



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: 9372548839 | REGON: 240786227 | Nr KIBR: 3300

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

dla

Walnego Zgromadzenia

GRUPY KAPITAŁOWEJ POLSKI FUNDUSZ HIPOTECZNY S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest Polski Fundusz Hipoteczny S.A. z siedzibą we Wrocławiu, ul. św. Antoniego 23, na które składa się:

1. wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
2. skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2014 roku, które po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **35.490 tys. zł**,
3. skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za rok obrotowy od 1.01.2014 roku do 31.12.2014 roku wykazujące stratę netto w wysokości **5 874 tys. zł**,
4. zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale (funduszu) własnym na dzień 31.12.2014 roku wykazujące spadek kapitału o kwotę **5 789 tys. zł**,
5. skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1.01.2014 roku do 31.12.2014 roku wykazujące wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę **953 tys. zł**,
6. dodatkowe informacje i wyjaśnienia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności grupy kapitałowej odpowiedzialny jest kierownik jednostki dominującej tj. Zarząd spółki Polski Fundusz Hipoteczny S.A.

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.



PrimeGlobal

An Association of
Independent Accounting Firms

Audyty

| Doradztwo podatkowe

| Doradztwo biznesowe

| Szkolenia

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.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy grupy kapitałowej.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- a) rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz.330 z późn. zm.),
- b) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie skonsolidowanego 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 Polski Fundusz Hipoteczny S.A. oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

W związku ze zwołką w regulowaniu istotnych zobowiązań, w tym stwierdzonych wyrokami sądów, występuje zagrożenie utraty płynności finansowej 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 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 ściągalności zasadzonej wierzytelności głównej i odsetek względem POLAQUA Sp. z o.o. (dawniej 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 jednostki dominującej 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 odroczonego podatek dochodowy, spowodowałyby zmniejszenie wyniku finansowego o ca 2.500 tys. zł. Zarząd jednostki dominującej nie podziela powyższego poglądu uznając zasadność tworzenia aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Wierzytelność z tytułu udzielonej pożyczki (pożyczkobiorca P. Kupczak) zabezpieczono przewłaszczoną nieruchomością, jednak nie przedstawiono jej wyceny eksperckiej. Na dowód wartości Zarząd jednostki dominującej przedstawił 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 korzystna.

Inne wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek zabezpieczonych nieruchomościami przewłaszczoneymi 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 Zarząd jednostki dominującej zabezpieczenie z innych źródeł nie jest pewne i może okazać się nie w pełni skuteczne.

Jednostka dominująca prowadzi działalność w zakresie obrotu wierzytelnościami, którą charakteryzuje wysokie ryzyko nieściągalności; główna wierzytelność zdaniem Zarządu zostanie rozliczona po uprawnoceniu się sąsądzienia 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.

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

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej grupy kapitałowej na dzień 31.12.2014 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1.01.2014 r. do 31.12.2014 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości grupy kapitałowej oraz przepisami wydanego na podstawie powołanej wyżej ustawy rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 25 września 2009 r. w sprawie szczegółowych zasad sporządzania przez jednostki inne niż banki, zakłady ubezpieczeń



- i zakłady reasekuracji skonsolidowanych sprawozdań finansowych grup kapitałowych (Dz. U. Nr 169, poz. 1327),
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa obowiązującymi grupę kapitałową.

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

Przeprowadzający badanie w imieniu Kancelarii Audytorskiej Dudek i Partnerzy Biegli Rewidenci, spółki wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 3300 biegły rewident grupy, kluczowy biegły rewident.

Józef Dudek
nr ewid. KIBR 712

KANCELARIA AUDYTORSKA
DUDEK I PARTNERZY
BIEGLI REWIDENCI
43-300 Bielsko-Biała, ul. Karpacka 24
NIP 9372548839 REGON: 240786227

Bielsko-Biała, dnia 3 czerwca 2015 r.