

Sprawozdanie biegłego rewidenta

jakość

transparentność

kompetencje

etyka



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
Grupy Kapitałowej CFI Holding Spółka Akcyjna
za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2017 r.



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Walnego Zgromadzenia CFI Holding Spółka Akcyjna

Sprawozdanie biegłego rewidenta o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Wstęp

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej, w której jednostką dominującą jest CFI HOLDING S.A z siedzibą we Wrocławiu (50-055) przy ul. Teatralnej 10-12, zwana dalej Grupą, za rok obrotowy od dnia 01.01.2017 roku do dnia 31.12.2017 roku, na które składa się skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31.12.2017 roku, skonsolidowane zestawienie całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy kończący się tego dnia oraz informacje dodatkowe.

Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, zwanymi dalej MSSF UE.

Odpowiedzialność Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które prezentuje jasny i rzetelny obraz zgodnie z MSSF UE, jego zgodność z obowiązującymi przepisami prawa oraz statutem Jednostki Dominującej. Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wolnego od istotnych zniekształceń powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (Dz. U. z 2017 r. poz. 2342 z późniejszymi zmianami), Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w tej ustawie.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

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

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów (uchwała nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późniejszymi zmianami, w związku z uchwałą nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu), ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach,

firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089), zwanej dalej ustawą o biegłych rewidentach oraz 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), zwanego dalej Rozporządzeniem 537/2014. 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.

Celem badania jest uzyskanie wystarczającej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość 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 lub innych nieprawidłowości 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 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 w celu zaprojektowania stosownych w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii o skuteczności kontroli wewnętrznej. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Jednostki Dominującej wartości szacunkowych oraz ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw 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.

Zgodnie z ustawą o biegłych rewidentach jesteśmy także zobowiązani zawrzeć w sprawozdaniu z badania opinię o tym, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem Jednostki Dominującej. Opinię w tym zakresie sformułowaliśmy w oparciu o prace wykonane w trakcie badania.

Znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia

Znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia to zidentyfikowane przez nas ryzyka istotnego zniekształcenia, które według naszego osądu wymagają szczególnego rozważenia podczas badania.

Ryzyka te zostały przez nas zaadresowane w kontekście badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu o nim opinii i nie wydajemy osobnej opinii na temat kwestii zidentyfikowanych jako znaczące ryzyka istotnego zniekształcenia.

Znaczące ryzyko	Reakcja na ryzyko
Wartość firmy – ryzyko utraty wartości	
<p>Na dzień 31 grudnia 2017 roku wartość firmy prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wynosi 312 154 tys. zł i stanowi 23,5% sumy aktywów Grupy Kapitałowej na ten dzień.</p> <p>Wartość firmy została ustalona na dzień przejścia kontroli nad Grupą Kapitałową Central Fund of Immovables sp. z o.o. i została przypisana do:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Central Fund of Immovables sp. z o.o. - Chemicolor S.A. <p>Wartość firmy nie jest amortyzowana, ale zgodnie z MSSF 3 Jednostka Dominująca ma obowiązek przeprowadzić test na utratę jej wartości na koniec każdego roku obrotowego.</p> <p>Przeprowadzenie takiego testu wymaga przypisania wartości firmy do poszczególnych ośrodków lub zespołów ośrodków wypracowujących środki pieniężne oraz określenia wartości odzyskiwalnej poszczególnych ośrodków lub zespołów ośrodków wypracowujących środki pieniężne.</p> <p>Oszacowanie wartości odzyskiwalnej wymaga dokonania wielu osądów oraz przyjęcia wielu założeń dotyczących przepływów pieniężnych poszczególnych ośrodków wypracowujących środki pieniężne lub zespołów tych ośrodków oraz oszacowania ich wartości.</p> <p>W nocie nr 7 pkt 7.1 „Wartość firmy” opisane zostały kluczowe osądy, założenia i szacunki przyjęte przez Zarząd Jednostki Dominującej do przeprowadzenia testu na utratę jej wartości.</p>	<p>Uzyskaliśmy od Zarządu Jednostki Dominującej testy, przeprowadzone na dzień 31.12.2017 roku, dotyczące utraty wartości przez wartość firmy. Testy te zawierały w szczególności analizę szacowanych przepływów pieniężnych w podziale na ośrodki generujące te przepływy pieniężne.</p> <p>Omówiliśmy z Zarządem Jednostki Dominującej kluczowe osądy oraz założenia przyjęte do przeprowadzenia testów obejmujące: prognozy przychodów i kosztów, wskaźnik dynamiki wzrostu, średnioważony kosztu kapitału, w odniesieniu do aktualnych danych rynkowych i do danych historycznych.</p> <p>Oceniliśmy prawidłowość identyfikacji przez Zarząd Jednostki Dominującej ośrodków generujących przepływy pieniężne oraz szacowania ich wartości odzyskiwalnej.</p> <p>Dokonałiśmy krytycznej oceny kluczowych osądów i założeń uwzględnionych w teście, w tym oceniliśmy ich racjonalność</p> <p>Sprawdziliśmy prawidłowość arytmetyczną modelu zdyskontowanych przepływów pieniężnych.</p>

