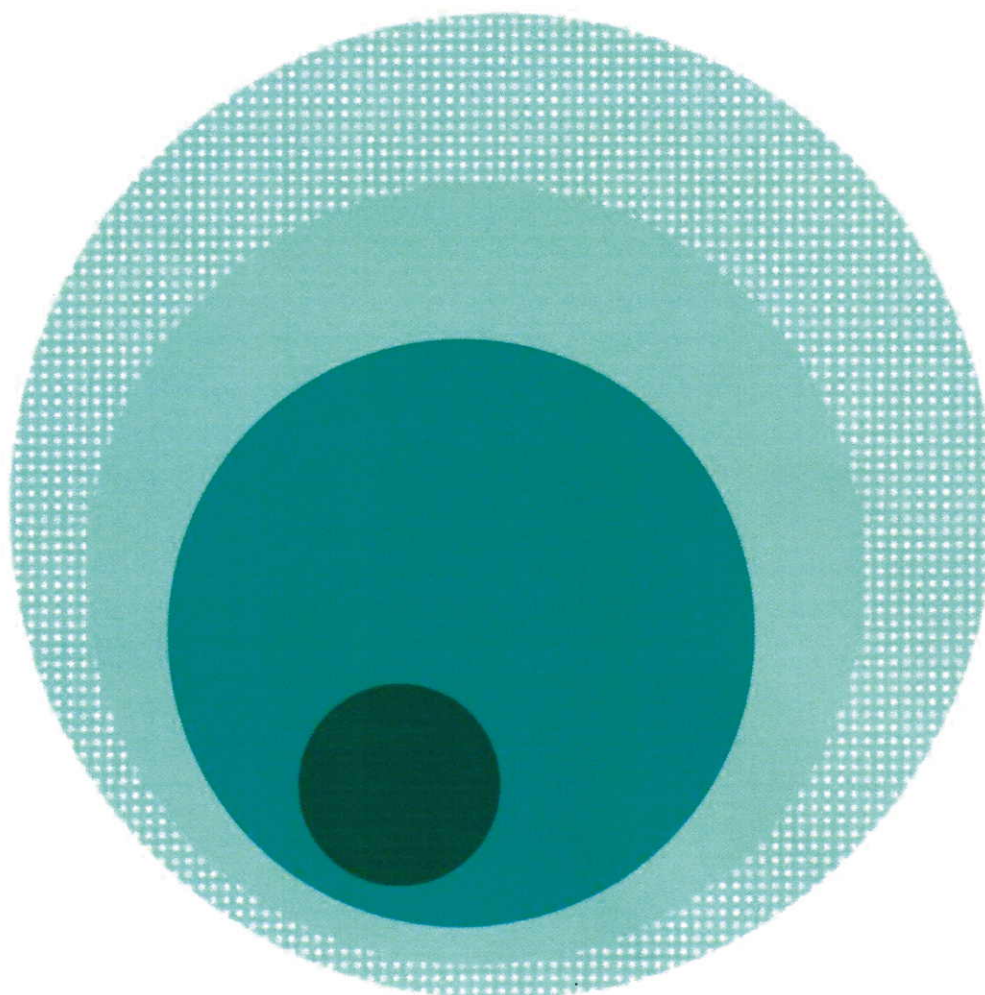


GRUPA KAPITAŁOWA MZN PROPERTY

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2017 R.

27.04.2018 R.



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Spółki

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MZN Property („Grupa kapitałowa”), w której jednostką dominującą jest MZN Property Spółka Akcyjna („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie, na które składają się: skonsolidowane sprawozdanie z zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z innych całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2017 do 31.12.2017, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2017 oraz informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego (dalej „skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, skonsolidowanego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa, a także statutem Jednostki dominującej. Zarząd Jednostki dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 398, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”, Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Grupy kapitałowej zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy 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) („ustawa o biegłych rewidentach”),
2. 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, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE (Dz. Urz. UE L 158 z 27.05.2014, str. 77 oraz Dz. Urz. UE L 170 z 11.06.2014, str. 66) („Rozporządzenie 537/2014”),
3. Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm. w związku z uchwałą nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu.

