Raport niezależnego biegłego rewidenta z wykonania usługi atestacyjnej dającej racjonalną pewność, dotyczącej warunkowej wyceny 100% udziałów AMIHAN OÜ

Dla Zarządu AMIHAN OÜ oraz Zarządu Ice Code Games S.A.

Przedmiot usługi

Wykonaliśmy usługę atestacyjną dającą racjonalną pewność dotyczącą warunkowej wyceny 100% udziałów AMIHAN OÜ z siedzibą w Tallinnie (Estonia), kod rejestrowy 17574515 („Spółka"), sporządzonej na potrzeby planowanej transakcji z udziałem Ice Code Games S.A. z siedzibą w Warszawie, KRS 0000282571 („ICG"). Informacją o zagadnieniu jest wartość 100% udziałów Spółki w kwocie 13 068,5 tys. EUR na dzień 1 września 2026 r. („dzień wyceny"), ustalona i przedstawiona wraz z ujawnieniami przez PKF Advisory Sp. z o.o. w raportach z warunkowej wyceny udziałów Spółki na dzień wyceny oraz z wyceny Amihan Innovations Limited z siedzibą na Brytyjskich Wyspach Dziewiczych („AIL") na dzień 31 marca 2026 r., podpisanych 2 października 2026 r., wraz z aneksami do tych raportów podpisanymi 27 października 2026 r. („Aneksy PKF"; łącznie „Raporty PKF").

Wartość Spółki ustalono metodą skorygowanych aktywów netto na podstawie wartości 100% udziałów AIL w kwocie 15 146 tys. USD, ustalonej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych na dzień 31 marca 2026 r., przyjętej na dzień wyceny na podstawie oświadczenia zarządu AIL o braku zdarzeń gospodarczych wpływających na wartość AIL w okresie od 31 marca 2026 r. do dnia wyceny i przeliczonej po kursie referencyjnym Europejskiego Banku Centralnego z dnia wyceny (1,159 USD za 1 EUR). Wycena Spółki jest warunkowa: zakłada skuteczne wniesienie do Spółki wszystkich udziałów AIL, z przydziałem udziałów Spółki udziałowcom AIL w sposób opisany w Raportach PKF („szczególne założenie"), i odpowiada wartości Spółki po tym wniesieniu. Aneksy PKF opisują zmiany korporacyjne po dniach wyceny (zmianę struktury udziałowców AIL, podwyższenie kapitału zakładowego Spółki do 10 000 EUR oraz sposób przydziału udziałów Spółki udziałowcom AIL) i nie zmieniają dni wyceny, metod ani wyniku wyceny.

Kryteria, cel raportu i nieodłączne ograniczenia

Kryteriami są wartość godziwa w rozumieniu MSSF 13 „Wycena wartości godziwej", przyjęta w Raportach PKF, szczególne założenie oraz metody wyceny przyjęte w Raportach PKF. Kryteria określono na potrzeby planowanej transakcji z udziałem ICG, dlatego informacja o zagadnieniu może nie być odpowiednia do innych celów. Raport jest przeznaczony wyłącznie dla adresatów, należy go czytać łącznie z Raportami PKF i udostępniać wyłącznie w całości, razem z nimi. Nie może być wykorzystany w innym celu ani udostępniony innym osobom bez naszej zgody wyrażonej w formie dokumentowej, z wyjątkiem akcjonariuszy ICG, sądu rejestrowego i innych organów uprawnionych na podstawie przepisów prawa oraz doradców Spółki i ICG związanych tajemnicą zawodową. W zakresie dopuszczalnym przez prawo nie przyjmujemy odpowiedzialności wobec osób trzecich z tytułu treści raportu.

Wartość Spółki opiera się przede wszystkim na prognozach przedsięwzięć niezrealizowanych na dzień wyceny; rzeczywiste wyniki mogą istotnie od nich odbiegać, a nasz wniosek nie stanowi zapewnienia, że prognozy zostaną osiągnięte ani że rzeczywiste wartości będą odpowiadać szacunkom.

Odpowiedzialność

Wyceny sporządziła PKF Advisory Sp. z o.o. na zlecenie AIL; za Raporty PKF, w tym za szczególne założenie i zawarte w nich szacunki, odpowiadają wyceniający oraz Zarząd Spółki, który odpowiada także za informacje przekazane wyceniającemu i nam. Za prognozy finansowe AIL odpowiada zarząd AIL, a Zarząd ICG za decyzję o wykorzystaniu Raportów PKF na potrzeby transakcji z udziałem ICG.

