

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Capital Park S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Nasza opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej grupy kapitałowej Capital Park S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Capital Park S.A. („Jednostka dominująca”) na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych Grupy za rok obrotowy zakończony w tym dniu 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 z naszym sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy z dniem niniejszego sprawozdania.

Przedmiot naszego badania

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej Capital Park S.A., które zawiera:

- roczne skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 r.;
- oraz sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r.:
- roczne skonsolidowane sprawozdanie z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów;
 - roczne sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym;
 - roczne skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, oraz
 - informacje ogólne, informacje dodatkowe do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawierające opis przyjętych zasad rachunkowości, a także dodatkowe noty i objaśnienia do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do postanowień ustawy z dn.11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach”) a także Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Niezależność

Jesteśmy niezależni od Grupy zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem Etyki Zawodowych Księgowych (w tym Międzynarodowymi Standardami Niezależności) wydanym przez Radę Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do naszego 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 Grupy zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

Nasze podejście do badania

Podsumowanie



- Istotność ogólna przyjęta do badania została określona na poziomie 25,4 mln zł, co stanowi 1% sumy aktywów Grupy (sumy bilansowej).
- Przeprowadziliśmy badanie Jednostki dominującej oraz przeprowadziliśmy wybrane czynności rewizyjne wybranych pozycji ze sprawozdań finansowych wszystkich spółek zależnych w Polsce za okres zakończony 31 grudnia 2021.
- Zakres naszego badania pokrył 100% przychodów Grupy oraz 100% sumy aktywów wszystkich skonsolidowanych spółek Grupy przed wyłączeniami konsolidacyjnymi.
- Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej

Zaprojektowaliśmy nasze badanie ustalając istotność i oceniając ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W szczególności rozważyliśmy gdzie Zarząd Jednostki dominującej dokonał subiektywnych osądów; na przykład w odniesieniu do znaczących szacunków księgowych, które wymagały przyjęcia założeń oraz rozważenia wystąpienia przyszłych zdarzeń, które z natury są niepewne. Odnieśliśmy się również do ryzyka obejścia przez Zarząd kontroli wewnętrznej, w tym – wśród innych spraw – rozważyliśmy czy wystąpiły dowody na stronniczość Zarządu, która stanowiłaby ryzyko istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem.

Dostosowaliśmy zakres naszego badania w celu wykonania wystarczającej pracy umożliwiającej nam wydanie opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako całości, biorąc pod uwagę strukturę Grupy, procesy księgowe i kontrole oraz branżę, w której działa Grupa.

Istotność

Na zakres naszego badania miał wpływ przyjęty poziom istotności. Badanie zaprojektowane zostało w celu uzyskania racjonalnej pewności czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia. Zniekształcenia mogą powstać na skutek oszustwa lub błędu. Zniekształcenia są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Na podstawie naszego zawodowego osądu ustaliliśmy progi ilościowe dla istotności, w tym ogólną istotność w odniesieniu do skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości, którą przedstawiamy poniżej. Progi te, wraz z czynnikami jakościowymi umożliwiły nam określenie zakresu naszego badania oraz rodzaj, czas i zasięg procedur badania, a także ocenę wpływu zniekształceń, zarówno indywidualnie, jak i łącznie na skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość.

Ogólna istotność dla Grupy

25,4 mln zł

Podstawa ustalenia

1% sumy aktywów Grupy

Uzasadnienie przyjętej podstawy

Przyjęliśmy sumę wszystkich aktywów Grupy jako podstawę określenia istotności, ponieważ wartość aktywów jest, naszym zdaniem, wskaźnikiem powszechnie używanym do oceny przez użytkowników sprawozdań finansowych, w szczególności dla podmiotów funkcjonujących w branży nieruchomości inwestycyjnych. Istotność przyjęliśmy na poziomie 1%, ponieważ na podstawie naszego profesjonalnego osądu mieści się on w zakresie akceptowalnych progów ilościowych istotności.

