

Poznań, 30 września 2026 roku

**Stanowisko Zarządu COMPREMUM S.A. (Emitent, Spółka) odnośnie okoliczności wydania wniosku z zastrzeżeniem odpowiednio w Raporcie z przeglądu skróconego śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. oraz Raporcie z przeglądu skróconego śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za ten sam okres przez SWGK Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (Biegły, Biegły Rewident)**

W związku z zastrzeżeniem zawartym w raporcie z przeglądu wydanym przez Biegłego Rewidenta do sprawozdań finansowych Spółki za pierwsze półrocze 2026 roku zakończone 30 września 2026 r., Zarząd Spółki prezentuje niniejszym stanowisko w sprawie. Poniższe stanowisko ma zastosowanie do wniosku z przeglądu jednostkowego sprawozdania finansowego, jak również skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Przedmiotowe zastrzeżenia dotyczą szacunków i założeń przyjętych do wyceny aktywów finansowych oraz wartości firmy na dzień bilansowy:

W przypadku jednostkowego sprawozdania finansowego Compremum S.A.:

- o Wartości udziałów w Agnes S.A. (42 627 tys. zł).
- o Wartości udziałów w Cornetto Baltic Sp. z o.o. (12 000 tys. zł).

W przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej COMPREMUM:

- o Wartości firmy przypisanej do Agnes S.A. (14 780 tys. zł).
- o Wartości firmy przypisanej do Cornetto Baltic Sp. z o.o. (12 131 tys. zł).

**Zastrzeżenie Biegłego Rewidenta dot. Cornetto Baltic Sp. z o.o. oraz AGNES S.A.**

Biegły Rewident zwrócił uwagę, że w ww. inwestycjach występują przesłanki do utraty wartości. Przeprowadzone testy na utratę wartości na dzień 31 grudnia 2025 r., nie zostały zaktualizowane na dzień 30 czerwca 2026 r. Wycena ww. inwestycji zależy w istotnym stopniu od założeń dotyczących przyszłej działalności spółek zależnych, w szczególności od prognozowanych przepływów pieniężnych. Założenia te są obarczone istotną niepewnością, a informacje uzyskane w toku przeglądu nie pozwoliły Biegłemu Rewidentowi ocenić, czy wartości inwestycji wykazane na dzień 30 czerwca 2026 r. uwzględniają tę niepewność w odpowiednim stopniu. Biegły Rewident nie był w stanie ustalić, czy konieczne jest dokonanie odpisów aktualizujących wartość tych inwestycji oraz jaka byłaby ich wysokość, a wartość inwestycji wykazana w skróconym śródrocznym jednostkowym sprawozdaniu finansowym może być istotnie wyższa od ich wartości odzyskiwalnej.

Podobnie nie zostały zaktualizowane oceny firm odnoszące się do dnia 30 czerwca 2026 r. Biegły wskazuje, że wyceny te zależą w istotnym stopniu od założeń dotyczących przyszłych przepływów pieniężnych, tempa wzrostu i rentowności ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których przypisano wartości firm.

Założenia te są obarczone istotną niepewnością. Według Biegłego testy sporządzone na koniec 2025 r. oraz informacje uzyskane w toku przeglądu nie dały nam podstaw do stwierdzenia, czy wartość firmy wykazana na dzień 30 czerwca 2026 r. jest uzasadniona, czy na dzień 30 czerwca 2026 r. konieczne było ujęcie odpisu z tytułu utraty wartości firmy, a jeśli tak — jaka powinna być jego wysokość. Wartość firmy wykazana w skróconym śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym może być istotnie wyższa od jej wartości odzyskiwalnej.

#### **Stanowisko Zarządu Emitenta dot. Cornetto Baltic Sp. z o.o. i Agnes S.A.:**

Zarząd podtrzymuje stanowisko, że na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki utraty wartości aktywów powiązanych z Cornetto Baltic Sp. z o.o. Przeprowadzony test na utratę wartości na dzień 31 grudnia 2025 r. został oparty na metodzie zdyskontowanych przepływów pieniężnych i bazuje na szczegółowym projekcie deweloperskim. Prognozy oparto na konkretnym harmonogramie rzeczowo-finansowym oraz na dotychczas otrzymanych ofertach generalnych wykonawców. Przyjęte wartości kosztów dodatkowo zabezpieczono wprowadzonymi rezerwami. Kluczowym aktywem determinującym wycenę jest nieruchomości gruntowa, której aktualna wycena potwierdzona operatem szacunkowym wskazuje na istotny wzrost wartości względem ceny nabycia. Spółka Cornetto Baltic Sp. z o.o. po podjęciu czynności rozpoczynających budowę i zakończeniu prac rozbiórkowych, jest na zaawansowanym etapie przygotowania części konstrukcyjnej budowy, posiada pozwolenie na budowę według potwierdzonego projektu budowlanego, co oznacza to gotowość do realizacji projektu.

