

Śląskie Kamienice S.A.

**Opinia niezależnego biegłego rewidenta
na temat wartości godziwej
planowanego przedmiotu wkładu
niepieniężnego w związku z art. 312¹
Kodeksu Spółek Handlowych**

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ PLANOWANEGO PRZEDMIOTU WKŁADU
NIEPIENIĘŻNEGO W ZWIĄZKU Z ART. 312¹ KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH

dla Akcjonariuszy i Zarządu spółki Śląskie Kamienice S.A. oraz Akcjonariuszy i Zarządu spółki Hornigold Reit S.A.

Niniejsza opinia na temat wartości godziwej składników majątkowych opisanych szerzej w paragrafie „Przedmiot wyceny” poniżej ustalonej na dzień 2 października 2018 r. i należących do Śląskich Kamienic S.A. z siedzibą w Katowicach, ul. Stanisława Moniuszki 10/1 (KRS: 0000420985, NIP: 6272732430, REGON: 242938836) (dalej: „Spółka”) została przygotowana na zlecenie Zarządu Spółki w związku z ich planowanym wniesieniem w formie wkładu niepieniężnego (aportu) do spółki Hornigold Reit S.A. z siedzibą w Katowicach, ul. Stanisława Moniuszki 10/1 (KRS 0000363689, NIP: 5272629714, REGON: 142416650) w zamian za objęcie akcji nowej emisji w tej spółce.

Przedmiot wyceny (dalej: „Planowany przedmiot wkładu niepieniężnego”)

Stosownie do wymogów art. 312¹ § 1 pkt 2 w związku z art. 431 § 7 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks Spółek Handlowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1577 z późn. zm.) (dalej: „KSH”), Zarząd Spółki poddał wycenie do wartości godziwej poniżej przedstawiony planowany przedmiot wkładu niepieniężnego określając w efekcie następujące wartości godziwe poszczególnych jego składników:

Lp.	Przedmiot wyceny	Księga wieczysta	Data określenia wartości wyceny	Wartość godziwa (w zł)
1.	Udział w nieruchomości gruntowej, odpowiadający prawu własności do niewyodrębnionego lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy ul. Zarębskiego 14 w Katowicach, mieszkanie nr 12	KW dla nieruchomości gruntowej nr KA1K/00043884/5	02/10/2018	575.000,00
2.	Udział w nieruchomości gruntowej, odpowiadający prawu własności do niewyodrębnionego lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy ul. Zarębskiego 14 w Katowicach, mieszkanie nr 13	KW dla nieruchomości gruntowej nr KA1K/00043884/5	02/10/2018	247.000,00

Lp.	Przedmiot wyceny	Księga wieczysta	Data określenia wartości wyceny	Wartość godziwa (w zł)
3.	Udział w nieruchomości gruntowej, odpowiadający prawu własności do niewyodrębnionego lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy ul. Słowackiego 12 w Katowicach, mieszkanie nr 28	KW dla nieruchomości gruntowej nr KA1K/00000268/8	02/10/2018	312.000,00
4.	Udział w nieruchomości gruntowej, odpowiadający prawu własności do niewyodrębnionego lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku przy ul. Słowackiego 12 w Katowicach, mieszkanie nr 30 d	KW dla nieruchomości gruntowej nr KA1K/00000268/8	02/10/2018	496.000,00
5.	Udział w nieruchomości stanowiący poddasze kamienic oznaczonych numerami 10 i 12 o pow. użytkowej 315,21 mkw, znajdujący się przy ul. Stanisława Moniuszki w Katowicach	KA1K/00077845/7	01/10/2018	1.789.000,00
6.	Udział 570/780 części nieruchomości zabudowanej kamienicą frontową, stanowiący 3 odrębne lokale mieszkalne o numerach 2, 3 i 4, znajdujące się w kamienicy położonej przy ul. Małe Garbary 11 w Toruniu	TO1T/00000580/9	29/09/2018	884.000,00
7.	Nieruchomość lokalowa stanowiąca odrębny lokal mieszkalny nr 4 o pow. 48,04 mkw, znajdujący się przy ul. Stanisława Moniuszki 5 w Katowicach	KA1K/00141444/6	28/09/2018	228.000,00
8.	Nieruchomość lokalowa stanowiąca odrębny lokal mieszkalny nr 9 o pow. 46,07 mkw, znajdujący się przy ul. Stanisława Moniuszki 5 w Katowicach	KA1K/00141445/3	28/09/2018	218.000,00

