

**MOORE Rewit Audyt Sp. z o.o.**  
**ul. Starodworska 1**  
**80-137 Gdańsk**

Szanowni Państwo,

niniejsze oświadczenie sporządzono w związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (zwanej dalej „Grupa Kapitałowa”) za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku (zwanego dalej „skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym”). Celem badania sprawozdania finansowego było przedstawienie opinii o tym sprawozdaniu oraz stwierdzenie czy informacje w nim zawarte są kompletne i zgodne z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz zgodne z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (zwanymi dalej „MSR/MSSF”) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń wykonawczych Komisji Europejskiej, a także z wymogami przepisów 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 (Dz. U. z 2018, poz. 757 z późn zm.).

Potwierdzamy (Zarządca i Zarząd zwani dalej „Zarządem”) naszą odpowiedzialność jako Zarządu za:

- (a) rzetelną prezentację sprawozdania finansowego, zgodnie z polityką (zasadami) rachunkowości, zgodne z MSR/MSSF, oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń wykonawczych Komisji Europejskiej, oraz z uwzględnieniem przepisów zawartych w Rozporządzeniu 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 (Dz. U. z 2018, poz. 757 z późn zm.),
- (b) wdrożenie i stosowanie systemu księgowego i systemu kontroli wewnętrznej zaprojektowanych w taki sposób, aby zapobiegać powstawaniu oszustw, nadużyć i błędów oraz umożliwiać ich wykrywanie.

Zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą i przekonaniem potwierdzamy następujące oświadczenia:

1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe, wraz z informacją dodatkową, zawiera wszystkie informacje niezbędne do rzetelnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej, wyniku finansowego oraz przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości zgodnie z MSR/MSSF oraz z obowiązującymi jednostki – emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do publicznego obrotu – przepisami.
2. Potwierdzamy, że dokonaliśmy przeglądu zasad rachunkowości i technik wyliczania danych szacunkowych stosowanych przez Grupę Kapitałową i, uwzględniając możliwe alternatywne zasady rachunkowości i techniki stwierdzamy, że zasady rachunkowości i techniki szacowania wybrane w celu sporządzenia sprawozdania finansowego są najbardziej odpowiednie z punktu widzenia prawidłowego i rzetelnego przedstawienia sytuacji Grupy Kapitałowej, zgodnie z MSR/MSSF.

3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe ujawnia wszystkie informacje, o których nam wiadomo, a które są istotne z punktu widzenia możliwości kontynuowania przez Grupę Kapitałową działalności, w tym wszystkie istotne okoliczności i zdarzenia, czynniki zmniejszające ryzyko niezdolności do kontynuowania działalności oraz plany Grupy Kapitałowej. Grupa Kapitałowa ma ponadto zamiar oraz posiada zdolność do podjęcia działań niezbędnych do kontynuowania działalności. Udostępniliśmy Państwu wszystkie istotne informacje na temat zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności, które mogłyby mieć wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, w tym informacje o możliwości realizacji lub klasyfikacji wykazywanych aktywów oraz kwoty i klasyfikacji zobowiązań. W związku z powyższym oświadczamy, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone prawidłowo, przy założeniu kontynuacji działalności.
4. Udostępniliśmy Państwu:
  - 4.1. wszystkie protokoły z posiedzeń organów stanowiących Jednostki Dominującej Grupy Kapitałowej Wspólników, Zarządu, a wykaz uchwał podjętych przez te organy od dnia 01.01.2020 do daty niniejszego oświadczenia stanowi Załącznik nr 2 do niniejszego oświadczenia.
  - 4.2. całą dokumentację księgową i inne informacje, które mogłyby mieć wpływ na prawidłowość i rzetelność skonsolidowanego sprawozdania finansowego lub wymagałyby ujawnienia w nim. Nic nam nie wiadomo o istnieniu żadnych znaczących transakcji lub umów i porozumień, które nie byłyby rzetelnie opisane i prawidłowo ujęte w księgach rachunkowych stanowiących podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
5. Według naszej najlepszej wiedzy nie wystąpiły żadne:
  - 5.1. nieprawidłowości spowodowane przez kierownictwo lub pracowników Grupy Kapitałowej, odgrywających znaczącą rolę w systemie kontroli wewnętrznej, ani nieprawidłowości spowodowane przez innych pracowników, które mogłyby mieć istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe;
  - 5.2. faktyczne lub potencjalne przypadki naruszenia prawa lub innych regulacji, o takich skutkach, że należałoby rozważyć ich ujawnienie w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub utworzyć z tego tytułu rezerwy.
6. Wszystkie ustalenia umowne Grupy Kapitałowej z osobami trzecimi są prawidłowo odzwierciedlone w księgach rachunkowych lub, jeśli były istotne (lub potencjalnie istotne) z punktu widzenia sprawozdania finansowego, zostały Państwu ujawnione. W przypadku niedotrzymania zobowiązań umownych Grupa Kapitałowa utworzyła z tego tytułu stosowne rezerwy w oparciu o zasadę ostrożności i istotności.
7. Według naszej najlepszej wiedzy ujawniliśmy Państwu:
  - 7.1. istotne fakty odnoszące się do wszelkich znanych nam przypadków oszustw i nadużyć lub podejrzewanych oszustw i nadużyć, które mogłyby mieć wpływ na Grupę Kapitałową;
  - 7.2. rezultaty naszej oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego w wyniku wystąpienia nieprawidłowości czy naruszeń prawa.
8. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów ani przeoczeń. Uważamy, że wpływ ewentualnych nie skorygowanych błędów występujących w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, wykrytych przez Państwa w trakcie badania, jest nieistotny, zarówno

