

Załącznik nr 5

do Planu Połączenia

*KGHM CUPRUM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ – CENTRUM BADAWCZO-ROZWOJOWE Z
KGHM CENTRUM ANALITYKI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ*

*ustalenie wartości majątku Spółki Przejmującej sporządzone na dzień 1 czerwca 2024 r. –
zgodnie z załączonym raportem z wyceny z dnia 5 lipca 2024 r.*

Raport z wyceny udziałów KGHM CUPRUM Sp. z o.o. - CBR

Raport opracowany dla
KGHM CUPRUM Sp. z o.o. -
Centrum Badawczo-Rozwojowe



Szanowni Państwo,

Mamy przyjemność przedstawić raport z wyceny wartości rynkowej udziałów spółki KGHM CUPRUM Sp. z o.o. – Centrum Badawczo-Rozwojowe (zwanej dalej KGHM Cuprum lub Spółka) dla celów połączenia podmiotów w ramach grupy kapitałowej. Wycena sporządzona została na dzień 1 czerwca 2024 r. (zwany dalej Dniem Wyceny).

Niniejszy dokument został przygotowany zgodnie z warunkami Umowy nr 320/DD/23 z 21 maja 2024 r. zawartej pomiędzy Grant Thornton Frąckowiak Prosta spółka akcyjna z siedzibą w Poznaniu (zwaną dalej Grant Thornton) oraz KGHM CUPRUM Sp. z o.o. - Centrum Badawczo-Rozwojowe z siedzibą we Wrocławiu.

Przygotowując wycenę, opierano się na sprawozdaniach finansowych oraz innych dokumentach, informacjach i wyjaśnieniach, które uzyskano od Spółki. Założono, że otrzymane informacje są prawidłowe, rzetelne i że zostały przekazane zgodnie z najlepszą wiedzą Spółki. Grant Thornton nie ponosi odpowiedzialności za ich prawidłowość i rzetelność.

Zastosowane przez Grant Thornton procedury wyceny nie oznaczają, że w ramach niniejszego projektu przeprowadzone zostało badanie sprawozdania finansowego lub jego przegląd, ani w rozumieniu obowiązujących w Polsce przepisów, ani w rozumieniu Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej.

Ocena sprawozdania finansowego, wykorzystanego do wyceny metodą majątkową, dokonywana jest w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia wyceny zgodnie z wiedzą zawodową Grant Thornton, na podstawie informacji uzyskanych od Zarządu Spółki. Powyższe sprawozdanie finansowe nie podlega badaniu przez Wykonawcę, ani przez innego biegłego rewidenta.

Potwierdzeniem prawidłowości i rzetelności przekazanych przez Spółkę danych jest Oświadczenie Zarządu, zamieszczone w załączniku do niniejszego Raportu.

Grant Thornton Frąckowiak
Prosta spółka akcyjna
ul. Abpa Baraniaka 88 E
61-131 Poznań, Poland

T +48 61 62 51 100
F +48 61 62 51 101
www.grantthornton.pl

Grant Thornton nie ponosi odpowiedzialności za efekty wykorzystania Raportu (w części lub całości) przez osoby niebędące jego adresatem (niewchodzące w skład Zarządu Spółki). Grant Thornton nie ponosi odpowiedzialności za skutki jakichkolwiek decyzji podjętych w oparciu o informacje zawarte w niniejszym dokumencie.

Niniejszy raport stanowi całość i żadna jego część lub strona nie powinna być czytana i interpretowana bez zapoznania się z całością dokumentu.

W przypadku dodatkowych pytań lub wątpliwości prosimy o kontakt.

Z poważaniem,

Mariusz Maik



Partner
E mariusz.maik@pl.gt.com

Małgorzata Kaczmarczyk-Białecka



Partner
E malgorzata.kaczmarczyk-bialecka@pl.gt.com

Spis treści

01	Podsumowanie menedżerskie	4	Załączniki	
02	Podstawowe informacje o Spółce	7	A. Słownik	18
03	Wycena metodą SAN	9	B. Sprawozdanie finansowe Spółki	19
			C. Metodyka wyceny	21
			D. Oświadczenie Zarządu	22

01

Podsumowanie menedżerskie

Podsumowanie menedżerskie

(1|2)

W ramach Podsumowania menedżerskiego zaprezentowane zostały najważniejsze informacje dotyczące realizowanego projektu, przesłanki wyboru metody wyceny oraz założenia przyjęte w przeprowadzanej wycenie.

