



ADVANTIM

Grupa Kapitałowa Platinum Properties Group S.A.

**Al. Niepodległości 58
02-626 Warszawa**

OPINIA I RAPORT

**NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**ZA ROK ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU**

Warszawa, 17 marca 2014 roku

Opinia Niezależnego Biegłego Rewidenta

Dla Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej Spółki Platinum Properties Group S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Platinum Properties Group S.A. („Grupa”), której jednostką dominującą jest Platinum Properties Group S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie, przy Al. Niepodległości 58, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2013 roku, skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2013 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Za rzetelność i jasność załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jak również za jego sporządzenie zgodnie z obowiązującymi przepisami, wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz za prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej odpowiedzialny jest Zarząd Spółki. Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Grupy spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2013 roku, poz. 330, z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”).

Naszym zadaniem było zbadanie załączonego skonsolidowanego 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, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy.

Badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- a) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 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 załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Grupę zasad (polityki) rachunkowości i ocenę znaczących szacunków dokonanych przez Zarząd Spółki, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dokumentacji, z której wynikają kwoty i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Advantim Sp. z o.o.

Siedziba: ul. Złanieckiego 16/15 | 03-980 Warszawa | office@advantim.pl | www.advantim.pl

Biuro Audytu: ul. Powstańców Śląskich 108A lok. 25 | 01-466 Warszawa | T: +48 22 244 21 32 | F: +48 22 244 21 33

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie | XIII Wydział Gospodarczy | KRS 0000334661

REGON 141958509 | NIP113-277-27-40 | KAPITAŁ 9.000 PLN



Uważamy, że przeprowadzone przez nas badanie dostarczyło nam wystarczających podstaw do wyrażenia opinii o załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym traktowanym jako całość.

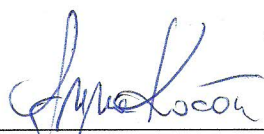
Naszym zdaniem załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2013 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku,
- b) sporządzone zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE,
- c) jest zgodne z wpływającymi na formę i treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki sporządzone za poprzedni rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku było przedmiotem badania przez kluczowego biegłego rewidenta działającego w imieniu innego podmiotu uprawnionego, który z datą 24 kwietnia 2013 roku wydał o tym sprawozdaniu finansowym opinię bez zastrzeżeń.

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z działalności Grupy Kapitałowej w okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz 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. z 2009 roku, nr 33, poz. 259, z późn. zm. – „rozporządzenie w sprawie informacji bieżących i okresowych”).

W imieniu Advantim Sp. z o.o.
nr ewidencyjny 3508
ul. Znanińskiego 15/16
03-980 Warszawa



Anna Kocot
Kluczowy biegły rewident
nr ewidencyjny 9747

ADVANTIM

Sp. z o.o.

ul. Znanińskiego 16/15 03-980 Warszawa
NIP 113-277-27-40 REGON 141958509

Warszawa, 17 marca 2014 roku.



ADVANTIM

Grupa Kapitałowa Platinum Properties Group S.A.

**Al. Niepodległości 58
02-626 Warszawa**

RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY

**OPINIĘ NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**ZA ROK ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2013 ROKU**

Spis treści

I. CZĘŚĆ OGÓLNA	3
1. Informacje ogólne	3
2. Skład Grupy Kapitałowej	4
3. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe	5
4. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy	5
5. Dane identyfikujące podmiot uprawniony przeprowadzający badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego	6
6. Oświadczenia otrzymane i dostępność danych	6
II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA	7
1. Sytuacja majątkowa i finansowa Grupy	7
2. Kontynuacja działalności	8
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	9
1. Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej	9
2. Aktywa, zobowiązania, kapitały własne oraz pozycje kształtujące wynik działalności Grupy Kapitałowej	9
3. Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
4. Sprawozdanie z działalności	10
5. Zgodność z prawem	10
IV. INFORMACJE I UWAGI KOŃCOWE	11