W związku z tym Zarząd podtrzymuje swoje stanowisko i ocenia przyjęte parametry przepływów pieniężnych jako realistyczne, co potwierdza, że wartość księgowa powiązanych aktywów nie jest wyższa od wartości odzyskiwalnej.

Zarząd również podtrzymuje stanowisko co do braku wystąpienia przesłanek utraty wartości aktywów powiązanych Agnes S.A. Wycena aktywów Agnes S.A. bazuje na realnych planach operacyjnych, które uwzględniają, że przedsiębiorstwo posiada wykwalifikowaną kadre, wieloletnią historię operacyjną i silne referencje rynkowe. Model wyceny zakłada stopniową odbudowę działalności hurtowej w oparciu o weryfikowalne dane historyczne, zlecenia wykonania istotnych prac budowlanych przy kontraktach deweloperskich w oparciu o posiadany w Grupie Kapitałowej Emitenta bank ziemi, a także przepływy z dokończenia swoich prac na kontrakcie GSM-R dla SPC-2 Sp. z o.o. Prognozowane marże użyte w teście na utratę wartości oparto na zrealizowanych poziomach historycznych, a model nie dyskontuje nieuzasadnionych wzrostów rentowności. Przyjęte parametry są realne i rzetelnie odzwierciedlają perspektywy rynkowe dla spółki zależnej.

Zarząd wskazuje, że proces weryfikacji wartości bilansowej udziałów oraz wartości firmy jest zgodny z wymogami MSR 36 (Utrata wartości aktywów) oraz MSSF 13 (Wycena w wartości godziwej). Zastosowane metodologie, w tym metoda dochodowa oparta na zdyskontowanych przepływach pieniężnych, są uznanymi standardami wyceny, które rzetelnie odzwierciedlają wartość odzyskiwalną składników majątkowych. Przyjęte założenia dotyczące stóp dyskontowych, marż oraz działalności operacyjnej zostały poddane analizie wrażliwości, która potwierdziła, że wartość godziwa aktywów pozostaje na poziomie uzasadniającym ich ujęcie bez konieczności dokonywania odpisów aktualizujących.

Zarząd Emitenta wskazuje, że przy braku identyfikacji przesłanek do zmiany (w szczególności utraty wartości) oraz zgodnie z MSR 36 pkt 10: „Bez względu na to, czy istnieją przesłanki, które wskazują, iż nastąpiła utrata



wartości, jednostka jest także zobowiązana do: [...] b) przeprowadzania corocznie testu na utratę wartości firmy przejętej w wyniku połączenia jednostek”, nie znalazł podstaw do przeprowadzenia testów na utratę wartości na dzień 30 czerwca 2026 r.

W związku z powyżej przedstawioną argumentacją, Zarząd Spółki podtrzymuje swoje stanowisko i uznaje brak odpisów z tytułu utraty wartości aktywów powiązanych ze wskazanymi spółkami za prawidłowy i odzwierciedlający ich stan ekonomiczny na dzień 30 czerwca 2026 r.

#### Podpisy wszystkich Członków Zarządu

| Data                  | Imię i nazwisko   | Funkcja                              | Podpis                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30 września 2026 roku | Łukasz Fojt       | Wiceprezes Zarządu<br>COMPREMUM S.A. |  Signed by /<br>Podpisano przez:<br>ŁUKASZ FOJT<br>Date / Data: 2026-<br>10-01 00:53                   |
| 30 września 2026 roku | Dariusz Szymański | Wiceprezes Zarządu<br>COMPREMUM S.A. |  Signed by /<br>Podpisano przez:<br>Dariusz Tadeusz<br>Szymański<br>Date / Data: 2026-<br>10-01 01:00 |

