

Ten dokument jest konwersją sprawozdania z badania biegłego rewidenta wydanego w formacie XHTML.  
W związku z tym nie jest on oficjalnym sprawozdaniem z badania biegłego rewidenta.



Ernst & Young Audyty Polska  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Rondo ONZ 1  
00-124 Warszawa

+48 (0) 22 557 70 00  
+48 (0) 22 557 70 01  
warszawa@pl.ey.com  
www.ey.com/pl

---

## SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

---

Dla Walnego Zgromadzenia oraz dla Rady Nadzorczej Cavatina Holding Spółka Akcyjna

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

---

### Opinia

---

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Cavatina Holding Spółka Akcyjna („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 28B, na które składają się: skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 roku, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku oraz zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 31 marca 2022 roku.

---

### Podstawa opinii

---

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów („KRSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach”) oraz Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającego decyzję Komisji 2005/909/WE („rozporządzenie UE”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego”.

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy zgodnie z Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółek Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach oraz w rozporządzeniu UE.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

### Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze sprostowania związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<p><i>Nieruchomości inwestycyjne</i></p> <p>Nieruchomości inwestycyjne stanowią około 76% sumy aktywów Grupy Cavatina Holding S.A. na dzień 31 grudnia 2021.</p> <p>Nieruchomości inwestycyjne obejmują dwie główne kategorie: ukończone nieruchomości inwestycyjne wyceniane według wartości godziwej oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie, wyceniane w cenie nabycia lub według wartości godziwej, o ile spełnione są kryteria określone w politykach rachunkowości Grupy przedstawione w nocie 9.7 wprowadzenia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.</p> <p>Wyceny do wartości godziwej są przeprowadzane przez niezależnych rzeczoznawców metodą dochodową, techniką zdyskontowanych przepływów pieniężnych i uwzględniają profesjonalny osąd w odniesieniu do między innymi stóp kapitalizacji (yield), wysokości obecnych i przyszłych przychodów czynszowych, poziomu wynajmu, a także stopnia zaawansowania budowy i nakładów pozostałych do poniesienia. Stopy dyskonta, które zostały użyte przez rzeczoznawców uwzględniają poziom ryzyka indywidualnie oceniany dla każdej nieruchomości w zależności od jej statusu. Dane wejściowe wykorzystywane do określenia wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych Grupy są danymi na poziomie trzecim hierarchii wartości godziwej.</p>	<p><i>Podejście do badania</i></p> <p>Nasze procedury badania obejmowały między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ocenę stosowanej polityki rachunkowości przez Grupę odnoszącej się do ujęcia i wyceny nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych w budowie, zrozumienie i ocenę środowiska kontroli wewnętrznej odnoszącej się do procesu wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie;</li> <li>• omówienie z Zarządem bieżącej sytuacji rynkowej branży nieruchomości w obszarach geograficznych, w których Grupa prowadzi działalność, w tym wpływu COVID-19 na rynek nieruchomości biurowych;</li> <li>• ocenę i omówienie kluczowych założeń wyceny, uwzględniających między innymi stopę kapitalizacji, stawki opłat czynszowych oraz okres bezczynszowy i inne rabaty/opusty, rynkową stopę dyskonta, poziom niewynajętej powierzchni czy też wartość nakładów na aranżację powierzchni;</li> <li>• analizę wycen nieruchomości inwestycyjnych oraz ocenę zastosowanych metod wyceny przy wsparciu naszych wewnętrznych specjalistów z zakresu wycen nieruchomości, a także procedury analityczne w odniesieniu do wartości godziwej, w tym ocenę zasadności zmian w świetle oczekiwań, które zbudowaliśmy w oparciu o wiedzę uzyskaną w trakcie badania i bieżące informacje rynkowe;</li> </ul>