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Informacje ogólne

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Platinum Properties Group („Grupa”) jest Platinum Properties Group S.A. („Spółka”, „Jednostka Dominująca”) z siedzibą w Warszawie, przy Al. Niepodległości 58, powstała w wyniku połączenia spółek: Platinum Properties Sp. z o.o. oraz W-Link Sp. z o.o. na mocy uchwał podjętych przez Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników każdej z łączących się spółek w dniu 1 sierpnia 2008 roku (akt notarialny Rep. A Nr 9518/2008 oraz Rep. A Nr 9523/2008). Ostatnia zmiana statutu Spółki miała miejsce w dniu 15 stycznia 2014 roku aktem notarialnym Rep. A Nr 892/2014.

W dniu 10 października 2008 roku Jednostka Dominująca została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000315354. Spółka została powołana na czas nieokreślony.

Jednostka Dominująca posiada numer NIP: 701-015-01-53 oraz symbol REGON: 141599588.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest (według PKD 2007) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z).

W dniu 31 grudnia 2013 roku kapitał podstawowy Jednostki Dominującej wynosił 64 055 tys. złotych i dzielił się na 640 547 129 akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,10 złotych każda. Kapitał własny Grupy na ten dzień wynosił 367 692 tys. złotych.

Na podstawie informacji ze sprawozdania z działalności Jednostki Dominującej i raportów bieżących opublikowanych przez Spółkę na dzień 31 grudnia 2013 roku struktura własności kapitału podstawowego Spółki była następująca:

Dane Akcjonariusza	Ilość akcji	Wartość nominalna akcji w złotych	Udział w kapitale podstawowym oraz prawach głosu
Righteigh Holdings Limited	378 986 667	37 898 666,70	59,17%
W Investments LTD	165 350 234	16 535 023,40	25,81%
Pozostali	96 210 228	9 621 022,80	15,02%
Razem	640 547 129	64 054 712,90	100,00%

Zgodnie z odpisem KRS z dnia 17 marca 2014 roku kapitał zakładowy Spółki wynosi 69 855 tys. złotych. Zmiany w wysokości oraz strukturze własności kapitału podstawowego Spółki w okresie objętym sprawozdaniem finansowym oraz do dnia wydania opinii zostały opisane w Notach 15, 28 i 54 dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W skład Zarządu Spółki na dzień 17 marca 2014 roku wchodził:

Marcin Wróbel	- Prezes Zarządu
Adam Brzeziński	- Członek Zarządu

W dniu 5 kwietnia 2013 roku rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu złożył Pan Piotr Wiśniewski. W tym samym dniu, uchwałą nr 01/04/2013 Rada Nadzorcza powierzyła funkcję Prezesa Zarządu Panu Gustawowi Groth, który wcześniej pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu.

W dniu 15 października 2013 roku rezygnację z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu złożył Gustaw Groth. Jednocześnie, w tym samy dniu uchwałą nr 02/10/2013 Rada Nadzorcza powierzyła stanowisko Prezesa Zarządu Panu Marcinowi Wróblowi, który wcześniej zajmował stanowisko Członka Zarządu Spółki oraz uchwałą nr 01/10/2013 powołała Pana Adama Brzezińskiego na stanowisko Członka Zarządu Spółki.

W skład Rady Nadzorczej na dzień 17 marca 2013 roku wchodził:

Leszek Wiśniewski	- Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bernhard Friedl	- Członek Rady Nadzorczej
Adam Osiński	- Członek Rady Nadzorczej
Daniel Puchalski	- Członek Rady Nadzorczej
Robert Rozmus	- Członek Rady Nadzorczej

W badanym roku oraz od dnia bilansowego do daty opinii nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej.

2. Skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31.12.2013 roku w skład Grupy Kapitałowej Platinum Properties Group S.A. wchodziły następujące jednostki zależne (bezpośrednio i pośrednio):

Nazwa jednostki	Metoda konsolidacji	Podmiot przeprowadzający badanie i rodzaj wydanej opinii*	Dzień bilansowy, na który sporządzono sprawozdanie
Brinando Investments Limited	konsolidacja pełna	nie podlega obowiązkowi badania	31 grudnia 2013 roku
InvestPoland Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie podlega obowiązkowi badania	31 grudnia 2013 roku
Svetly Dali O.O.O.	konsolidacja pełna	obligatoryjne badanie zgodnie z prawem rosyjskim	31 grudnia 2013 roku
MySquare.pl Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie podlega obowiązkowi badania	31 grudnia 2013 roku
Platinum Elements Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie podlega obowiązkowi badania	31 grudnia 2013 roku
Platinum Project I Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie podlega obowiązkowi badania	31 grudnia 2013 roku
Platinum Project II Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie podlega obowiązkowi badania	31 grudnia 2013 roku
Platinum Project III Sp. z o.o.	konsolidacja pełna	nie podlega obowiązkowi badania	31 grudnia 2013 roku

* w odniesieniu do jednostek nie podlegających badaniu lub jednostek podlegających badaniu zgodnie z innym systemem prawnym zastosowano odpowiednie procedury niezbędne dla wyrażenia opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej na dzień 31 grudnia 2013 roku zostało objęte badaniem. W wyniku przeprowadzonego badania wydaliśmy w dniu 17 marca 2013 roku opinię bez zastrzeżeń.

W porównaniu do roku poprzedniego nie wystąpiły zmiany w zakresie jednostek objętych konsolidacją.

3. Dane identyfikujące zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Przedmiotem badania było skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Platinum Properties Group, na które składa się:

1. skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia, które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 622 743 tys. złotych,
2. skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku wykazujące zysk netto w wysokości 39 474 tys. złotych oraz sumę dochodów całkowitych w wysokości 30 226 tys. zł,
3. skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 36 973 tys. złotych,
4. skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o kwotę 4 015 tys. złotych,
5. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Jednostka Dominująca jest emitentem papierów wartościowych, o których mowa w art. 4 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i rady Unii Europejskiej z dnia 19 lipca 2002 roku nr 1606/2002/WE w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości (Dz. Urz. WE L 243 z 11 września 2002 roku, str.1; Dz. Urz. UE Polskie wydanie specjalne, rozdz. 13, t. 29, str. 609) i na podstawie art. 55 ust. 5 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U. z 2013 roku, poz. 330, z późn. zm. – „ustawa o rachunkowości”), w związku z czym sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

4. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Skonsolidowane Sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku zostało zbadane przez Pawła Duś, kluczowego biegłego rewidenta nr 10634, działającego w imieniu Global Audit Partner Sp. z o.o., który wydał o tym sprawozdaniu finansowym opinię bez zastrzeżeń.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku zostało zatwierdzone przez Akcjonariuszy Jednostki Dominującej na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 15 maja 2013 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku wraz z opinią biegłego rewidenta, odpisem uchwały o zatwierdzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sprawozdaniem z działalności Grupy zostały złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 17 maja 2013 roku.

5. Dane identyfikujące podmiot uprawniony przeprowadzający badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Advantim Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ul. Floriana Znanieckiego 16/15 jest podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 3508.

Advantim Sp. z o.o. w dniu 21 stycznia 2013 roku została wybrana przez Radę Nadzorczą Jednostki Dominującej do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

Advantim 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), warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Badanie zostało przeprowadzone na podstawie umowy zawartej w dniu 22 stycznia 2013 roku.

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

Badanie sprawozdania finansowego Spółki przeprowadziliśmy w okresie 22 stycznia do 17 marca 2014 roku z przerwami.

