

## STANOWISKO ZARZĄDU MAGNA POLONIA SA

**odnoszące się do wniosku z zastrzeżeniami wyrażonego przez biegłego rewidenta w raporcie z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego MAGNA POLONIA S.A. za okres od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. oraz w raporcie z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MAGNA POLONIA S.A. za okres od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r.**

przedstawione zgodnie z § 68 ust. 1 pkt 7 oraz § 69 ust. 1 pkt 6 Rozporządzenia 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).

Biegły rewident, który dokonał przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Magna Polonia S.A. za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku zamieścił w swoim raporcie wniosek z zastrzeżeniami o następującej treści:

*„W bilansie sporządzonym na dzień 31 czerwca 2018 roku Spółka wykazuje w aktywach finansowych udziały w jednostce stowarzyszonej w wartości 14 375 tysięcy złotych. Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości udziały te powinny być wycenione w cenie nabycia z uwzględnieniem ich trwałej utarty wartości. Na dzień bilansowy wartość aktywów netto jednostki stowarzyszonej przypadająca na posiadane przez Spółkę udziały w cenie nabycia jest niższa o 5 755 tysięcy złotych co wskazuje na istnienie przesłanek o trwałej utracie ich wartości. Spółka nie przeprowadziła testów na trwałą utratę wartości tych udziałów, dlatego nie uzyskaliśmy wystarczających i odpowiednich dowodów, na podstawie których moglibyśmy stwierdzić, że prezentowana w sprawozdaniu finansowym wartość tych udziałów jest właściwa.”*

W raporcie z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Magna Polonia S.A. za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku biegły rewident zamieścił wniosek z zastrzeżeniami o następującej treści:

*„Na dzień bilansowy 30 czerwca 2018 roku Grupa Kapitałowa nie dokonała aktualizacji polityki (zasad) rachunkowości w zakresie zastosowania Międzynarodowego Standardu Sprawozdawczości Finansowej nr 15 „Przychody z umów z klientami”(MSSF15). W związku z tym nie uzyskaliśmy wystarczających dowodów, na podstawie których moglibyśmy stwierdzić, że przychody ze sprzedaży wykazane w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w kwocie 3 051 tysięcy złotych zostały ujęte i zaprezentowane we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF15.*

*W bilansie sporządzonym na dzień 31 czerwca 2018 roku Grupa Kapitałowa wykazuje w aktywach finansowych udziały w jednostce stowarzyszonej w wartości 14 375 tysięcy złotych. Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości udziały te powinny być wycenione metodą praw własności z uwzględnieniem ich trwałej utarty wartości. Na dzień bilansowy wartość aktywów netto jednostki stowarzyszonej przypadająca na wartość posiadanych przez Grupę Kapitałową udziałów jest niższa o 5 755 tysięcy złotych, co wskazuje na istnienie przesłanek trwałej utracie ich wartości. Grupa Kapitałowa nie przeprowadziła testów na trwałą utratę wartości tych udziałów, dlatego nie uzyskaliśmy wystarczających i odpowiednich dowodów, na podstawie których moglibyśmy stwierdzić, że prezentowana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartość tych udziałów jest właściwa.*

*W śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej wykazano nieruchomości inwestycyjną o wartości 3 974 tysiące złotych. W związku z brakiem aktualnej wyceny wartości godziwej tej nieruchomości nie jesteśmy w stanie potwierdzić prawidłowości jej wyceny na dzień 30 czerwca 2018 roku.”*

W odniesieniu do zastrzeżenia nt. wyceny udziałów w jednostce stowarzyszonej w kwocie 14 375 tysięcy złotych, Zarząd wskazuje, że rynkowa wycena aktywów jednostki stowarzyszonej - spółki Agroimmoinvest sp. z o.o. - tj. aktywów w postaci nieruchomości inwestycyjnych jest znacznie wyższa niż wartość księgowa netto tych aktywów, co wynika z przeprowadzonej w 2015 roku wyceny wartości

godziwej tych nieruchomości. Zarząd podjął działania w celu sporządzenia aktualnej wyceny wartości godziwej nieruchomości należących do spółki Agroimmoinvest sp. z o.o., przy czym prace nad tą wyceną nie zostały ukończone do dnia wydania raportu przez biegłego rewidenta. W związku z tym, w ocenie Zarządu obecnie nie ma podstaw do dokonywania przeceny wartości inwestycji w Agroimmoinvest sp. z o.o. w sprawozdaniu finansowym do wartości aktywów netto, a ewentualne decyzje w tym przedmiocie będą podejmowane przez Zarząd po przedstawieniu przez rzeczoznawcę aktualnych wycen nieruchomości należących do jednostki stowarzyszonej.