<p>Zagadnienie zostało określone jako kluczowe dla badania z uwagi na swój istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz szereg istotnych, profesjonalnych osądów Zarządu dotyczących m.in. kryteriów dotyczących rozpoczęcia wyceny w wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w budowie oraz istotnych, profesjonalnych osądów dotyczących założeń w ramach wyceny w wartości godziwej.</p> <p>Wycena nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie jest z natury subiektywna z uwagi na, między innymi, indywidualny charakter każdej nieruchomości, jej lokalizację i oczekiwane przychody z jej wynajmu.</p> <p><i>Odniesienie do ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym</i></p> <p>Ujawnienia Grupy dotyczące kluczowych osądów oraz szacunków, a także zasad rachunkowości nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie zostały zamieszczone w nocie 5.1, 5.2, 9.7 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.</p> <p>Ujawnienia Grupy dotyczące nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie, w tym założeń przyjętych do wycen zaprezentowane są w nocie 18 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• przeprowadzenie testów wiarygodności na wybranej próbie wycen w zakresie prawidłowości informacji o nieruchomościach przekazywanych rzeczoznawcom przez Zarząd oraz ocenę poprawności arytmetycznej modeli wyceny;</li> <li>• wyjaśnienie, w tym w toku dyskusji z Zarządem, założeń wycen dla których nie są publikowane wielkości wzorcowe oraz zmian wartości godziwych odbiegających od założonych oczekiwań;</li> <li>• ocenę obiektywizm oraz kompetencji zaangażowanych przez Grupę zewnętrznych rzeczoznawców;</li> <li>• analizę nakładów poniesionych w trakcie roku oraz test wybranych dokumentów źródłowych w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie;</li> <li>• ocenę wpływu COVID-19 na dane wejściowe wykorzystywane do określenia wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych.</li> </ul> <p>Ponadto oceniliśmy zakres i adekwatność przedmiotowych ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.</p>
<p><b>Finansowanie działalności Grupy</b></p> <p>Wartość kredytów, pożyczek oraz obligacji pozostałych do spłaty stanowią około 44% sumy bilansowej Grupy Cavatina Holding S.A. na dzień 31 grudnia 2021.</p> <p>Zgodnie z umowami kredytowymi oraz warunkami emisji obligacji, Grupa jest zobowiązana do realizacji szeregu wymogów. Wymogi te, w zależności od zapisów konkretnej umowy i warunków emisji obligacji na bazie których Grupa uzyskała finansowanie dotyczą spełnienia określonych wskaźników finansowych mierzonych w oparciu o dane jednostkowe spółek</p>	<p><i>Podjęcie do badania</i></p> <p>Nasze procedury badania obejmowały między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• udokumentowanie naszego zrozumienia procesu finansowania;</li> <li>• zrozumienie procesu kalkulacji przez Zarząd wymaganych wskaźników finansowych zgodnie z warunkami umów kredytowych oraz warunkami emisji obligacji finansujących działalność Grupy;</li> </ul>

<p>zależnych, dane skonsolidowane Grupy oraz grupy, w której Jednostką Dominującą najwyższego szczebla jest Cavatina sp. z o.o., która w przypadku części z tych umów kredytowych i obligacji, pełni funkcję Poręczyciela.</p> <p>Zagadnienie zostało określone jako kluczowe dla badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy z uwagi na istotne salda finansowania dłużnego, które zapewnia ciągłość budów, umożliwia realizację kolejnych projektów i rozwój Grupy. Wartość dostępnego finansowania udzielonego jednostkom zależnym zależy również między innymi od poziomu komercjalizacji projektów inwestycyjnych.</p> <p>Wartość wskaźników finansowych uzależniona jest w większości przypadków od wycen nieruchomości inwestycyjnych opisanych wyżej w punkcie <i>Nieruchomości inwestycyjne</i>.</p> <p>Ustalenie wartości nieruchomości inwestycyjnych wymaga dokonania szeregu szacunków i przyjęcia założeń co do poziomu, na którym kształtować się będą wartości inwestycji po ukończeniu budowy, stopnia zaawansowania oraz nakładów pozostałych do poniesienia czy też stopy kapitalizacji.</p> <p>Brak spełnienia wymogów stawianych w umowach kredytowych i obligacji może prowadzić w konsekwencji do wypowiedzenia tych umów przez kredytodawców i obligatariuszy oraz konieczności spłaty zadłużenia w terminach wcześniejszych niż obecnie zakładane.</p> <p><i>Odniesienie do ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym</i></p> <p>Ujawnienia Grupy dotyczące kredytów, pożyczek oraz obligacji pozostałych do spłaty zaprezentowane są w nocie 27 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zapoznanie się z wdrożonymi mechanizmami kontrolnymi Grupy w zakresie wypełniania warunków umów kredytowych oraz warunków emisji obligacji;</li> <li>• zapoznanie się z wymogami i warunkami finansowania, w tym wymogami dotyczącymi wskaźników zadłużenia i zdarzeniami powodującymi wymagalność źródeł finansowania;</li> <li>• ocenę zgodności oszacowanych przez Zarząd wskaźników finansowych z wymaganymi poziomami tych wskaźników na dzień 31 grudnia 2021 roku poprzez przeprowadzenie rekalkulacji wskaźników;</li> <li>• rozważenie zdarzeń mających miejsce po dacie bilansowej, włączając w to transakcje refinansowania, a także potencjalnego wpływu COVID-19 na przyszłe zmiany wyceny nieruchomości będące przedmiotem zabezpieczeń finansowania, na niepewność związaną ze spełnieniem wskaźników oraz płynność Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.</li> </ul> <p>Ponadto oceniliśmy zakres i adekwatność przedmiotowych ujawnień w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.</p>
---	---

