

GLOBE TRADE CENTRE S.A.

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

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Informacje ogólne

Globe Trade Centre Spółka Akcyjna („Spółka”) została utworzona Aktem Notarialnym z dnia 9 grudnia 1996 roku w wyniku przekształcenia Globe Trade Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną. Globe Trade Centre Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została utworzona aktem notarialnym z dnia 25 stycznia 1994 roku.

Siedziba Spółki mieści się w Warszawie przy ul. Wołoskiej 5.

W dniu 13 listopada 2001 roku Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000061500.

Spółka posiada numer NIP: 527-00-25-113 nadany w dniu 4 marca 1997 roku oraz symbol REGON: 012374369 nadany w dniu 27 lutego 1997 roku.

Spółka jest jednostką dominującą grupy kapitałowej Globe Trade Centre S.A. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi oraz wykaz spółek, w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki zostały zamieszczone w nocy 4 wprowadzenia do zbadanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10 Z)
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20 Z)
- Pośrednictwo w obrocie nieruchomości (PKD 68.31 Z)
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie (PKD 68.32 Z)
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10 Z)
- Pozostałe formy udzielania kredytów (PKD 64.92 Z)
- Pozostała finansowa działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (PKD 64.99 Z)
- Działalność prawnicza (PKD 69.10 Z)
- Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.39 Z)
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych (PKD 41.20 Z)
- Działalność holdingów finansowych (PKD 64.20 Z)
- Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych (PKD 66.19 Z)
- Działalność rachunkowo – księgowa; doradztwo podatkowe (PKD 69.20 Z)
- Działalność firm centralnych (head office) i holdingów, w wyłączeniu holdingów finansowych (PKD 70.10 Z)
- Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22 Z)
- Działalność w zakresie architektury (PKD 71.11 Z)
- Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura (PKD 82.11 Z)
- Działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej nie sklasyfikowana (PKD 94.99 Z)

W dniu 31 grudnia 2013 roku kapitał podstawowy Spółki wynosił 31.937 tysięcy złotych. Kapitał własny Spółki na ten dzień wynosił 2.566.311 tysięcy złotych.

JD

Zgodnie z rejestrem akcjonariuszy prowadzonym przez Zarząd Spółki na podstawie powiadomień otrzymanych od akcjonariuszy, których stan posiadania akcji przekroczył progi wymagające poinformowania o tym Spółki, do dnia 31 grudnia 2013 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

| | Ilość akcji | Ilość głosów | Wartość nominalna akcji (w tysiącach złotych) | Udział w kapitale podstawowym |
|--|-------------|--------------|---|-------------------------------|
| LSREF III GTC Investments B.V. | 91.412.739 | 91.412.739 | 9.141 | 28,62% |
| ING OFE S.A. | 42.043.086 | 42.043.086 | 4.204 | 13,16% |
| Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny BZ WBK S.A. | 35.898.010 | 35.898.010 | 3.590 | 11,24% |
| OFE PZU | 28.000.000 | 28.000.000 | 2.800 | 8,77% |
| Pozostali | 122.019.155 | 122.019.155 | 12.202 | 38,21% |
| | ----- | ----- | ----- | ----- |
| Razem | 319.372.990 | 319.372.990 | 31.937 | 100% |
| | ===== | ===== | ===== | ===== |

Zgodnie z komunikatem bieżącym Spółki opublikowanym w dniu 11 lutego 2013 roku ING Otwarty Fundusz Emerytalny S.A. poinformował Spółkę o zbyciu akcji Spółki w transakcjach na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie rozliczonych w dniu 4 lutego 2013 roku. W rezultacie udział ING OFE S.A. zmalał do 12,33% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki i kapitału zakładowego Spółki.

Zgodnie z komunikatem bieżącym Spółki opublikowanym w dniu 22 lutego 2013 roku Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny poinformował Spółkę o zwiększeniu stanu posiadania akcji Spółki i przekroczeniu 10% liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki w wyniku zakupu akcji Spółki w transakcjach na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie zawartych w dniu 15 lutego 2013. W rezultacie udział Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny wzrósł do 10,04% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki i kapitału zakładowego Spółki.