Uzgodniliśmy z Komitetem Audytu Jednostki dominującej, że poinformujemy o zidentyfikowanych podczas badania zniekształceniach skonsolidowanego sprawozdania finansowego o wartości większej niż 2,54 mln zł, a także zniekształceniach poniżej tej kwoty, jeżeli w naszej ocenie byłoby to uzasadnione ze względów na czynniki jakościowe.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres. 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 oraz przy formułowaniu naszej opinii. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<p>Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej</p> <p>Saldo nieruchomości inwestycyjnych wraz z nieruchomościami inwestycyjnymi zaklasyfikowanymi jako aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży ujęte na dzień 31 grudnia 2021 r. w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy 2,250 mln zł (31 grudnia 2020 r.: 1,738 mln zł). W części 7 w nocy 7.4 rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Grupa przedstawiła przyjęte zasady rachunkowości, a części 8 w nocy 2 ujawnienia związane z nieruchomościami inwestycyjnymi, w tym także kluczowe założenia przyjęte do wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej. Grupa posiada portfel nieruchomości inwestycyjnych złożony z nieruchomości ukończonych w sektorze biurowym, handlowym oraz hotelarskim, a także nieruchomości zaklasyfikowane w ramach aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.</p> <p>Nieruchomości inwestycyjne nie rzadziej niż na koniec każdego roku obrotowego wyceniane są do wartości godziwej, określanej przy wsparciu ekspertów w zakresie wycen, w tym niezależnych rzeczoznawców. Do ustalenia wartości godziwej nieruchomości niezależni rzeczoznawcy stosują odpowiednie dla danej nieruchomości podejścia, metody i techniki wyceny.</p> <p>Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej wiąże się z istnieniem nieodłącznego ryzyka niepewności związanego z dokonywanymi szacunkami na potrzeby wyceny, a także</p>	<p>Nasze procedury badania obejmowały w szczególności:</p> <ol style="list-style-type: none">zrozumienie i ocenę procesu przeprowadzania wycen i kontroli w zakresie wycen nieruchomości inwestycyjnych, w tym dodatkowych kontroli w związku z pandemią wirusa COVID-19, wraz z oceną kwalifikacji, zakresu i warunków prac oraz obiektywności niezależnego rzeczoznawcy;ocenę zgodności przyjętych polityk rachunkowości w zakresie nieruchomości inwestycyjnych z odpowiednimi standardami sprawozdawczości finansowej;uzgodnienie, na wybranej próbie, wartości nieruchomości inwestycyjnych prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym z otrzymanymi wycenami przygotowanymi przez niezależnych rzeczoznawców;dla wybranej próby, sprawdzenie poprawności matematycznej i spójności metodologicznej (z wykorzystaniem wewnętrznych ekspertów PwC w zakresie wycen) wycen nieruchomości dokonywanych przez niezależnego rzeczoznawcę;krytyczną ocenę przyjętych przez Grupę założeń i dokonanych szacunków służących określeniu wartości godziwej; w szczególności zweryfikowaliśmy, na

wrażliwością wyników na założenia leżące u podstaw tych wycen. Wartość nieruchomości inwestycyjnych jest mocno zależna od przyjętej metody wyceny oraz przyjętych założeń, m.in. przyjętej stopy dyskonta i kapitalizacji, oczekiwanego dochodu z czynszów, czy też wszelkiego rodzaju mnożników bazujących na subiektywnej ocenie niemierzalnych cech, takich jak lokalizacja nieruchomości.

W 2021 r. Grupa rozpoznała zysk z tytułu przeszacowania w łącznej kwocie 261,2 mln zł (2020 r.: zysk 46,2 mln zł), który został odniesiony do wyniku finansowego 2021 r. i zaprezentowany jako aktualizacja wyceny nieruchomości w ramach działalności operacyjnej.

Mając na uwadze istotność pozycji w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy oraz znaczącą niepewność związaną z wyceną nieruchomości inwestycyjnych, uznaliśmy kwestię wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej za kluczową sprawę badania.

wybranej próbie, następujące elementy wyceny:

- przyjęte podejście, metody i techniki wyceny, która uzależniona jest od specyfiki danej nieruchomości;
- w przypadku nieruchomości generujących przychody, przeprowadzono testy szczegółowe w odniesieniu do:
 - założeń dotyczących przychodów: wysokość czynszu jednostkowego, założony poziom pustostanów, założony okres zwolnień czynszowych, przychody ze źródeł innych niż najem powierzchni;
 - założeń dotyczących kosztów: wysokość kosztów utrzymania nieruchomości, przyjęty model rozliczania kosztów z najemcami; sposób ujęcia prowizji agencyjnej;
 - założeń dotyczących stóp kapitalizacji/ dyskonta;
 - danych wsadowych, na podstawie których dokonywana jest wycena, m.in. porównano dane do warunków wynikających z umów najmu;
- dodatkowo, w przypadku nieruchomości oddanych do użytkowania w badanym okresie prześledziliśmy kształtowanie się kluczowych założeń dotyczących ustalonego momentu ukończenia budowy, marży dewelopera oraz budżetu kosztowego;
- ocenę poprawności i kompletności ujawnień w zakresie wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem Jednostki dominującej, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uważa 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 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 Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”). Członkowie Rady Nadzorczej 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 ekonomiczne użytkowników podjęte na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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 szacujemy 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, które mogą poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w 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 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 jesteśmy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Komunikujemy się z Komitetem Audytu odnośnie, między innymi, do planowanego zakresu i czasu przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleń badania, w tym wszelkich znaczących słabości kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Komitetowi Audytu oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz komunikujemy wszystkie powiązania i inne sprawy, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o działaniach podjętych w celu eliminowania tych zagrożeń oraz zastosowanych zabezpieczeniach.

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

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Inne informacje

Na inne informacje składa się łączne sprawozdanie z działalności Jednostki dominującej i Grupy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. („Łączne Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego Łącznego Sprawozdania z działalności (razem „Inne informacje”). Inne Informacje nie obejmują skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania biegłego rewidenta na jego temat.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Łączne Sprawozdanie z działalności Jednostki dominującej i 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 przeczytanie Innych informacji, i czyniąc to, rozważenie czy są one istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, z naszą wiedzą uzyskaną w trakcie badania, lub w inny sposób wydają się być istotnie zniekształcone. Jeżeli, na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenie Innych informacji, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Łączne Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i rocznym sprawozdaniu finansowym Jednostki dominującej.

