



Shape the future
with confidence

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

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

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

Dla Walnego Zgromadzenia oraz dla Rady Nadzorczej Polskiego Holdingu Nieruchomości S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Polski Holding Nieruchomości S.A. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest Polski Holding Nieruchomości S.A. („Jednostka dominująca”) z siedzibą w Warszawie, al. Jana Pawła II 12, na które składają się: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2025 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku oraz zasady (polityka) 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 2025 roku oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 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 15 kwietnia 2026 roku.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania („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, uchylającego decyzję Komisji 2005/909/WE („rozporządzenie UE”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego”.

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

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

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne, przedstawiliśmy najważniejsze 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
<i>Wycena i ujęcie nieruchomości inwestycyjnych</i>	
<p>Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2025 roku nieruchomości inwestycyjne w kwocie 3 705,9 milionów złotych, co stanowi 80,2% sumy aktywów Grupy na datę bilansową. Nieruchomości inwestycyjne obejmują dwie główne kategorie: ukończone nieruchomości inwestycyjne, które wyceniane są według wartości godziwej, oraz nieruchomości inwestycyjne w budowie, które wyceniane są według wartości godziwej, o ile spełnione są kryteria określone w polityce rachunkowości Grupy opisanej w nocie 4.1, lub w cenie nabycia. Ponadto, Zarząd Jednostki dominującej przeprowadza analizę czy w oparciu o stan faktyczny dotyczący sposobu użytkowania poszczególnych nieruchomości dana nieruchomość inwestycja nadal spełnia wymogi obecnej klasyfikacji.</p> <p>Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z postanowieniami MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”. Na dzień bilansowy wyceny są przeprowadzane przez niezależnych rzeczoznawców, którzy są angażowani przez Zarząd Jednostki dominującej do przeprowadzenia wycen zgodnie z obowiązującymi standardami wycen oraz standardami zawodowymi tych rzeczoznawców. Wycena taka uwzględnia profesjonalny osąd Zarządu Jednostki dominującej oraz przyjęte założenia i szacunki, takie jak obecne i przyszłe czynsze, poziom wynajmu, okresy bezczynszowe oraz stopy dyskontowe.</p> <p>Dane wejściowe wykorzystywane do określenia wartości godziwych nieruchomości</p>	<p>W ramach badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu wyceny nieruchomości inwestycyjnych. Omówiliśmy także z Zarządem Jednostki dominującej aktualną sytuację rynkową, zaangażowaliśmy naszych wewnętrznych ekspertów ds. nieruchomości i wycen do analizy zleconych przez Zarząd Jednostki dominującej wycen nieruchomości.</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; • analizę wyceny dla wybranej próby nieruchomości inwestycyjnych, w tym m.in. aktywów o najwyższej wartości, wykazujących istotną zmianę wartości, a także nieruchomości inwestycyjnych wycenianych do wartości godziwej po raz pierwszy; • 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; • analizę wybranych raportów z wycen nieruchomości oraz modeli wyceny, a także ocenę zastosowanej metody wyceny na potrzeby ustalenia wartości bilansowej; • przeprowadzenie testów wiarygodności na wybranej próbie wycen w zakresie prawidłowości informacji o nieruchomościach przekazywanych rzeczoznawcom przez



Shape the future
with confidence

inwestycyjnych Grupy są danymi na poziomie trzecim hierarchii wartości godziwej.

Biorąc pod uwagę znaczący wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy, a także dużą zależność od szacunków i osądów Zarządu Jednostki dominującej oraz ekspertów do spraw wycen, uznaliśmy tę kwestię za kluczową sprawę badania.

Odniesienie do ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Ujawnienia dotyczące ukończonych nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości inwestycyjnych w budowie zostały przedstawione w nocie 8 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy. Ujawnienia dotyczące istotnego osądu oraz dokonanych szacunków przedstawiono w nocie 5.3, a w nocie 5.1.1 analizę wrażliwości dotyczącą nieruchomości inwestycyjnych.

Zarząd Jednostki dominującej oraz ocenę poprawności arytmetycznej modeli wyceny;

- dokonanie oceny obiektywizmu i kompetencji niezależnych rzeczoznawców;
- ocenę poprawności zastosowanych metod wyceny oraz danych dotyczących wybranych nieruchomości, w tym szacunków wykorzystywanych przez zewnętrznych rzeczoznawców; w szczególności dotyczących stopy kapitalizacji, stawki opłat czynszowych oraz okresów bezzwrotnych i innych rabatów/opustów, rynkowej stopy dyskonta, poziomu niewynajętej powierzchni czy też wartości nakładów na aranżację powierzchni;
- analizę nakładów poniesionych w trakcie roku oraz test wybranych dokumentów źródłowych w przypadku nieruchomości inwestycyjnych w budowie.