pojedynczo, jak i łącznie, z punktu widzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości. Tabela niewprowadzonych istotnych korekt stanowi załącznik nr 1 do niniejszego oświadczenia.

9. Wszystkie aktywa Grupy Kapitałowej są ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Grupa Kapitałowa posiada bezsporne tytuły własności do wszystkich posiadanych aktywów, a wszelkie istotne zastawy, obciążenia i zabezpieczenia ustanowione na którymkolwiek spośród aktywów Grupy Kapitałowej są ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.
10. Naszym zdaniem, realizacja w normalnym toku działalności gospodarczej aktywów obrotowych ujętych w bilansie przyniesie korzyści w wysokości równej co najmniej ich wartości księgowej netto, według której są wykazywane.
11. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujawnione zostały wszystkie umowy i ustalenia z bankami oraz instytucjami finansowymi i niefinansowymi dotyczące jakichkolwiek ograniczeń co do korzystania ze środków pieniężnych lub inne podobne ustalenia.
12. Dokonany odpis aktualizujący wartość należności jest wystarczający, aby pokryć wszelkie straty, jakie Grupa Kapitałowa może ponieść z tytułu nieściągalności należności.
13. Wszystkie zapasy ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wykazane są według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych jednak od ich cen sprzedaży netto. Wartość zużytych lub sprzedanych zapasów ustalana jest według metody FIFO przy zachowaniu zasady ciągłości w stosunku do roku poprzedzającego. Koszt wytworzenia produktów w toku, półproduktów oraz produktów gotowych obejmuje koszty przetworzenia, na które składają się wszelkie koszty bezpośrednie oraz rozsądnie oszacowany i w systematyczny sposób wyliczony narzut stałych i zmiennych wydziałowych kosztów produkcji wyliczony przy założeniu normalnego poziomu wykorzystania zdolności produkcyjnych. Wszelkie zapasy, których cena sprzedaży netto spadła w ciągu okresu objętego sprawozdaniem finansowym poniżej cen nabycia lub kosztów wytworzenia, albo które zostały uznane za przestarzałe bądź częściowo utraciły swoją pierwotną wartość użytkową, zostały zidentyfikowane, a ich wartość bilansowa obniżona została do poziomu cen sprzedaży netto.
14. Ilość materiałów, półproduktów, produktów w toku, wyrobów gotowych i towarów na 31 grudnia 2020 r. ustalona została w oparciu o prowadzoną przez Grupę Kapitałową ewidencję zapasów, przy uwzględnieniu wyników spisów z natury przeprowadzonych przez kompetentnych pracowników. Wszystkie materiały, półprodukty, wyroby gotowe i towary, do których tytuł własności przeszedł na nabywcę na dzień 31 grudnia 2020 r., zostały wyłączone ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
15. Wszystkie inwestycje zostały prawidłowo zaklasyfikowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i przeanalizowane pod kątem zaktualizowania do wartości godziwej.
16. Szczegółowe informacje dotyczące instrumentów finansowych, w tym instrumentów pochodnych, których umowy zawarto w ciągu roku obrotowego, zostały Państwu udostępnione. Wszelkie otwarte pozycje z tytułu takich instrumentów na dzień 31 grudnia 2020 r. zostały prawidłowo wycenione, zaś wartość wynikająca z wyceny została ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Jeśli było to zasadne, otwarte pozycje z tytułu pozabilansowych instrumentów finansowych zostały także w prawidłowy sposób ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

