

Raport niezależnego biegłego rewidenta

z przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2009 r.

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Pekaes S.A.

Przeprowadziliśmy przegląd załączonego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Pekaes S.A. (zwanej dalej „Grupą”) z siedzibą w Błoniu przy ulicy Spedycyjnej 1, obejmującego:

- (a) skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 30 czerwca 2009 r., które po stronie aktywów oraz zobowiązań i kapitału własnego wykazuje sumę 408.416 tys. zł;
- (b) skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2009 r. wykazujące straty całkowite w kwocie 4.448 tys. zł;
- (c) skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2009 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 26.953 tys. zł;
- (d) skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2009 r. wykazujące wpływy pieniężne netto w kwocie 17.489 tys. zł;
- (e) informację dodatkową o przyjętych zasadach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską dotyczącymi sprawozdawczości śródrocznej (MSR 34) półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd Jednostki dominującej. Naszym zadaniem było przedstawienie raportu o tym półrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu na podstawie dokonanego przeglądu.

Przegląd przeprowadziliśmy stosownie do obowiązujących na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Normy te nakładają na nas obowiązek zaplanowania i przeprowadzenia przeglądu w taki sposób, aby uzyskać odpowiednią pewność, że półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości. Przeglądu dokonaliśmy drogą analizy wyżej wymienionego półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wglądu w księgi rachunkowe oraz z wykorzystaniem informacji uzyskanych od Zarządu Jednostki dominującej i pracowników Grupy.



Raport niezależnego biegłego rewidenta z przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2009 r. (cd)

Zakres wykonanych prac był znacząco mniejszy od zakresu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, ponieważ celem przeglądu nie było wyrażenie opinii o prawidłowości i rzetelności półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Niniejszy raport nie stanowi opinii z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego w rozumieniu Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok kończący się 31 grudnia 2008 r. podlegało badaniu, a półroczne skonsolidowane sprawozdanie za okres 6 miesięcy kończący się 30 czerwca 2008 r. podlegało przeglądowi przez innego biegłego rewidenta.

Poczynając od 1 stycznia 2008 r. Grupa wycenia grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów rozpoznane jako rzeczowe aktywa trwałe według modelu wyceny opartego na wartości przeszacowanej ze zmianami wartości zaliczanymi bezpośrednio do kapitału własnego a zaklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych według modelu wyceny w wartości godziwej ze zmianami wpływającymi bezpośrednio na zysk lub stratę netto wykazywaną w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym nastąpiła zmiana. Grupa wyceniła ostatni raz grunty i prawa wieczystego użytkowania zaklasyfikowane do obu powyższych kategorii na dzień 1 stycznia 2008 r. W związku z powyższym zgłaszamy następujące zastrzeżenia:

(a) W momencie zmiany metody wyceny nieruchomości inwestycyjnych na model wartości godziwej, Grupa ujęła całość różnicy między wartością historyczną z dnia 31 grudnia 2007 r. a wartością godziwą obliczoną na dzień 1 stycznia 2008 r. oraz odnośne kwoty dotyczące podatku odroczonego w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów za 2008 r. Naszym zdaniem, efekt zmiany modelu wyceny nieruchomości inwestycyjnych należy zgodnie z punktem 80 MSR 40 *Nieruchomości inwestycyjne* lub punktem 19 MSR 8 *Zasady rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów* odnieść na kapitały własne, co powoduje, że prezentowany, jako dane porównywalne całkowity dochód za okres kończący się 30 czerwca 2008 r. jest, naszym zdaniem, zawyżony o kwotę 13.643 tys. zł, a bilans otwarcia niepodzielonego wyniku finansowego na 1 stycznia 2008 r. jest zaniżony o tą kwotę.

(b) Grupa ujęła na dzień 30 czerwca 2009 r. jako rzeczowy majątek trwały o wartości księgowej 18.290 tys. zł nabyte odpłatnie i nieodpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów wykorzystywane dla własnych celów operacyjnych. Prawa te podlegały przeszacowaniu w korespondencji z kapitałem własnym na 1 stycznia 2008 r. Naszym zdaniem, nabyte (odpłatnie lub nieodpłatnie) prawo wieczystego użytkowania nie spełnia definicji rzeczowego aktywa trwałego i powinno być, zgodnie z punktami 15-17 MSR 17 *Leasing*, wykazywane w wartości faktycznie poniesionych opłat, jako osobna pozycja bilansu lub w ramach pozycji długoterminowe rozliczenia międzyokresowe i rozliczane w czasie. Błędna klasyfikacja powoduje, naszym zdaniem, że wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na 30 czerwca 2009 r. i 31 grudnia 2008 r. (i) wartość rzeczowych aktywów trwałych została zawyżona o kwotę 18.290 tys. zł; (ii) wartość podatku odroczonego została zawyżona o kwotę 3.152 tys. zł; (iii) wartość nabytego prawa użytkowania wieczystego przeznaczonego do własnych celów



**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2009 r. (cd)**

wykazanego jako osobna pozycja w bilansie lub ujętego w pozycji długoterminowe rozliczenia międzyokresowe została zaniżona o kwotę 1.702 tys. zł; (iv) wartość kapitału z aktualizacji wyceny została zawyżona o kwotę 13.436 tys. zł.

