

GRUPA KAPITAŁOWA
Polski Holding Nieruchomości S.A.

RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO
ZA ROK ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2012 ROKU

I. CZĘŚĆ 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. nr 152 z 2009 roku poz. 1223, 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 (head offices)

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

- działalność deweloperska 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 2012 roku kapitał podstawowy jednostki dominującej wynosił 43,4 miliona złotych. Kapitał własny Grupy na ten dzień wynosił 1.885,7 miliona złotych.

Zgodnie z ewidencją prowadzoną przez Spółkę dominującą na dzień 20 marca 2013 struktura własności kapitału podstawowego jednostki dominującej była następująca:

	Ilość akcji (w sztukach)	Ilość głosów (w sztukach)	Wartość nominalna akcji (w złotych)	Udział w kapitale podstawowym
Skarb Państwa Rzeczypospolitej Polskiej	32.538.003	32.538.003	32.538.003	75 %
OFE Aviva BZ WBK	2.188.915	2.188.915	2.188.915	5,05%
Pozostali	8.657.085	8.657.085	8.657.085	19,95%
Razem	43.384.003	43.384.003	43.384.003	100%

W dniu 12 lutego 2013 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę nr 167/2013, na mocy której postanowił o wprowadzeniu z dniem 13 lutego 2013 r. w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku podstawowym łącznie 43.384.003 akcji zwykłych na okaziciela Spółki o wartości nominalnej 1 zł każda. W wyniku sprzedaży w ofercie publicznej akcji przez dotychczasowego akcjonariusza (Skarb Państwa) jego udział w kapitale zakładowym oraz ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki zmniejszył się z poziomu 100% do poziomu 75%. Jednocześnie w dniu 21 lutego 2013 roku OFE Aviva BZ WBK poinformował Spółkę o nabyciu w drodze transakcji giełdowej akcji Spółki, w wyniku której jego udział w kapitale zakładowym Spółki oraz ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu spółki wyniósł 5.05%.

W okresie sprawozdawczym kapitał podstawowy Spółki nie uległ zmianie.

W skład Zarządu Spółki na dzień 20 marca 2013 roku wchodził:

Wojciech Bartłomiej Papierak	- Prezes Zarządu
Paweł Laskowski Fabiszewicz	- Wiceprezes Zarządu
Rafał Krzemień	- Członek Zarządu
Sławomir 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:

- w dniu 25 stycznia 2012 roku powołano na stanowisko Członka Zarządu Włodzimierza Stasiaka.

2. Skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2012 roku w skład Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. wchodziły następujące jednostki zależne (bezpośrednio i pośrednio):

nazwa jednostki	metoda konsolidacji	rodzaj opinii o sprawozdaniu finansowym	podmiot uprawniony, który przeprowadził badanie sprawozdania finansowego	dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie finansowe
Warszawski Holding Nieruchomości S.A.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	Ernst & Young Audit Sp. z o.o.	31 grudnia 2012
Agroman Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń zawierająca objaśnienia	POL-TAX Sp. z o.o.	31 grudnia 2012
„BUDEXPO” Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	POL-TAX Sp. z o.o.	31 grudnia 2012
„INTRACO” S.A.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	POL-TAX Sp. z o.o.	31 grudnia 2012
Dalmor S.A.	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń zawierająca objaśnienia	POL-TAX Sp. z o.o.	31 grudnia 2012
DKP Dalmor Sp. z o.o. w likwidacji	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń zawierająca objaśnienia	„AB Audyt” Sp. z o.o.	31 grudnia 2012
Dalmor Fishing Limited	konsolidacja pełna	bez zastrzeżeń	Stefan Bonello Ghio	31 grudnia 2012
Warton Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	31 grudnia 2012
Kaskada Service Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	31 grudnia 2012
Port Okrzei Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	31 grudnia 2012
Investon Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	31 grudnia 2012
Wrocławskie Centrum Prasowe Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	31 grudnia 2012
PHN Foksal Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	31 grudnia 2012
PHN Foksal Sp. z o.o. Spółka Komandytowo Akcyjna	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	31 grudnia 2012
Polski Holding Nieruchomości Spółka Komandytowo Akcyjna	konsolidacja pełna	niebadane	n/d	31 grudnia 2013**

*- pierwszy rok obrotowy spółki kończy się 31 grudnia 2013 roku

Udziały w następujących podmiotach stowarzyszonych (bezpośrednio i pośrednio) wykazane zostały metodą praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy na dzień 31 grudnia 2012 roku:

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

W porównaniu do roku ubiegłego nie było zmian w zakresie jednostek objętych konsolidacją.

3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

3.1 Opinia biegłego rewidenta oraz badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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 20 grudnia 2012 roku została wybrana przez Radę Nadzorczą do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.

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 13 stycznia 2013 roku z Zarządem jednostki dominującej przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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 20 marca 2013 roku wydaliśmy opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń o następującej treści:

„Dla Rady Nadzorczej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. („Grupy”), 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 2012 roku, obejmującego skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 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. nr 152 z 2009 roku poz. 1223, 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 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Grupy na dzień 31 grudnia 2012 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 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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 13 stycznia 2013 roku do 20 marca 2013 roku, w tym w siedzibie jednostki dominującej od 28 stycznia 2013 roku do 1 lutego 2013 roku oraz 25 lutego 2013 roku do 20 marca 2013 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 20 marca 2013 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 2011 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 2011 roku opinię bez zastrzeżeń. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku zostało zatwierdzone przez Akcjonariuszy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 22 maja 2012 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku sporządzono zgodnie z wymogami polskiej ustawy o rachunkowości i złożono wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sprawozdaniem z działalności Grupy w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 29 maja 2012 roku.