Zakresem prac jest określenie wartości 100% udziałów spółki KGHM CUPRUM Sp. z o.o. - Centrum Badawczo-Rozwojowe.

Koncepcja biznesowa Spółki

KGHM Cuprum, założona w 1967 roku, jest jednostką badawczo-rozwojową Grupy KGHM oraz innych klientów spoza grupy. Kontynuuje działalność Zakładów Badawczych i Projektowych Miedzi „Cuprum” realizując projekty badawcze dla przemysłu surowcowego i energetycznego w Polsce i za granicą. Oferta Spółki obejmuje:

- przygotowanie oraz nadzór nad inwestycjami
- zwiększanie efektywności wydobywania,
- ekspertyzy i prace badawczych,
- usługi projektowych,
- usługi pomiarowych,
- doradztwo dotacyjne oraz
- usługi laboratoryjne.

Więcej informacji nt. KGHM Cuprum znajduje się na stronach [7-8](#).

Podejście do wyceny

W przypadku wyceny wartości spółki KGHM Cuprum zastosowano metodę majątkową (skorygowanych aktywów netto - SAN).

Wycena metodą skorygowanych aktywów netto (SAN) przeprowadzana jest na podstawie sprawozdania finansowego, sporządzonego na dzień wyceny wg zasad ustawy o rachunkowości lub międzynarodowych standardów sprawozdawczości finansowej. Wyceny dokonuje się przy założeniu, iż wycena aktywów i pasywów w sprawozdaniu finansowym nie w pełni odpowiada ich wartości godziwej, w związku z czym, dokonuje się korekt wartości niektórych pozycji bilansowych.

Uzasadnienie wyboru metody wyceny

Spółka generuje ujemne wyniki finansowe zarówno na poziomie operacyjnym, jak również wyniku netto. Mając jednak na uwadze profil działalności, Spółka dokonuje kapitalizacji kosztów ponoszonych na prowadzone projekty badawczo-rozwojowe i prezentuje je w aktywach. Ponadto, zgodnie z uzyskanymi informacjami, głównym aktywem KGHM Cuprum jest nieruchomości inwestycyjna w postaci biurowca Cuprum Novum zlokalizowanego we Wrocławiu.

W związku z powyższym wycenę przeprowadzono na podstawie jednej z metod majątkowych – opierającą się na skorygowanej wartości aktywów netto. Metoda ta jest ulepszoną wersją metody opierającej się na wartości księgowej netto, która określa wartość spółki na podstawie wartości jej kapitałów własnych.

W ramach wyceny wykorzystano operat szacunkowy dostarczony przez Spółkę.

Dzień Wyceny

Wycena przeprowadzona została na dzień 1 czerwca 2024 roku w oparciu o dane finansowe na dzień 31 maja 2024 roku*

* Wartości stanowiące bilans zamknięcia na 31 maja 2024 r. stanowią jednocześnie dane stanowiące bilans otwarcia na 1 czerwca 2024 r.

Więcej informacji nt. zastosowanej metodologii wyceny znajduje się na stronie [22](#).

Podsumowanie menedżerskie

(2|2)

Wycena metodą majątkową SAN

Korekty aktywów i pasywów

- Wartość środków trwałych została skorygowana w oparciu o operat szacunkowy udostępniony przez Spółkę. Ze względu na wykorzystanie nieruchomości zarówno dla celów własnych Spółki, jak i pod wynajem, została ona ujęta w dwóch pozycjach bilansowych, zgodnie z procentowym wykorzystaniem powierzchni.

Nieruchomość w pozycji bilansowej inwestycji długoterminowych została wykazana w wartości godziwej na podstawie udostępnionego operatu szacunkowego, w związku z czym korekta dotyczy wyłącznie wartości ujętej w pozycji środków trwałych.
- Środki pieniężne w walutach obcych zostały skorygowane zgodnie ze średnim kursem NBP na dzień 31.05.2024 r., który odpowiada najbliższemu notowaniu kursów od Dnia Wyceny.
- Pozycja zobowiązań długoterminowych i rezerw została skorygowana o kwotę rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na podstawie korekty aktywów trwałych.