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Celem badania jest uzyskanie wystarczającej pewności co do tego czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawierającego naszą opinię. Wystarczająca pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z powyżej wskazanymi standardami 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 gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia, powstałego na skutek oszustwa jest wyższe niż ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia powstałego na skutek błędu, ponieważ może obejmować zmywy, fałszerstwo, celowe pominięcia, wprowadzanie w błąd lub obejście kontroli wewnętrznej i może

dotyczyć każdego obszaru prawa i regulacji, nie tylko tego bezpośrednio wpływającego na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Grupę kapitałową sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Jednostki dominującej wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej Grupy kapitałowej ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw Grupy kapitałowej przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przyszłości.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania. Opinia jest spójna z dodatkowym sprawozdaniem dla komitetu audytu wydanym z dniem niniejszego sprawozdania z badania.

Niezależność

W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident i firma audytorska pozostawali niezależni od jednostek wchodzących w skład Grupy kapitałowej zgodnie z przepisami ustawy o biegłych rewidentach, Rozporządzenia 537/2014 oraz zasadami etyki zawodowej przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów.

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczylśmy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 136 ustawy o biegłych rewidentach oraz art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014 dla jednostek wchodzących w skład Grupy kapitałowej.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 07.08.2017 r. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy kapitałowej badamy po raz pierwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31.12.2017.

Najbardziej znaczące rodzaje ryzyka

W trakcie przeprowadzonego badania zidentyfikowaliśmy poniżej opisane najbardziej znaczące rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym spowodowanego oszustwem oraz opracowaliśmy stosowne procedury badania dotyczące tych rodzajów ryzyk. W przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne,

dla zrozumienia zidentyfikowanego ryzyka oraz wykonanych przez biegłego rewidenta procedur badania, zamieściliśmy również najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka.

Opis rodzaju ryzyka istotnego zniekształcenia	Procedury biegłego rewidenta w odpowiedzi na zidentyfikowane ryzyko
<i>Utrata wartości pozycji wartość firmy jednostek podporządkowanych</i> Zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej na koniec okresu sprawozdawczego Grupa jest zobligowana do przeprowadzenia testu na utratę wartości firmy jednostek podporządkowanych. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli występują ku temu przesłanki. Test na utratę wartości opiera się na szeregu założeń i szacunków w zakresie parametrów przyjętych do kalkulacji i opiera się w znacznej mierze na osądzie Zarządu Jednostki Dominującej. Ryzyko nieprawidłowego oszacowania wartości dla pozycji wartość firmy jednostek podporządkowanych może prowadzić do nie rozpoznania kosztów z pozostałej działalności operacyjnej lub rozpoznania ich w nieprawidłowej kwocie oraz zniekształcić wartość sumy bilansowej. Wartość firmy jednostek podporządkowanych wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2017 wynosiła 16 085 TPLN, tj. 55% sumy bilansowej. W bieżącym okresie nie rozpoznano odpisów z tytułu utraty wartości dla wartości firmy. Ujawnienie dotyczące wartości firmy jednostek podporządkowanych zostało zamieszczone w nocie 3 załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.	W ramach procedur badania, w szczególności: - poddaliśmy ocenie osąd Grupy w obszarze wystąpienia straty z tytułu utraty wartości pozycji wartość firmy jednostek podporządkowanych; - oceniliśmy racjonalność przyjętych przez Grupę osądów i założeń przy wsparciu specjalistów wewnętrznych w tym; • oceniliśmy przygotowany przez Grupę model zdyskontowanych przepływów pieniężnych pod kątem jego zgodności z odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowej, zgodności z powszechnie stosowanymi modelami oraz wewnętrznej spójności stosowanej metodyki; • oceniliśmy racjonalność przyjętych przepływów pieniężnych poprzez porównanie przyjętych założeń do historycznych informacji finansowych; • oceniliśmy racjonalność przyjętych przez Grupę kluczowych założeń makroekonomicznych oraz stopy dyskonta poprzez porównanie do źródeł zewnętrznych i założeń przyjętych w poprzednich latach obrotowych; • oceniliśmy racjonalność zastosowanego średnioważonego kosztu kapitału (WACC) oraz krańcowej stopy wzrostu i porównaliśmy do danych rynkowych; • skierowaliśmy pytania do pracownika działu finansowego i Zarządu Jednostki dominującej w zakresie statusu realizacji przyjętych założeń, w tym aktualności kluczowych szacunków, - oceniliśmy poprawność oraz kompletność ujawnień w sprawozdaniu finansowym w zakresie wartości firmy wymagane przez

