

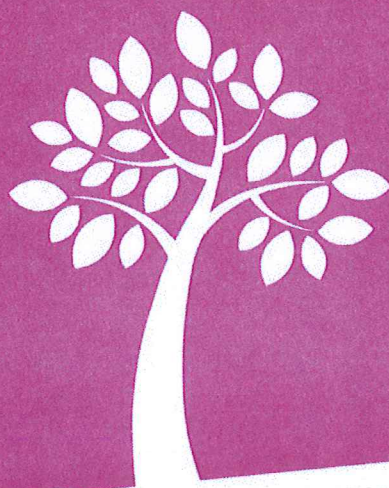
# Sprawozdanie biegłego rewidenta

jakość

transparentność

kompetencje

etyka



# Opinia niezależnego biegłego rewidenta

z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
Grupy Kapitałowej Capital Park  
za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.



## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

*Dla Walnego Zgromadzenia Capital Park S.A.*

### **Opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Capital Park S.A., której Jednostką Dominującą jest Capital Park S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Franciszka Klimczaka 1, zwaną dalej Grupą Kapitałową, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku, skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat i innych całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia, informacje dodatkowe o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

#### *Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej*

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie i rzetelną prezentację tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, jego zgodność z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa oraz statutem, a także za sporządzenie dokumentacji konsolidacyjnej zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu 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. z 2009 r. nr 169 poz.1327 z późniejszymi zmianami), zwanym dalej rozporządzeniem w sprawie zasad konsolidacji. Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane skonsolidowane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej ustawą o rachunkowości, Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia w sprawie zasad konsolidacji.

#### *Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta*

Naszym zadaniem jest, w oparciu o przeprowadzone badanie, wyrażenie opinii wraz z raportem o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania (uchwała nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późniejszymi zmianami), zwanych dalej Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej, oraz rozdziału 7 ustawy o rachunkowości. Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.



Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania dotyczących kwot i ujawnień zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego na skutek celowych działań lub błędów. Dokonując oceny tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną w zakresie dotyczącym sporządzania oraz rzetelnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej w celu zaprojektowania stosownych w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii o skuteczności kontroli wewnętrznej. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedności stosowanej polityki rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Jednostki Dominującej wartości szacunkowych oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości jesteśmy także zobowiązani stwierdzić w opinii, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i statutem Jednostki Dominującej oraz czy zostało ono sporządzone na podstawie prawidłowo sporządzonej dokumentacji konsolidacyjnej. Stwierdzenia w tym zakresie sformułowaliśmy w oparciu o prace wykonane w trakcie badania.

#### *Opinia*

Naszym zdaniem, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Capital Park:

- przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2016 roku, wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej,
- zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską,
- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. 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. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami), zwanym dalej rozporządzeniem o informacjach bieżących i okresowych, oraz z wpływającymi na jego treść postanowieniami statutu Jednostki Dominującej,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo sporządzonej, we wszystkich istotnych aspektach, dokumentacji konsolidacyjnej zgodnie z wymogami określonymi rozporządzeniem w sprawie zasad konsolidacji.

## Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

### *Inne informacje zamieszczone w skonsolidowanym raporcie rocznym*

Inne informacje obejmują informacje finansowe i niefinansowe inne niż skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz opinia wraz z raportem z badania. Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za te inne informacje. Nasza opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje tych innych informacji oraz, o ile nie zostało to jednoznacznie wskazane w *Sprawozdaniu na temat innych wymogów prawa i regulacji*, nie wyrażamy żadnej formy zapewnienia o tych innych informacjach. Ponadto zakres naszych prac oraz charakter naszego zapewnienia są wyłącznie takie jak opisujemy.

W związku z przeprowadzaniem badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym zadaniem, zgodnie z wymogami z Krajowych Standardów Rewizji Finansowej, jest zapoznanie się z tymi innymi informacjami oraz rozważenie, czy nie zawierają one istotnej niespójności ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym. Jeśli stwierdzimy takie istotne niespójności jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszej opinii.

Nie mamy nic do przekazania w tym zakresie.