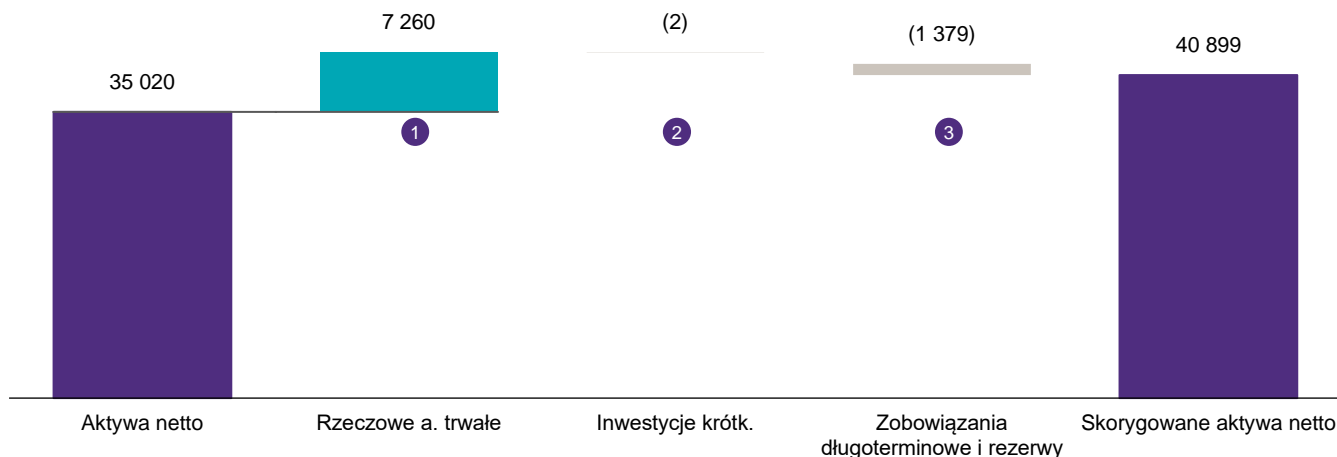


Pozostałe istotne składniki majątku , których wartość księgową odzwierciedla wartość rynkową

W ramach procesu wyceny metodą SAN skorygowano część pozycji bilansowych Spółki, jeżeli stwierdzono, że wartość bilansowa nie w pełni odzwierciedla wartość rynkową danej pozycji. Z przeanalizowanych pozycji dla których nie zidentyfikowano przesłanek do dokonania korekty ich wartości, to :

- Inwestycje długoterminowe,
- Należności krótkoterminowe,
- Rozliczenia międzyokresowe.

Wyniki wyceny metodą majątkową SAN (kPLN)



Wartość 100 % kapitałów własnych spółki KGHM Cuprum oszacowanych metodą majątkową SAN wynosi:

40 899 kPLN

Więcej informacji na temat założeń wyceny metodą majątkową skorygowanych aktywów netto na s. 10-17.

02

Podstawowe informacje o Spółce

Podstawowe informacje o Spółce

Informacje podstawowe

KGHM CUPRUM Sp. z o.o. – Centrum Badawczo-Rozwojowe, założona w 1967 roku, jest jednostką badawczo-rozwojową Grupy Kapitałowej KGHM oraz innych klientów niewchodzących w skład Grupy. Kontynuuje działalność Zakładów Badawczych i Projektowych Miedzi „Cuprum”. Spółka realizuje projekty badawcze i rozwojowe dla przemysłu surowcowego i energetycznego w Polsce i za granicą. Misją spółki jest tworzenie wartości dla KGHM oraz innych podmiotów w sektorach surowcowym i energetycznym poprzez wykorzystanie wiedzy ekspertów. Jedynym akcjonariuszem Spółki jest KGHM Polska Miedź S.A. posiadająca 100% udziałów.

Podstawowe informacje o Spółce przedstawione zostały w poniższej tabeli.

Nazwa Spółki	KGHM CUPRUM sp. z o.o. – Centrum Badawczo-Rozwojowe
Siedziba / adres Zarządu	ul. Generała Władysława Sikorskiego 2-8, 53-659 Wrocław
Adres strony www	https://kgmcuprum.com
Organ rejestrowy	Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer rejestru (KRS)	0000100797
NIP	8960001770
Regon	930093846
Podstawowa działalność	Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie pozostałych nauk przyrodniczych i technicznych
Udziałowcy / właściciele	KGHM Polska Miedź S.A. (100%)
Kapitał podstawowy	17 329 000,00 PLN

Źródła: Opracowanie Grant Thornton na podstawie danych KRS oraz strony internetowej Spółki

Działalność Spółki

KGHM CUPRUM oferuje kompleksowe usługi badawczo-rozwojowe dla przemysłu wydobywczego. Główne obszary działalności obejmują:

- przygotowanie inwestycji,
- zwiększanie efektywności wydobywania,
- nadzór nad inwestycjami i projektami.

