

Opinia niezależnego biegłego rewidenta

I.

Dla Akcjonariuszy Spółki Soho Development S.A.

II.

Przeprowadziliśmy badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki Soho Development S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Mińskiej 25, obejmującego sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 września 2015 roku, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 października 2014 roku do 30 września 2015 roku oraz informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce rachunkowości) i inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 roku, poz. 330), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności tego sprawozdania finansowego z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz o tym, czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

III.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
2. Krajowych Standardów Rewizji Finansowej wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
3. Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Badanie 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 zasad rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie - w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

IV.

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

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 30 września 2015 roku, jak też całkowitego dochodu za rok obrotowy od 1 października 2014 roku do 30 września 2015 roku,
- b) zostało sporządzone zgodnie z 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 oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

V.

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje są zgodne ze zbadanym 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. Nr 33, poz. 259 z późn.zm.).

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. Charakterystyka Spółki i informacje ogólne

Spółka Soho Development S.A. z siedzibą w Warszawie, przy ul. Mińskiej 25 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 5261029318 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 Spółki.

Po dniu bilansowym nastąpiła zmiana w KRS w zakresie prowadzonej działalności. Po zmianie przedmiot działalności Spółki 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.

Badane sprawozdanie finansowe obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 września 2015 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 394.350 tys. złotych,
- sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 października 2014 do 30 września 2015 roku wykazujące ujemne całkowite dochody w wysokości 2.454 tys. złotych,
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 października 2014 do 30 września 2015 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 3.174 tys. złotych,
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 października 2014 do 30 września 2015 roku wykazujące ujemne pieniężne przepływy netto w wysokości 23.657 tys. złotych,
- informacje dodatkowe

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

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

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zakończony w dniu 30 września 2014 roku, zatwierdzone uchwałą Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 31 marca 2015 roku, zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 13 kwietnia 2015 roku. W dniu 4 marca 2015 roku Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło przeznaczyć w całości zysk netto za rok zakończony 30 września 2014 roku w wysokości 21.416 tys. złotych na pokrycie strat z lat ubiegłych.

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało zbadane przez WBS Audyt Sp. z o.o. która wydała opinię bez zastrzeżeń.

Mazars Audyt Sp. z o.o. została wybrana uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 7 maja 2015 roku na Biegłego Rewidenta przeprowadzającego badanie 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 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.

2. Informacja o opinii niezależnego biegłego rewidenta

W oparciu o przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień 30 września 2015 roku i za okres kończący się tego dnia wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń z dniem 21 grudnia 2015 roku.

II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA

1. Główne wielkości bezwzględne charakteryzujące jednostkę

w tys. złotych

	01.10.2014- 30.09.2015	21 miesięcy zakończone 30.09.2014 przekształcone	12 miesięcy zakończone 30.09.2014 przekształcone
Sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Przychody ze sprzedaży usług	478	947	534
Wynik na sprzedaży	- 5.314	- 13.378	- 7.659
Wynik na działalności operacyjnej	- 5.179	- 22.345	- 12.680
Wynik brutto	- 5.649	5.767	- 15.295
Wynik netto	- 5.992	6.817	- 14.842
Wynik całkowity	-2.454	-54.175	-45.018
Sprawozdanie z sytuacji finansowej			
Aktywa trwale w tym:	349.440	329.631	329.631
<i>akcje i udziały w jednostkach zależnych</i>	<i>241.382</i>	<i>250.142</i>	<i>250.142</i>
<i>inne długoterminowe aktywa finansowe</i>	<i>91.063</i>	<i>72.381</i>	<i>72.381</i>
Aktywa obrotowe w tym:	44.910	79.051	79.051
<i>środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i>	<i>12.582</i>	<i>36.239</i>	<i>36.239</i>
Kapitał własny	317.146	320.320	320.320
Zobowiązania długoterminowe w tym:	75.447	64.449	64.449
<i>pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe</i>	<i>54.371</i>	<i>62.371</i>	<i>62.371</i>
Zobowiązania krótkoterminowe	1.757	23.913	23.913
Suma bilansowa	394.350	408.682	408.682

2. Wskaźniki płynności

	2015	2014*	2014
Wskaźniki bieżącej płynności = $\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	25,6	3,3	3,3

3. Wskaźniki rentowności

	2015	2014*	2014
Rentowność aktywów ogółem = $\frac{\text{Wynik netto}}{\text{Aktywa ogółem}} * 100\%$	-1,5%	1,7%	-3,6%
Rentowność aktywów operacyjna = $\frac{\text{Wynik na działalności operacyjnej}}{\text{Aktywa ogółem}} * 100\%$	-1,3%	-5,5%	-3,1%

*dotyczy okresu 21 miesięcy zakończonych dnia 30.09.2014

W naszej ocenie, wyniki badania sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego 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 Spółki w ciągu 12 miesięcy od dnia, na który zostało sporządzone sprawozdanie finansowe.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Informacja o przebiegu badania oraz organizacji rachunkowości

1.1. Podstawy prawne wykorzystane w badaniu

Badanie przeprowadzono, wykorzystując do tego celu między innymi:

- a) Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2013 roku, poz. 330),
- b) Ustawę 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 w Polsce.
- e) Postanowienia Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

1.2. Ocena prawidłowości stosowanego systemu rachunkowości

Rachunkowość jednostki prowadzona jest zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości. Przyjęte zasady są dostosowane do warunków i potrzeb jednostki.

