

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

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

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Cavatina Holding S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Cavatina Holding S.A. („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Krakowie, ul. Wielicka 28B, na które składają się: skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 roku, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2020 roku, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2020 roku do dnia 31 grudnia 2020 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 2020 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych 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 Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

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 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.

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 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>Nieruchomości inwestycyjne</i></p> <p>Nieruchomości inwestycyjne stanowią ponad 80% sumy aktywów Grupy Cavatina Holding S.A. na dzień 31 grudnia 2020.</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 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 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"> • 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; • omówienie z Zarządem Jednostki dominującej 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 beczynszowy 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;

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.

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.

Odniesienie do ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

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.

Ujawnienia Grupy dotyczące nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie, w tym założeń przyjętych do wycen zaprezentowane są w nocie 17 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

- przeprowadzenie testów wiarygodności na wybranej próbie wycen w zakresie prawidłowości informacji o nieruchomościach przekazywanych rzeczoznawcom przez Zarząd Jednostki dominującej oraz ocenę poprawności arytmetycznej modeli wyceny;
- wyjaśnienie, w tym w toku dyskusji z Zarządem Jednostki dominującej, założeń wycen dla których nie są publikowane wielkości wzorcowe oraz zmian wartości godziwych odbiegających od założonych oczekiwań;
- ocenę obiektywizm 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.

Ponadto oceniliśmy zakres i adekwatność przedmiotowych ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

Finansowanie działalności Grupy

Wartość kredytów, pożyczek oraz obligacji pozostałych do spłaty stanowią 40% sumy bilansowej Grupy Cavatina Holding S.A. na dzień 31 grudnia 2020.

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 zależnych, dane skonsolidowane grupy, w której jednostką dominującą jest Cavatina Sp. z o.o., która w przypadku części z tych umów kredytowych i obligacji, pełni funkcję Poręczyтеля.

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.

Wartość wskaźników finansowych uzależniona jest w większości przypadków od wycen nieruchomości inwestycyjnych opisanych wyżej w punkcie *Nieruchomości inwestycyjne*.

Podejście do badania

Nasze procedury badania obejmowały między innymi:

- udokumentowanie naszego zrozumienia procesu finansowania;
- zrozumienie procesu kalkulacji przez Zarząd Jednostki dominującej 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 Jednostki dominującej 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, 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.

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.

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.

Odniesienie do ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Ujawnienia Grupy dotyczące kredytów, pożyczek oraz obligacji pozostałych do spłaty zaprezentowane są w nocie 27 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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.

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 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 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 Grupy,
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej,
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości 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 Radzie Nadzorczej 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.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Grupy

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

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Grupy zgodnie z przepisami prawa.

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności Grupy. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności Grupy, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze skonsolidowanym 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 Grupy, 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.

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,
- 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.

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