

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA NA TEMAT WARTOŚCI GODZIWEJ ZORGANIZOWANEJ CZĘŚCI PRZEDSIĘBIORSTWA ELKOP SE POD NAZWĄ COTEX OFFICE CENTER

w związku z art. 312¹ § 1 pkt 2 Kodeksu Spółek Handlowych

Dla Akcjonariuszy, Rady Nadzorczej i Zarządu ELKOP SE

Przedmiot Opinii

Niniejsza opinia na temat wartości godziwej Zorganizowanej Części Przedsiębiorstwa oznaczonej nazwą COTEX Office Center, wyodrębnionej z ELKOP SE z siedzibą w Płocku, ustalonej na dzień 29 lutego 2024 r., została sporządzona na podstawie Umowy z dnia 21 maja 2024 r.

Przedmiot wyceny

Zarząd Spółki, w związku z planowaną reorganizacją działalności ELKOP SE, wydzielił i poddał wycenie zorganizowaną część przedsiębiorstwa. Przedmiotem wyceny wykonanej na zlecenie Zarządu Spółki była Zorganizowana Część Przedsiębiorstwa oznaczona nazwą COTEX Office Center. Wycena została wykonana przez rzeczoznawców majątkowych Krzysztofa Puk i Iwonę Kubarek, działających pod firmą Business Management Consulting Sp. z o.o. z siedzibą w Siemianowicach Śląskich, dnia 24 maja 2024 r., podpisano ją elektronicznie dnia 27 maja 2024 r. Wycena została wykonana z wykorzystaniem 2 metod: sumy zdyskontowanych przepływów pieniężnych oraz skorygowanej wartości aktywów netto, z jednoczesną rekomendacją do uznania za wartość godziwą wyniku wyceny z wykorzystaniem metody sumy zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

Zgodnie z wyceną, wartość COTEX Office Center wynosi:

- 36.610.000 zł przy wykorzystaniu metody sumy zdyskontowanych przepływów pieniężnych,
- 38.655.000 zł przy wykorzystaniu metody skorygowanej wartości aktywów netto.

Odpowiedzialność Zarządu Spółki za sporządzenie wyceny

Zarząd Spółki ELKOP SE jest odpowiedzialny za sporządzenie wyceny planowanego wkładu niepieniężnego zgodnie z zasadami określonymi w Kodeksie Spółek Handlowych.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem było zbadanie wyceny wartości godziwej zorganizowanej części przedsiębiorstwa określonej szczegółowo w paragrafie „Przedmiot wyceny” w celu uzyskania wystarczającej pewności co do tego, czy zastosowana metoda wyceny jest zasadna, a wartość przedmiotu wyceny ustalona prawidłowo.

Metoda ustalenia wartości godziwej

„Wartość godziwa” nie została zdefiniowana w Kodeksie Spółek Handlowych. Na potrzeby opinii przyjęto że wartość godziwa to wartość za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi podmiotami niepowiązаныmi. Należy wskazać, że rzeczywista wartość transakcyjna ustalona na warunkach rynkowych może odbiegać od wartości godziwej, na co mają wpływ np. premie z tytułu oczekiwanych, specyficznych korzyści przez nabywcę.

Podstawa wydania opinii

Opinia została wydana na podstawie:

- Umowy z dnia 21 maja 2024 r. pomiędzy ELKOP SE oraz GLC Audit Sp. zo.o.
- Krajowego Standardu Usług Atestacyjnych innych niż badanie i przegląd 3000(Z) w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Atestacyjnych (ISAEs) 3000 (Zmienionego), przyjętego uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019.
- Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1015 ze zm.).

Badanie przeprowadzono w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że metoda wyceny zorganizowanej części przedsiębiorstwa jest zasadna, a jego wartość określona na dzień 29 lutego 2024 r. została prawidłowo ustalona. Dla potrzeb wydania niniejszej opinii nie badaliśmy, ani nie weryfikowaliśmy otrzymanych dokumentów w zakresie innym niż prawidłowość przyjętych metod wyceny, założeń oraz dokonanych obliczeń, dlatego nie ponosimy odpowiedzialności za prawidłowość i rzetelność zawartych w nich informacji.

W związku z powyższym badanie polegało między innymi na następujących procedurach:

- ocenie czy przyjęta metoda wyceny jest zasadna,
- sprawdzenie racjonalności przyjętych założeń w zastosowanej metodzie,
- sprawdzenie czy przedmiot wyceny został wyceniony prawidłowo, zgodnie z przyjętą metodologią.

W naszej ocenie wykonane procedury dają wystarczającą podstawę do wyrażenia opinii.

Opinia

W naszej opinii:

- 1) Wartość godziwa COTEX Office Center wynosi 36.610.000 zł (trzydzieści sześć milionów sześćset dziesięć tysięcy złotych)
- 2) Metoda wyceny sumy zdyskontowanych przepływów pieniężnych, zastosowana do przeprowadzenia wyceny jest zasadna,
- 3) Wartość godziwa COTEX Office Center została ustalona prawidłowo, zgodnie z przyjętą metodologią wyceny.

Ograniczenie wykorzystania

Niemniejsza opinia została sporządzona wyłącznie do wykorzystania Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Akcjonariuszy ELKOP SE nie może zostać wykorzystana w żadnym innym celu. Nie przyjmujemy odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu treści niniejszej opinii.

**Oryginał podpisany z wykorzystaniem kwalifikowane podpisu elektronicznego przez
Kluczowego Biegłego Rewidenta ŁUKASZA ZARZYCKIEGO**

Kluczowy Biegły Rewident wpisany w rejestrze pod nr **12439**
Przeprowadzający badanie w imieniu podmiotu uprawnionego
GLC Audit Sp. z o.o. wpisanej na listę podmiotów uprawnionych
do badań sprawozdań finansowych pod nr **3916**
Siedziba Podmiotu
40-007 Katowice, ul. Uniwersytecka 13

KATOWICE, DNIA 29 MAJA 2024 R.