Lp.	Przedmiot wyceny	Księga wieczysta	Data określenia wartości wyceny	Wartość godziwa (w zł)
9.	Nieruchomość lokalowa stanowiąca odrębny lokal mieszkalny nr 15 o pow. 49,25 mkw, znajdujący się przy ul. Stanisława Moniuszki 5 w Katowicach	KA1K/00141448/4	01/10/2018	307.000,00
10.	Nieruchomość lokalowa stanowiąca odrębny lokal mieszkalny nr 9 o pow. 62,86 mkw, znajdujący się przy ul. Św. Anny 12 w Katowicach	KA1K/00141316/0	02/10/2018	173.000,00
11.	Nieruchomość lokalowa stanowiąca odrębny lokal mieszkalny nr 11 o pow. 65,97 mkw, znajdujący się przy ul. Św. Anny 15 w Katowicach	KA1K/00116178/6	02/10/2018	182.000,00
12.	Nieruchomość lokalowa stanowiąca odrębny lokal mieszkalny nr 2 o pow. 34,22 mkw, znajdujący się przy ul. Czechowa 7 w Katowicach	KA1K/00093709/0	02/10/2018	194.000,00

Wyżej wymienione nieruchomości stanowiące planowany przedmiot wkładu niepieniężnego zostały wycenione przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego na dzień wskazany w tabeli, przy czym stan przedmiotu wyceny uwzględniony w wycenie, został określony na dzień 12 września 2018 r., za wyjątkiem pozycji nr 5, której stan określony został na dzień 1 października 2018 r.

Stan techniczny, prawny, jak i sposób wykorzystania nieruchomości, które wyceniane były na inną datę niż 2 października 2018 r., nie uległ istotnym zmianom pomiędzy dniem określenia ich wartości przez niezależnego rzeczoznawcę i zarazem wskazanym w powyższej tabeli a dniem 2 października 2018 r., w związku z czym zdaniem Zarządu Spółki zasadne jest przyjęcie w/w wartości jako wartości godziwej ustalonej na dzień 2 października 2018 r.

Zgodnie z powyższym łączna wartość godziwa planowanego przedmiotu wkładu niepieniężnego określona na dzień 2 października 2018 r. wyniosła **5.605.000,00 zł** (słownie: **pięć milionów sześćset pięć tysięcy złotych 00/100**).

Odpowiedzialność Zarządu za sporządzenie wyceny

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie wyceny planowanego przedmiotu wkładu niepieniężnego zgodnie z zasadami określonymi w KSH.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było zbadanie wyceny wartości godziwej planowanego przedmiotu wkładu niepieniężnego określonego szczegółowo w paragrafie „Przedmiot wyceny” w celu uzyskania wystarczającej pewności co do tego, czy zastosowana metoda wyceny planowanego przedmiotu wkładu niepieniężnego jest zasadna, a wartość przedmiotu wyceny została ustalona prawidłowo.

