

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia oraz dla Rady Nadzorczej Cavatina Holding S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Cavatina Holding S.A. („Spółka”) z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 28B, na które składają się: sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku, sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 roku, sprawozdanie z przepływów pieniężnych, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku, zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 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 Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”).

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach”). Nasza odpowiedzialność, zgodnie z tymi standardami, została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *„Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego”*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętymi 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 Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

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 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 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 spostrzeżenia 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>Wycena inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych oraz pożyczek udzielonych jednostkom zależnym i współkontrolowanym</i></p> <p>Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych oraz pożyczki udzielone jednostkom zależnym i współkontrolowanym stanowią łącznie ponad 98% sumy aktywów Spółki na dzień 31 grudnia 2020.</p> <p>Inwestycje w jednostkach zależnych i współkontrolowanych są ujmowane w sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Zgodnie z tą metodą, inwestycje w jednostki zależne i współkontrolowane ujmuje się początkowo według kosztu, a następnie koryguje się je o zmianę udziału w aktywach netto jednostek zależnych i współkontrolowanych, które wystąpiły po dacie nabycia. Pożyczki udzielone jednostkom zależnym i współkontrolowanym są zaklasyfikowane i wyceniane w wartości godziwej albo w zamortyzowanym koszcie, w zależności od wyniku testu umownych przepływów pieniężnych i oceny modelu biznesowego.</p> <p>Powyższe zagadnienie zostało określone jako kluczowe ponieważ inwestycje w jednostki zależne i współkontrolowane oraz udzielone pożyczki stanowią główne składowe sprawozdania finansowego Spółki.</p>	<p><i>Podejście do badania</i></p> <p>Nasze procedury badania obejmowały między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ocenę stosowanej polityki rachunkowości odnoszącej się do ujęcia i wyceny inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych oraz pożyczek udzielonych jednostkom zależnym i współkontrolowanym; • omówienie oraz udokumentowanie metod identyfikacji przesłanek utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych; • ocenę poprawności klasyfikacji pożyczek udzielonych jednostkom zależnym i współkontrolowanym dokonanej przez Spółkę; • analizę poprawności wyceny pożyczek udzielonych jednostkom zależnym i współkontrolowanym; • analizę oraz omówienie ze Spółką kalkulacji wartości inwestycji w jednostki zależne i współkontrolowane metodą praw własności; • uzgodnienie danych źródłowych będących podstawą do wyceny inwestycji w jednostkach; • omówienie ze Spółką istotnych zmian w strukturze Grupy oraz udziale Spółki w aktywach netto jednostek zależnych i współkontrolowanych; • ocenę stosowanej przez Grupę polityki rachunkowości 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;

Wycena inwestycji metodą praw własności wiąże się z ustaleniem i prawidłowym ujęciem zmian aktywów netto jednostek zależnych i współkontrolowanych, na co główny wpływ mają wyniki finansowe tych jednostek. Charakter działalności jednostek zależnych i współkontrolowanych, który wiąże się głównie z posiadaniem, zarządzaniem nieruchomościami inwestycyjnymi oraz finansowaniem trwających projektów zewnętrznym długiem, powodują, że w przeważającej mierze zależą one od wyceny do wartości godziwej posiadanych przez nie nieruchomości inwestycyjnych oraz kosztów dostępnego finansowania.

Wyceny w 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 Kapitałowej Cavatina Holding S.A. („Grupa”) są danymi na poziomie trzecim hierarchii wartości godziwej.

- 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;
- ocenę i omówienie kluczowych założeń wycen w wartości godziwej, uwzględniających między innymi stopę kapitalizacji, stawki opłat czynszowych oraz okres bezczynszowy i inne rabaty/upusty, rynkową stopę dyskonta, poziom niewynajętej powierzchni czy też wartość nakładów na aranżację powierzchni;
- 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;
- przeprowadzenie testów wiarygodności na wybranej próbie wycen w zakresie prawidłowości informacji o nieruchomościach przekazywanych rzeczoznawcom przez Zarząd oraz ocenę poprawności arytmetycznej modeli wyceny;
- 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;
- ocenę obiektywizmu oraz kompetencji zaangażowanych przez Grupę zewnętrznych rzeczoznawców;
- analizę nakładów poniesionych w trakcie roku oraz test wybranych dokumentów źródłowych w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie;
- ocenę wpływu COVID-19 na dane wejściowe wykorzystywane do określenia wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych;

Jednostki zależne i współkontrolowane ujmują w swoich sprawozdaniach finansowych istotne salda finansowania dłużnego, które zapewnia ciągłość budów, dynamikę realizacji projektów i rozwój Grupy. Ponadto wartość dostępnego finansowania udzielonego jednostkom zależnym i współkontrolowanym zależy przede wszystkim od poziomu komercjalizacji projektów inwestycyjnych.

Zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej 9 *Instrumenty finansowe* wycena pożyczek udzielonych jednostkom zależnym i współkontrolowanym wymaga zastosowania odpowiedniego modelu wyceny w zależności od klasyfikacji aktywów, a w sytuacji pożyczek wycenianych zamortyzowanym kosztem oszacowania oczekiwanych strat kredytowych, co stanowi obszar istotnego szacunku.

Mając na uwadze istotny wpływ na sprawozdanie z sytuacji finansowej Spółki, oraz zależność od szacunków i osądów, traktujemy tę kwestię jako kluczową sprawę badania.

Odniesienie do ujawnienia w sprawozdaniu finansowym

Ujawnienia dotyczące inwestycji w jednostkach zależnych i współkontrolowanych oraz pożyczek udzielonych zaprezentowane są w notach 15 i 16.1 sprawozdania finansowego.

- udokumentowanie naszego zrozumienia procesu finansowania;
- zrozumienie procesu kalkulacji przez Zarząd wymaganych wskaźników finansowych zgodnie z warunkami umów kredytowych oraz warunkami emisji obligacji finansujących działalność Grupy;
- zapoznanie się z wdrożonymi mechanizmami kontrolnymi Grupy w zakresie wypełniania warunków umów kredytowych oraz warunków emisji obligacji;
- zapoznanie się z wymogami i warunkami finansowania, w tym wymogami dotyczącymi wskaźników zadłużenia i zdarzeniami powodującymi wymagalność źródeł finansowania;
- ocenę zgodności oszacowanych przez Zarząd wskaźników finansowych z wymaganymi poziomami tych wskaźników na dzień 31 grudnia 2020 roku poprzez przeprowadzenie rekalkulacji wskaźników;
- rozważenie zdarzeń mających miejsce po dacie bilansowej, włączając w to transakcje refinansowania, odzyskiwalność należności z tytułu finansowania, 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.

Ponadto oceniliśmy zakres i adekwatność przedmiotowych ujawnień w sprawozdaniu finansowym.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

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

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki 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 albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy 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 sprawozdania finansowego.

Zgodnie z § 5 Międzynarodowego Standardu Badania 320, 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 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 Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia 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 błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, 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 Spółki,
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki,
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki 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 Spółki 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 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 Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności,
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej 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.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Inne informacje obejmują sprawozdanie z działalności Spółki za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, 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 zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

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

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

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

Warszawa, dnia 21 maja 2021 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