

## **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA**

**Dla Walnego Zgromadzenia oraz dla Rady Nadzorczej Echo Investment S.A.**

**Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

### **Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Echo Investment („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Echo Investment S.A. („Jednostka dominująca”, „Spółka”) z siedzibą w Kielcach, Al. Solidarności 36, na które składają się: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w skonsolidowanym kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku oraz noty objaśniające oraz inne informacje o sprawozdaniu finansowym („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 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 20 marca 2019 roku.

### **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę 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”) oraz Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylające 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 Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) 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 IFAC. 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 przedstawiiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

<b>Kluczowa sprawa badania</b>	<b>Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy</b>
<p><i>Wycena nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych w budowie</i></p> <p>Wartość nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych w budowie wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosi 1 948 milionów złotych, z czego wartość nieruchomości wycenionych w wartości godziwej wynosi 1 416 milionów złotych. Zgodnie z MSR 40 nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w wartości godziwej. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie wyceniane są one w wartości godziwej, a jeżeli wartości</p>	<p>W ramach badania zapoznaliśmy się z procesem wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz nieruchomości inwestycyjnych w budowie, udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu i oceniliśmy sposób zaprojektowania i funkcjonowania kontroli prowadzonych przez Grupę dla tego procesu.</p> <p>Omówiliśmy z Zarządem Spółki aktualną sytuację rynkową w lokalizacjach, w których Grupa prowadzi działalność.</p>

godziwej nie można ustalić w wiarygodny sposób to w cenie nabycia lub w koszcie wytworzenia.

Główne kryteria przyjęte przez Zarząd Spółki w celu oceny, czy wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych w budowie można ustalić w wiarygodny sposób, opisano w notce 6 informacji o sprawozdaniu finansowym skonsolidowanego sprawozdania finansowego „Informacje o sprawozdaniu finansowym - podstawowe zasady rachunkowości”.

Uznaliśmy wycenę nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych w budowie za kluczową sprawę badania, ponieważ ustalenie wartości godziwej wymaga zastosowania profesjonalnego osądu przez Zarząd Spółki. Wycena tego typu nieruchomości jest z natury subiektywna z uwagi na, między innymi, indywidualny charakter każdej nieruchomości, jej lokalizację i oczekiwane przychody z jej wynajmu. W przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie, indywidualne czynniki subiektywnej wyceny to prognozowane koszty do ukończenia nieruchomości oraz okres czasu niezbędny do faktycznego zakończenia budowy. W celu ustalenia ostatecznej wyceny, Zarząd Spółki:

- ▶ rozważa informacje właściwe dla danej nieruchomości inwestycyjnej, takie jak aktualne umowy najmu i wysokość uzyskiwanych przychodów czynszowych,
- ▶ stosuje założenia dla prognoz zysków i oszacowania rynkowych opłat czynszowych, na które wpływ mają obowiązujące stawki (ceny) rynkowe i porównywalne transakcje rynkowe.

Analizę nieruchomości przeprowadziliśmy dla wybranych aktywów o największych wartościach, nabytych w badanym okresie oraz wykazujących istotną zmianę wartości w stosunku do zeszłego roku.

Przeanalizowaliśmy przygotowane przez Spółkę wyceny nieruchomości i oceniliśmy, czy zastosowana metoda wyceny na potrzeby ustalenia wartości bilansowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym była odpowiednia i stosowna do okoliczności. Oceniliśmy także kompetencje, umiejętności i obiektywizm Zarządu Spółki oraz ekspertów zewnętrznych w kwestii szacowania wartości godziwej. Ponadto, na wybranej próbie, przeprowadziliśmy procedury badania, polegające między innymi na:

- ▶ ocenie wycen nieruchomości przy wsparciu naszych ekspertów w celu zrozumienia analiz dokonanych przez Zarząd Spółki,
- ▶ ocenie i poddaniu pod dyskusję kluczowych założeń wyceny, takich jak stopa kapitalizacji, obowiązujące na rynku opłaty czynszowe, rynkowa stopa dyskonta, prognozowane przychody operacyjne netto, poziom niewynajętej powierzchni, okresy beczynszowe, opłaty za wynajem, okresy bez wynajmu nie generujące przychodów czynszowych, dopłaty dla najemców (rabaty/ opusty) na wyposażenie lub odnowienie wolnych pomieszczeń.

W przypadkach, w których założenia wykraczały poza spodziewany zakres lub były nietypowe, jak również tam gdzie wyceny wykazywały nieoczekiwane zmiany wartości, podjęliśmy czynności wyjaśniające oraz, w razie potrzeby, przeprowadziliśmy dalsze rozmowy z Zarządem Spółki.

