

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

### Dla Rady Nadzorczej Polski Holding Nieruchomości S.A.

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Polski Holding Nieruchomości S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. Świętokrzyska 36 lok. 30/27, za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku, obejmującego skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku oraz zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające („załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).
2. Za rzetelność i jasność załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz za prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej odpowiada Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. 2013.330 z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”). Naszym zadaniem było zbadanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz wyrażenie, na podstawie badania, opinii o tym czy jest ono we wszystkich istotnych aspektach zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy.
3. Badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:
  - rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
  - krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, czy sprawozdanie to nie zawiera istotnych nieprawidłowości. W szczególności, badanie obejmowało sprawdzenie – w dużej mierze metodą wrywkową – dokumentacji, z której wynikają kwoty i informacje zawarte w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę poprawności przyjętych i stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości i znaczących szacunków dokonanych przez Zarząd Spółki, jak i ogólnej prezentacji załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie dostarczyło nam wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość.

4. Naszym zdaniem załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:
  - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku;
  - sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE;
  - jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych.
5. Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki na temat działalności Grupy w okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku oraz zasad sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają odpowiednie postanowienia 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. - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

w imieniu

Ernst & Young Audyt Polska spółka  
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
(dawniej: Ernst & Young Audit sp. z o.o.)  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa  
nr ewid. 130

Kluczowy Biegły Rewident

---

Jarosław Dac  
biegły rewident  
nr 10138

Warszawa, dnia 26 lutego 2014 roku

***GRUPA KAPITAŁOWA***

***POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.***

**RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO ZA ROK ZAKOŃCZONY  
DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU**

## CZEŚĆ OGÓLNA

### 1. Informacje ogólne

Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej (zwanej dalej „Grupą” lub „Grupą Kapitałową”) jest Polski Holding Nieruchomości S.A. („jednostka dominująca”, „Spółka”).

Jednostka dominująca została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 25 marca 2011 roku. Siedziba jednostki dominującej mieści się w Warszawie, ul. Świętokrzyska 36, lok. 30/27.

Jednostka dominująca jest emitentem papierów wartościowych, o których mowa w art. 4 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej z dnia 19 lipca 2002 r. nr 1606/2002/WE w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości (Dz. Urz. WE L 243 z 11 września 2002 roku, str. 1; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 13, t. 29, str. 609) i na podstawie art. 55.5 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. 2013.330 z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”) sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

W dniu 13 kwietnia 2011 roku jednostka dominująca została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000383595.

Jednostka dominująca posiada numer NIP: 525-25-04-978 nadany w dniu 10 maja 2011 roku oraz symbol REGON: 142900541 nadany w dniu 5 maja 2011 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej jest:

- prowadzenie działalności firmy centralnej

Zakres działalności podmiotów zależnych, współzależnych i stowarzyszonych obejmuje następujące rodzaje działalności:

- działalność deweloperską w segmencie mieszkaniowym;
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami;
- dystrybucja i przesyłanie energii elektrycznej i ciepłej;
- kompleksowe usługi przeładunkowo-magazynowe;
- realizacja projektów budowlanych.

W dniu 31 grudnia 2013 roku kapitał podstawowy jednostki dominującej wynosił 44,6 miliona złotych. Kapitał własny Grupy na ten dzień wynosił 1.992,7 miliona złotych.

Zgodnie z ewidencją prowadzoną przez Spółkę na dzień 26 lutego 2014 struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

	Ilość akcji (w sztukach)	Ilość głosów (w sztukach)	Wartość nominalna akcji (w złotych)	Udział w kapitale podstawowym
Skarb Państwa	32.538.003	32.538.003	32.538.003	71,32%
Aviva OFE	2.188.915	2.188.915	2.188.915	4,80%
Pozostali	10.895.263	10.895.263	10.895.263	23,88%
<b>Razem</b>	<b>45.622.181</b>	<b>45.622.181</b>	<b>45.622.181</b>	<b>100,0%</b>

Zgodnie ze stanem księgi akcyjnej na dzień 26 lutego 2014 w roku obrotowym oraz po dacie bilansowej do daty opinii miały miejsce następujące zmiany w strukturze własnościowej kapitału podstawowego Spółki:

W dniu 16 września 2013 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 1099/2013 w sprawie dopuszczenia oraz wprowadzenia z dniem 18 września 2013 roku w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych 1.107.223 akcji zwykłych na okaziciela serii C („Akcje Serii C”) Spółki o wartości nominalnej 1 PLN każda.

