



Kancelaria Audytorska
Dudek i Partnerzy

ul. Karpacka 24, 43-300 Bielsko-Biala
tel. +48 33 811 11 24, fax +48 33 44 517 44
www.kancelaria-dudek.pl
e-mail: biuro@kancelaria-dudek.pl
NIP: 937254839 | REGON: 240786227 | Nr KIBR: 3300

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla

Walnego Zgromadzenia

POLSKI FUNDUSZ HIPOTECZNY S.A.

50-073 Wrocław, ul. św. Antoniego 23

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego, na które składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2014 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **35.490.082,49 zł**,
3. sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące stratę netto w wysokości **5.991.554,28 zł**,
4. sprawozdanie ze zmian w kapitale (funduszu) własnym na dzień 31 grudnia 2014 roku wykazujące spadek kapitału o kwotę **5.991.554,28 zł**,
5. sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku wykazujące wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę **952.339,43 zł**,
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Kierownik jednostki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych oraz sporządzenie i rzetelną prezentację przedmiotowego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską. Dodatkowo Kierownik jednostki oraz członkowie Rady Nadzorczej odpowiedzialni są zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330 tekst jednolity z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości” za sporządzenie i rzetelną prezentację przedmiotowego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności jednostki. Kierownik jednostki jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzone sprawozdanie finansowe było wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.



PrimeGlobal

An Association of
Independent Accounting Firms

Audyt

Doradztwo podatkowe

Doradztwo biznesowe

Szkolenia

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

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- a) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- b) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

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 (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – 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.

W związku ze zwłoką w regulowaniu istotnych zobowiązań, w tym stwierdzonych wyrokami sądów, występuje zagrożenie utraty płynności finansowej Spółki z przesłankami zagrożenia kontynuacji działalności.

W zakresie nieruchomości inwestycyjnych, na potrzeby analizy wyceny pod kątem realności i wymogu ostrożności, badający przyjął za miarodajne wyceny ekspertów lub przeciętnie uzyskiwane ceny ze sprzedaży wydzielonych nieruchomości w zależności, która z nich jest niższa. Na okoliczność uzasadnienia ceny sprzedaży w ww. wartościach przyjął, że pozostałe w majątku Spółki nieruchomości (wydzielane z większej części) nie różnią się istotnie walorami od sprzedanych. Część wycen eksperckich nie podaje tzw. wartości przy sprzedaży wymuszonej, która w przypadku realizacji transakcji pod wpływem presji jest istotnie niższa, która może być koniecznością do zastosowania dla spłaty zagrożonych istotnych zobowiązań.

Wskazujemy, że w zakresie należności z tytułu sprzedaży nieruchomości Centrum Nieruchomości Sp. z o.o. (400 tys. zł) nie jest znana data jej rozliczenia - otrzymania zapłaty, warunkiem niezbędnym do wyegzekwowania sumy jest opróżnienie lokalu i zapewnienie zamieszkującym w przedmiotowej nieruchomości lokatorom innego lokum.

Wobec braku możliwości oceny ryzyka ściągalskości zasądzonej wierzitelności głównej i odsetek względem POLAQUA Sp. z o.o. (dawnej P.R.I. „POL-AQUA” S.A.) (brak oceny działu prawnego w zakresie szans i ryzyk, brak zabezpieczeń, brak danych w zakresie bieżącej sytuacji finansowo-ekonomicznej dłużnika) należałoby, zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny, uznać, że jest ona zagrożona. Przyjęcie tego kryterium oraz odpowiednia kwalifikacja spowodowałyby korektę wyniku finansowego zmniejszając go o ca 2.000 tys. zł. Zarząd badanej jednostki nie podziela w tym zakresie powyższego poglądu z racji sytuacji finansowej wierzyciela oraz przynależności POLAQUA Sp. z o.o. do notowanej na giełdzie hiszpańskiej grupy ACS.



Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego mogą być tworzone wyłącznie w uzasadnionych przypadkach. Na chwilę obecną, wskazujemy na brak podstaw tworzenia tego typu aktywów. Wynik korekty, polegający na rozwiązaniu aktywów oraz opcjonalnie rezerw na odroczony podatek dochodowy, spowodowałyby zmniejszenie wyniku finansowego o ca 2.500 tys. zł. Zarząd badanej jednostki nie podziela powyższego poglądu uznając zasadność tworzenia aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Wierzytelność z tytułu udzielonej pożyczki (pożyczkobiorca P. Kupeczak) zabezpieczono przewłaszczonej nieruchomości, jednak nie przedstawiono jej wyceny eksperckiej. Na dowód wartości Spółka przedstawiła dokumenty pochodzące z pierwszej licytacji komorniczej z 2012 roku, wskazujące na wartość na poziomie 8.235 tys. zł; przy takim założeniu, którego nie da się na dzień dzisiejszy w pełni ocenić, spieniężenie zabezpieczenia uzasadniałoby potrzebę aktualizacji wyceny tej inwestycji. Zarząd nie podziela powyższego poglądu uznając nadal, że relacja wielkości pożyczki w stosunku do wartości nieruchomości jest dla spółki korzystna.

Inne wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek zabezpieczonych nieruchomościami prowadzonymi obciążają ustanowione hipoteki na rzecz podmiotów trzecich. Rozmowa z prowadzącymi postępowania syndykami, w których dochodzone są roszczenia zabezpieczone na ww. majątku, ujawniła, że ryzyko egzekucji wierzycieli z przewłaszczonej nieruchomości jest umiarkowane, niemniej jednak nie otrzymano na tą okoliczność stosownego dokumentu. Deklarowane przez Spółkę zabezpieczenie z innych źródeł nie jest pewne i może okazać się nie w pełni skuteczne.

Jednostka prowadzi działalność w zakresie obrotu wierzytelnościami, którą charakteryzuje wysokie ryzyko nieściągalności; główna wierzytelność zdaniem Zarządu Spółki zostanie rozliczona po uprawnieniu się sądu do własności nieruchomości, która była jej zabezpieczeniem. Zarząd ocenia ryzyko niepowodzenia postępowania i zaspokojenia roszczeń w drodze kompensaty na poziomie minimalnym zakładając, że do spełnienia zostały formalne wymogi procedury sądowej.

Biorąc pod uwagę powyższe zastrzeżenia oraz bieżącą sytuację finansową związaną z wymogiem spłaty istotnej wartości zobowiązań istnieje ryzyko zagrożenia kontynuowania działalności przez Spółkę.

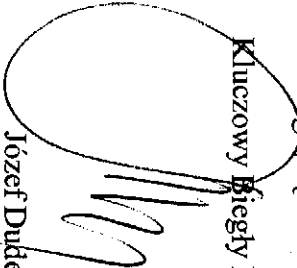
Naszym zdaniem, z wyjątkiem zgłoszonych wyżej zastrzeżeń, zbadane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2014r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu jednostki.



Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne, bez pełnego uwzględnienia ww. zastrzeżeń.

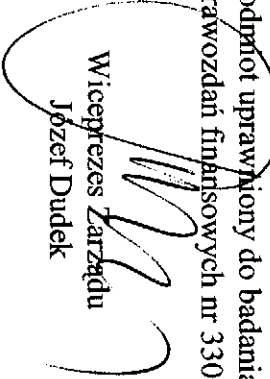
Kluczowy Biegły Rewident


Józef Dudek

nr ewid. KIBR 712

Kancelaria Audytorska Dudek i Partnerzy

Biegli Rewidentci


Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych nr 3300

Wiceprezes Zarządu

Józef Dudek

Bielsko-Biała, dnia 3 czerwca 2015 r.