Znaczące ryzyko	Reakcja na ryzyka
Nieruchomości inwestycyjne – ryzyko prawidłowości oszacowania wartości godziwej	
<p>Na dzień 31 grudnia 2017 roku nieruchomości inwestycyjne prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wynoszą 694 836 tys. zł i stanowią 48,6% sumy aktywów Grupy Kapitałowej na ten dzień.</p>	<p>Na podstawie rozmowy z Zarządem Jednostki Dominującej uzyskaliśmy zrozumienie procesu wyceny nieruchomości inwestycyjnych funkcjonującego Grupie Kapitałowej.</p>

Zgodnie z polityką rachunkowości Grupy Kapitałowej nieruchomości inwestycyjne wycenia się w wartości godziwej przy zastosowaniu dwóch metod wyceny: dochodowej i porównawczej, w zależności od sposobu wykorzystania nieruchomości na dzień bilansowy. Wycena nieruchomości inwestycyjnych na dzień bilansowy jest przygotowana przez Zarząd Jednostki Dominującej.

Oszacowanie wartości godziwej wymaga dokonania przez Zarząd Jednostki Dominującej wielu osądów oraz przyjęcia wielu założeń.

W notcie nr 4 „Nieruchomości inwestycyjne” zostały zaprezentowane kluczowe osądy, założenia i szacunki przyjęte przy ustalaniu wartości godziwej.

Uzyskaliśmy od Zarządu Jednostki Dominującej pisemne oświadczenie, że jest on przekonany o racjonalności znaczących założeń przyjętych przy ustalaniu wartości szacunkowych.

Uzyskaliśmy od Zarządu Jednostki Dominującej także zestawienie zbiorcze nieruchomości inwestycyjnych wg cen nabycia, wg wartości godziwych oszacowanych na dzień 31.12.2016 r. oraz wartości godziwych na 31.12.2017 r.

Uzyskaliśmy od pracowników Jednostki Dominującej, odpowiedzialnych za proces wyceny nieruchomości inwestycyjnych, szczegółowe wyjaśnienia w zakresie źródeł pozyskania danych wsadowych do szacowania wartości godziwej poszczególnych pozycji nieruchomości inwestycyjnych.

Dokonałmy przeglądu analitycznego tego zestawienia w celu identyfikacji pozycji o największym przyroście wartości i największej utracie wartości. Z Zarządem Jednostki Dominującej omówiliśmy przyczyny najistotniejszych zmian.

Oceniliśmy, że przyjęte przez Zarząd Jednostki Dominującej założenia w modelach wyceny są racjonalne i oparte na wiarygodnych danych rynkowych.

Powołany przez biegłego rewidenta ekspert wewnętrzny dokonał sprawdzenia, na wybranej próbie nieruchomości inwestycyjnych, poprawności oszacowania ich wartości godziwych.

Oceniliśmy adekwatność ujawnień, dotyczących nieruchomości inwestycyjnych, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Opinia o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej CFI HOLDING S.A.:

- przedstawia rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku, wynik finansowy oraz przepływy pieniężne za rok obrotowy kończący się tego dnia zgodnie z MSSF UE i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne, we wszystkich istotnych aspektach, co do formy i treści z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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 2018 r. poz. 757), zwanym dalej rozporządzeniem o informacjach bieżących i okresowych, oraz MSSF UE, a także z wpływającymi na jego treść postanowieniami statutu Jednostki Dominującej.

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 sprawozdanie z badania. 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.