### *Sprawozdanie z działalności*

Skonsolidowany raport roczny zawiera sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2016 r. Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za jego sporządzenie oraz złożenie w tym sprawozdaniu oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego. Zarząd Jednostki Dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są odpowiedzialni za zapewnienie, aby sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej było zgodne z wymogami rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych oraz ustawy o rachunkowości.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości i rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych, jesteśmy zobowiązani sformułować opinię, czy informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej oraz oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego uwzględniają przepisy rozporządzenia, a odnośnie do sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej także ustawy o rachunkowości, i są zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dodatkowo jesteśmy zobowiązani sformułować oświadczenie, czy w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotne zniekształcenia, a w przypadku ich stwierdzenia wskazać na czym one polegają.

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej i oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego. Przeanalizowaliśmy, czy zawierają one informacje wymagane powyższymi przepisami prawa oraz sprawdziliśmy, czy informacje w nich zawarte są zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Czytając sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej rozważyliśmy, w oparciu o naszą wiedzę o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu, czy nie zawiera ono istotnych zniekształceń.

### *Opinia o sprawozdaniu z działalności i oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego*

Naszym zdaniem, w oparciu o prace wykonane w związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- załączone sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej uwzględnia, we wszystkich istotnych aspektach, przepisy rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych i informacje, o których mowa w art. 55 ust. 2 a ustawy o rachunkowości oraz informacje prezentowane w tym sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym,

- oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, zawiera, we wszystkich istotnych aspektach, informacje wymagane rozporządzeniem o informacjach bieżących i okresowych oraz informacje zawarte w tym oświadczeniu są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

*Inne stwierdzenia o sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej*

W świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotnych zniekształceń.

Zbigniew Telega  
Biegły rewident nr 10935

biegły rewident grupy przeprowadzający badanie  
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6 lok. 1B  
02-695 Warszawa

Warszawa 17 marca 2017 r.

**PKF CONSULT**

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.  
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B  
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63  
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10

# Raport

z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego  
Grupy Kapitałowej Capital Park  
za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.



## Spis treści

1.	Część ogólna raportu	2
1.1.	Dane identyfikujące Grupę Kapitałową	2
1.1.1.	Nazwa Grupy Kapitałowej	2
1.1.2.	Siedziba jednostki dominującej	2
1.1.3.	Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym	2
1.1.4.	Kierownik jednostki dominującej	2
1.2.	Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	2
1.2.1.	Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	2
1.3.	Informacje dotyczące przeprowadzonego badania	4
1.3.1.	Formalne wymogi dotyczące badania	4
1.3.2.	Informacja o uzyskaniu żądanych informacji, wyjaśnień i oświadczeń	4
1.4.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	4
2.	Część szczegółowa raportu	5
2.1.	Sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy	5
2.2.1.	Sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej	5
2.2.2.	Wynik finansowy Grupy Kapitałowej	6
2.2.3.	Wybrane wskaźniki finansowe	7
2.2.	Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	8



## 1. Część ogólna raportu

### 1.1. Dane identyfikujące Grupę Kapitałową

#### 1.1.1. Nazwa Grupy Kapitałowej

Capital Park S.A.

#### 1.1.2. Siedziba jednostki dominującej

02-797 Warszawa, ul. Franciszka Klimczaka 1

#### 1.1.3. Rejestracja jednostki dominującej w Krajowym Rejestrze Sądowym

Sąd rejestrowy:	Sąd Rejonowy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Data:	17.12.2010 r.
Numer rejestru:	KRS0000373001
REGON:	142742125
NIP:	1080009913

#### 1.1.4. Kierownik jednostki dominującej

Funkcje kierownika Jednostki Dominującej sprawuje Zarząd.

W skład Zarządu Jednostki Dominującej w roku badanym oraz do dnia wydania opinii wchodzi:

imię i nazwisko	funkcja	okres pełnienia funkcji
Jan Motz	Prezes Zarządu	od 30.09.2013 r.
Marcin Juszczak	Członek Zarządu	od 30.09.2013 r.
Kinga Nowakowska	Członek Zarządu	od 19.10.2016 r.
Michał Kościuszko	Członek Zarządu	do 19.10.2016 r.
Jerzy Kowalski	Członek Zarządu	do 29.01.2016 r.

## 1.2. Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

### 1.2.1. Jednostki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. następujące jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej zostały objęte konsolidacją:

Jednostka dominująca:

- Capital Park S.A.