Skonsolidowany bilans na dzień 31 grudnia 2011 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym oraz skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok zakończony dnia 31 grudnia 2011 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, w dniu 3 września 2012 roku zostały ogłoszone w Monitorze Sądowym i Gospodarczym numer 1920.

W związku ze spełnieniem przesłanek wynikających z Art. 45.1a Ustawy o rachunkowości w dniu 22 maja 2012 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło decyzję o sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE. W związku z powyższym sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2012 zostało przygotowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

4. Sytuacja finansowa

4.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Grupy w latach 2010 – 2012, wyliczone na podstawie danych finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2010 roku, dnia 31 grudnia 2011 roku i dnia 31 grudnia 2012 roku.

	2012	2011	2010
suma bilansowa	2 297,6	2 541,0	2 736,2
kapitał własny	1 885,7	2 069,3	2 221,6
wynik finansowy netto	-185,8	-158,5	39,2
rentowność majątku (%)	-8,1%	-6,2%	1,4%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{suma aktywów}}$			

GRUPA KAPITAŁOWA POLSKI HOLDING NIERUCHOMOŚCI S.A.

Raport z badania sprawozdania finansowego
za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku
(w milionach złotych)

	2012	2011	2010
rentowność kapitału własnego (%)	-9,0%	-7,1%	1,8%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny na początek okresu}}$			
rentowność netto sprzedaży (%)	-99,0%	-73,9%	15,0%
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$			
płynność – wskaźnik płynności I	3,5	2,8	2,7
$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			
płynność – wskaźnik płynności III	2,1	1,6	1,8
$\frac{\text{środki pieniężne i ich ekwiwalenty}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$			
szybkość obrotu należności	20 dni	20 dni	14 dni
$\frac{\text{Należności handlowe} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}}$			
okres spłaty zobowiązań	34 dni	36 dni	39 dni
$\frac{\text{zobowiązania handlowe} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszt własny sprzedaży}}$			
szybkość obrotu zapasów	699 dni	815 dni	434 dni
$\frac{\text{zapasy deweloperskie} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszt własny działalności deweloperskiej}}$			
trwałość struktury finansowania (%)	96,4%	95,7%	95,3%
$\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy i zobowiązania długoterminowe}) \times 100}{\text{suma pasywów}}$			
obciążenie majątku zobowiązaniami (%)	17,9%	18,6%	18,8%
$\frac{(\text{suma pasywów} - \text{kapitał własny}) \times 100}{\text{suma aktywów}}$			
wskaźnik inflacji:			
średnioroczny	3,70%	4,30%	2,60%
od grudnia do grudnia	2,40%	4,60%	3,10%

4.2 Komentarz

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- Wskaźnik rentowności w majątku zmniejszył się do poziomu -8,1% w 2012 roku w porównaniu -6,2% w 2011 roku oraz 1,4% w 2010 roku,
- Wskaźnik rentowności kapitału własnego spadł do poziomu -9,0% w 2012 roku w porównaniu do -7,1% w 2011 roku oraz 1,8% w 2010 roku,
- Wskaźnik rentowności netto sprzedaży spadł do poziomu -99,0% w 2012 roku w porównaniu do poziomu -73,9% w 2011 roku oraz 15% w 2010 roku,
- Wskaźnik płynności I wzrósł do poziomu 3,5 w 2012 roku w porównaniu do 2,8 w 2011 roku oraz 2,7 w 2010 roku,
- Wskaźnik płynności III wzrósł do poziomu 2,1 w 2012 roku w porównaniu do 1,6 w 2011 roku oraz 1,8 w 2010 roku,
- Wskaźnik szybkość obrotu należności, liczony na koniec okresu, w 2012 roku wyniósł 20 dni i nie uległ zmianie w porównaniu do 2011 roku. W 2010 roku wskaźnik wynosił 14 dni,
- Wskaźnik okres spłaty zobowiązań, liczony na koniec okresu, spadł do poziomu 34 dni w 2012 roku w porównaniu do 36 dni w 2011 roku oraz 39 dni w 2010 roku,
- Wskaźnik szybkość obrotu zapasów, liczony na koniec okresu, spadł do poziomu 699 dni w 2012 roku w porównaniu do 815 dni 2011 roku. W 2010 roku wynosił 434 dni,
- Wskaźnik trwałości struktury finansowania wzrósł do poziomu 96,4% w 2012 roku w porównaniu do 95,7% w 2011 roku oraz 95,3% w 2010 roku
- Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami spadł do poziomu 17,9% w 2012 roku w porównaniu do 18,6% w 2011 roku oraz 18,8% w 2010 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 2012 roku na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia przez nią dotychczasowej działalności.

W nocy 2.1 informacji dodatkowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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 2012 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 2.3 informacji dodatkowej w sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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 2012 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 2012 roku wynosiły 175,2 miliona złotych. Udziały niekontrolujące zostały ustalone prawidłowo i są zgodne z dokumentacją konsolidacyjną.

Dane dotyczące kapitałów własnych przedstawiono w nocie 2.3.12 informacji dodatkowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

3.3 Rok obrotowy

Sprawozdania finansowe, będące podstawą sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wszystkich jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej zostały sporządzone na dzień 31 grudnia 2012 roku i obejmują dane finansowe za okres sprawozdawczy od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 roku.

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 2012 roku.

7. Śluszność 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.

8. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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 za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 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/umów jednostek Grupy mające wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

11. Wykorzystanie pracy specjalistów

W trakcie naszego badania korzystaliśmy z wyników prac rzeczoznawców majątkowych - Emmerson Evaluation Sp. z o.o., dotyczących wyceny nieruchomości inwestycyjnych posiadanych przez Grupę.

w imieniu
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 20 marca 2013 roku