Zgodnie z komunikatem bieżącym Spółki opublikowanym 23 listopada 2013 roku w dniu 21 listopada 2013 r., LSREF III GTC Investments B.V. (poprzednio występujący pod nazwą Emerging Investments XIII B.V.) nabył 88.635.914 akcji zwykłych Spółki, reprezentujących 27,75% w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniających do wykonywania 88.635.914 głosów, tj. 27,75% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

Zgodnie z komunikatem bieżącym Spółki opublikowanym w dniu 21 lutego 2014 roku LSREF III GTC Investments B.V. oraz Lone Star Real Estate Partners III L.P. poinformował Spółkę o nabyciu akcji Spółki. W rezultacie udział LSREF III GTC Investments B.V. bezpośrednio, a Lone Star Real Estate Partners III L.P. pośrednio posiadał 105.047.241 akcji reprezentujących 29,9016% w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniających do wykonywania 29,9016% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki.

W okresie sprawozdawczym kapitał podstawowy Spółki nie zmienił się.

W dniu 14 lutego 2014 roku nastąpiło podwyższenie kapitału zakładowego z kwoty 31.937.299 zł do kwoty 35.131.028,80 zł w drodze emisji 31.937.298 akcji zwykłych na okaziciela serii J Spółki o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Wartość emisyjna jednej akcji wyniosła 7 złotych za sztukę.

W skład Zarządu Spółki na dzień 19 marca 2014 roku wchodził:

| | |
|-------------------|-------------------|
| Alain Ickovics | - Prezes Zarządu |
| Piotr Kroenke | - Członek Zarządu |
| Erez Boniel | - Członek Zarządu |
| Mariusz Kozłowski | - Członek Zarządu |
| Witold Zatoński | - Członek Zarządu |
| Jacek Wachowicz | - Członek Zarządu |
| Yovav Carmi | - Członek Zarządu |

W okresie sprawozdawczym oraz od dnia bilansowego do daty opinii miała miejsce jedna zmiana w składzie Zarządu Spółki:

- W dniu 1 czerwca 2013 roku Alain Ickovics został powołany do pełnienia funkcji Członka Zarządu.

2. Sprawozdanie finansowe

2.1 Opinia biegłego rewidenta oraz badanie 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 Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dawniej: Ernst & Young Audit sp. z o.o.) w dniu 7 marca 2013 roku została wybrana przez Zgromadzenie Wspólników do badania sprawozdania finansowego Spółki.

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 sprawozdaniu finansowym.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 5 listopada 2013 roku z Zarządem Spółki przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

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

Na podstawie naszego badania, z dniem 19 marca 2014 roku wydaliśmy opinię biegłego rewidenta z objaśnieniem o następującej treści:

„Dla Rady Nadzorczej Globe Trade Centre S.A.

1. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku (format SA-R) Globe Trade Centre S.A., („Spółki”) z siedzibą w Warszawie, ul. Wołoska 5, obejmującego wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („załączone sprawozdanie finansowe”).

Format załączonego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku wynika z 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”).

JD

2. Za rzetelność i jasność załączonego sprawozdania finansowego, jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz za prawidłowość ksiąg rachunkowych odpowiada Zarząd Spółki. Ponadto Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby załączone sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółki 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 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 Spółki oraz czy księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są prowadzone, we wszystkich istotnych aspektach, w sposób prawidłowy.
3. Badanie załączonego 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 sprawozdaniu finansowym. Badanie obejmowało również ocenę poprawności przyjętych i stosowanych przez Zarząd Spółki zasad rachunkowości i znaczących szacunków dokonanych przez Zarząd Spółki, jak i ogólnej prezentacji załączonego sprawozdania finansowego. Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie dostarczyło nam wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o załączonym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość.
4. Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku było przedmiotem naszego badania i z datą 8 marca 2013 roku wydaliśmy o tym sprawozdaniu finansowym opinię bez zastrzeżeń z objaśnieniem dotyczącym waluty funkcjonalnej Spółki.
5. Naszym zdaniem załączone 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 Spółki na dzień 31 grudnia 2013 roku;
 - sporządzone zostało zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z ustawy o rachunkowości i wydanymi na jej podstawie przepisami, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
 - jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych oraz postanowieniami statutu Spółki.
6. Nie zgłaszając zastrzeżeń, zwracamy uwagę na fakt, że Spółka wykorzystuje w szerokim zakresie euro w swojej działalności i tym samym jest stroną licznych umów denominowanych w tej walucie. Dlatego, zdaniem Zarządu Spółki, euro jest walutą funkcjonalną Spółki. Ustawa o rachunkowości nie przewiduje jednak możliwości sporządzania sprawozdań finansowych w innej walucie niż polski złoty. Gdyby Spółka mogła sporządzać sprawozdania finansowe w walucie funkcjonalnej, wyniki działalności i kapitały własne mogłyby być inne.