17. Oceniliśmy zawarte umowy, aby ustalić, czy któreś z nich nie są w istocie instrumentami mieszanymi, zawierającymi wbudowane instrumenty pochodne. W odniesieniu do tych wbudowanych instrumentów pochodnych o charakterystyce ekonomicznej, która nie jest wyraźnie i ściśle powiązana z umową podstawową, i które spełniają definicję instrumentu pochodnego w myśl MSR/MSSF, gdy analizuje się je osobno, wydzieliliśmy wbudowany instrument pochodny i wykazaliśmy go oddzielnie według wartości godziwej, zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości.
18. Okresy ekonomicznej użyteczności i przewidywane okresy uzyskiwania korzyści ekonomicznych ustalone przez Grupę Kapitałową w odniesieniu do wszystkich podlegających amortyzacji aktywów, stanowią odpowiednią podstawę do systematycznego odpisywania podlegającej amortyzacji wartości tych aktywów.
19. Przeprowadzaliśmy analizę aktywów trwałych, takich jak rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne, inwestycje w jednostkach zależnych pod kątem utraty wartości, w przypadku wystąpienia zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazujących na to, że wartość bilansowa tych aktywów może nie być odzyskiwalna i w przypadkach, gdy było to konieczne wprowadzaliśmy odpowiednie korekty.
20. Wartość majątku trwałego, wykazana w aktywach bilansu, odpowiada jego wartości użytkowej i dotychczasowe zmniejszenie wartości brutto jest wyrażone przez odpowiednie odpisy amortyzacyjne. Zarząd jest przekonany, że w niedalekiej przyszłości nie nastąpią znaczące i niekorzystne dla Grupy Kapitałowej zmiany dotyczące zakresu lub sposobu użytkowania rzeczowego majątku trwałego. W szczególności Zarządowi nic nie jest wiadomo i nie ma wiążących decyzji ani planów zaniechania działalności lub restrukturyzacji działalności, które spowodowałyby konieczność likwidacji składników majątku trwałego Grupy Kapitałowej przed uprzednio przewidzianym dla nich terminem użytkowania. Wszystkie środki trwałe wykorzystywane są w bieżącej działalności Grupy Kapitałowej.
21. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ustalone zostały w wysokości kwoty przewidzianej w przyszłości do odliczenia od podatku dochodowego, w związku z ujemnymi różnicami przejściowymi oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia.
22. Wszystkie zobowiązania Grupy Kapitałowej, zarówno faktyczne, jak i warunkowe, o których nam wiadomo, zostały zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Nie istnieją żadne inne istotne zobowiązania ani warunkowe zyski lub straty, które należałoby zaksięgować lub ujawnić. Ponadto nic nam nie wiadomo o jakichkolwiek roszczeniach, poza roszczeniami ujawnionymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, które zostały wniesione lub mogą zostać wniesione przez osoby trzecie, włączając w to sprawy sądowe lub arbitrażowe, które mogłyby doprowadzić do poniesienia przez Grupę Kapitałową znaczących strat. Również nasi prawnicy nie powiadomili nas o żadnych sprawach, poza sprawami ujawnionymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, ani w trakcie roku obrotowego, ani po jego zakończeniu do dnia podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
23. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujęte zostały wystarczające rezerwy na straty, jakie Grupa Kapitałowa może ponieść w związku z wypełnieniem lub niezdolnością do wypełnienia zobowiązań dotyczących sprzedaży, oraz na straty wynikające ze zobowiązań do zakupów przekraczających przewidywane potrzeby.
24. Poza programami już Państwu przedstawionymi, na które utworzono odpowiednie rezerwy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, Grupa Kapitałowa nie posiada żadnych

programów premiowych ani innych programów świadczeń, które mogłyby od niej wymagać dokonania wypłat kwot zależnych od stażu pracy.