Spółka świadczy również usługi w zakresie:

- ekspertyz i prac badawczych,
- usług projektowych,
- usług pomiarowych,
- doradztwa dotacyjnego oraz
- usług laboratoryjnych.



03

Wycena metodą SAN

Założenia przyjęte do wyceny metodą SAN	10
Wycena metodą SAN	15

Założenia przyjęte do wyceny metodą SAN

(1|6)

Aktywa Spółki na dzień 01.06.2024 r. (kPLN)

Wyszczególnienie	Bilans	Korekty	Bilans po korektach
A. AKTYWA TRWAŁE	54 765	7 260	62 025
I. Wartości niematerialne i prawne	348	-	348
II. Rzeczowe aktywa trwałe	19 146	7 260	26 406
III. Należności długoterminowe	68	-	68
IV. Inwestycje długoterminowe	35 202	-	35 202
1. Nieruchomości	35 202	-	35 202
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
B. AKTYWA OBROTOWE	18 811	(2)	18 809
I. Zapasy	-	-	-
II. Należności krótkoterminowe	16 476	-	16 476
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek	16 476	-	16 476
a. z tytułu dostaw i usług	5 416	-	5 416
b. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	566	-	566
c. inne	69	-	69
d. dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
e. aktywa z tytułu umów	10 426	-	10 426
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 259	(2)	1 257
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 259	(2)	1 257
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 075	-	1 075
AKTYWA RAZEM	73 576	7 258	80 834

Przegląd bilansu

Do sprawozdania finansowego sporządzonego przez KGHM Cuprum wg stanu na Dzień Wyceny, na podstawie materiałów dostarczonych przez Spółkę wprowadzono zidentyfikowane przez Grant Thornton w trakcie wyceny korekty wartości księgowej aktywów i pasywów obcych.

Aktywa trwałe

1 Wartości niematerialne i prawne

Spółka na Dzień Wyceny w bilansie wykazuje wartości niematerialne i prawne o wartości bilansowej 348 274 PLN. W ramach pozycji występują głównie posiadane oprogramowania i licencje, a także prace rozwojowe dotyczące betonoskopu, traktowane jako WNIp w budowie. Na podstawie informacji przedstawionych przez Spółkę nie zidentyfikowano przesłanek do dokonania korekty wartości.

3 Należności długoterminowe

Spółka posiada należności długoterminowe w kwocie 68 252 PLN, w których ujęte są kaucje długoterminowe. Na podstawie otrzymanych informacji od Spółki, która wskazała, że należności nie są przeterminowane lub zagrożone spłatą, nie zidentyfikowano przesłanek do dokonania korekty wartości.

4 Inwestycje długoterminowe

Spółka posiada inwestycje długoterminowe w postaci nieruchomości inwestycyjnej odpowiadającej 67% wartości nieruchomości określonej na podstawie operatu szacunkowego udostępnionego przez Spółkę. W związku z faktem, iż wartość bilansowa odpowiada wartości wynikającej z operatu szacunkowego nie dokonano korekty pozycji.

W ramach inwestycji długoterminowych występuje również prawo wieczystego użytkowania gruntu. Spółka nie posiada operatu szacunkowego związanego z pozycją, a wycena dokonywana jest w momencie obciążenia opłatą za użytkowanie gruntu. Zgodnie z informacją od Spółki, wycena pozycji miała miejsce na koniec roku 2022. W związku z brakiem aktualnej wyceny jako wartość rynkową pozycji przyjęto wartość bilansową na Dzień Wyceny.