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

Rozpoznanie przychodów z kontraktów długoterminowych

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku Grupa wykazuje przychody z tytułu realizacji usług budowlanych w wysokości 334,5 milionów złotych.

Metoda ujmowania przychodów wymaga identyfikacji w ramach umów z klientami często więcej niż jednego zobowiązania do wykonania świadczenia oraz określenia, kiedy Grupa wywiązała się z tych zobowiązań, jakie jest jej należne wynagrodzenie z tego tytułu oraz alokowania wynagrodzenia do zobowiązań do spełnienia świadczenia.

W przypadku umów na świadczenie usługi budowlanej, Grupa ujmuje przychody według stopnia zaawansowania udziału kosztów poniesionych w całkowitych planowanych kosztach. Grupa szacuje budżety całościowe takich kontraktów, uwzględniając szczegółowe koszty niezbędne do zakończenia zlecenia i ustalając całkowity wynik na kontrakcie oraz uzależniając od szacowanego wyniku danego kontraktu utworzenie lub rozwiązanie rezerwy na stratę na kontrakcie.

Ponadto szacunki dotyczące budżetów kontraktów, zarówno w odniesieniu do planowanych kosztów, jak i poziomu już rozpoznanych przychodów oraz oczekiwanej daty zakończenia kontraktu i ewentualnego szacunku kary na skutek zaistniałego

W ramach badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu sprzedaży - przychodów i kosztów z kontraktów długoterminowych. Omówiliśmy także z Zarządem Jednostki zależnej oraz Jednostki dominującej wybrane kontrakty składające się na ujęte w sprawozdaniu przychody z działalności budowlanej w kwocie 334,5 mln PLN.

Nasze procedury badania obejmowały między innymi:

- ocenę stosowanej przez Grupę polityki rachunkowości odnoszącej się do ujmowania i prezentacji przychodów ze sprzedaży zgodnie z MSSF 15 Przychody z umów z klientami;
- dla usług, dla których przychód jest ujmowany w czasie, na wybranej próbie zleceń wykonaliśmy szczegółowe testy wiarygodności dotyczące ustalenia ceny transakcyjnej oraz rozpoznania przychodów, a także ustalania budżetów kontraktów, które stanowiły podstawę kalkulacji rezerwy na straty na kontraktach;
- wykonaliśmy analizę historyczną realizacji budżetów kontraktowych dla istotnych kontraktów zakończonych w danym roku obrotowym, w celu porównania prognoz i budżetów kontraktów niezakończonych;



Shape the future
with confidence

opóźnienia i niedotrzymania końcowego umownego terminu realizowanych kontraktów, stanowią istotny element oceny zarządów jednostek Grupy i zawierają ryzyko błędnego zdefiniowania zakresu lub wyceny pozostałych kosztów do poniesienia, co może powodować błędne ustalenie budżetowanego wyniku na kontraktach, co ma z kolei wpływ na wysokość utworzonych rezerw na straty.

Powyższe kompleksowe kwestie powodują, że uznaliśmy ujmowanie przychodów na kontraktach budowlanych za kluczową sprawę badania.

Odniesienie do ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Polityka rachunkowości dotycząca metody ujmowania przychodów została opisana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocie 4.18, a istotne szacunki i osądy w zakresie ujmowania przychodów ze sprzedaży w nocie 5.3.

W nocie 29 informacji dodatkowej do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa ujawniła dane dotyczące przychodów ze sprzedaży wymagane przez MSSF 15 Przychody z umów z klientami.