25. Nie istnieją żadne nie uregulowane roszczenia lub rozliczenia z miejscowymi lub innymi organami skarbowymi, o których byśmy Państwa nie poinformowali lub odpowiednio nie ujawnili w sprawozdaniu finansowym. Nic nam nie wiadomo o jakichkolwiek dodatkowych istotnych zobowiązaniach z tytułu kar i obciążeń dotyczących rozrachunków z tytułu podatków, na które byśmy nie utworzyli odpowiednich rezerw w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.
26. Uznajemy naszą odpowiedzialność za przyjęte przez Grupę Kapitałową metody rozliczania podatków, które były stosowane w sposób jednolity przez cały bieżący okres sprawozdawczy. Wyliczenie wszystkich podatków bieżących i odroczonej aktywów i pasywów jest oparte na obowiązujących przepisach prawa i regulacji oraz oświadczamy, że nie występują żadne istotne niezaksięgowane zobowiązania warunkowe z tytułu podatków.
27. Prawidłowo wypełniliśmy obowiązki związane z raportowaniem schematów podatków oraz zabezpieczeniem Grupy Kapitałowej przed poniesieniem wysokich sankcji za ich niewdrożenie. Tam, gdzie było to konieczne, określiliśmy procedury MDR określające schematy postępowania w zależności od kategorii podmiotów, które zostały przekazane do Szefa Krajowej Administracji Skarbowej i którym nadano numer referencyjny NSP.
28. Poza przedstawionymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, nie występują żadne:
- 28.1. pisemne ani ustne gwarancje udzielone przez dyrektora, kierownika, pracownika lub inną osobę trzecią w imieniu Grupy Kapitałowej;
- 28.2. opcje lub umowy odkupu akcji lub udziałów, akcje lub udziały zarezerwowane na opcje, warranty, zamiany lub inne tego typu zobowiązania;
- 28.3. inne pozycje pozabilansowe.
29. Następujące pozycje zostały prawidłowo ujęte i, tam gdzie to było wymagane, odpowiednio ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym:
- transakcje z jednostkami powiązаныmi oraz odnośne salda należności i zobowiązań,
  - nie istnieją żadne straty wynikające ze zobowiązań do zakupu lub sprzedaży,
  - nie istnieją żadne umowy i opcje dotyczące odkupu uprzednio sprzedanych aktywów,
  - aktywa stanowiące zabezpieczenie spłaty zobowiązań.
30. Nie wystąpiły żadne zdarzenia pomiędzy dniem 31 grudnia 2020 r., a datą niniejszego oświadczenia, które miałyby istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe lub, nie mając wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe, spowodowałyby lub mogłyby spowodować jakiegokolwiek istotne zmiany, korzystne bądź niekorzystne, sytuacji majątkowej i finansowej lub wyniku finansowego Grupy Kapitałowej. Księgi rachunkowe Grupy Kapitałowej za okresy następujące po 31 grudnia 2020r., nie zawierają żadnych istotnych księgowania, o których by Państwo nie zostali poinformowani, dotyczących transakcji, które należało uwzględnić w skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych za poprzednie okresy.
31. Ujawniliśmy znane nam skutki epidemii koronawirusa SARS-CoV-2 na naszą obecną działalność, nasze plany i prognozy związane z łagodzeniem jego skutków oraz ryzyka z nim związane.

Według naszej najlepszej wiedzy epidemia koronawirusa nie wpłynie na zdolność do kontynuowania działalności w najbliższych 12 miesiącach, w szczególności w sposób powodujący znaczące ograniczenie lub zaprzestanie działalności.