6. Oświadczenia otrzymane i dostępność danych

W trakcie naszych prac nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

Zarząd Jednostki Dominującej potwierdził swoją odpowiedzialność za rzetelność i jasność skonsolidowanego sprawozdania finansowego, jak również jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz za prawidłowość dokumentacji konsolidacyjnej. Ponadto oświadczył, iż udostępnił nam wszystkie sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, dokumentację konsolidacyjną oraz pozostałe wymagane dokumenty oraz udzielił niezbędnych wyjaśnień. Otrzymaliśmy również pisemne oświadczenie z dnia 17 marca 2014 roku Zarządu Jednostki Dominującej o:

- ✓ kompletnym ujęciu informacji w dokumentacji konsolidacyjnej,
- ✓ wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, oraz
- ✓ ujawnieniu w skonsolidowanym 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 Jednostki Dominującej i objęły wszelkie zdarzenia mogące mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA

1. Sytuacja majątkowa i finansowa Grupy

Poniżej przedstawiono wybrane wielkości i wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Grupy za lata 2011-2013, wyliczone na podstawie danych zawartych w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych za lata zakończone dnia 31 grudnia 2013 roku i dnia 31 grudnia 2012 roku.

Wskaźniki za lata zakończone dnia 31 grudnia 2012 roku oraz 31 grudnia 2011 roku obliczono w oparciu o dane finansowe zawarte w zatwierdzonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, które było przedmiotem badania przez kluczowego biegłego rewidenta działającego w imieniu innego podmiotu uprawnionego.

Dane na dzień 31 grudnia 2011 i 2012 roku zostały przekształcone retrospektywnie w związku z dokonaną korektą błędu opisaną w pkt V.9. dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

w tys. złotych	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Suma bilansowa	622 743	655 818	584 365
Kapitał własny	367 692	330 719	345 875
Przychody netto ze sprzedaży	88 530	10 682	4 365
Zysk/strata netto	39 474	13 307	37 109
Rentowność aktywów (%) = $\frac{\text{Zysk (strata) netto} * 100\%}{\text{Aktywa ogółem}}$	6,34%	2,03%	6,35%
Rentowność kapitału własnego (%) = $\frac{\text{Zysk (strata) netto} * 100\%}{\text{Kapitał własny ogółem}}$	10,74%	4,02%	10,73%
Rentowność sprzedaży (%) = $\frac{\text{Zysk (strata) ze sprzedaży} * 100\%}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	-5,77%	-61,27%	-106,21%
Wskaźnik płynności I = $\frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	7,63	1,10	2,92
Wskaźnik płynności III = $\frac{\text{Środki pieniężne}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,04	0,05	0,31
Okres spłaty zobowiązań (dni) = $\frac{\text{Zobowiązania z tytułu dostaw i usług} * 365}{\text{Koszt własny sprzedaży}}$	70	960	441
Szybkość obrotu należności (dni) = $\frac{\text{Należności z tytułu dostaw i usług} * 365}{\text{Przychody ze sprzedaży}}$	108	1 347	387
Trwałość struktury finansowania (%) = $\frac{(\text{Kapitał} + \text{Rezerwy} + \text{Zobowiązania długoterminowe}) * 100\%}{\text{Aktywa ogółem}}$	74,23%	63,57%	82,12%
Obciążenie majątku zobowiązaniami (%) = $\frac{(\text{Aktywa ogółem} - \text{Kapitał własny}) * 100\%}{\text{Aktywa ogółem}}$	40,96%	49,57%	40,81%

Przedstawione wskaźniki wskazują na następujące trendy:

- ✓ Ze względu na wypracowany dodatni wynik wszystkie wskaźniki rentowności uległy poprawie w porównaniu do roku poprzedniego.

- ✓ Wskaźnik płynności I uległ znacznej poprawie w porównaniu do roku poprzedniego, co było głównie efektem przekwalifikowania nieruchomości inwestycyjnej na zapasy w związku z rozpoczęciem dostosowywania nieruchomości do sprzedaży.
- ✓ W badanym okresie odnotowano spadek okresu spłaty zobowiązań i należności.
- ✓ Wskaźniki trwałości struktury finansowania wzrósł w 2013 roku w porównaniu do roku ubiegłego.
- ✓ W badanym okresie odnotowano nieznaczne zmniejszenie obciążenia majątku zobowiązaniami.