Jednostki zależne objęte konsolidacją metodą pełną:

Lp.	Nazwa Spółki	Udział w kapitale i prawach głosu
1	Alferno Investments Sp. z o. o.	100%
2	ArtN Sp. z o. o.	100%
3	Aspire Investments Sp. z o. o.	100%
4	Capital Park Gdańsk Sp. z o. o.	100%
5	Capital Park Kraków Sp. z o. o.	100%
6	Capital Park Raclawicka Sp. z o. o.	100%
7	Capital Park Opole Sp. z o. o.	100%
8	CP Development S. à r. l.	100%
9	Real Assets Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna	100%
10	CP Management Sp. z o. o.	100%
11	CP Property Sp. z o. o.	16%
12	CP Property Sp. z o. o. „SPV1” SK	16%
13	CP Property Sp. z o. o. „SPV2” SK	16%
14	CP Property Sp. z o. o. „SPV3” SK	16%
15	CP Property Sp. z o. o. „SPV4” SK	16%
16	CP Property Sp. z o. o. „SPV5” SK	16%
17	CP Property Sp. z o. o. „SPV6” SK	16%
18	CP Property S.à r.l.	16%
19	CP Property S.C SP	16%
20	CP Property S.C SP 2	16%
21	CP Property S.C SP 3	16%
22	CP Property S.C SP 4	16%
23	CP Retail B. V.	100%
24	CP Retail (“SPV1”) Sp. z o. o.	100%
25	CP Retail (“SPV2”) Sp. z o. o.	100%
26	Dakota Investments Sp. z o. o.	100%
27	Diamante Investments Sp. z o. o.	100%
28	DT-SPV 12 Sp. z o. o.	100%
29	Elena Investments Sp. z o. o.	100%
30	Emir 30 Sp. z o. o.	100%
31	Fundacja Otwartego Muzeum Dawnej Fabryki Norblina	100%
32	Hazel Investments Sp. z o. o.	100%
33	Marcel Investments Sp. z o. o.	100%
34	Marlene Investments Sp. z o. o.	100%
35	Nerida Investments Sp. z o. o.	100%
36	Orland Investments Sp. z o. o.	100%
37	Real Estate Income Assets Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych	16%
38	Sagitta Investments Sp. z o. o.	100%
39	Sander Investments Sp. z o. o.	100%
40	Silverado Investments Sp. z o.o.	100%
41	Sporty Department Store Sp. z o.o.	100%
42	Vera Investments – Bis Sp. z o. o.	100%
43	Roryd Investments Sp. z o. o.	100%
44	SO SPV 106 Sp. z o.o.	100%
45	Real Estate Income Assets II FIZAN	16%

Według stanu na 31.12.2016 r. jednostka dominująca jest znaczącym inwestorem (bezpośrednio lub pośrednio) dla następujących spółek:

Lp.	Nazwa Spółki	Udział w kapitale i prawach głosu
1.	SO SPV 50	60%
2.	Oberhausen Sp. z o.o.	53%
3.	Patron Wilansów S.à.r.l.	50%
4.	Rezydencja Pałacowa Sp. z o.o.	50%
5.	RM1 Sp. z o.o.	50%

### **1.3. Informacje dotyczące przeprowadzonego badania**

#### **1.3.1. Formalne wymogi dotyczące badania**

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy zgodnie z umową z dnia 01.07.2016 r., zawartą na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 28.06.2016 r. odnośnie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

Biegły rewident grupy oraz PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k. spełniają wymóg niezależności od badanej Grupy Kapitałowej 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 (tekst jedn. Dz. U. 2016, poz. 1000).

#### **1.3.2. Informacja o uzyskaniu żądanych informacji, wyjaśnień i oświadczeń**

Zakres naszych prac nie został ograniczony. W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego uzyskaliśmy żądane przez nas informacje oraz wyjaśnienia niezbędne do uzyskania właściwych i odpowiednich dowodów badania

Zarząd Jednostki Dominującej złożył w dniu wydania niniejszego raportu oświadczenie o rzetelności i jasności skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego do badania oraz niezajściwieniu zdarzeń po dniu bilansowym wpływających w sposób znaczący na dane wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok badany.

W trakcie badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Jednostki Dominującej złożył wszystkie żądane przez nas oświadczenia, wyjaśnienia i informacje oraz udostępnił nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i przygotowania raportu.