- dla wybranej próby kontraktów:
 - przenieśliśmy zapisy umowne, budżety kosztowe i przychodowe oraz przedyskutowaliśmy z zarządem jednostki zależnej ich zmiany w okresie sprawozdawczym;
 - przedyskutowaliśmy z kierownictwem poszczególnych kontraktów założenia dotyczące budżetów oraz ryzyk i stopnia zaawansowania prac na realizowanych kontraktach, w tym zaistniałych lub potencjalnych opóźnień w realizacji oraz ryzyk nałożenia przez zamawiających na Grupę kar z tytułu niedotrzymania końcowego umownego terminu realizowanych kontraktów;
 - zweryfikowaliśmy faktury sprzedaży wystawione po dniu bilansowym, w celu sprawdzenia wyceny kontraktów budowlanych oraz weryfikacji czy skalkulowany przychód z realizacji kontraktu znajduje swoje pokrycie w wystawionych fakturach;
 - przeprowadziliśmy wizyty na budowach;
 - dla wybranych kontraktów, dla których Grupa utworzyła rezerwy na straty, dodatkowo wykonaliśmy procedury mające na celu uzgodnienie kalkulacji rezerw w świetle przepisów MSR 37 Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe, przedyskutowaliśmy z zarządem jednostki zależnej oraz kierownictwem kontraktów założenia przyjęte w budżetach kontraktów oraz prawdopodobieństwo zmiany wyników na tych kontraktach.

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



Shape the future
with confidence

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 Grupy.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Grupy ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Jednostki dominującej obecnie lub w przeszłości.

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



Shape the future
with confidence

- oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej,
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy,
 - oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych z nimi ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej,
 - wyciągamy wniosek na temat 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 działaniach podjętych w celu eliminacji zagrożeń lub zastosowanych zabezpieczeniach.

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

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Grupy

Inne informacje obejmują sprawozdanie z działalności Grupy za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku („Sprawozdanie z działalności Grupy”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego i sprawozdawczością zrównoważonego rozwoju, które stanowią wyodrębnione części sprawozdania z działalności oraz inne dokumenty wchodzące w skład skonsolidowanego raportu rocznego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku („Skonsolidowany raport roczny”) z wyłączeniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania („Inne informacje”).



Shape the future
with confidence

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za Inne informacje.

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności Grupy oraz oświadczenia o stosowaniu ładu korporacyjnego 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 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, w zakresie nie dotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, 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 § 73 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 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.

Oświadczenie na temat Innych informacji

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

Nie mamy nic do przekazania odnośnie do pozostałych Innych informacji.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem, w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Grupa zawarła informacje określone w § 72 ust. 7 punkt 5 rozporządzenia o informacjach bieżących.

Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w § 72 ust. 7 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.



Shape the future
with confidence

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

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

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostaliśmy zaangażowani do przeprowadzania usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność w celu wyrażenia opinii czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy na dzień i za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, sporządzone w jednolitym elektronicznym formacie raportowania, zawarte w pliku o nazwie „259400Y6LEPCYTOP9P91-2025-12-31-1-pl.xbri” („skonsolidowane sprawozdanie finansowe w formacie ESEF”), zostało oznakowane zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) nr 2019/815 z dnia 17 grudnia 2018 r., uzupełniającym dyrektywę 2004/109/WE Parlamentu Europejskiego i Rady w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania („Rozporządzenie ESEF”).

Identyfikacja kryteriów i opis przedmiotu usługi

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

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

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

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

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

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



Shape the future
with confidence

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

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

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

Podsumowanie wykonanych prac

Zaplanowane i przeprowadzone przez nas procedury obejmowały między innymi:

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

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

Wymogi etyczne, w tym niezależność

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

Wymogi kontroli jakości

Firma audytorska stosuje Krajowy Standard Kontroli Jakości 1 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Zarządzania Jakością (PL) 1 - „Zarządzanie jakością dla firm wykonujących badania lub przeglądy sprawozdań finansowych lub zlecenia innych usług atestacyjnych i pokrewnych”, który wymaga od nas zaprojektowania, wdrożenia i utrzymywania systemu zarządzania jakością, w tym polityk oraz procedur dotyczących zgodności z zasadami etyki, standardami zawodowymi oraz mającymi zastosowanie regulacjami i przepisami prawa.



Shape the future
with confidence

Opinia na temat zgodności z wymogami Rozporządzenia ESEF

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

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

Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych

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

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy po raz pierwszy uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 30 kwietnia 2021 roku oraz ponownie uchwałą z dnia 17 maja 2023 roku oraz dnia 13 czerwca 2025 roku. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2021 roku; to jest przez okres pięciu kolejnych lat.

Warszawa, dnia 15 kwietnia 2026 roku

Kluczowy biegły rewident

Łukasz Piotrowski

biegły rewident

nr w rejestrze: 12390

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