(c) Grupa klasyfikuje część nieruchomości wynajmowanych podmiotom niepowiązanym jako rzeczowe aktywa trwałe. Naszym zdaniem, zgodnie z punktem 7 MSR 40 *Nieruchomości inwestycyjne*, nieruchomości te ze względu na sposób wykorzystania powinny w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym zostać zaklasyfikowane i wycenione, jako nieruchomości inwestycyjne. W związku z powyższym, naszym zdaniem, bez uwzględnienia ewentualnych korekt mogących wynikać z wyceny jak opisano w punkcie (e) poniżej, kwota rzeczowego majątku trwałego została zawyżona, a kwota nieruchomości inwestycyjnych zaniżona na dzień 30 czerwca 2009 r. o kwotę 1.185 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2008 r. o kwotę 1.341 tys. zł).

(d) Grupa nie wycenia budynków i budowli stanowiących część nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej, stosując dla nich model kosztowy. Naszym zdaniem, przy zaklasyfikowaniu nieruchomości do nieruchomości inwestycyjnych i wyborze modelu wyceny do wartości godziwej zgodnie z punktami 6 i 30 MSR 40 *Nieruchomości inwestycyjne*, wycena wszystkich elementów nieruchomości inwestycyjnych, poza nie mającymi w tym przypadku zastosowania wyjątkami opisanymi w MSR 40, powinna odbywać się według modelu wyceny w wartości godziwej ze zmianami wpływającymi bezpośrednio na zysk lub stratę netto wykazywaną w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym nastąpiła zmiana. Ze względu na brak wycen budynków i budowli stanowiących część nieruchomości inwestycyjnych na dzień 30 czerwca 2009 r., 31 grudnia 2008 r. oraz na daty wcześniejsze, nie jesteśmy w stanie podać wpływu ewentualnych korekt na wartość nieruchomości inwestycyjnych ujętych w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 30 czerwca 2009 r., stratę wykazaną za okres kończący się 30 czerwca 2009 r. oraz dane porównywalne. Wartość bilansowa wymienionych wyżej części nieruchomości wyniosła na 30 czerwca 2009 r. 9.833 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2008 r. o kwotę 10.102 tys. zł), a ujęte odpisy z tytułu amortyzacji wyniosły za okres do 30 czerwca 2009 r. 269 tys. zł (za okres do 30 czerwca 2008 r. 299 tys. zł).

(e) Jak wspomniano powyżej, ostatniej wyceny przeszacowanych rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych dokonano 1 stycznia 2008 r. i Zarząd Jednostki dominującej nie dokonał korekt z tytułu wyceny do wartości godziwej na 31 grudnia 2008 r. oraz 30 czerwca 2009 r. stwierdzając, że wartość nieruchomości inwestycyjnych oraz przeszacowywanych rzeczowych aktywów trwałych nie uległa znaczącej zmianie od ostatniej wyceny. Przy braku wycen na dzień 31 grudnia 2008 r. i 30 czerwca 2009 r., nie byliśmy w stanie innymi metodami uzyskać wystarczającej pewności, co do poprawności wyceny bilansowej przeszacowywanych rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych oraz kapitałów własnych na te daty, a także ocenić ewentualnego wpływu braku wyceny na skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów. Wartość bilansowa przeszacowywanych rzeczowych aktywów trwałych po pomniejszeniu o kwoty wykazane w punkcie (b) powyżej wyniosła na 30 czerwca 2009 r. i 31 grudnia 2008 r. 22.954 tys. zł. Wartość bilansowa nieruchomości



**Raport niezależnego biegłego rewidenta
z przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego
za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2009 r. (cd)**

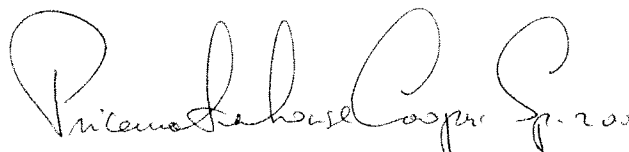
inwestycyjnych powiększona o kwoty wykazane w punkcie (c) powyżej wyniosła na 30 czerwca 2009 r. 54.639 tys. zł (na 31 grudnia 2008 r. 55.064 tys. zł).

Poza kwestiami opisanymi wyżej, dokonany przez nas przegląd nie wykazał potrzeby dokonania innych istotnych zmian w załączonym skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym tak, aby przedstawiało ono prawidłowo, rzetelnie i jasno sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 30 czerwca 2009 r. oraz jej wynik finansowy za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2009 r. zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”.

Działający w imieniu PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. i przeprowadzający przegląd:



Wojciech Maj
Członek Zarządu
Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 6128/2647



Spółka wpisana na listę podmiotów
uprawnionych do badania sprawozdań
finansowych pod numerem 144

Warszawa, 27 sierpnia 2009 r.