Zakres planowanej i wykonanej pracy nie został w żaden sposób ograniczony.

### **1.4. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2015 r. i za okres kończący się tego dnia zostało zbadane przez PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. i uzyskało opinię biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone w dniu 20.06.2016 r. przez Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało złożone w Sądzie Rejestrowym w dniu 28.10.2016 r.

## 2. Część szczegółowa raportu

### 2.1. Sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej oraz jej wynik finansowy

#### 2.2.1. Sytuacja majątkowa i finansowa Grupy Kapitałowej

AKTYWA	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2016-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>					
Nieruchomości inwestycyjne	1 934 579	89,9%	2 084 314	89,2%	7,7%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 111	0,7%	15 591	0,7%	10,5%
Inwestycje w jednostki współkontrolowane	30 709	1,4%	44 697	1,9%	45,6%
Pozostałe aktywa finansowe	-	0,0%	4 187	0,2%	100,0%
Pozostałe aktywa trwałe	2 403	0,1%	2 243	0,1%	-6,7%
	<b>1 981 802</b>	<b>92,1%</b>	<b>2 151 032</b>	<b>92,0%</b>	<b>8,5%</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>					
Zapasy	12 937	0,6%	-	0,0%	-100,0%
Pozostałe należności i pozostałe aktywa obrotowe	17 529	0,8%	13 240	0,6%	-24,5%
Należności handlowe	9 523	0,4%	10 359	0,4%	8,8%
Pozostałe aktywa finansowe	17 123	0,8%	6 269	0,3%	-63,4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	113 607	5,3%	156 550	6,7%	37,8%
	<b>170 719</b>	<b>7,9%</b>	<b>186 418</b>	<b>8,0%</b>	<b>9,2%</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>2 152 521</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 337 450</b>	<b>100,0%</b>	<b>8,6%</b>

PASYWA	2015-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	2016-12-31 zł '000	% sumy bilansowej	Zmiana %
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>					
<b>Kapitały własne akcjonariuszy jednostki dominującej</b>	<b>959 621</b>	<b>44,6%</b>	<b>989 217</b>	<b>42,3%</b>	<b>3,1%</b>
Kapitał zakładowy	105 348	4,9%	106 202	4,5%	0,8%
Kapitał zapasowy	858 320	39,9%	858 320	36,7%	0,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	15 149	0,7%	17 066	0,7%	12,7%
Kapitał rezerwowy z tytułu niezarejestrowanego kapitału zakładowego i zapasowego	-	0,0%	170	0,0%	100,0%
Różnice kursowe z przeliczenia	-2 134	-0,1%	-5 418	-0,2%	153,9%
Niepodzielny wynik finansowy	-61 014	-2,8%	-17 062	-0,7%	-72,0%
Wynik finansowy bieżącego okresu	43 952	2,0%	29 939	1,3%	-31,9%
<b>Udziały niekontrolujące</b>	<b>72 583</b>	<b>3,4%</b>	<b>71 745</b>	<b>3,1%</b>	<b>-1,2%</b>
	<b>1 032 204</b>	<b>48,0%</b>	<b>1 060 962</b>	<b>45,4%</b>	<b>2,8%</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>					
Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	862 764	40,1%	1 003 032	42,9%	16,3%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	142 828	6,6%	55 374	2,4%	-61,2%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	7 384	0,3%	47	0,0%	-99,4%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 384	0,3%	5 425	0,2%	-15,0%
	<b>1 019 360</b>	<b>47,4%</b>	<b>1 063 878</b>	<b>45,5%</b>	<b>4,4%</b>

**ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE**

Kredyty bankowe i inne zobowiązania finansowe	50 674	2,4%	71 572	3,1%	41,2%
Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	9 286	0,4%	113 039	4,8%	1117,3%
Zobowiązania handlowe	14 033	0,7%	11 445	0,5%	-18,4%
Pozostałe zobowiązania i rezerwy	26 964	1,3%	16 554	0,7%	-38,6%
	<b>100 957</b>	<b>4,7%</b>	<b>212 610</b>	<b>9,1%</b>	<b>110,6%</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>2 152 521</b>	<b>100,0%</b>	<b>2 337 450</b>	<b>100,0%</b>	<b>8,6%</b>