Założenia przyjęte do wyceny metodą SAN

(2|6)

Aktywa Spółki na dzień 01.06.2024 r. (kPLN)

Wyszczególnienie	Bilans	Korekty	Bilans po korektach
A. AKTYWA TRWAŁE	54 765	7 260	62 025
I. Wartości niematerialne i prawne ①	348	-	348
II. Rzeczowe aktywa trwałe ②	19 146	7 260	26 406
III. Należności długoterminowe ③	68	-	68
IV. Inwestycje długoterminowe ④	35 202	-	35 202
1. Nieruchomości	35 202	-	35 202
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
B. AKTYWA OBROTOWE	18 811	(2)	18 809
I. Zapasy	-	-	-
II. Należności krótkoterminowe ⑤	16 476	-	16 476
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek	16 476	-	16 476
a. z tytułu dostaw i usług	5 416	-	5 416
b. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	566	-	566
c. inne	69	-	69
d. dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
e. aktywa z tytułu umów	10 426	-	10 426
III. Inwestycje krótkoterminowe ⑥	1 259	(2)	1 257
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 259	(2)	1 257
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe ⑦	1 075	-	1 075
AKTYWA RAZEM	73 576	7 258	80 834

② Środki trwałe

Na podstawie operatu szacunkowego udostępnionego przez Spółkę dokonano korekty wartości środków trwałych, co zostało zaprezentowane w tabeli poniżej. Korekta dotyczy biurowca Cuprum Novum, który w części wykorzystywanej przez Spółkę uwzględniony jest w ramach środków trwałych. Wartość nieruchomości w środkach trwałych wynosi 8 398 483 PLN, natomiast odpowiadającej tej części nieruchomości wartość w operacie szacunkowym wynosi 15 658 727 PLN.

Pozostałą wartość nieruchomości stanowią grunty i budynki przy ul. Prackiej 3 oraz 3a we Wrocławiu. Obecna wartość bilansowa jest zbliżona do wartości rynkowej oszacowanej przez rzeczoznawcę w roku 2020. W związku z faktem, iż Spółka nie przedstawiła aktualnego operatu szacunkowego, wartość rynkowa przyjęta została na poziomie wartości bilansowej.

W ramach środków trwałych w budowie wykazana została stacja do zautomatyzowanego prowadzenia procesów krystalizacji oraz innych syntez chemicznych z kontrolą i rejestracją online. Zgodnie z informacją przekazaną przez Spółkę, użytkowanie rozpocznie się od roku 2025, a na Dzień Wyceny pracownia jest w remoncie. W związku z potwierdzeniem, że wartość bilansowa środka trwałego odpowiada wartości rynkowej, nie zidentyfikowano przesłanek do dokonania korekty pozycji.

WNiP i środki trwałe – korekta (kPLN)

Nazwa grupy	Wartość bilansowa	Korekta	Wartość rynkowa
Wartości niematerialne i prawne	348	-	348
Środki trwałe	18 121	7 260	25 381
- grunty	495	-	495
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	13 410	7 260	20 670
- urządzenia techniczne i maszyny	698	-	698
- środki transportu	104	-	104
- inne środki trwałe	1 536	-	1 536
Środki trwałe w budowie	1 025	-	1 025
Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-
Razem	19 494	7 260	26 755

Założenia przyjęte do wyceny metodą SAN

(3|6)

Aktywa Spółki na dzień 01.06.2024 r. (kPLN)

Wyszczególnienie	Bilans	Korekty	Bilans po korektach
A. AKTYWA TRWAŁE	54 765	7 260	62 025
I. Wartości niematerialne i prawne	348	-	348
II. Rzeczowe aktywa trwałe	19 146	7 260	26 406
III. Należności długoterminowe	68	-	68
IV. Inwestycje długoterminowe	35 202	-	35 202
1. Nieruchomości	35 202	-	35 202
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
B. AKTYWA OBROTOWE	18 811	(2)	18 809
I. Zapasy	-	-	-
II. Należności krótkoterminowe	16 476	-	16 476
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek	16 476	-	16 476
a. z tytułu dostaw i usług	5 416	-	5 416
b. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	566	-	566
c. inne	69	-	69
d. dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
e. aktywa z tytułu umów	10 426	-	10 426
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 259	(2)	1 257
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 259	(2)	1 257
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 075	-	1 075
AKTYWA RAZEM	73 576	7 258	80 834

2 Środki trwałe

Korekta wartości nieruchomości Cuprum Novum (kPLN)

Wyszczególnienie	Wartość bilansowa	Wartość rynkowa	Korekta wartości
Nieruchomości inwestycyjne na dzień 31.05.2024 r. w tym:	35 202	35 202	-
Nieruchomość inwestycyjna Cuprum Novum (A)	31 907	31 907	-
Rzeczowe aktywa trwałe na dzień 31.05.2024 r. w tym:	18 121	25 381	7 260
Nieruchomość Cuprum Novum (B)	8 398	15 659	7 260
Nieruchomość Cuprum Novum na dzień 31.05.2024 r. (A + B)	40 306	47 566	7 260

Wartość rynkowa nieruchomości została przyjęta na podstawie operatu dostarczonego przez Spółkę oraz podziału skalkulowanego na podstawie powierzchni wykorzystywanej na cele własne oraz wynajem.