W dniu 4 grudnia 2013 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 1398/2013 w sprawie dopuszczenia oraz wprowadzenia z dniem 6 grudnia 2013 roku w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych 108.721 akcji zwykłych na okaziciela serii C („Akcje Serii C”) Spółki o wartości nominalnej 1 PLN każda.

W dniu 12 lutego 2014 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 157/2014 w sprawie dopuszczenia oraz wprowadzenia z dniem 14 lutego 2014 roku w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym GPW 1.022.234 akcji zwykłych na okaziciela serii C („Akcje Serii C”) Spółki o wartości nominalnej 1 PLN każda.

Zmiany kapitału podstawowego Spółki w roku obrotowym były następujące:

	Ilość akcji	Wartość nominalna akcji
Stan na początek okresu	43.384.003	43.384.003
Podwyższenie kapitału	1.215.944	1.215.944
	-----	-----
Stan na koniec okresu	44.599.947	44.599.947
	=====	=====

W skład Zarządu jednostki dominującej na dzień 26 lutego 2014 roku wchodził:

Artur Lebedziński	- Prezes Zarządu
Paweł Mikołaj Laskowski Fabisiewicz	- Wiceprezes Zarządu
Rafał Krzemień	- Członek Zarządu
Sławomir Mieczysław Frąckowiak	- Członek Zarządu
Włodzimierz Piotr Stasiak	- Członek Zarządu

W okresie sprawozdawczym oraz od dnia bilansowego do daty opinii miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- z dniem 28 sierpnia 2013 roku Pan Wojciech Papierak złożył rezygnację z funkcji Prezesa Zarządu;
- z dniem 7 września 2013 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o delegowaniu Pana Artura Lebedzińskiego do czasowego sprawowania funkcji Prezesa Zarządu Spółki;
- z dniem 28 listopada 2013 roku Pan Artur Lebedziński został powołany na stanowisko Prezesa Zarządu.

### Skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2013 roku w skład Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. wchodziły następujące jednostki zależne (bezpośrednio i pośrednio):

nazwa jednostki	metoda konsolidacji	Opinia biegłego rewidenta	podmiot uprawniony, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego	Początek okresu obrotowego	Koniec okresu obrotowego
Warszawski Holding Nieruchomości S.A. (WHN S.A.)	konsolidacja pełna	przed wydaniem opinii	Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.	1 stycznia 2013	31 grudnia 2013
INTRACO S.A.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	POL-TAX Sp. z o.o.	1 stycznia 2013	31 grudnia 2013
BUDEXPO Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	1 stycznia 2013	31 grudnia 2013
Dalmor S.A.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	POL-TAX Sp. z o.o.	1 stycznia 2013	31 grudnia 2013
Wrocławskie Centrum Prasowe Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	1 stycznia 2013	31 grudnia 2013
PHN Nieruchomości 3 Sp. z o.o. (dawniej PHN Foksal Sp. z o.o. Sp. komandytowo-akcyjna)	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	1 stycznia 2013*	31 grudnia 2013

GRUPA KAPITAŁOWA POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.  
 Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku  
 (w milionach złotych)

PHN Foksal Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	1 stycznia 2013	31 grudnia 2013
Agroman Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	POL-TAX Sp. z o.o.	1 stycznia 2013	31 grudnia 2013
Port Okrzei Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	1 stycznia 2013	31 grudnia 2013
Investon Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	1 stycznia 2013	31 grudnia 2013
Warton Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	1 stycznia 2013	31 grudnia 2013
PHN 3 Sp. z o.o. (dawniej PHN S.A. Sp. komandytowo-akcyjna)	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	1 stycznia 2013**	31 grudnia 2013
Kaskada Service Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	1 stycznia 2013	31 grudnia 2013
DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji	konsolidacja pełna	z objaśnieniem	AB Audyt Sp. z o.o.	1 stycznia 2013	31 grudnia 2013
Dalmor Fishing	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	Stefan Bonello Ghio	1 stycznia 2013	31 grudnia 2013
PHN SPV 1 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	27 września 2013	31 grudnia 2013
PHN SPV 2 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	27 września 2013	31 grudnia 2013
PHN SPV 3 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	27 września 2013	31 grudnia 2013
PHN SPV 4 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	27 września 2013	31 grudnia 2013
PHN SPV 5 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	27 września 2013	31 grudnia 2013
PHN SPV 6 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	27 września 2013	31 grudnia 2013
PHN SPV 7 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	27 września 2013	31 grudnia 2013
PHN SPV 8 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	27 września 2013	31 grudnia 2013

GRUPA KAPITAŁOWA POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.  
 Raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku  
 (w milionach złotych)