<p>Informacje wykorzystane przy wycenie do wartości godziwej nieruchomości Grupy zostały skategoryzowane do drugiego i trzeciego poziomu hierarchii wartości.</p> <p>W przypadku wyceny nieruchomości inwestycyjnych w budowie, stosuje się model oszacowania wartości rezydualnej poprzez oszacowanie wartości godziwej zakończonego projektu inwestycyjnego przy użyciu metody kapitalizacji, pomniejszonej o koszty pozostałe do zakończenia projektu inwestycyjnego, premię za ryzyko oraz oczekiwaną marżę zysku.</p> <p>Ujawnienia Grupy dotyczące nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych w budowie dotyczące istotnego osądu oraz dokonanych szacunków przedstawiono w nocie 9 „Informacje o sprawozdaniu finansowym - Znaczące szacunki Zarządu Spółki” skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.</p> <p>Ujawnienia Grupy dotyczące nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych w budowie zaprezentowano także w notach 4, 5, 6 i 7 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.</p>	<p>Ponadto przeprowadziliśmy przegląd analityczny wartości godziwych nieruchomości i oceniliśmy zasadność ich zmian w korespondencji z oczekiwaniami, które zbudowaliśmy w oparciu o bieżące informacje rynkowe oraz wiedzę uzyskaną podczas naszego badania.</p> <p>Oceniliśmy również zakres i adekwatność przedmiotowych ujawnień w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.</p>
<p><i>Rezerwa z tytułu gwarancji czynszowych</i></p> <p>Grupa udziela nabywcom budynków biurowych gwarancji czynszowych. Umowy gwarancyjne są zazwyczaj zawierane na okres od 3 do 5 lat po sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej i gwarantują nabywcom uzyskanie przychodów czynszowych z tytułu wynajmu nieruchomości przynajmniej w pewnej określonej wysokości. W takich przypadkach, wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnej oraz nieruchomości inwestycyjnej w budowie</p>	<p>W ramach badania zapoznaliśmy się z procesem szacowania rezerwy z tytułu gwarancji czynszowych, udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu i oceniliśmy sposób zaprojektowania i funkcjonowania kontroli prowadzonych przez Spółkę dla tego procesu. Nasze procedury badania obejmowały, między innymi, ocenę racjonalności przyjętych założeń, w szczególności dotyczących terminów</p>

jest obliczana w oparciu o cenę transakcyjną ustaloną z nabywcą, pomniejszoną o koszty niezbędne do ukończenia inwestycji i premię za ryzyko. Tworzona rezerwa z tytułu gwarancji czynszowych, odzwierciedla obowiązek zapłaty przez Spółkę czynszów za niewynajętą powierzchnię w budynku bądź też powierzchnię co do której najemca uzyskał od Grupy rabaty/opusty w stosunku do kwot gwarantowanych umową gwarancyjną. Na dzień 31 grudnia 2018 roku rezerwa na zobowiązania z tytułu umów gwarancyjnych wynosiła 119,9 milionów złotych.

Uznaliśmy, że szacunek rezerwy z tytułu gwarancji czynszowych jest jedną z kluczowych spraw badania, ponieważ kwota rezerwy jest istotna z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej Grupy, a ustalenie rezerwy na każdy dzień bilansowy jest związane z niepewnością i zastosowaniem profesjonalnego osądu Zarządu, dotyczącego w szczególności, takich kwestii, jak:

- ▶ prognozowany termin wynajmu najemcom powierzchni, który zakończy wypłatę sum gwarantowanych (gwarancji czynszowych),
- ▶ prognozowane przychody z najmu niewynajętych powierzchni,
- ▶ prognozowane zachęty finansowe dla przyszłych najemców (rabaty/opusty) i dopłaty związane z wykończeniem i zagospodarowaniem powierzchni biurowych wymagane przez przyszłych najemców.

Ujawnienia Grupy dotyczące istotnego osądu i szacunków rezerwy z tytułu gwarancji czynszowych przedstawiono w nocie 9 „Informacje o sprawozdaniu

przekazania powierzchni najemcom oraz wysokości prognozowanych przychodów z najmu. Potwierdziliśmy założenia do dokumentacji źródłowej, w tym do umów z najemcami lub do podpisanych listów intencyjnych. W sytuacji gdy nie było to jeszcze możliwe z uwagi na brak podpisanych umów najmu, zbadaliśmy porównywalne dane wejściowe stosowane dla podobnych projektów i/lub podobnych umów najmu.

