

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta  
z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest  
Soho Development S.A.  
za rok obrotowy zakończony 30 września 2018 roku

## **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Dla Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej Soho Development S.A.

### **Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej (zwanej dalej „Grupą Kapitałową”), w której jednostką dominującą jest Soho Development S.A. (zwana dalej „Spółką Dominującą”) z siedzibą w Warszawie, przy ulicy Mińskiej 25, na które składają się: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 września 2018 roku, skonsolidowane sprawozdanie z wyniku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 października 2017 roku do 30 września 2018 roku oraz informacje dodatkowe zawierające podsumowanie znaczących zasad (polityki) rachunkowości Grupy Kapitałowej i inne informacje objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

*Odpowiedzialność Kierownika Spółki Dominującej i osób sprawujących nadzór za skonsolidowane sprawozdanie finansowe (1)*

Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa, a także statutem Spółki Dominującej. Zarząd Spółki Dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.) („ustawa o rachunkowości”), Zarząd Spółki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

*Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy Kapitałowej zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1089 z późn. zm.) („ustawa o biegłych rewidentach”),
- 2) Krajowych Standardów Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 r.,
- 3) rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającego decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77 oraz Dz. Urz. UE L 170 z 11.06.2014, str. 66) („Rozporządzenie 537/2014”),
- 4) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości.

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Celem badania jest uzyskanie racjonalnej pewności co do tego, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi standardami zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia, powstałego na skutek oszustwa jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ może obejmować zmywy, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub obejście kontroli wewnętrznej i może dotyczyć każdego obszaru prawa i regulacji, nie tylko tego bezpośrednio wpływającego na sprawozdanie finansowe.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółkę Dominującą skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki Dominującej wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy Kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw Grupy Kapitałowej przez Zarząd Spółki Dominującej obecnie lub w przeszłości.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania. Opinia jest spójna z dodatkowym sprawozdaniem dla komitetu audytu wydanym z dniem niniejszego sprawozdania z badania.

## Niezależność

W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident i firma audytorska pozostawali niezależni od jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zgodnie z przepisami ustawy o biegłych rewidentach, Rozporządzenia 537/2014 oraz zasadami etyki zawodowej przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 136 ustawy o biegłych rewidentach oraz art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014 dla jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

## Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 28 maja 2018 roku. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 30 września 2015 roku, to jest przez 4 kolejne lata.

## Najbardziej znaczące rodzaje ryzyka

W trakcie przeprowadzonego badania zidentyfikowaliśmy poniżej opisane najbardziej znaczące rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym spowodowanego oszustwem oraz opracowaliśmy stosowne procedury badania dotyczące tych rodzajów ryzyka. W przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne dla zrozumienia zidentyfikowanego ryzyka oraz wykonanych przez biegłego rewidenta procedur badania, zamieściliśmy również najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka.

<b>Opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia</b>	<b>Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko oraz najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka</b>
<p><u>Wycena nieruchomości inwestycyjnych</u></p> <p>Wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 30 września 2018 roku wartość nieruchomości inwestycyjnych to 9.573 tys. złotych. Dodatkowo część nieruchomości inwestycyjnych została wykazana jako aktywa przeznaczone do zbycia w kwocie 28.868 tys. złotych.</p> <p>Ryzyko istotnego zniekształcenia wynika z faktu, iż saldo tej pozycji jest istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a jej wycena oparta jest na szacunkach.</p> <p>Zarząd jednostki dominującej dokonuje szacunku wartości nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o wyceny rzeczoznawców majątkowych lub otrzymane oferty kupna.</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- krytyczną ocenę prawidłowości wybranych przez rzeczoznawców metod wyceny,</li><li>- ocenę kluczowych założeń dotyczących parametrów wyceny,</li><li>- krytyczną analizę otrzymanych ofert kupna,</li><li>- rozmowy z Zarządem odnośnie do planowanych transakcji sprzedaży posiadanych nieruchomości,</li><li>- ocenę poprawności i kompletności ujawnień w tym zakresie.</li></ul> <p>Dokonane w ramach badania oceny i porównania opisane powyżej dostarczyły nam wystarczających i odpowiednich dowodów badania niezbędnych do zaadresowania opisanego ryzyka związanego z wyceną nieruchomości inwestycyjnych.</p>

<p>W badanym roku obrotowym nastąpiły istotne zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez Grupę Kapitałową.</p> <p>Grupa Kapitałowa zaprezentowała ujawnienia dotyczące nieruchomości inwestycyjnych w nocie 20 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.</p>	
<p><u>Wycena zapasów</u></p> <p>Wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej zapasy wynoszą 86.025 tys. złotych i składają się głównie z projektów deweloperskich.</p> <p>Ryzyko istotnego zniekształcenia wynika z faktu, iż saldo tej pozycji jest istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, a prawidłowość rozpoznania zapasów jest nieodłącznym ryzykiem branżowym.</p> <p>Ujawnienia dotyczące zapasów zostały zaprezentowane w nocie nr 22 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- weryfikację inwentaryzacji przeprowadzonej na dzień bilansowy,</li> <li>- analizę prawidłowości i odpowiedniości zastosowania metod wyceny,</li> <li>- potwierdzenie istnienia projektów deweloperskich,</li> <li>- zrozumienie i ocenę środowiska kontroli wewnętrznej, w tym dotyczącej ujęcia zapasów,</li> <li>- ocenę poprawności i kompletności ujawnień w tym zakresie.</li> </ul> <p>Przeprowadzone testy szczegółowe w połączeniu z oceną środowiska kontroli wewnętrznej opisane powyżej dostarczyły nam wystarczających i odpowiednich dowodów badania niezbędnych do zaadresowania opisanego powyżej ryzyka związanego z ujęciem zapasów.</p>

### Opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 30 września 2018 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 października 2017 roku do 30 września 2018 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa, w tym z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. 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. z 2018 r. poz. 757) („Rozporządzenie o informacjach bieżących i okresowych”) i statutem Spółki Dominującej.

### *Uzupełniające objaśnienie*

Zwracamy uwagę na notę 8 informacji dodatkowych, w której Zarząd Spółki Dominującej opisał, iż skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. Równocześnie przyjęta strategia działania zakłada sprzedaż aktywów z wykupem akcji w celu umorzenia. Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia odnośnie do tej sprawy.

### **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

#### *Opinia na temat sprawozdania z działalności*

Nasza opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Spółki Dominującej. Ponadto Zarząd Spółki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem, zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach, było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami, w tym z postanowieniami Rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotnych zniekształceń.

#### *Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego*

Zarząd Spółki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem, zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach, było wydanie opinii, czy Emitent obowiązany do złożenia oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiącego wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej, zawarł w tym oświadczeniu informacje wymagane przepisami prawa oraz w odniesieniu do określonych informacji wskazanych w tych przepisach lub regulaminach stwierdzenie, czy są one zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka Dominująca zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. a, b, g, j, k, l oraz lit. m Rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych. Informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

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



Monika KACZOREK

Kluczowy Biegły Rewident  
Nr 9686  
Partner

Warszawa, dnia 30 stycznia 2019 roku