik brutto na sprzedaży	33.832	30.193	14.682
Wynik ze sprzedaży	2.102	-19.364	-14.523
Wynik na działalności operacyjnej	4.317	-41.263	-32.809
Wynik przed opodatkowaniem	3.604	-78.977	-63.543
Zysk / strata netto	5.799	-78.349	-65.441
Całkowity dochód	1.219	-78.349	-65.441
Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	30.09.2015	21 miesięcy zakończone 30.09.2014 przekształcone	12 miesięcy zakończone 30.09.2014 przekształcone
Aktywa trwałe, w tym:	360.632	374.713	374.713
<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	<i>25.572</i>	<i>17.236</i>	<i>17.236</i>
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>284.096</i>	<i>247.567</i>	<i>247.567</i>
<i>Długoterminowe aktywa finansowe w tym:</i>	<i>37.682</i>	<i>73.034</i>	<i>73.034</i>
<i>inne długoterminowe aktywa finansowe</i>	<i>35.967</i>	<i>72.881</i>	<i>72.881</i>
Aktywa obrotowe, w tym:	98.225	177.973	177.973
<i>Zapasy</i>	<i>36.855</i>	<i>64.826</i>	<i>64.826</i>
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	<i>36.678</i>	<i>64.558</i>	<i>64.558</i>
Kapitał własny	317.188	354.365	354.365
Zobowiązania długoterminowe w tym:	105.004	102.684	102.684
<i>Pozostałe zobowiązania długoterminowe</i>	<i>64.502</i>	<i>68.975</i>	<i>68.975</i>
Zobowiązania krótkoterminowe w tym:	36.665	95.637	95.637
<i>Kredyty i pożyczki</i>	<i>21.632</i>	<i>25.174</i>	<i>25.174</i>
Suma bilansowa	458 857	552 686	552 686

2. Wskaźniki płynności

	2015	2014*	2014
Wskaźniki bieżącej płynności = $\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,7	1,9	1,9

3. Wskaźniki rentowności

	2015	2014*	2014
Rentowność sprzedaży brutto = $\frac{\text{Zysk/strata brutto}}{\text{Przychody ze sprzedaży netto}} * 100\%$	3,4%	-46,0%	-72,1%
Rentowność sprzedaży netto = $\frac{\text{Zysk/Strata netto}}{\text{Przychody ze sprzedaży netto}} * 100\%$	5,4%	-45,6%	-74,3%
Rentowność aktywów ogółem = $\frac{\text{Wynik netto}}{\text{Aktywa ogółem}} * 100\%$	1,3%	-14,2%	-11,8%
Rentowność aktywów operacyjna = $\frac{\text{Wynik na działalności operacyjnej}}{\text{Aktywa ogółem}} * 100\%$	0,9%	-7,5%	-5,9%

*dotyczy okresu 21 miesięcy zakończonych dnia 30.09.2014

W naszej ocenie, wyniki badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 30 września 2015 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 2013 r., poz. 330),
- 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 284.096 tys. złotych i dotyczyły przede wszystkim inwestycji w nieruchomości Soho Factory Sp. z o.o. w kwocie 144.722 tys. złotych, Fabryka PZO Sp. z o.o. w kwocie 52.557 tys. złotych, Cracovia Property Sp. z o.o. w kwocie 37.363 tys. złotych oraz Mińska Development Sp. z o.o. w kwocie 33.590 tys. złotych. Nieruchomości inwestycyjne zostały wycenione w wartości godziwej. Wycena została odniesiona do wyniku finansowego badanego okresu.

2.1.2. Inne długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe wyniosły 35.967 tys. złotych i dotyczyły przede wszystkim certyfikatów inwestycyjnych wyemitowanych przez Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Progress FIZAN w kwocie 33.608 tys. złotych. Saldo zostało potwierdzone pisemnie na dzień bilansowy.

2.2 Aktywa obrotowe

2.2.1. Zapasy

Saldo zapasów w kwocie 36.855 tys. złotych dotyczyło przede wszystkim nakładów na inwestycje deweloperskie.

2.2.2. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Saldo środków pieniężnych oraz saldo depozytów w łącznej kwocie 36.678 tys. złotych zostało potwierdzone na dzień bilansowy przez banki.

2.3. Pasywa

2.3.1. Kapitały własne

Kapitał zakładowy na dzień 30 września 2015 roku wynosi 11.133 tys. złotych i jest równy kapitałowi podstawowemu jednostki dominującej.

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

Łączna wartość pozostałych kapitałów oraz nierozliczonych wyników z lat ubiegłych na 30 września 2015 roku to kwota 300.083 tys. złotych.

2.3.2. Inne zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe w kwocie 64.502 tys. złotych dotyczyły w szczególności wyemitowanych obligacji w kwocie 54.371 tys. złotych oraz zobowiązań wekslowych w kwocie 9.902 tys. złotych.

2.3.3. Zobowiązania krótkoterminowe

Saldo zobowiązań krótkoterminowych wyniosło 36.665 tys. złotych i dotyczyło przede wszystkim części krótkoterminowej zobowiązań z tyt. pożyczek i kredytów w kwocie 21.632 tys. złotych. Zobowiązania z tyt. pożyczek i kredytów wynikają głównie z zobowiązań w stosunku do mBanku S.A. w kwocie 21.223 tys. złotych. Salda zostały potwierdzone na dzień bilansowy.

3. Skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów

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

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów wykazujące dodatni dochód w wysokości 1.219 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 2014 roku do 30 września 2015 roku.

Przychody ze sprzedaży zrealizowane przez Grupę Kapitałową w kwocie 106.431 tys. złotych zostały ustalone, we wszystkich istotnych aspektach, w prawidłowej wysokości i obejmują głównie przychody z działalności developerskiej w wysokości 61.192 tys. złotych.

Koszty własny sprzedaży w wysokości 72.599 tys. złotych odzwierciedla we wszystkich istotnych aspektach rzeczywisty przebieg przeprowadzonych operacji gospodarczych.

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 2015 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 2015 roku.

Sprawozdanie odpowiada we wszystkich istotnych aspektach wymogom określonym w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz w Rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 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. 2014 poz. 133).

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 2015 roku według Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej.

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



David JAMES

Michel KIVIATKOWSKI

Kluczowy Biegły Rewident
Nr 90024

Partner

Warszawa, dnia 21 grudnia 2015 roku