---

## **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

---

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej oraz skonsolidowanego wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy (Jednostki dominującej oraz istotnych jednostek) do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy (Jednostki dominującej lub istotnych jednostek), albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”). Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej.

---

## **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

---

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB 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.

Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

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.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej,
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy,
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych z nimi ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej,
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności,
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację,
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Komitetowi Audytu Jednostki dominującej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Komitetowi Audytu Jednostki dominującej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o działaniach podjętych w celu eliminacji zagrożeń lub zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Komitetowi Audytu Jednostki dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

---

## Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Grupy

---

Inne informacje obejmują sprawozdanie z działalności Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku („Sprawozdanie z działalności Grupy”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego sprawozdania oraz Skonsolidowany Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku („Skonsolidowany raport roczny”) (razem „Inne informacje”). Inne informacje nie obejmują skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania biegłego rewidenta na jego temat.

### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej*

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy Inne informacje nie są istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem, zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach, jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności Grupy zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Jednostka dominująca w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

---

## Opinia o Sprawozdaniu z działalności Grupy

---

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz § 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 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 („rozporządzenie o informacjach bieżących”),
- jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych zniekształceń.

---

## Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

---

Naszym zdaniem, w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Grupa zawarła informacje określone w § 70 ust. 6 punkt 5 rozporządzenia o informacjach bieżących.

Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w § 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz i tego rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

---

## Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

---

### Opinia na temat zgodności oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sporządzonego w jednolitym elektronicznym formacie raportowania, z wymogami rozporządzenia o standardach technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostaliśmy zaangażowani do przeprowadzania usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność w celu wyrażenia opinii czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2021, sporządzone w jednolitym elektronicznym formacie raportowania, zawarte w pliku o nazwie „259400LL41Q1CCOZ9M08-2021-12-31.zip” („skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF”), zostało oznakowane zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) nr 2019/815 z dnia 17 grudnia 2018 r., uzupełniającym dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania („Rozporządzenie ESEF”).

#### *Identyfikacja kryteriów i opis przedmiotu usługi*

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało sporządzone przez Zarząd Jednostki dominującej w celu spełnienia wymogów dotyczących oznakowania oraz wymogów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF.

Przedmiotem naszej usługi atestacyjnej jest zgodność oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF z wymogami Rozporządzenia ESEF, a wymogi określone w tych regulacjach stanowią, naszym zdaniem, odpowiednie kryteria do sformułowania przez nas opinii.

#### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej*

Zarząd jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF zgodnie z wymogami dotyczącymi oznakowania oraz wymogami technicznymi dotyczącymi specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF. Odpowiedzialność ta obejmuje wybór i zastosowanie odpowiednich znaczników XBRL przy użyciu taksonomii określonej w tych regulacjach.

Odpowiedzialność Zarządu obejmuje również zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie systemu kontroli wewnętrznej zapewniającego sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF, wolnego od istotnych niezgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, obejmującego również sporządzenie sprawozdań finansowych zgodnie z formatem wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Naszym celem było wyrażenie opinii, na podstawie przeprowadzonej usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Wykonaliśmy usługę zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych dotyczącym badania sprawozdań finansowych sporządzonych w jednolitym elektronicznym formacie raportowania 3001PL (dalej: „KSUA 3001PL”) oraz, gdzie jest to stosowne, zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3000 (Z) w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych 3000 (Zmienionego) - „Usługi atestacyjne inne niż badania lub przeglądy historycznych informacji finansowych” (dalej: „KSUA 3000 (Z)”).