**2.2.2. Wynik finansowy Grupy Kapitałowej**

	2015 zł '000	2016 zł '000	Zmiana %
Przychody ze sprzedaży produktów	72 373	107 732	48,9%
Przychody ze sprzedaży usług	-16 736	-26 321	57,3%
<b>Zysk operacyjny netto</b>	<b>55 637</b>	<b>81 411</b>	<b>46,3%</b>
Przychody z tytułu usług zarządzania	907	1 897	109,2%
Strata ze sprzedaży nieruchomości	-2 043	-2 949	44,3%
Koszty funkcjonowania spółek celowych	-5 310	-5 561	4,7%
Koszty ogólnego zarządu	-8 312	-10 594	27,5%
Koszty remontów i napraw nieruchomości	-682	-467	-31,5%
Koszty wyceny programu motywacyjnego	-3 656	-3 022	-17,3%
Zyski/straty z wyceny nieruchomości	58 754	68 889	17,2%
Pozostałe koszty	-	-3 881	100,0%
Udział w zysku/stracie jednostek wycenianych metodą praw własności	9 086	-1 309	-114,4%
<b>Zysk/strata z działalności operacyjnej</b>	<b>104 381</b>	<b>124 414</b>	<b>19,2%</b>
Przychody z tytułu odsetek	2 648	2 654	0,2%
Koszty odsetek	-38 263	-51 716	35,2%
Straty z wyceny zobowiązań finansowych	-12 560	-42 045	234,8%
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>56 206</b>	<b>33 307</b>	<b>-40,7%</b>
Podatek dochodowy	14	1 904	13500,0%
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>56 220</b>	<b>35 211</b>	<b>-37,4%</b>
Różnice kursowe z wyceny jednostek działających za granicą	-2 531	-3 284	29,8%
<b>Suma dochodów całkowitych</b>	<b>53 689</b>	<b>31 927</b>	<b>-40,5%</b>
Zysk/strata netto przypadająca na akcjonariuszy spółki dominującej	43 952	29 939	-31,9%
Zysk/strata netto przypadająca na udziałowców nie sprawujących kontroli	12 268	5 272	-57,0%

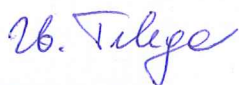
### 2.2.3. Wybrane wskaźniki finansowe

Wyszczególnienie	j.m.	2014	2015	2016
<b>1. Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b> (zysk operacyjny netto / przychody z wynajmu)*100	%	81,9%	76,9%	75,6%
<b>2. Rentowność kapitałów własnych (ROE)</b> (wynik finansowy przypadający jednostce dominującej / przeciętny stan kapitałów własnych z wyłączeniem udziałów niekontrolujących) *100	%	-6,1%	4,7%	3,1%
<b>3. Wskaźnik ogólnego zadłużenia</b> (zobowiązania ogółem / aktywa ogółem) *100	%	47,3%	52,0%	54,6%
<b>4. Wskaźnik płynności I</b> (aktywa obrotowe /zobowiązania krótkoterminowe)		1,3	1,7	0,9

## 2.2. Prawdliwość stosowanego systemu rachunkowości

Jednostka Dominująca posiada, w istotnym zakresie, aktualną dokumentację opisującą zasady rachunkowości Grupy Kapitałowej, przyjęte przez Zarząd Jednostki Dominującej, w zakresie wymaganym przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości oraz dokumentację konsolidacyjną określoną w rozdziale 6 rozporządzenia w sprawie zasad konsolidacji.

W trakcie przeprowadzonych prac nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących systemu rachunkowości, które nie zostałyby usunięte, a które mogłyby mieć istotny wpływ na badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe i nasze stwierdzenie w opinii dotyczące prawidłowości dokumentacji konsolidacyjnej zgodnie z rozporządzeniem w sprawie zasad konsolidacji i ustawą o rachunkowości.



Zbigniew Telega  
Biegły rewident nr 10935

biegły rewident grupy przeprowadzający badanie  
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr 477

ul. Orzycka 6 lok. 1B  
02-695 Warszawa

Warszawa 17 marca 2017 r.

### PKF CONSULT

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.  
02-695 Warszawa, ul. Orzycka 6 lok. 1B  
tel. +48 22 560 76 50, fax +48 22 560 76 63  
REGON 010143080, NIP 521-052-77-10