JD

7. Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają odpowiednie postanowienia rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych.”

Badanie sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w okresie od 2 grudnia 2013 roku do 19 marca 2014 roku, w tym w siedzibie Spółki od dnia 2 grudnia 2013 roku do 6 grudnia 2013 roku oraz od 20 stycznia 2014 roku do 14 marca 2014 roku.

2.2 Oświadczenia otrzymane i dostępność danych

Zarząd potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność i jasność sprawozdania finansowego jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz oświadczył, iż udostępnił nam wszystkie dane finansowe, księgi rachunkowe i inne wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień. Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie z dnia 19 marca 2014 roku Zarządu Spółki o:

- kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych,
- wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych w sprawozdaniu finansowym, oraz
- ujawnieniu w 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 Spółki i objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na sprawozdanie finansowe.

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

2.3 Informacje o sprawozdaniu finansowym Spółki za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku zostało zbadane przez Jarosława Dac, kluczowego biegłego rewidenta nr 10138, działającego w imieniu Ernst & Young Audit sp. z o.o.. Działający w imieniu podmiotu uprawnionego kluczowy biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku opinię z objaśnieniem dotyczącym waluty funkcjonalnej. Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku zostało zatwierdzone na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 24 kwietnia 2013 roku, na którym akcjonariusze podjęli uchwałę, że strata netto za rok 2012 w kwocie 476.945 tysięcy złotych zostanie pokryta z zysków lat ubiegłych.

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, odpisem uchwały o pokryciu straty, sprawozdaniem z działalności Spółki zostały złożone w dniu 4 czerwca 2013 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Zatwierdzony bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2012 roku został prawidłowo wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia na dzień 1 stycznia 2013 roku.

JD

3. Sytuacja finansowa

3.1 Podstawowe dane i wskaźniki finansowe

Poniżej przedstawiono wybrane wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółki 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 |
|--|------------|------------|-------------|
| suma bilansowa | 3.591.770 | 4.384.765 | 4.920.634 |
| kapitał własny | 2.566.311 | 3.061.664 | 3.255.781 |
| wynik finansowy netto | (543.788) | (476.945) | (1.042.722) |
| rentowność majątku (%) | (15,1%) | (10,9%) | (21,2%) |
| $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{suma aktywów}}$ | | | |
| rentowność kapitału własnego (%) | (17,8%) | (14,6%) | (25,8%) |
| $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny na początek okresu}}$ | | | |
| rentowność netto sprzedaży (%) | (3.195,7%) | (2.460,3%) | (5.175,8%) |
| $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$ | | | |
| płynność – wskaźnik płynności I | 0,2 | 1,3 | 3,2 |
| $\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$ | | | |
| płynność – wskaźnik płynności III | 0,2 | 1,3 | 3,1 |
| $\frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$ | | | |
| szybkość obrotu należności | 209 dni | 147 dni | 113 dni |
| $\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$ | | | |

JD

| | 2013 | 2012 | 2011 |
|--|--------|--------|-------|
| okres spłaty zobowiązań | 20 dni | 16 dni | 4 dni |
| zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365 dni | | | |
| wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produktów | | | |
| trwałość struktury finansowania (%) | 87,8% | 90,2% | 97,1% |
| (kapitał własny + rezerwy i zobowiązania długoterminowe) x 100 | | | |
| suma pasywów | | | |
| obciążenie majątku zobowiązaniami (%) | 28,6% | 30,2% | 33,8% |
| (suma pasywów – kapitał własny) x 100 | | | |
| suma aktywów | | | |
| wskaźnik inflacji: | | | |
| średnioroczny | 0,90% | 3,7% | 4,3% |
| od grudnia do grudnia | 0,70% | 2,4% | 4,6% |

