

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej Ghelamco Invest Sp. z o.o.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Ghelamco Invest Sp. z o.o. („Jednostka”), które zawiera:

- sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 r.;

sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r.:

- sprawozdanie z całkowitych dochodów;
- sprawozdanie z przepływów pieniężnych;
- sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym;

oraz

- noty objaśniające zawierające opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające

(„sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe Jednostki:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Jednostki na dzień 31 grudnia 2019 r., finansowych wyników działalności oraz przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony tego dnia, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z obowiązującymi Jednostkę przepisami prawa oraz umową Spółki;
- zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”).

Niniejsza opinia jest spójna z naszym sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 25 marca 2020 r.

Podstawa Opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- Krajowych Standardów Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”);
- ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach”);
- rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych

wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającego decyzję Komisji 2005/909/WE („rozporządzenie UE”);

- innych obowiązujących przepisów prawa.

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi regulacjami została opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Niezależność i etyka

Jesteśmy niezależni od Jednostki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”), przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Spełniamy wszystkie

obowiązki etyczne wynikające z tych wymogów i Kodeksu IFAC. W trakcie badania kluczowi biegli rewidentzi oraz firma audytorska pozostali niezależni od Jednostki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach oraz w rozporządzeniu UE.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas naszego badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia

spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości, a przy formułowaniu naszej opinii podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw. Zidentyfikowaliśmy następującą kluczową sprawę badania:

Wycena udzielonych pożyczek i objętych obligacji

Wartość księgową netto udzielonych pożyczek i objętych obligacji na dzień 31 grudnia 2019 r.: 851,2 milionów złotych; Zmiana wartości godziwej udzielonych pożyczek i objętych obligacji za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r.: 12,6 milionów złotych.

Odniesienie do sprawozdania finansowego: Nota 3.8 „Aktywa finansowe”, Nota 4 „Przekształcenie danych porównawczych i objaśnienie różnic w stosunku do publikowanych wcześniej sprawozdań finansowych”, Nota 6 „Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach”, Nota 9 „Przychody finansowe”, Nota 12 „Aktywa finansowe – udzielone pożyczki i objęte obligacje”, Nota 19.9 „Wartość godziwa aktywów i zobowiązań finansowych jednostki”.

Kluczowa sprawa badania

Udzielone pożyczki i objęte obligacje obejmują aktywa finansowe w jednostkach powiązanych prowadzących działalność inwestycyjną lub deweloperską na rynku polskim. Udzielone pożyczki i objęte obligacje wyceniane są według wartości godziwej zgodnie z przyjętą przez Jednostkę polityką rachunkowości. Wartość godziwa udzielonych pożyczek i objętych obligacji jest szacowana przez Jednostkę przy pomocy wewnętrznych ekspertów z zakresu wycen instrumentów finansowych. Do ustalenia wartości godziwej udzielonych pożyczek i objętych obligacji Jednostka stosuje model zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

Określenie wartości godziwej udzielonych pożyczek i objętych obligacji wiąże się z istotnymi osądami i szacunkami, w szczególności w odniesieniu do przyjętego modelu wyceny, stosowanych stóp dyskontowych, prognoz przepływów pieniężnych czy zdolności jednostek powiązanych do terminowego regulowania swoich zobowiązań wobec Jednostki.

Dane porównawcze zaprezentowane na dzień i za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. zostały przekształcone w związku z wprowadzonymi zmianami do modelu wyceny do wartości godziwej udzielonych pożyczek oraz objętych obligacji.

Omawiane zagadnienie zostało przez nas uznane za kluczową sprawę badania, ponieważ proces wyceny wiąże się z istotnymi osądami przy określaniu odpowiedniej metody wyceny oraz przy wyborze i szacowaniu jej kluczowych założeń. Wyceny są wrażliwe na kluczowe założenia, zatem stosunkowo niewielka ich zmiana może mieć istotny wpływ na szacowaną wartość wycenianego aktywa.

Nasza reakcja

Nasze procedury badania obejmowały, między innymi:

- Ocenę zaprojektowania i wdrożenia mechanizmów kontroli wewnętrznej związanych z wyceną udzielonych pożyczek i objętych obligacji, w tym przede wszystkim kontroli związanych z weryfikacją danych wsadowych wykorzystywanych w wycenach;
 - Ocenę kwalifikacji, doświadczenia i obiektywizmu ekspertów wewnętrznych z dziedziny wycen instrumentów finansowych zaangażowanych przez Jednostkę;
 - Przeprowadzenie, przy wsparciu naszych specjalistów z dziedziny wycen instrumentów finansowych i nieruchomości inwestycyjnych:
 - krytycznej oceny, poprzez odniesienie się do odpowiednich standardów sprawozdawczości finansowej, odpowiedniości metodyki stosowanej przez Jednostkę i jej ekspertów wewnętrznych przy ustalaniu wartości godziwej udzielonych pożyczek i objętych obligacji;
 - krytyczną analizę racjonalności kluczowych założeń i danych wsadowych wykorzystywanych przez Jednostkę w związku z szacunkiem wartości godziwej udzielonych pożyczek i objętych obligacji, w tym założeń i danych dotyczących stóp dyskontowych, prognoz przepływów pieniężnych i zdolności jednostek powiązanych do terminowego regulowania swoich zobowiązań wobec Jednostki poprzez odniesienie do naszych niezależnych oczekiwań opartych na naszym doświadczeniu rynkowym oraz do zewnętrznych źródeł danych, jak również poprzez porównanie kluczowych danych wsadowych do zapisów księgowych oraz ustaleń umownych;
 - ocenę kompletności i poprawności ujawnień związanych ze znaczącymi osądami i wrażliwością wycen na zmianę znaczących osądów, jak
-

również ocena kompletności i poprawności ujawnień odnośnie przekształcenia danych porównawczych.