	odpowiednie standardy sprawozdawczości finansowej.
<i>Ryzyko utraty wartości prac rozwojowych w toku wytwarzania</i> Zgodnie z wymogami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej na koniec okresu sprawozdawczego Spółka wycenia prace rozwojowe w toku wytwarzania po koszcie historycznym pomniejszonym o umorzenie i skumulowaną stratę z tytułu utraty wartości. Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli występują ku temu przesłanki. Test na utratę wartości opiera się na szeregu założeń i szacunków w zakresie parametrów przyjętych do kalkulacji i opiera się w znacznej mierze na osądzie Zarządu Jednostki Dominującej. Ryzyko nierozpoznania straty z tytułu utraty wartości prac rozwojowych w toku może prowadzić do nie rozpoznania kosztów z pozostałej działalności operacyjnej lub rozpoznania ich w nieprawidłowej kwocie oraz zniekształcić wartość sumy bilansowej. Prace rozwojowe w toku wytwarzania wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2017 wynosiły 5.299 TPLN, tj. 18% sumy bilansowej. W bieżącym okresie nie rozpoznano odpisów z tytułu utraty wartości tej pozycji aktywów. Ujawnienie dotyczące długoterminowych aktywów finansowych zostało zamieszczone w nocie 2 załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.	W ramach procedur badania, w szczególności: - poddaliśmy ocenie osąd Grupy w obszarze wystąpienia straty z tytułu utraty wartości prac rozwojowych w toku wytwarzania; - oceniliśmy racjonalność przyjętych przez Grupę osądów i założeń przy wsparciu specjalistów wewnętrznych w tym; • oceniliśmy przygotowany przez Grupę model zdyskontowanych przepływów pieniężnych pod kątem jego zgodności z odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowej, zgodności z powszechnie stosowanymi modelami oraz wewnętrznej spójności stosowanej metodyki; • oceniliśmy racjonalność przyjętych przepływów pieniężnych poprzez porównanie przyjętych założeń do historycznych informacji finansowych; • oceniliśmy racjonalność przyjętych przez Grupę kluczowych założeń makroekonomicznych oraz stopy dyskonta poprzez porównanie do źródeł zewnętrznych i założeń przyjętych w poprzednich latach obrotowych; • oceniliśmy racjonalność zastosowanego średnioważonego kosztu kapitału (WACC) oraz krańcowej stopy wzrostu i porównaliśmy do danych rynkowych; • skierowaliśmy pytania do pracownika działu finansowego i Zarządu Jednostki dominującej w zakresie statusu realizacji przyjętych założeń, w tym aktualności kluczowych szacunków, - oceniliśmy poprawność oraz kompletność ujawnień w sprawozdaniu finansowym w zakresie wartości prac rozwojowych w toku wytwarzania wymagane przez odpowiednie standardy sprawozdawczości finansowej.

Opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

1. przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy kapitałowej na dzień 31.12.2017 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r., zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
2. jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę kapitałową przepisami prawa i statutem Jednostki dominującej.
3. jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu Jednostki dominującej, w tym również z Rozporządzeniem 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 (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 roku, poz 133 z późn. Zm.), zwanym dalej Rozporządzeniem w sprawie informacji bieżących i okresowych.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności Grupy kapitałowej.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy kapitałowej zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Jednostki dominującej. Ponadto Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Grupy kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności Grupy kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia czy w świetle naszej wiedzy o Grupie kapitałowej i jej otoczeniu, uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy kapitałowej istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności Grupy kapitałowej zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Grupie kapitałowej i jej otoczeniu, uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy kapitałowej istotnych zniekształceń.

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy emitent obowiązany do złożenia oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiącego wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Grupy kapitałowej, zawarł w tym oświadczeniu informacje wymagane przepisami prawa oraz w odniesieniu do określonych informacji wskazanych w tych przepisach lub regulaminach stwierdzenie, czy są one zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Jednostka dominująca zawarła informacje określone w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. a, b, g, j, k oraz lit. l Rozporządzenia 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 późn. zm) („Rozporządzenie”).

Informacje wskazane w paragrafie 91 ust. 5 punkt 4 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

UHY ECA Audyt
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.



Anna Ławniczak
Kluczowy biegły rewident
Nr ewidencyjny 13066
przeprowadzający badanie w imieniu
UHY ECA Audyt
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
Nr 3115

Poznań, 27.04.2018 r.