

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej Echo Investment S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2017 roku Grupy Kapitałowej Echo Investment („Grupa Kapitałowa”, „Grupa”), w której jednostką dominującą jest Echo Investment S.A. („Spółka”) z siedzibą w Kielcach, Al. Solidarności 36, obejmującego skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 roku, noty objaśniające oraz informacje o sprawozdaniu finansowym („załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Odpowiedzialność Zarządu Spółki oraz członków Rady Nadzorczej Spółki za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki 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. Zarząd Spółki 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 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”), Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki 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 załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy Kapitałowej 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.



Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- Ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach”),
- Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 roku z późn. zm.,
- Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE („rozporządzenie 537/2014”).

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, a także 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 oszustwo 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Badanie polega 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rewizji Finansowej 320 pkt. 5 koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu biegłego

rewidenta z badania, w tym stwierdzenia dotyczące innych wymogów prawa i regulacji, wyrażane są z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i osądem biegłego rewidenta.

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.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 15 lipca 2016 roku. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Kapitałowej badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2015 roku; to jest przez okres 3 kolejnych lat.

Najbardziej znaczące rodzaje ryzyka

W trakcie przeprowadzonego badania zidentyfikowaliśmy poniżej opisane najbardziej znaczące rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia (kluczowe sprawy badania), 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.

Zagadnienia te zostały uwzględnione w kontekście naszego badania załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W związku z powyższym nie wydajemy odrębnej opinii na ich temat.

<p><i>opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia (kluczowe sprawy badania)</i></p>	<p><i>procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko</i></p>
<p><u>1. Wycena nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych w budowie</u></p> <p>Wartość nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych w budowie wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosi 1 287 mln zł., z czego wartość nieruchomości wycenionych w wartości godziwej wynosi 685 mln zł. Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w wartości godziwej zgodnie z MSR 40 <i>Nieruchomości inwestycyjne</i>. Nieruchomości inwestycyjne w budowie wycenia się w wartości godziwej, a jeżeli wartości godziwej nie można ustalić w wiarygodny sposób – w cenie nabycia lub w koszcie wytworzenia.</p> <p>Główne kryteria opracowane przez Zarząd Spółki w celu oceny, czy wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych w budowie można ustalić w wiarygodny sposób, opisano w nocy 7.1 załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego „<i>Informacje o sprawozdaniu finansowym - podstawowe zasady rachunkowości</i>”.</p> <p>Uznaliśmy wycenę nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych w budowie za kluczową sprawę badania, ponieważ ustalenie wartości godziwej wymaga zastosowania profesjonalnego osądu przez Zarząd Spółki. Wycena tego typu nieruchomości jest z natury subiektywna z uwagi na, między innymi, indywidualny charakter każdej nieruchomości, jej lokalizację i oczekiwane przychody z jej wynajmu. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie, indywidualne czynniki subiektywnej wyceny to prognozowane koszty do ukończenia nieruchomości oraz okres czasu niezbędny do faktycznego zakończenia budowy. W celu ustalenia ostatecznej wyceny, Zarząd Spółki:</p> <ul style="list-style-type: none"> rozważa informacje właściwe dla danej nieruchomości inwestycyjnej, takie jak 	<p>W ramach badania zapoznaliśmy się z procesem wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie, udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu i oceniliśmy sposób zaprojektowania kontroli dla tego procesu.</p> <p>Omówiliśmy z Zarządem Spółki aktualną sytuację rynkową w różnych lokalizacjach, w których Grupa prowadzi działalność i zapoznaliśmy się z opinią Zarządu Spółki w tym zakresie.</p> <p>Analizę nieruchomości przeprowadziliśmy dla wybranych aktywów o najwyższej wartości, niedawno nabytych oraz wykazujących istotną zmianę wartości.</p> <p>Przeanalizowaliśmy przygotowane wyceny nieruchomości i oceniliśmy, że zastosowana metoda wyceny na potrzeby ustalenia wartości bilansowej w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym była odpowiednia i stosowna do okoliczności. Oceniliśmy także kompetencje, umiejętności i obiektywizm Zarządu Spółki w kwestii szacowania wartości godziwej. Ponadto, na wybranej próbie, przeprowadziliśmy procedury badania, polegające między innymi na:</p> <ul style="list-style-type: none"> skorzystaniu z pomocy naszych ekspertów w zakresie wycen nieruchomości celem zrozumienia analiz dokonanych przez Zarząd Spółki, ocenie i poddaniu pod dyskusję kluczowych założeń wyceny, takich jak stopa kapitalizacji, obowiązujące na rynku opłaty czynszowe, rynkowa stopa dyskonta, prognozowane przychody operacyjne netto, poziom braku obłożenia wynajmowanej powierzchni, okresy beczynszowe, opłaty za wynajem, okresy