Inne sprawy w zakresie danych porównawczych

Sprawozdania finansowe Jednostki za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2018 r. oraz 31 grudnia 2017 r. (na podstawie którego sporządzono sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2018 r.), z wyjątkiem korekt retrospektywnych opisanych w nocie 4 not objaśniających do tego sprawozdania finansowego, zostały zbadane przez innego biegłego rewidenta, który odpowiednio w dniach 29 marca 2019 r. oraz 6 kwietnia 2018 r. wyraził opinie bez zastrzeżeń na temat tych sprawozdań.

Zakresem badania sprawozdania finansowego na dzień i za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r. objęliśmy również korekty retrospektywne opisane w nocie 4, dokonane w celu przekształcenia danych porównawczych prezentowanych na dzień i za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. oraz

przekształcenia sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2018 r.

Nie przeprowadzaliśmy badania, przeglądu, ani nie wykonywaliśmy w stosunku do sprawozdań finansowych za lata obrotowe zakończone 31 grudnia 2018 r. oraz 31 grudnia 2017 r. (tutaj nie prezentowanych) ani w stosunku do sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2018 r. procedur innych niż odnoszące się do korekt retrospektywnych opisanych w nocie 4 załączonego sprawozdania finansowego. W związku z powyższym nie wyrażamy opinii ani jakiegokolwiek innego zapewnienia na temat tych poszczególnych sprawozdań finansowych traktowanych jako całość. Jednakże, naszym zdaniem, korekty opisane w nocie 4 załączonego sprawozdania finansowego są właściwe i zostały poprawnie zastosowane.

Odpowiedzialność Kierownika i Rady Nadzorczej Jednostki za sprawozdanie finansowe

Kierownik Jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego przedstawiającego rzetelny i jasny obraz zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Jednostkę przepisami prawa i umową Spółki, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Kierownik Jednostki uznaje za niezbędną, aby zapewnić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Kierownik Jednostki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Jednostki do kontynuowania

działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, kwestii związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie założenia kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Kierownik Jednostki albo zamierza dokonać likwidacji Jednostki, zaniechać prowadzenia działalności, albo gdy nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania prowadzenia działalności.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Kierownik Jednostki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w tej ustawie. Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki są odpowiedzialni za nadzór nad procesem sprawozdawczości finansowej Jednostki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Celem badania jest uzyskanie racjonalnej pewności, czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz

wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie

przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podejmowane na podstawie sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Kierownika Jednostki, obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i szacujemy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż istotnego zniekształcenia wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może obejmować zмовę, fałszerstwo, celowe pominięcie, wprowadzenie w błąd lub obejście systemu kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej Jednostki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych z nimi ujawnień dokonanych przez Kierownika Jednostki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Kierownika Jednostki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, oceniamy, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub okolicznościami, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Jednostki

do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu z badania sprawozdania finansowego na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieodpowiednie, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia sprawozdania z badania sprawozdania finansowego. Przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Jednostka zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i treść sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, a także czy sprawozdanie finansowe odzwierciedla stanowiące ich podstawę transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Komitetowi Audytu Jednostki informacje między innymi o planowanym zakresie i terminie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Przekazujemy Komitetowi Audytu Jednostki oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz informujemy o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Komitetowi Audytu Jednostki wskazaliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy uznając je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu z badania sprawozdania finansowego, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają ich publicznego ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że sprawa nie powinna być komunikowana w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje wynikające z jej ujawnienia przeważałyby nad korzyściami z takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje

Na inne informacje składają się informacje zawarte w raporcie rocznym Jednostki, za wyjątkiem sprawozdania finansowego oraz

naszego sprawozdania z badania („Inne informacje”).

Odpowiedzialność Kierownika i Rady Nadzorczej Jednostki

Kierownik Jednostki jest odpowiedzialny za Inne informacje zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami prawa.

Kierownik Jednostki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia,

aby sprawozdanie z działalności Jednostki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r. („Sprawozdanie z działalności”), wraz z wyodrębnionymi częściami, spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji.

W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozważenie, czy nie są one istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania, lub w inny sposób wydają się być istotnie zniekształcone. Jeżeli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy

istotne zniekształcenie w Innych informacjach, to jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami prawa oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie pracy wykonanej w trakcie badania sprawozdania finansowego, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności, we wszystkich istotnych aspektach:

- zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami prawa; oraz
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Oświadczenie na temat Innych informacji

Ponadto oświadczamy, że w świetle wiedzy o Jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania sprawozdania finansowego

nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności oraz pozostałych Innych informacjach istotnych zniekształceń.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Oświadczenie na temat świadczenia usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczymy zabronionych usług niebędących badaniem, o których mowa w art. 5 ust. 1 akapit drugi rozporządzenia UE oraz art. 136 ustawy o biegłych rewidentach.

Usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Jednostki w badanym okresie zostały ujawnione w nocy 27 sprawozdania finansowego.



Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani po raz pierwszy do badania rocznego sprawozdania finansowego Jednostki uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 5

czerwca 2019 r. Całkowity nieprzerwany okres zlecenia badania wynosi 1 rok.

W imieniu firmy audytorskiej

KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k.

Nr na liście firm audytorskich: 3546

*Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*

Bartłomiej Lachowicz

Kluczowy biegły rewident
Nr w rejestrze 11003
Komandytariusz, Pełnomocnik

Warszawa, 31 marca 2020 r.

*Podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym*

Wojciech Wróbel

Kluczowy biegły rewident
Nr w rejestrze 13291