Naszym zadaniem było wyrażenie, na podstawie uzyskanych dowodów, wniosku dającego racjonalną pewność, czy informacja o zagadnieniu została ustalona, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z kryteriami.

Standard, zarządzanie jakością i niezależność

Usługę wykonaliśmy zgodnie z Krajowym Standardem Usług Atestacyjnych Innych niż Badanie i Przegląd 3000 (Z), przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów („KRBR") nr 3436/52e/2019 z dnia 8 kwietnia 2019 r., z późniejszymi zmianami. Aletis Audyt sp. z o.o. stosuje Krajowy Standard Kontroli Jakości 1 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Zarządzania Jakością (PL) 1. Przestrzegaliśmy wymogów niezależności i innych wymogów etycznych Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych IESBA, przyjętego uchwałą KRBR nr 207/7a/2023 z dnia 17 grudnia 2023 r., z późniejszymi zmianami, oraz

ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym; jesteśmy niezależni od ICG i od Spółki.

Podsumowanie wykonanej pracy

Nasze procedury obejmowały w szczególności: ocenę odpowiedniości kryteriów, w tym szczególnego założenia; ocenę kompetencji, możliwości i obiektywizmu wyceniającego oraz jego pracy, w tym metod wyceny i znaczących założeń na tle dokumentów źródłowych i danych rynkowych, z analizą wrażliwości; ponowne przeliczenie wyceny; uzgodnienie informacji zawartych w Aneksach PKF z dokumentami źródłowymi; zapytania o zdarzenia po dniach, na które sporządzono Raporty PKF, do dnia niniejszego raportu oraz uzyskanie pisemnych oświadczeń Zarządu Spółki, zarządu AIL i Zarządu ICG. Uważamy, że uzyskane dowody są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę naszego wniosku.

Wniosek

Naszym zdaniem, we wszystkich istotnych aspektach, wartość 100% udziałów Spółki na dzień 1 września 2026 r. w kwocie 13 068,5 tys. EUR została ustalona w Raportach PKF zgodnie z kryteriami, przy szczególnym założeniu.

Objaśnienie ze zwróceniem uwagi

Zwracamy uwagę na informacje ujawnione w Raportach PKF. Wycena Spółki jest warunkowa: na dzień wyceny Spółka nie posiadała udziałów AIL, a wynik wyceny odpowiada wartości Spółki po realizacji wymiany udziałów i w razie jej niezrealizowania nie może być traktowany jako wartość wynikająca z rzeczywistego stanu majątkowego Spółki (Raport PKF dotyczący Spółki, pkt 2.1, 2.2, 3.3, 4.1 i 5). AIL znajduje się na wczesnym etapie rozwoju, a jej wartość, stanowiąca podstawę wartości Spółki, wynika z prognoz zarządu dotyczących nieuruchomionych na dzień wyceny projektu Apuao Grande i funduszu LAND (bez aktywów pod zarządzaniem na dzień wyceny) (Raport PKF dotyczący AIL, pkt 1.2, 2.2, 2.3.2, 4.2, 4.2.2 z tabelą 18 oraz 4.4 z tabelą 22). Zdyskontowane przepływy pieniężne w okresie szczegółowej prognozy są ujemne, a wartość AIL wynika w całości z wartości rezydualnej i zależy w istotnym stopniu od osiągnięcia prognozowanych wyników po 2030 r.; model zakłada pozyskanie finansowania niezbędnego do realizacji prognoz. Nasz wniosek nie jest zmodyfikowany w związku z tymi sprawami.

Inna sprawa

Niniejszy raport zastępuje nasz raport z dnia 5 października 2026 r., który dotyczył Raportów PKF w brzmieniu z dnia 2 października 2026 r., bez Aneksów PKF.

Warszawa, 27 października 2026 r.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez MARCIN PODLEŚNY
Data: 2026.10.27 18:54:13 CET

Marcin Podleśny
biegły rewident nr 14150, przeprowadzający usługę w imieniu Aletis Audyt sp. z o.o., firmy audytorskiej wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4452