Księgi rachunkowe w roku obrotowym kończącym się dnia 30 września 2015 roku prowadzone były przez biuro rachunkowe Kalder A z siedzibą w Warszawie i odzwierciedlają przebieg operacji gospodarczych w sposób udokumentowany oraz przy zachowaniu obowiązujących zasad rachunkowości.

Księgi rachunkowe Spółki prowadzone były przy użyciu komputera przy zapewnieniu wymogów ustawowych określonych w artykule 13 ust. 4 i 5 Ustawy o rachunkowości.

Podstawę otwarcia ksiąg stanowiły dane zatwierdzonego bilansu na dzień 30 września 2014 roku.

Zgodnie z Ustawą o rachunkowości, Spółka przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów, którą rozliczyła i ujęła w księgach rachunkowych roku obrotowego.

Sposób przechowywania i ochrony dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych spełniał wymogi art. 71 Ustawy o rachunkowości.

2. Informacje o niektórych istotnych pozycjach sprawozdania finansowego

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

2.1. Aktywa trwałe

2.1.1. Akcje i udziały w jednostkach zależnych

Na dzień 30 września 2015 roku akcje i udziały w kwocie 241.382 tys. złotych dotyczyły przede wszystkim udziałów w Spółkach Soho Factory Sp. z o.o. w wysokości 181.220 tys. złotych, Mińska Development Sp. z o.o. w wysokości 33.399 tys. złotych oraz Cracovia Property Sp. z o.o. w wysokości 26.253 tys. złotych. Akcje i udziały w jednostkach zależnych są wyceniane w wartości godziwej. Wycena została odniesiona do pozostałych dochodów całkowitych.

2.1.2. Inne długoterminowe aktywa finansowe

Inne długoterminowe aktywa finansowe w kwocie 91.063 tys. złotych dotyczą głównie certyfikatów inwestycyjnych w Funduszu Inwestycyjnym Zamkniętym, Progress FIZAN w kwocie 88.982 tys. złotych. Saldo zostało potwierdzone pisemnie na dzień bilansowy.

2.2. Aktywa obrotowe

2.2.1. Środki pieniężne

Saldo środków pieniężnych na rachunkach bankowych oraz w kasie wyniosło 12.582 tys. złotych i zostało potwierdzone na dzień bilansowy przez banki oraz raporty kasowe.

2.3. Pasywa

2.3.1. Kapitał własny

Na dzień 30 września 2015 roku kapitał własny był dodatni i wynosił 317.146 tys. złotych.

Wartość kapitału podstawowego w wysokości 11.133 tys. złotych jest zgodna z aktualnym odpisem z Krajowego Rejestru Sądowego oraz statutem Spółki.

Uchwałą z dnia 4 marca 2015 roku Zgromadzenie Akcjonariuszy postanowiło przeznaczyć w całości zysk netto za rok zakończony 30 września 2014 roku w wysokości 21.416 tys. złotych na pokrycie strat z lat ubiegłych.

2.3.2. Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe

Pozostałe zobowiązania i inne pasywa długoterminowe w kwocie 54.371 tys. złotych dotyczyły wyemitowanych przez Spółkę obligacji. Na dzień bilansowy zobowiązania z tytułu emisji obligacji zostały wycenione w skorygowanej cenie nabycia. Krótkoterminowa część odsetkowa została ujęta w zobowiązaniach krótkoterminowych. Saldo zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji zostało potwierdzone pisemnie.

2.4. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

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

Kierownictwo badanej jednostki dostosowało zasady ewidencji poszczególnych elementów rachunku zysków i strat do specyfiki prowadzonej działalności. Jednostka sporządza rachunek zysków i strat w układzie kalkulacyjnym.

Przychody ze sprzedaży zostały we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo zaliczone do badanego roku obrotowego i obejmują przychody ze sprzedaży usług w wysokości 478 tys. złotych.

Sprzedaż krajowa stanowiła 100 % ogólnych przychodów ze sprzedaży.

Przychody finansowe odnoszą się głównie do odsetek od lokat bankowych w kwocie 542 tys. złotych oraz odsetek od pożyczek w kwocie 1.792 tys. złotych.

Na koszty finansowe składają się przede wszystkim odsetki naliczone i zapłacone od wyemitowanych obligacji w kwocie 2.151 tys. złotych oraz odsetki naliczone od Spółki PZO Investment Sp. z o.o. w kwocie 907 tys. złotych.

2.5. Informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz inne informacje objaśniające

Informacje dodatkowe o przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości oraz inne objaśnienia w 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.

2.6. Rachunek przepływów pieniężnych oraz zestawienie zmian w kapitale własnym

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

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym zostały we wszystkich istotnych aspektach poprawnie przedstawione w powiązaniu z bilansem oraz rachunkiem zysków i strat oraz księgami rachunkowymi.

2.7. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym

Informacje zawarte w sprawozdaniu Zarządu za badany rok obrotowy, w części dotyczącej danych zawartych w księgach rachunkowych, są zgodne z danymi przedstawionymi w sprawozdaniu finansowym na 30 września 2015 roku.

Sprawozdanie odpowiada wymogom określonym w art. 49 ustawy o rachunkowości oraz 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. Nr 33, poz. 259 z późn.zm.).

IV. UWAGI KOŃCOWE

Niniejszy raport zawiera kolejno ponumerowanych 12 stron. Integralną jego część stanowi załącznik zawierający sprawozdanie finansowe Soho Development S.A. sporządzone na dzień 30 września 2015 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

W imieniu

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



David JAMES

Kluczowy Biegły Rewident

Nr 90024

Michel KIVIATOWSKI

Partner

Warszawa, dnia 21 grudnia 2015 roku