Sprawozdanie z działalności

Skonsolidowany raport roczny zawiera sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CFI HOLDING S.A. za okres 01.01.2017 – 31.12.2017, zwanego dalej sprawozdaniem z działalności. Zarząd Jednostki Dominującej jest odpowiedzialny za jego sporządzenie oraz złożenie w tym sprawozdaniu oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego. Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej są odpowiedzialni za zapewnienie, aby sprawozdanie z działalności Grupy było zgodne z wymogami rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych oraz ustawy o rachunkowości.

Zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach i rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych jesteśmy zobowiązani sformułować opinię, czy sprawozdanie z działalności Grupy uwzględnia przepisy tego rozporządzenia oraz ustawy o rachunkowości, a także czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Dodatkowo jesteśmy zobowiązani sformułować oświadczenie, czy w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy istotne zniekształcenia, a w przypadku ich stwierdzenia wskazać na czym one polegają.

Jednocześnie jesteśmy zobowiązani sformułować opinię, czy oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego, stanowiące wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Grupy, zawiera określone informacje wskazane w rozporządzeniu o informacjach bieżących i okresowych, a odnośnie do niektórych informacji wskazanych w tym rozporządzeniu, czy informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami prawa oraz z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zapoznaliśmy się ze sprawozdaniem z działalności, w tym z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego. Przeanalizowaliśmy, czy zawiera ono informacje wymagane powyższymi

przepisami prawa oraz sprawdziliśmy, czy informacje w nim zawarte są zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Odnosnie do niektórych informacji zawartych w oświadczeniu o ładzie korporacyjnym przeanalizowaliśmy, czy są one zgodne z przepisami prawa. Czytając sprawozdanie z działalności Grupy rozważyliśmy, w oparciu o naszą wiedzę o Grupie i jej otoczeniu, czy nie zawiera ono istotnych zniekształceń.

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Naszym zdaniem, w oparciu o prace wykonane w związku z badaniem rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, załączone sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej CFI Holding S.A. za okres 01.01.2017 – 31.12.2017 uwzględnia przepisy rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych i informacje, o których mowa w art. 49 i 55 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz informacje prezentowane w tym sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

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

Opinia na temat oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego

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

- oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego zawiera informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. a, b, j, k oraz I rozporządzenia o informacjach bieżących i okresowych,
- informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz i tego rozporządzenia zawarte w tym oświadczeniu są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Informacje i stwierdzenia wymagane przez Rozporządzenie 537/2014

Niezależność

W trakcie przeprowadzania badania PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. pozostawała niezależna, w rozumieniu ustawy o biegłych rewidentach, Rozporządzenia 537/2014 oraz zasad etyki zawodowej przyjętych uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów, od jednostek wchodzących w skład Grupy.

Usługi niebędące badaniem ustawowym

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że nie świadczylismy usług niebędących badaniem, które są zabronione przepisami art. 5 ust. 1 Rozporządzenia 537/2014 w okresach w nim wskazanych.

Powołanie firmy audytorskiej oraz całkowity nieprzerwany okres trwania zlecenia

Zostaliśmy wybrani do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 11.08.2017 r. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy, w okresie gdy Jednostka Dominująca jest jednostką zainteresowania publicznego, badamy nieprzerwanie, z uwzględnieniem przedłużenia zlecenia oraz ponownego powołania, przez kolejne 9 lat.

Spójność opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ze sprawozdaniem dodatkowym dla komitetu audytu

Nasza opinia o rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, o którym mowa w Rozporządzeniu 537/2014.

Informacje o niewypełnieniu innych obowiązków wynikających z przepisów prawa, statutu

Na dzień bilansowy i na dzień wydania niniejszego sprawozdania biegłego rewidenta żadna z osób wchodzących w skład Komitetu Audytu Emitenta nie spełniała kryterium niezależności, o którym mowa w art. 129 ust. 3 ustawy o biegłych rewidentach, a na dzień wydania sprawozdania biegłego rewidenta nie został spełniony również wymóg minimalnego składu Komitetu Audytu, o którym mowa w art. 129 ust. 1 tej ustawy.



Agnieszka Pawlik
Biegły rewident nr 11236

kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie
w imieniu PKF Consult Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
firmy audytorskiej nr 477

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

Wrocław, dnia 30 kwietnia 2018 roku