W odniesieniu do zastrzeżenia dotyczącego niedokonania przez Grupę Kapitałową aktualizacji polityki rachunkowości, Zarząd wskazuje, że zastrzeżenie to odnosi się do sytuacji niewdrożenia na dzień 30.06.2018 r. przez spółkę zależną Emapa SA procedur w zakresie zastosowania MSSF15. Zdaniem Zarządu w związku z niewdrożeniem ww. procedur w terminie przez spółkę Emapa SA, wpływ przedmiotu zastrzeżenia na wyniki oraz inne dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jest bardzo trudny do oceny na obecnym etapie. Zarząd jednostki dominującej, Magna Polonia SA podejmie niezwłocznie działania w celu wdrożenia w spółkach zależnych procedur wynikających z MSSF15 oraz aktualizacji polityki rachunkowości Grupy Kapitałowej tak, aby przychody ze sprzedaży prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w kolejnych okresach sprawozdawczych były ujęte we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z MSSF15.

W odniesieniu do zastrzeżenia dotyczącego nie przedstawienia przez spółkę Imagis SA aktualnej wyceny nieruchomości inwestycyjnej w kwocie 3 974 tysiące złotych, w ocenie Zarządu Spółki podstawowe znaczenie dla wyceny nieruchomości położonej w Częstkwie Polskim, jak i dla możliwości przeprowadzenia transakcji sprzedaży tej nieruchomości, ma kwestia związana ze sposobem realizacji drogi krajowej nr 7, która przebiega w bliskim sąsiedztwie działki. Należy zwrócić uwagę, że w stosunku do wyceny z dnia 14.03.2016 r. nie wystąpiły w tym zakresie zmiany mogące mieć wpływ na wartość nieruchomości. Dopiero w dniu 27.04.2018 r. została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla zadania pn.: „Północny wylot z Warszawy drogi ekspresowej S7 w kierunku Gdańska na odcinku Czosnów – Trasa Armii Krajowej w Warszawie, Etap II – budowa drogi ekspresowej nr na odcinku Kiełpin – Trasa Armii Krajowej w Warszawie”. Wydanie decyzji rozpoczyna proces związany z realizacją tego zadania, a poprzednia decyzja z 2009r. została uchylona w całości w październiku 2011 r. przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że średnie ceny gruntów wg GUS, wykorzystywane przez banki w procesie udzielania kredytów, wzrosły z 39002 zł/h (Mazowsze: 36947 zł/h) w maju 2016r. do 42455 zł/h (Mazowsze: 40279 zł/h) w marcu 2018 r. tj. o ok. 9%.<sup>1</sup>

W związku z powyższym w ocenie Zarządu brak jest podstaw do jakiegokolwiek korekty wartości nieruchomości w Częstkwie Polskim.

Zarząd Magna Polonia SA:

**Mirosław Janisiewicz**  
Prezes Zarządu  
Magna Polonia SA

---

<sup>1</sup> <http://www.arimr.gov.pl/pomoc-krajowa/srednie-ceny-gruntow-wg-gus.html>

Warszawa, 28 września 2018 r.

## OPINIA RADY NADZORCZEJ MAGNA POLONIA SA

**odnośnie zastrzeżeń wyrażonych przez biegłego rewidenta w raporcie z przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego MAGNA POLONIA S.A. za okres od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. i raporcie z przeglądu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej MAGNA POLONIA S.A. za okres od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r. oraz stanowiska Zarządu w tym przedmiocie**

### § 1

Rada Nadzorcza spółki pod firmą Magna Polonia Spółka Akcyjna („Spółka”), po zapoznaniu się z:

- 1) „Raportem z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Magna Polonia S.A. za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.” sporządzonym przez Mistery Auditor Adviser Sp. z o.o., oraz
- 2) „Raportem z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Magna Polonia S.A. za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.” sporządzonym przez Mistery Auditor Adviser Sp. z o.o.,

jak też po przeanalizowaniu:

- 3) „Stanowiska zarządu MAGNA POLONIA S.A. odnoszącego się do zastrzeżeń wyrażonych przez biegłego rewidenta w raporcie z przeglądu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Magna Polonia S.A. za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. oraz w raporcie z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.”

pozytywnie opiniuje ww. stanowisko Zarządu Spółki, przychylając się do niego i uznając je za zasadne i słuszne.

Mirosław Skrycki  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Magna Polonia SA