Standard ten nakłada na biegłego rewidenta obowiązek zaplanowania i wykonania procedur w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało przygotowane zgodnie z określonymi kryteriami.

Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że usługa przeprowadzona zgodnie z KSUA 3001PL oraz, gdzie jest to stosowne, zgodnie z KSUA 3000 (Z), zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie.

Wybór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od jego oszacowania ryzyka wystąpienia istotnych zniekształceń spowodowanych oszustwem lub błędem. Przeprowadzając oszacowanie tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF w celu zaplanowania stosownych procedur, które mają zapewnić biegłemu rewidentowi wystarczające i odpowiednie do okoliczności dowody. Ocena funkcjonowania systemu kontroli wewnętrznej nie została przeprowadzona w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności jej działania.

#### *Podsumowanie wykonanych prac*

Zaplanowane i przeprowadzone przez nas procedury obejmowały między innymi:

- uzyskanie zrozumienia procesu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF, obejmującego proces wyboru i zastosowania znaczników XBRL i zapewniania zgodności z Rozporządzeniem ESEF, w tym zrozumienie mechanizmów systemu kontroli wewnętrznej związanych z tym procesem;
- uzgodnienie oznakowanych informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF do zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego;
- przy użyciu specjalistycznego narzędzia informatycznego i przy wsparciu eksperta z zakresu IT ocenę spełnienia standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania;
- przy użyciu specjalistycznego narzędzia informatycznego ocenę kompletności oznakowania informacji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w formacie ESEF znacznikami XBRL;
- ocenę, czy zastosowane znaczniki XBRL z taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF zostały odpowiednio zastosowane oraz, czy użyto rozszerzeń taksonomii w sytuacjach, gdy w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF nie zidentyfikowano odpowiednich elementów;
- ocena prawidłowości zakotwiczenia zastosowanych rozszerzeń taksonomii w podstawowej taksonomii określonej w Rozporządzeniu ESEF.

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii na temat zgodności oznakowania z wymogami Rozporządzenia ESEF.

#### *Wymogi etyczne, w tym niezależność*

Przeprowadzając usługę biegły rewident i firma audytorska przestrzegali wymogów niezależności i innych wymogów etycznych określonych w Kodeksie IESBA. Kodeks IESBA oparty jest na podstawowych zasadach dotyczących uczciwości, obiektywizmu, zawodowych kompetencji i należytej staranności, zachowania poufności oraz profesjonalnego postępowania. Przestrzegaliśmy również innych wymogów niezależności i etyki, które mają zastosowanie dla niniejszej usługi atestacyjnej w Polsce.

#### *Wymogi kontroli jakości*

Firma audytorska stosuje krajowe standardy kontroli jakości w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Kontroli Jakości 1 - „Kontrola jakości firm przeprowadzających badania i przeglądy sprawozdań finansowych oraz wykonujących inne zlecenia usług atestacyjnych i pokrewnych” przyjęte uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów (dalej „KSKJ”).

Zgodnie z wymogami KSKJ, firma audytorska utrzymuje kompleksowy system kontroli jakości, obejmujący udokumentowane polityki i procedury odnośnie do zgodności z wymogami etycznymi, standardami zawodowymi oraz mającymi zastosowanie wymogami prawnymi i regulacyjnymi.

#### *Opinia na temat zgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF*

Podstawę sformułowania opinii biegłego rewidenta stanowią kwestie opisane powyżej, dlatego opinia powinna być czytana z uwzględnieniem tych kwestii.

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

---

#### **Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych**

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi, które świadczyliśmy na rzecz Grupy są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie były świadczone usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które są zakazane na mocy art. 5 ust. 1 rozporządzenia UE oraz art. 136 ustawy o biegłych rewidentach. Usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Grupy w badanym okresie sprawozdawczym zostały wymienione w sprawozdaniu z działalności Grupy.

---

#### **Wybór firmy audytorskiej**

Zostaliśmy wybrani do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy po raz pierwszy uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 17 października 2019 roku oraz ponownie uchwałą z dnia 18 października 2021 roku. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2019 roku; to jest przez okres 3 kolejnych lat.

Warszawa, dnia 31 marca 2022 roku

Kluczowy biegły rewident

Jerzy Buzek

Biegły rewident

nr w rejestrze: 10870

działający w imieniu:

Ernst & Young Audyt Polska  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.

Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa  
nr na liście firm audytorskich: 130