2. Kontynuacja działalności

W nocy V.6. dodatkowych informacji i objaśnień do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, biorąc pod uwagę charakter prowadzonej przez Grupę działalności oraz obecną sytuację makroekonomiczną, Zarząd Jednostki Dominującej wskazał na istnienie niepewności co do sytuacji rynkowej, w szczególności jeżeli chodzi o popyt na lokale mieszkalne, czy możliwość realizacji dodatniej stopy zwrotu z planowanych przedsięwzięć deweloperskich jednostek należących do Grupy, co może wpłynąć na poziom kosztów operacyjnych, dostępność finansowania ze strony banków oraz dotrzymanie harmonogramów planowanych przepływów pieniężnych pomiędzy jednostkami w Grupie, a tym samym na płynność Grupy.

Zarząd Jednostki Dominującej wskazał, że zapewnienie płynności Grupy w znacznym stopniu uzależnione jest od realizacji budowy osiedla Svetly Dali. Grupa uzyskała zatwierdzenie planu planiówki, co umożliwiło rozpoczęcie etapu wykonawczego przedsięwzięcia. Jego realizacja jednak, zgodnie z założonym harmonogramem, obarczona jest wysokim ryzykiem związanym ze specyfiką rynku rosyjskiego, Niepewność co do sytuacji politycznej i gospodarczej w Rosji może wpłynąć na terminowość realizacji prac, możliwość pozyskania finansowania, przewidywaną stopę zwrotu z inwestycji, a co za tym idzie na ocenę wartości odzyskiwalnej aktywów zlokalizowanych w Rosji.

W ocenie Zarządu Jednostki Dominującej na moment sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie wystąpiły fakty i okoliczności, które wskazywałyby na wystąpienie istotnych odchyłeń od założonego harmonogramu realizacji inwestycji. Dodatkowo, bieżące działania Grupy skoncentrowane są na wypracowaniu najefektywniejszych rozwiązań ekonomicznych ze szczególnym uwzględnieniem optymalizacji kosztów oraz zapewnienia stabilnych przychodów umożliwiających osiągnięcie satysfakcjonujących wskaźników rentowności, a w konsekwencji zapewnienie płynności Grupy. Zdaniem Zarządu bieżące działania oraz komercjalizacja inwestycji mieszkaniowej Rezydencja Naruszewicza zapewnią zachowanie płynności Grupy.

W związku z powyższym skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności przez Grupę przez okres nie krótszy niż 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2013 roku i że nie występują okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę Kapitałową.

Podczas naszego badania nic nie zwróciło naszej uwagi, co powodowałoby nasze przekonanie, że Grupa 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.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

1. Kompletność i poprawność dokumentacji konsolidacyjnej

Podczas badania nie stwierdziliśmy mogących mieć istotny wpływ na zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe nieprawidłowości dokumentacji konsolidacyjnej, które nie zostałyby usunięte, w tym w zakresie spełnienia warunków, jakim powinna odpowiadać dokumentacja konsolidacyjna (a w szczególności obejmujących wyłączenia dotyczące korekt konsolidacyjnych).

Podstawy sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2013 sporządzono zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Określenie jednostek Grupy Kapitałowej

Przy określaniu zakresu i metod konsolidacji, jak również stosunku zależności stosowano kryteria określone w Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej.