3.2 Komentarz

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- Rentowność majątku w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku wyniosła (15,1%) i spadła w stosunku do roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku, kiedy wynosiła (10,9%) oraz wzrosła w stosunku do roku zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku, kiedy wynosiła (21,2%),
- Rentowność kapitału własnego w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku wyniosła (17,8%) i spadła w stosunku do roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku, kiedy wynosiła (14,6%) oraz wzrosła w stosunku do roku zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku, kiedy wynosiła (25,8%),
- Rentowność netto sprzedaży w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku wyniosła (3.195%) i spadła w stosunku do roku zakończonym dnia 31 grudnia 2012 roku, kiedy wynosiła (2.460,3%) oraz wzrosła w stosunku do roku zakończonym dnia 31 grudnia 2011 roku, kiedy wynosiła (5.175,8%),
- Wskaźnik płynności I w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku wyniósł 0,2 i spadł w porównaniu do lat zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku, kiedy wynosił odpowiednio 1,3 i 3,2,
- Wskaźnik płynności III w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku wyniósł 0,2 i spadł w porównaniu do lat zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku, kiedy wynosił odpowiednio 1,3 i 3,1,
- Wskaźnik szybkości obrotu należności w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku wyniósł 209 dni i wzrósł w porównaniu do lat zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku, kiedy wynosił odpowiednio 147 dni i 113 dni,

JO

- Wskaźnik okresu spłaty zobowiązań w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku wyniósł 20 dni i wzrósł w porównaniu do lat zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku, kiedy wynosił odpowiednio 16 dni oraz 4 dni,
- Wskaźnik trwałości struktury finansowania w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku wyniósł 87,8% i spadł w porównaniu do lat zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku, kiedy wynosił odpowiednio 90,2% i 97,1%,
- Wskaźnik obciążenia majątku zobowiązaniami w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2013 roku wyniósł 28,6% i spadł w porównaniu do lat zakończonych dnia 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku, kiedy wynosił odpowiednio 30,2% i 33,8%.

3.3 Kontynuacja działalności

Podczas naszego badania nic nie zwróciło naszej uwagi, co powodowałoby nasze przekonanie, że Spółka 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 7 wprowadzenia do zbadanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku Zarząd wskazał, że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółkę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2013 roku. W nocie tej Zarząd wskazał przesłanki, na podstawie których uznał, że założenie kontynuacji działalności jest zasadne.

JD

II. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości

Księgowość Spółki prowadzona jest przy wykorzystaniu systemu komputerowego Sun System w siedzibie Spółki. Spółka posiada aktualną dokumentację, o której mowa w art. 10 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. 2013.330 z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”), w tym również założowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółki.

W trakcie naszego badania nie stwierdziliśmy istotnych nieprawidłowości ksiąg rachunkowych, które mogłyby mieć istotny wpływ na zbadane sprawozdanie finansowe, a które nie zostałyby usunięte, w tym dotyczących:

- zasadności i ciągłości stosowanych zasad (polityki) rachunkowości,
- rzetelności ksiąg rachunkowych, bezbłędności ksiąg rachunkowych oraz powiązania zapisów w ramach ksiąg rachunkowych,
- udokumentowania operacji gospodarczych,
- prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na podstawie sald zatwierdzonego bilansu za okres poprzedni,
- powiązania zapisów z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym,
- spełniania warunków jakim powinna odpowiadać ochrona dokumentacji księgowej oraz przechowywania ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

2. Aktywa i pasywa bilansu oraz pozycje kształtujące wynik działalności Spółki

Struktura aktywów i pasywów bilansu Spółki, jak również pozycje kształtujących wynik działalności Spółki, została przedstawiona w zbadanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

Inwentaryzacja aktywów i zobowiązań została przeprowadzona zgodnie z ustawą o rachunkowości. Różnice inwentaryzacyjne zostały rozliczone i ujęte w księgach rachunkowych 2013 roku.

3. Informacja dodatkowa

Wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („informacja dodatkowa”) do sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku sporządzone zostały, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości.

4. Sprawozdanie z działalności spółki

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem Zarządu na temat działalności Spółki w okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego 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.).

5. Zgodność z prawem

Uzyskaliśmy pisemne potwierdzenie od Zarządu, iż w roku sprawozdawczym nie zostały naruszone przepisy prawa, a także postanowienia statutu Spółki mające wpływ na sprawozdanie finansowe.

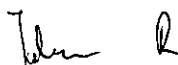
6. Wykorzystanie pracy specjalistów

W trakcie naszego badania korzystaliśmy z wyników prac zaangażowanych przez Spółkę niezależnych rzeczoznawców nieruchomości w zakresie wycen nieruchomości inwestycyjnych w spółkach powiązanych.

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

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

Warszawa, dnia 19 marca 2014 roku