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

Opinia o Łącznym Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej pracy w trakcie badania, naszym zdaniem, Łączne Sprawozdanie z działalności Jednostki Dominującej i Grupy:

- zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafu 70 i paragrafu 71 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. 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 oraz rocznym sprawozdaniu finansowym Jednostki dominującej.

Ponadto oświadczamy, że w świetle wiedzy o Jednostce dominującej i Grupie i ich otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w Łącznym Sprawozdaniu z działalności Jednostki dominującej i Grupy oraz pozostałych Innych informacjach istotnych zniekształceń.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Jednostka dominująca i Grupa zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 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 i rocznym sprawozdaniu finansowym Jednostki dominującej.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia o zgodności oznakowania skonsolidowanego sprawozdania finansowego z wymogami Jednolitego Europejskiego Formatu Elektronicznego („ESEF”)

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostaliśmy zaangażowani przez Zarząd Jednostki dominującej w ramach umowy o badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego do przeprowadzenia usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność w celu wyrażenia opinii czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień i za rok zakończony 31 grudnia

2021 roku sporządzone w jednolitym elektronicznym formacie raportowania zawarte w pliku o nazwie CapitalParkS.A.-2021-12-31.zip („skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF”) zostało oznakowane zgodnie z wymogami określonymi w artykule 4 Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) nr 2019/815 z dnia 17 grudnia 2018 r. uzupełniającego Dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania („Rozporządzenie ESEF”).

Opis przedmiotu zlecenia i mające zastosowanie kryteria

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało sporządzone przez Zarząd Jednostki dominującej w celu spełnienia wymogów dotyczących wymogów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania oraz oznakowania, które są określone w Rozporządzeniu ESEF. Przedmiotem naszej usługi atestacyjnej jest zgodność skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF z wymogami Rozporządzenia ESEF, a wymogi tam określone stanowią, naszym zdaniem, odpowiednie kryteria do sformułowania przez nas opinii.

Odpowiedzialność Zarządu Jednostki dominującej i Rady Nadzorczej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF zgodnie z 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 Rozporządzeniu ESEF. Odpowiedzialność Zarządu obejmuje również zaprojektowanie, wdrożenie i utrzymanie systemu kontroli wewnętrznej zapewniającej sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w formacie ESEF wolnego od istotnych niezgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF oraz jego oznakowanie zgodnie z tymi wymogami.

Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, obejmującej również sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z formatem wynikającym z 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, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z wymogami Rozporządzenia ESEF.

Naszą usługę wykonaliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3001pl - badanie sprawozdań finansowych sporządzonych w jednolitym elektronicznym formacie raportowania („KSUA 3001pl”) oraz gdzie jest to stosowne 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 i przeglądy historycznych informacji finansowych” wydanym przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSUA 3000 (Z)”. Standardy te nakładają na nas obowiązek przestrzegania wymogów etycznych, planowania i wykonywania procedur w celu uzyskania racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi kryteriami.

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

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 oraz jego oznakowaniem, 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.

Wymogi kontroli jakości i etyczne

Stosujemy postanowienia uchwały Krajowej Rady Biegłych Rewidentów w sprawie zasad wewnętrznej kontroli jakości w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Kontroli Jakości 1 i zgodnie z nim utrzymujemy kompleksowy system kontroli jakości obejmujący udokumentowane polityki i procedury odnośnie do zgodności z wymogami etycznymi, standardami zawodowymi oraz mającymi zastosowanie wymogami prawnymi i regulacyjnymi.

Przestrzegamy wymogów niezależności i innych wymogów etycznych Międzynarodowego Kodeksu Etyki Zawodowych Księgowych (w tym Międzynarodowych Standardów Niezależności) wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych i przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów, który jest oparty na podstawowych zasadach uczciwości, obiektywizmu, zawodowych kompetencji i należytej staranności, poufności i profesjonalnego postępowania.

Podsumowanie wykonanej pracy

Zaplanowane i przeprowadzone przez nas procedury miały na celu uzyskanie racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF zostało oznakowane, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z obowiązującymi wymogami. Nasze procedury obejmowały między innymi:

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

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszej opinii.

Opinia

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



Oświadczenie na temat świadczenia usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Jednostki dominującej i jej spółek zależnych 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 Jednostki dominującej i jej spółek zależnych w badanym okresie zostały wymienione w nocie 4.16 Łącznego Sprawozdania z działalności Jednostki dominującej i Grupy.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani po raz pierwszy do badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 10 lipca 2018 r. a następnie uchwałą z dnia 7 lipca 2020 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego 31 grudnia 2018 r., to jest przez 4 kolejne lata.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie w imieniu PricewaterhouseCoopers Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt sp.k., spółki wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 144, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Natalia Łyko.

Natalia Łyko
Kluczowy Biegły Rewident
Numer w rejestrze 13711
Warszawa, 24 marca 2022 r.