<p><i>opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia (kluczowe sprawy badania)</i></p>	<p><i>procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko</i></p>
<p>aktualne umowy najmu i wysokość uzyskiwanych przychodów czynszowych,</p> <ul style="list-style-type: none"> • stosuje założenia dla prognoz zysków i oszacowania rynkowych opłat czynszowych, na które wpływ mają obowiązujące stawki (ceny) rynkowe i porównywalne transakcje rynkowe. <p>W przypadku wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie, stosuje się model oszacowania wartości rezydualnej poprzez oszacowanie wartości godziwej zakończonego projektu inwestycyjnego przy użyciu metody kapitalizacji, pomniejszonej o koszty pozostałe do zakończenia projektu inwestycyjnego, premię za ryzyko oraz oczekiwaną marżę zysku.</p> <p>Ujawnienia Grupy dotyczące nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych w budowie dotyczące istotnego osądu oraz dokonanych szacunków przedstawiono w nocie 8 „<i>Informacje o sprawozdaniu finansowym – Szacunki Zarządów spółek z Grupy Kapitałowej</i>” załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.</p> <p>Ujawnienia Grupy dotyczące nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych w budowie zaprezentowano także w notach 4, 5, 6 i 7 załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.</p>	<p>braku wynajmu nie generujące przychodów czynszowych, dopłaty dla najemców (rabaty /opusty) na wyposażenie lub odnowienie wolnych pomieszczeń.</p> <p>W przypadkach, w których założenia wykraczały poza spodziewany zakres lub były nietypowe, jak również tam gdzie wyceny wykazywały nieoczekiwane zmiany wartości, podjęliśmy czynności wyjaśniające oraz, w razie potrzeby, przeprowadziliśmy dalsze rozmowy z Zarządem Spółki.</p> <p>Przeprowadziliśmy przegląd analityczny i oceniliśmy zasadność zmian wartości godziwej w korespondencji z oczekiwaniami, które zbudowaliśmy w oparciu o bieżące informacje rynkowe oraz wiedzę uzyskaną podczas badania.</p> <p>Oceniliśmy również zakres i adekwatność przedmiotowych ujawnień w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.</p>
<p><u>2. Rezerwa z tytułu gwarancji czynszowych (masterlease)</u></p> <p>Grupa udziela nabywcom budynków biurowych gwarancji czynszowych (tzw. <i>masterlease</i>). Umowy gwarancyjne są zazwyczaj zawierane na okres od 3 do 5 lat po sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej i gwarantują nabywcom uzyskanie przychodów czynszowych z tytułu wynajmu nieruchomości przynajmniej w pewnej określonej wysokości. W takich przypadkach, wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej oraz nieruchomości inwestycyjnej w budowie jest obliczana w oparciu o cenę transakcyjną ustaloną z nabywcą, pomniejszoną o koszty</p>	<p>W ramach badania zapoznaliśmy się z procesem szacowania rezerwy z tytułu gwarancji czynszowych (tzw. <i>masterlease</i>), udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu i oceniliśmy sposób zaprojektowania kontroli dla tego procesu. Nasze procedury badania obejmowały, między innymi, ocenę racjonalności przyjętych założeń, w szczególności dotyczących terminów przekazania powierzchni najemcom oraz wysokość prognozowanych przychodów z najmu.</p>