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

<p>finansowym - Znaczące szacunki Zarządu Spółki" załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.</p> <p>Ujawnienia Grupy dotyczące rezerwy na gwarancje czynszowe przedstawiono także w nocie 16 załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.</p>	
<p><i>Wycena zapasów</i></p> <p>Zapasy to druga największa pozycja aktywów w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy, która stanowi 19,4% sumy aktywów na dzień 31 grudnia 2018 roku. Na zapasy składają się projekty wielorodzinnych budynków mieszkalnych na etapie procesu inwestycyjnego, projekty w budowie lub projekty zakończone. Zapasy wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia i ceny sprzedaży netto. Koszt wytworzenia zapasów obejmuje, między innymi, koszt nabycia gruntów, koszty budowy, koszty planowania i koszty projektowe, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, podatki od nieruchomości, koszty finansowania zewnętrznego ponoszone w okresie budowy oraz inne koszty bezpośrednio powiązane z projektem.</p> <p>Spółka wewnętrznie szacuje ceny sprzedaży netto zapasów oraz odpis aktualizujący, jeżeli cena sprzedaży netto jest niższa niż koszt wytworzenia.</p> <p>Obliczenie ceny sprzedaży netto zapasów jest uzależnione od dokonania licznych szacunków, między innymi, takich jak przewidywana cena sprzedaży za metr kwadratowy, szacowane koszty budowy oraz prognozowany termin sprzedaży poszczególnych mieszkań. Przy szacowaniu ceny sprzedaży netto zapasów, Zarząd Spółki uwzględnia informacje z umów przedwstępnych oraz końcowych z klientami, prognozowane ceny sprzedaży</p>	<p>W ramach badania udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu wyceny zapasów w stosunku do możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto i oceniliśmy sposób zaprojektowania i działania kontroli wewnętrznych prowadzonych przez Spółkę dla tego procesu.</p> <p>Dokonaliśmy oceny przygotowanej przez Grupę analizy, w tym uwzględniając kompetencje Zarządu Spółki w kwestii ustalania ceny sprzedaży netto.</p> <p>Ponadto, wykonaliśmy procedury badania polegające, między innymi, na przeprowadzeniu rozmów z Zarządem Spółki w sprawie stosowanej metody szacowania ceny sprzedaży netto oraz przyjętych założeń. Odnieśliśmy te założenia do podobnych projektów na rynku oraz rzeczywistych cen sprzedaży zrealizowanych na poszczególnych projektach.</p> <p>Procedury badania zostały wykonane przy wsparciu naszych ekspertów w obszarze wyceny nieruchomości w celu zrozumienia analiz Zarządu Spółki.</p> <p>Oceniliśmy również zakres i adekwatność przedmiotowych ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy.</p>

<p>oraz aktualne trendy rynkowe. Zarząd Spółki ocenia potencjalne odpisy aktualizujące oddzielnie dla każdego projektu.</p> <p>Ponieważ wartość zapasów jest istotna dla załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, a ustalenie ceny sprzedaży netto obejmuje istotne szacunki, uznaliśmy, że wycena zapasów jest jedną z kluczowych spraw badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.</p> <p>Ujawnienia Grupy dotyczące istotnego osądu oraz dokonanych szacunków przy wycenie zapasów przedstawiono w nocie 9 „Informacje o sprawozdaniu finansowym - Znaczące szacunki Zarządu Spółki” skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.</p> <p>Ujawnienia dotyczące zapasów przedstawiono także w nocie 9 załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy.</p>	
<p><i>Rozpoznawanie przychodów ze sprzedaży mieszkań</i></p> <p>Przychody ze sprzedaży mieszkań w roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 roku wynosiły 393.5 milionów złotych, co stanowi 55,2% łącznych przychodów ze sprzedaży wyrobów i usług Grupy. W badanym okresie Grupa zastosowała MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” po raz pierwszy. Grupa rozpoznaje przychody ze sprzedaży mieszkań wtedy, gdy zobowiązania do wykonania świadczeń są spełnione oraz gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów (mieszkań). Grupa uznaje, że kontrola została przeniesiona na nabywcę, gdy budowa mieszkań została zasadniczo ukończona, pozwolenie na użytkowanie zostało wydane, akceptacja lokalu przez</p>	<p>W ramach badania udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu uznawania przychodów ze sprzedaży mieszkań (w tym wdrożenie MSSF 15) i oceniliśmy sposób zaprojektowania i działania kontroli wewnętrznych prowadzonych przez Grupę dla tego procesu oraz przeprowadziliśmy testy zgodności zidentyfikowanych mechanizmów kontrolnych.</p> <p>Dodatkowo, przeprowadziliśmy testy wiarygodności obejmujące, między innymi, szczegółową analizę marż oraz testy transakcji w celu oceny poprawności i kompletności rozpoznawania przychodów i związanych z nimi kosztów, w tym</p>

<p>kupującego została uzyskana (poprzez podpisanie protokołu odbioru) oraz pełna kwota wynikająca z umowy sprzedaży została zapłacona przez nabywcę. Zważywszy na znaczenie kwestii rozpoznawania przychodów dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, uznaliśmy ją za kluczową sprawę badania.</p> <p>W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujawnienia dotyczące przychodów, w tym wpływu MSSF 15, zostały przedstawione w nocie 19 w dodatkowych objaśnieniach do sprawozdania finansowego.</p>	<p>poprawność procedur przyporządkowania przychodów do odpowiednich okresów.</p> <p>Oceniliśmy również 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.

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 błędem, 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 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 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 2018 roku do dnia 31 grudnia 2018 roku („Sprawozdanie z działalności Grupy”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które są wyodrębnionymi częściami tego sprawozdania (razem „Inne informacje”).

### *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 sprawozdaniu finansowym.

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

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Grupy są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, 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 2 lipca 2015 roku oraz ponownie uchwałą z dnia 30 kwietnia 2018 roku. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2015 roku; to jest przez okres 4 kolejnych lat.

Warszawa, dnia 20 marca 2019 roku

Kluczowy biegły rewident

*podpisano kwalifikowanym podpisem  
elektronicznym*

---

Przemysław Orłonek  
biegły rewident  
nr w rejestrze: 10059

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