Zastosowana metodologia wyceny

„Wartość godziwa” nie została zdefiniowana w KSH, którego przepisy stanowią podstawę planowanego wniesienia wkładu niepieniężnego. Na potrzeby wyceny za wartość godziwą przyjęto – zgodnie z art. 28 ust. 6 ustawy o rachunkowości – kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi, niepowiązаныmi ze sobą stronami. Podejście to jest zbieżne z zaprezentowanym w art. 151 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, że wartość rynkową nieruchomości stanowi szacunkowa kwota, jaką w dniu wyceny można uzyskać za nieruchomość w transakcji sprzedaży zawieranej na warunkach rynkowych pomiędzy kupującym a sprzedającym, którzy mają stanowczy zamiar zawarcia umowy, działają z rozeznaniem i postępują rozważnie, nie znajdują się w sytuacji przymusowej oraz upłynął odpowiedni okres eksponowania nieruchomości na rynku.

W celu określenia bieżącej wartości nieruchomości stanowiących planowany przedmiot wkładu niepieniężnego zastosowano wynikające z Powszechnych Krajowych Zasad Wyceny wydanych przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych podejście dochodowe, metodę inwestycyjną, technikę kapitalizacji prostej.

Podstawa wydania Opinii

Opinia została przygotowana stosownie do postanowień:

1. ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089 z późn. zm.) („ustawa o biegłych rewidentach”),
2. Krajowego Standardu Rewizji Finansowej nr 3000 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych nr 3000 „*Usługi atestacyjne inne niż badania lub przeglądy historycznych informacji finansowych*” przyjętego uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm. („KSRF”),
3. ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks Spółek Handlowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1577 z późn. zm.),
4. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.) (dalej: „Ustawa o gospodarce nieruchomościami”).

Badanie przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że metoda wyceny planowanego przedmiotu wkładu niepieniężnego jest zasadna, a jego wartość godziwa określona na dzień 2 października 2018 r. została ustalona w prawidłowo.

Dla potrzeb wydania niniejszej opinii nie badaliśmy ani nie weryfikowaliśmy dokumentów stanowiących podstawę wyceny i wynikających z nich informacji w innym zakresie niż prawidłowość przyjętych metod wyceny, założeń oraz dokonanych obliczeń, dlatego nie ponosimy odpowiedzialności za prawidłowość i rzetelność zawartych w nich informacji. Nie weryfikowaliśmy również prognoz ani danych wejściowych będących podstawą prognoz dostarczonych przez Zarząd i nie wyrażamy co do nich opinii.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących zasadności przyjętych metod wyceny oraz sprawdzeniu, czy wartość godziwa nieruchomości stanowiących planowany przedmiot wkładu niepieniężnego została poprawnie wyliczona, zgodnie z przyjętą metodologią. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Zakres naszego badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej wartości planowanego przedmiotu wkładu niepieniężnego.

Opinia

Naszym zdaniem zastosowana metoda wyceny planowanego przedmiotu wkładu niepieniężnego jest zasadna, a wartość przedmiotu wyceny określona na dzień 2 października 2018 r. w wysokości 5.605.000,00 zł została ustalona prawidłowo.

Ograniczenie wykorzystania

Niniejsza opinia jest przeznaczona do wiadomości Akcjonariuszy i Zarządu spółki Śląskie Kamienice S.A. z siedzibą w Katowicach, ul. Stanisława Moniuszki 10/1 oraz Akcjonariuszy i Zarządu spółki Hornigold Reit S.A. z siedzibą w Katowicach, ul. Stanisława Moniuszki 10/1 na potrzeby wniesienia wkładu niepieniężnego do spółki Hornigold Reit S.A. i nie może być użyta w żadnym innym celu. Nie ponosimy odpowiedzialności za efekty wykorzystania tej opinii przez osoby trzecie, nie będące jej adresatem oraz za skutki jakichkolwiek decyzji podjętych w oparciu o informacje zawarte w niniejszym dokumencie.

W imieniu OLPROFIT Sp. z o.o.
ul. Wspólna 14a
32-300 Olkusz
podmiotu wpisanego na listę firm audytorskich pod nr ewidencyjnym 3956



Wojciech Górnik
Biegły rewident, nr ewidencyjny 10996
Prezes Zarządu

10 października 2018 r., Olkusz