<p><i>opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia (kluczowe sprawy badania)</i></p>	<p><i>procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko</i></p>
<p>niezbędne do ukończenia inwestycji i premię za ryzyko. Tworzona rezerwa z tytułu gwarancji czynszowych, odzwierciedla obowiązek zapłaty czynszów za dostępną do wynajmu powierzchnię w budynku, która nie została wynajęta, bądź została wynajęta ale jeszcze nie została przekazana najemcom bądź też najemca uzyskał od Grupy rabaty/opusty w stosunku do kwot gwarantowanych umową <i>masterlease</i>. Na dzień 31 grudnia 2017 roku rezerwa na zobowiązania z tytułu umów <i>masterlease</i> wynosiła 132,5 mln złotych.</p> <p>Uznaliśmy, że wycena rezerwy z tytułu gwarancji czynszowych jest jedną z kluczowych spraw badania, ponieważ kwota rezerwy jest istotna z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy, a ustalenie rezerwy na każdy dzień bilansowy jest związane z szeregiem niepewności i łączy się z zastosowaniem profesjonalnego osądu Zarządu, dotyczącego, w szczególności, takich kwestii, jak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • prognozowany termin wynajmu najemcom powierzchni, który zakończy wypłatę sum gwarantowanych (gwarancji czynszowych), • prognozowane przychody z najmu niewynajętych powierzchni, • prognozowane zachęty finansowe dla przyszłych najemców (rabaty/opusty) i dopłaty związane z wykończeniem i zagospodarowaniem powierzchni biurowych wymagane przez przyszłych najemców. <p>Ujawnienia Grupy dotyczące istotnego osądu i szacunków rezerwy z tytułu gwarancji czynszowych (umów <i>masterlease</i>) przedstawiono w nocie 8 „Informacje o sprawozdaniu finansowym – Szacunki Zarządów spółek z Grupy Kapitałowej” załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.</p> <p>Ujawnienia Grupy dotyczące rezerwy <i>masterlease</i> przedstawiono także w nocie 16 załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.</p>	<p>Tam, gdzie to było możliwe, potwierdziliśmy założenia do dokumentacji źródłowej, w tym do umów z najemcami lub do podpisanych listów intencyjnych. Tam, gdzie nie było to jeszcze możliwe, zbadaliśmy porównywalne dane wejściowe stosowane dla podobnych projektów i/lub podobnych umów najmu.</p> <p>Oceniliśmy również zakres i adekwatność przedmiotowych ujawnień w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.</p>

<p><i>opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia (kluczowe sprawy badania)</i></p>	<p><i>procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko</i></p>
<p><u>3. Wycena zapasów</u></p> <p>Zapasy to druga największa pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy, która stanowi 17,6% sumy aktywów na dzień 31 grudnia 2017 roku. Na zapasy składają się projekty wielorodzinnych budynków mieszkalnych na etapie procesu inwestycyjnego, projektów w budowie lub już zakończonych. Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto. Koszt wytworzenia zapasów obejmuje, między innymi, koszt nabycia gruntów, koszty budowy, koszty planowania i koszty projektowe, opłaty za wieczyste użytkowanie, podatki od nieruchomości, koszty finansowania zewnętrznego ponoszone w okresie budowy oraz inne koszty bezpośrednio powiązane z projektem.</p> <p>Spółka wewnętrznie szacuje ceny sprzedaży netto zapasów oraz odpis aktualizujący, jeżeli cena sprzedaży netto jest niższa niż koszt wytworzenia. Obliczenie ceny sprzedaży netto zapasów jest uzależnione od dokonania licznych szacunków, między innymi, takich jak przewidywana cena sprzedaży za metr kwadratowy, szacowane koszty budowy oraz prognozowany termin sprzedaży poszczególnych mieszkań. Przy szacowaniu ceny sprzedaży netto zapasów, Zarząd uwzględnia informacje z umów przedwstępnych oraz końcowych z klientami, prognozowane ceny sprzedaży oraz aktualne trendy rynkowe. Zarząd ocenia potencjalne odpisy aktualizujące oddzielnie dla każdego projektu.</p> <p>Ponieważ wartość zapasów jest istotna dla załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, a ustalenie ceny sprzedaży netto obejmuje istotne szacunki, uznaliśmy, że wycena zapasów jest jedną z kluczowych spraw badania załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.</p>	<p>W ramach badania udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu wyceny zapasów w stosunku do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto i oceniliśmy sposób zaprojektowania kontroli dla tego procesu.</p> <p>Dokonałiśmy oceny przygotowanej przez Grupę analizy, w tym uwzględniając, kompetencje, umiejętności i obiektywizm Zarządu w kwestii ustalania ceny sprzedaży netto.</p> <p>Ponadto, wykonaliśmy procedury badania polegające, między innymi, na przeprowadzeniu rozmów z Zarządem Spółki w sprawie stosowanej metody szacowania ceny sprzedaży netto oraz przyjętych kluczowych założeń. Odnieśliśmy te założenia do podobnych projektów na rynku oraz rzeczywistych cen sprzedaży zrealizowanych na poszczególnych projektach.</p> <p>Korzystaliśmy z pomocy naszych ekspertów w obszarze wyceny nieruchomości w celu zrozumienia analiz Zarządu Spółki.</p> <p>Oceniliśmy również zakres i adekwatność przedmiotowych ujawnień w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.</p>