PHN SPV 9 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	27 września 2013	31 grudnia 2013
PHN SPV 10 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	27 września 2013	31 grudnia 2013
PHN SPV 11 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	27 września 2013	31 grudnia 2013
PHN SPV 12 Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	27 września 2013	31 grudnia 2013
PHN 4 Sp. z o.o.***	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	9 grudnia 2013	31 grudnia 2013
CINCO Sp. z o.o. - XXIX- spółka komandytowo- akcyjna	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	28 listopada 2013	31 grudnia 2013

\* okres obrotowy PHN Foksal Sp. z o.o. sp. komandytowo –akcyjna od 1 stycznia 2013 roku do 18 grudnia 2013 roku, okres obrotowy PHN Nieruchomości 3 Sp. z o.o. od 19 grudnia 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku.  
 \*\* okres obrotowy PHN S.A. Sp. komandytowo- akcyjna od 1 stycznia 2013 roku do 30 grudnia 2013 roku, okres obrotowy PHN 3 Sp. z o.o. o za dzień 31 grudnia 2013 roku  
 \*\*\* dawniej Almeria Sp. z o.o.

Udziały w następujących podmiotach stowarzyszonych (bezpośrednio i pośrednio) wykazane zostały metodą praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku:

Nazwa podmiotu i siedziba	Rodzaj działalności
Wrocław Industrial Park Sp. z o.o.	wynajem i zarządzanie nieruchomościami

Rodzaj zmian i wpływ wywołany zmianami w stosunku do roku ubiegłego w zakresie jednostek objętych konsolidacją został przedstawiony w nocie 1 zasad (polityki) rachunkowości oraz dodatkowych not objaśniających („informacja dodatkowa”) do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.



## **2. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

### **3.1 Opinia biegłego rewidenta oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej: Ernst & Young Audit sp. z o.o.) z siedzibą w Warszawie, Rondo ONZ 1 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę pod numerem 130.

Ernst & Young Audit sp. z o.o. w dniu 5 lipca 2013 roku została wybrana przez Radę Nadzorczą do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej: Ernst & Young Audit sp. z o.o.) oraz kluczowy biegły rewident spełniają, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 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, z późn. zm.), warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 22 lipca roku z Zarządem jednostki dominującej przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Przeprowadzone w trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego procedury były zaprojektowane tak, aby umożliwić wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość. Nasze procedury nie obejmowały uzupełniających informacji, które nie mają wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe traktowane jako całość.

Na podstawie naszego badania, z dniem 26 lutego 2014 roku wydaliśmy opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń o następującej treści:

#### **„Dla Rady Nadzorczej Polski Holding Nieruchomości S.A.**

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Polski Holding Nieruchomości S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, ul. Świętokrzyska 36 lok. 30/27, za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku, obejmującego skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2013 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku oraz zasady (polityka) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające („załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

2. Za rzetelność i jasność załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz za prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej odpowiada Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. 2013.330 z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”). Naszym zadaniem było zbadanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz wyrażenie, na podstawie badania, opinii o tym czy jest ono we wszystkich istotnych aspektach zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy.
3. Badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:
  - rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
  - krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, czy sprawozdanie to nie zawiera istotnych nieprawidłowości. W szczególności, badanie obejmowało sprawdzenie – w dużej mierze metodą wrywkową – dokumentacji, z której wynikają kwoty i informacje zawarte w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę poprawności przyjętych i stosowanych przez Grupę zasad rachunkowości i znaczących szacunków dokonanych przez Zarząd Spółki, jak i ogólnej prezentacji załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie dostarczyło nam wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość.
4. Naszym zdaniem załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:
  - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku;
  - sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE;
  - jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych.
5. Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki na temat działalności Grupy w okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku oraz zasad sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają odpowiednie postanowienia 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. - „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).”

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w okresie od 18 listopada 2013 roku do 26 lutego 2014 roku, w tym w siedzibie jednostki dominującej od 18 listopada 2013 roku do 22 listopada 2013 roku oraz od 10 lutego 2014 roku do 21 lutego 2014 roku.

### **3.2 Oświadczenia otrzymane i dostępność danych**

Zarząd jednostki dominującej potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność i jasność sprawozdania finansowego jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej. Oświadczył on, iż udostępnił nam wszystkie sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, dokumentację konsolidacyjną oraz pozostałe wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień. Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie z dnia 26 lutego 2014 roku Zarządu jednostki dominującej o:

- kompletnym ujęciu informacji w dokumentacji konsolidacyjnej,
- wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, oraz
- ujawnieniu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszelkich istotnych zdarzeń, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.