32. Grupa Kapitałowa nie ma żadnych planów ani zamiarów, które mogłyby istotnie wpłynąć na wartość bilansową lub klasyfikację aktywów i zobowiązań.
33. Grupa Kapitałowa prowadzi działalność zgodnie z aktami założycielskimi i odpowiednimi decyzjami swoich organów stanowiących lub innymi obowiązującymi jednostkę przepisami prawa. Grupa Kapitałowa posiada wszelkie licencje i zezwolenia wymagane do prowadzenia działalności i prowadzi działalność zgodnie z tymi licencjami i zezwoleniami.

20.08.2021 r.

Pinczyn, dnia.....

### Załącznik nr 1

Do Oświadczenia Zarządu Grupy Kapitałowej w związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku.

#### TABELA NIEWPROWADZONYCH KOREKT SUGEROWANYCH PRZEZ AUDYTORA

Numer korekty	Wartość korekty	Wpływ na pozycje sprawozdania finansowego		Treść korekty	Uwagi
		WN	MA		
N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D
N/D	N/D	N/D	N/D	N/D	N/D

### Załącznik nr 2

Do Oświadczenia Zarządu Jednostki Dominującej Grupy Kapitałowej w związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku.

Wykaz uchwał podjętych przez organy Jednostki Dominującej od dnia 01.01.2020 do daty niniejszego oświadczenia.

Data	Uchwała
02.08.2019	Uchwała nr 1 Zarządu DD w sprawie powołania prokurenta Zb.Korzeniowskiego i udzielenia prokurentowi prokury łącznej
23.03.2020	Uchwała nr 1 ZW DD w spr. powołania pełnomocnika K.Woźnica i udzielenia umocowania do zawarcia umów, których stroną będzie Wiceprezes Zarządu S.Leszczyński - dot umowy spółki Mineral Group Sp z o.o.
10.04.2020	Uchwała nr 1 ZW DD w spr.zmiany zasad wynagradzania członków Zarządu z tyt.pełnionej funkcji
30.06.2020	Uchwała nr 1 ZW DD w spr.zmiany zasad wynagradzania członków Zarządu z tyt.pełnionej funkcji
30.06.2020	Uchwała nr 2 ZW DD w spr.powołania pełnomocnika M.Tuchlina i udzielenia umocowania do zawarcia aneksów do umów współpracy z członkami zarządu
07.09.2020	Uchwała nr 1 ZW DD w spr. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu DD z działalności za 9.11.2018-31.12.2019 r
07.09.2020	Uchwała nr 2 ZW DD w spr. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 9.11.2018-31.12.2019 r
07.09.2020	Uchwała nr 3 ZW DD w spr. podziału zysku netto za 9.11.2018-31.12.2019 r
07.09.2020	Uchwała nr 4 ZW DD w spr. udzielenia Prezesowi Zarządu S.Barandziak absolutorium z wykonania przez niego obowiązków za 9.11.2018-31.12.2019 r
07.09.2020	Uchwała nr 5 ZW DD w spr. udzielenia Członkowi Zarządu R.Dietrich absolutorium z wykonania przez niego obowiązków za 9.11.2018-31.12.2019 r

07.09.2020	Uchwała nr 6 ZW DD w spr. udzielenia Wiceprezesów Zarządu S.Leszczyńskiemu absolutorium z wykonania przez niego obowiązków za 9.11.2018-31.12.2019 r
15.01.2021	Uchwała Zarządu DD w spr.emisji obligacji serii B
01.02.2021	Uchwała Zarządu DD w spr.przydziału obligacji serii B
24.06.2021	Uchwała nr 1 Zarządu DD w sprawie emisji obligacji serii C
24.06.2021	Uchwała nr 2 Zarządu DD w sprawie zmiany warunków emisji obligacji serii A
24.06.2021	Uchwała nr 3A Zarządu DD w sprawie przydziału obligacji serii C
24.06.2021	Uchwała nr 3B Zarządu DD w sprawie przydziału obligacji serii C
24.06.2021	Uchwała nr 3C Zarządu DD w sprawie przydziału obligacji serii C