<p><i>opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia (kluczowe sprawy badania)</i></p>	<p><i>procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko</i></p>
<p>Ujawnienia Grupy dotyczące istotnego osądu oraz dokonanych szacunków przy wycenie zapasów przedstawiono w nocie 8 „<i>Informacje o sprawozdaniu finansowym – Szacunki Zarządów spółek z Grupy Kapitałowej</i>” załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.</p> <p>Ujawnienia Grupy dotyczące zapasów przedstawiono także w nocie 9 załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.</p>	
<p><u>4. Ujmowanie przychodów ze sprzedaży mieszkań</u></p> <p>Przychody ze sprzedaży mieszkań stanowią 75% łącznych przychodów ze sprzedaży Grupy. Grupa ujmuje przychody ze sprzedaży mieszkań wtedy, gdy istotne ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności mieszkań zostały przeniesione na nabywcę i kiedy przychody można wycenić w wiarygodny sposób. Uznaje się, że ryzyko i korzyści zostały przeniesione na nabywcę, gdy budowa mieszkań została zasadniczo ukończona, pozwolenie na użytkowanie zostało wydane, prawo własności mieszkania zostało przeniesione na nabywcę (poprzez podpisanie aktu notarialnego) oraz pełna kwota wynikająca z umowy sprzedaży została zapłacona przez nabywcę. Zważywszy na znaczenie kwestii ujmowania przychodów dla załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, uznaliśmy ją za kluczową sprawę badania.</p> <p>Ujawnienia Grupy dotyczące przychodów ze sprzedaży przedstawiono w nocie 20 załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.</p>	<p>W ramach badania udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu rozpoznawania przychodów ze sprzedaży mieszkań i oceniliśmy sposób zaprojektowania kontroli dla tego procesu oraz przeprowadziliśmy testy zgodności zidentyfikowanych mechanizmów kontrolnych.</p> <p>Dodatkowo, przeprowadziliśmy testy wiarygodności obejmujące, między innymi, szczegółową analizę marż oraz testy transakcji w celu oceny poprawności i kompletności ujmowania przychodów i związanych z nimi kosztów, w tym poprawność procedur przyporządkowania przychodów do odpowiednich okresów.</p> <p>Oceniliśmy również zakres i adekwatność przedmiotowych ujawnień w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.</p>

Opinia

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2017 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 i statutem Spółki.

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. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki 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 załączonym 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 i jest zgodne z informacjami zawartymi w załączonym 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 oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółki 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 załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, g, j, k oraz lit. l 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 („Rozporządzenie”). Informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 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 załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Warszawa, dnia 23 marca 2018 roku

Kluczowy Biegły Rewident



Przemysław Orlonek
biegły rewident
nr w rejestrze: 10059

Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
spółka komandytowa
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa

działający w imieniu:
Ernst & Young Audyt Polska
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa
nr na liście firm audytorskich: 130