W oświadczeniu potwierdzono, że przekazane nam informacje były rzetelne i prawdziwe zgodnie z przekonaniem i najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej i objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Jednocześnie oświadczamy, że w trakcie badania sprawozdania finansowego nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania.

### **3.3 Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za poprzedni rok obrotowy**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku zostało zbadane przez Jarosława Dacę, kluczowego biegłego rewidenta nr 10138, działającego w imieniu Ernst & Young Audit sp. z o.o. nr ewidencyjny 130. Działający w imieniu podmiotu uprawnionego kluczowy biegły rewident wydał o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku opinię bez zastrzeżeń. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku zostało zatwierdzone przez Akcjonariuszy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 26 czerwca 2013 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sprawozdaniem z działalności Grupy zostało złożone w dniu 1 lipca 2013 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

### 3. Sytuacja finansowa

#### 4.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Grupy w latach 2011 – 2013, wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2013 roku i dnia 31 grudnia 2012 roku.

	2013	2012	2011
<b>suma bilansowa</b>	2 457,80	2 297,60	2 541,00
<b>kapitał własny</b>	1 992,70	1 885,70	2 069,30
<b>wynik netto</b>	107,00	- 185,80	- 158,50
<b>rentowność majątku (%)</b>	4,4%	-8,1%	-6,2%
$\frac{\text{wynik netto} \times 100}{\text{suma aktywów}}$			
<b>rentowność kapitału własnego (%)</b>	5,7%	-9,0%	-7,1%
$\frac{\text{wynik netto} \times 100}{\text{kapitał własny na początek okresu}}$			
<b>rentowność netto sprzedaży (%)</b>	62,5%	-99,0%	-73,9%
$\frac{\text{wynik netto} \times 100}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$			
<b>płynność – wskaźnik płynności I</b>	1,8	3,5	2,8
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			
<b>płynność – wskaźnik płynności III</b>	0,9	2,1	1,6
$\frac{\text{środki pieniężne i ich ekwiwalenty}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			
<b>szybkość obrotu należności</b>	68 dni	20 dni	20 dni
$\frac{\text{należności handlowe} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$			
<b>okres spłaty zobowiązań</b>	82 dni	77 dni	26 dni
$\frac{\text{Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania z wyłączeniem depozytów najemców, wpłaconych zaliczek na zakup nieruchomości i zobowiązań publicznoprawnych} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszt własny} + \text{koszty administracyjne}}$			

	2013	2012	2011
<b>szybkość obrotu zapasów</b>	801 dni	699 dni	815 dni
$\frac{\text{zapasy deweloperskie} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszty działalności deweloperskiej}}$			
<b>trwałość struktury finansowania (%)</b>	89,7%	96,4%	95,7%
$\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy i zobowiązania długoterminowe}) \times 100}{\text{suma pasywów}}$			
<b>obciążenie majątku zobowiązaniami (%)</b>	18,9%	17,9%	18,6%
$\frac{(\text{suma pasywów} - \text{kapitał własny}) \times 100}{\text{suma aktywów}}$			
<b>wskaźnik inflacji:</b>			
Średnioroczny	0,9%	3,7%	4,3%
od grudnia do grudnia	0,7%	2,4%	4,6%

## 4.2 Komentarz

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- Wskaźnik rentowności w majątku zwiększył się do poziomu 4,4% w 2013 roku w porównaniu -8,1% w 2012 roku oraz -6,2% w 2011 roku;
- Wskaźnik rentowności kapitału własnego wzrósł do poziomu 5,7% w 2013 roku w porównaniu do -9,0% w 2012 roku oraz -7,1% w 2011 roku;
- Wskaźnik rentowności netto sprzedaży wzrósł do poziomu 62,5% w 2013 roku w porównaniu do poziomu -99,0% w 2012 roku oraz -73,9% w 2011 roku;
- Wskaźnik płynności I spadł do poziomu 1,8 w 2013 roku w porównaniu do 3,5 w 2012 roku oraz 2,8 w 2011 roku;
- Wskaźnik płynności III spadł do poziomu 0,9 w 2013 roku w porównaniu do 2,1 w 2012 roku oraz 1,6 w 2011 roku;
- Wskaźnik szybkość obrotu należności, liczony na koniec okresu, w 2013 roku wyniósł 68 dni i wzrósł w porównaniu do roku 2012, kiedy to wyniósł 20 dni. W 2011 roku wskaźnik wynosił 20 dni;
- Wskaźnik okres spłaty zobowiązań, liczony na koniec okresu, wzrósł do poziomu 82 dni w 2013 roku w porównaniu do 77 dni w 2012 roku oraz 26 dni w 2011 roku;
- Wskaźnik szybkość obrotu zapasów, liczony na koniec okresu, wzrósł do poziomu 801 dni w 2013 roku w porównaniu do 699 dni 2012 roku. W 2011 roku wyniósł 815 dni;
- Wskaźnik trwałości struktury finansowania spadł do poziomu 89,7% w 2013 roku w porównaniu do 96,4% w 2012 roku oraz 95,7% w 2011 roku;

- Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami wzrósł do poziomu 18,9% w 2013 roku w porównaniu do 17,9% w 2012 roku oraz 18,6% w 2011 roku.

#### **4.3 Kontynuacja działalności**

Podczas naszego badania nic nie zwróciło naszej uwagi, co powodowałoby nasze przekonanie, że jednostka dominująca nie jest w stanie kontynuować działalności przez co najmniej 12 miesięcy licząc od dnia 31 grudnia 2013 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

W nocie 2 dodatkowych not objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku, Zarząd jednostki dominującej wskazał, że będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdania finansowe jednostek Grupy zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez te jednostki przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2013 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez te jednostki.

## **II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

### **1. Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej**

Podczas badania nie stwierdziliśmy mogących mieć istotny wpływ na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe nieprawidłowości dokumentacji konsolidacyjnej, które nie zostałyby usunięte, w tym w zakresie spełnienia warunków, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna (a w szczególności obejmujących wyłączenia dotyczące korekt konsolidacyjnych).

### **2. Zasady i metody wyceny aktywów i zobowiązań oraz kapitałów własnych**

Zasady (politykę) rachunkowości Grupy oraz wykazywania danych przedstawiono w nocie 4 dodatkowych not objaśniających do sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

### **3. Charakterystyka składników skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Struktura aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych Grupy została przedstawiona w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

Dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

#### **3.1 Wartość firmy z konsolidacji oraz sposób dokonywania odpisów**

Wartość firmy z konsolidacji nie wystąpiła.

#### **3.2 Kapitał własny, w tym udziały niekontrolujące**

Wykazany stan kapitałów własnych, w tym udziałów niekontrolujących jest zgodny z dokumentacją konsolidacyjną i odpowiednimi dokumentami prawnymi. Udziały niekontrolujące na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosiły 131,0 milionów złotych. Udziały niekontrolujące zostały ustalone prawidłowo i są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

Dane dotyczące kapitałów własnych przedstawiono w nocie 16 oraz 17 dodatkowych not objaśniających w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

#### **3.3 Rok obrotowy**

Dzień bilansowy oraz okres sprawozdawczy, za który zostały sporządzone sprawozdania finansowe jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opisane w punkcie 1 niniejszego raportu.

#### **4. Wyłączenia konsolidacyjne**

##### **4.1 Wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją**

Dokonane wyłączenia wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

##### **4.2 Wyłączenia wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend**

Dokonane wyłączenia wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

#### **5. Sprzedaż całości lub części udziałów (akcji) w jednostce podporządkowanej**

W roku obrotowym Grupa nie sprzedała żadnych udziałów (akcji) w jednostkach podporządkowanych.

#### **6. Pozycje kształtujące wynik działalności grupy**

Charakterystyka pozycji kształtujących wynik działalności Grupy została przedstawiona w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku

#### **7. Słuszność odstępstw od zasad konsolidacji i stosowania metody praw własności określonych w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE**

W procesie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie miały miejsca odstępstwa od zasad konsolidacji i stosowania metody praw własności, które spowodowałyby modyfikacje w opinii biegłego rewidenta.

#### **8. Informacja dodatkowa**

Dodatkowe noty objaśniające w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzona została, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską.



## 9. Sprawozdanie z działalności grupy

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu Spółki na temat działalności Grupy w okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku oraz zasad sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają odpowiednie postanowienia 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.).

## 10. Zgodność z prawem

Uzyskaliśmy pisemne potwierdzenie od Zarządu jednostki dominującej, iż w roku sprawozdawczym nie zostały naruszone przepisy prawa, a także postanowienia statutów oraz umów jednostek Grupy mające wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

w imieniu

Ernst & Young Audyt Polska spółka  
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
(dawniej: Ernst & Young Audit sp. z o.o.)  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa  
nr ewid. 130

Kluczowy Biegły Rewident

---

Jarosław Dac  
biegły rewident  
nr 10138

Warszawa, dnia 26 lutego 2014 roku