Okres obrotowy

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na ten sam dzień bilansowy i za ten sam rok obrotowy, co sprawozdanie finansowe Jednostki Dominującej – Platinum Properties Group S.A. Jednostki zależne objęte konsolidacją sporządziły sprawozdania finansowe na ten sam dzień bilansowy, co Jednostka Dominująca. Rok obrotowy wszystkich spółek zależnych objętych konsolidacją został zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

Metoda konsolidacji

Konsolidacja sprawozdań Grupy Kapitałowej, w odniesieniu do jednostek zależnych, została przeprowadzona metodą pełną przez sumowanie w pełnej wysokości wszystkich, odpowiednich pozycji sprawozdań finansowych Jednostki Dominującej i jednostek zależnych objętych konsolidacją.

Po dokonaniu sumowań dokonano korekt i wyłączeń konsolidacyjnych, które dotyczyły:

- ✓ wartości nabycia udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w jednostkach zależnych oraz części aktywów netto jednostek zależnych odpowiadającej udziałowi Jednostki Dominującej w tych jednostkach,
- ✓ wzajemnych należności i zobowiązań jednostek objętych konsolidacją,
- ✓ przychodów i kosztów dotyczących operacji pomiędzy jednostkami objętymi konsolidacją.

2. Aktywa, zobowiązania, kapitały własne oraz pozycje kształtujące wynik działalności Grupy Kapitałowej

Szczegółowe informacje liczbowe oraz opisowe do poszczególnych pozycji aktywów, zobowiązań i kapitałów własnych skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy, jak również pozycji kształtujących wynik działalności Grupy, zostały przedstawione w zbadanym skonsolidowanym 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 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego ("informacja dodatkowa") rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku stanowią integralną jego część. Dane zawarte w informacji dodatkowej zostały przedstawione przez Grupę, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

4. Sprawozdanie z działalności

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z działalności Grupy w okresie od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku („sprawozdanie z działalności”) i uznaliśmy, że informacje pochodzące z załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości oraz 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 państw niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2009 roku, nr 33, poz. 259, z późn. zm.).

5. Zgodność z prawem

Uzyskaliśmy pisemne potwierdzenie od Zarządu Jednostki Dominującej, iż w roku sprawozdawczym nie zostały naruszone przepisy prawa, a także postanowienia umów bądź statutów Spółek mające wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

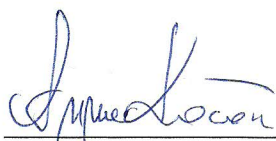
IV. INFORMACJE I UWAGI KOŃCOWE

1. Przeprowadzone badanie obejmowało sprawdzenie – w dużej mierze metodą wrywkową – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają kwoty i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, a także pozycje kształtujące wysokość rozrachunków z budżetami. W związku z tym mogą wystąpić różnice pomiędzy wynikami ewentualnych kontroli podatkowych przeprowadzanych zwykle metodą pełną a ustaleniami zawartymi w raporcie.
2. Niniejszy raport zawiera 11 stron kolejno numerowanych, parafowanych przez kluczowego biegłego rewidenta.
3. Integralną część raportu stanowi skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd Jednostki Dominującej dnia 17 marca 2014 roku. Raport powinien być odczytywany wraz z opinią niezależnego biegłego rewidenta dla Akcjonariuszy oraz Rady Nadzorczej Spółki Platinum Properties Group S.A. z dnia 17 marca 2014 roku dotyczącą wyżej opisanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyraża ogólny wniosek wynikający z przeprowadzonego badania. Wniosek ten nie stanowi sumy ocen wyników badania poszczególnych pozycji sprawozdania bądź zagadnień, ale zakłada nadanie poszczególnym ustaleniom odpowiedniej wagi (istotności) uwzględniającej wpływ stwierdzonych faktów na rzetelność i prawidłowość skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W imieniu Advantim Sp. z o.o.
nr ewidencyjny 3508
ul. Znanieckiego 15/16
03-980 Warszawa



Anna Kocóń
Kluczowy biegły rewident
nr ewidencyjny 9747

ADVANTIM
Sp. z o.o.
ul. Znanieckiego 16/15 03-980 Warszawa
NIP 113-277-27-40 REGON 14195850

Warszawa, 17 marca 2014 roku.