Aktywa obrotowe

5 Należności krótkoterminowe

Na podstawie otrzymanych zestawień sporządzono analizę wiekowania należności handlowych na Dzień Wyceny. W związku z informacją od Spółki dotyczącą należności zagrożonych oraz otrzymanych spłat należności w miesiącu czerwcu nie zidentyfikowano przesłanek do dokonania korekty ponad należności, które odpisane zostały przez Spółkę.

Aktywa z tytułu umów to głównie wartość wyceny kontraktów długoterminowych pozostających na produkcji w toku na dzień bilansowy. Wycena umów przeprowadzana jest co kwartał na podstawie modelu finansowego Spółki.

Założenia przyjęte do wyceny metodą SAN

(4|6)

Aktywa Spółki na dzień 01.06.2024 r. (kPLN)

Wyszczególnienie	Bilans	Korekty	Bilans po korektach
A. AKTYWA TRWAŁE	54 765	7 260	62 025
I. Wartości niematerialne i prawne ①	348	-	348
II. Rzeczowe aktywa trwałe ②	19 146	7 260	26 406
III. Należności długoterminowe ③	68	-	68
IV. Inwestycje długoterminowe ④	35 202	-	35 202
1. Nieruchomości	35 202	-	35 202
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
B. AKTYWA OBROTOWE	18 811	(2)	18 809
I. Zapasy	-	-	-
II. Należności krótkoterminowe ⑤	16 476	-	16 476
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek	16 476	-	16 476
a. z tytułu dostaw i usług	5 416	-	5 416
b. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	566	-	566
c. inne	69	-	69
d. dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
e. aktywa z tytułu umów	10 426	-	10 426
III. Inwestycje krótkoterminowe ⑥	1 259	(2)	1 257
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 259	(2)	1 257
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe ⑦	1 075	-	1 075
AKTYWA RAZEM	73 576	7 258	80 834

Aktywa obrotowe

⑥ Inwestycje krótkoterminowe

Na podstawie sprawozdania finansowego Spółka na Dzień Wyceny wykazuje pozycje inwestycji krótkoterminowych w kwocie 1 259 217 PLN, na którą składają się środki pieniężne na rachunkach bankowych w 3 walutach: PLN, EUR oraz USD.

Środki w walutach obcych, zostały wykazane w bilansie zgodnie ze średnimi kursami NBP na koniec marca 2024 roku. Ze względu, iż Dzień Wyceny przypada na 01.06.2024 r. waluty obce zostały przeliczone po średnim kursie z dnia 31.05.2024 roku tj. z dnia najbliższemu Dniu Wyceny. W związku z powyższym dokonano korekty pozycji do wartości 1 257 410 PLN.

⑦ Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia między okresowe, obejmują m.in. ubezpieczenia, najem, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów i koszty dzierżawy. Pozycja jest rozliczana na bieżąco, z tego względu nie zidentyfikowano przesłanek do korekty pozycji.

Środki pieniężne w walutach obcych (kPLN)

Środki pieniężne	Wartość w walucie	Kurs walutowy	Wartość w PLN
Wyszczególnienie:			
Środki pieniężne w PLN	210	1,00	210
Środki pieniężne w EUR	245	4,27	1 046
Środki pieniężne w USD	0	3,94	1
Ogółem			1 257

Założenia przyjęte do wyceny metodą SAN

(5|6)

Pasywa Spółki na dzień 01.06.2024 r. (kPLN)

Wyszczególnienie	Bilans	Korekty	Bilans po korektach
A. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I REZERWY ⁸	12 407	1 379	13 786
1. Zobowiązania z tytułu dostaw i pozostałe	1 389	-	1 389
2. Zobowiązania finansowe	6 121	-	6 121
3. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	-	29
4. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	4 867	-	4 867
5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku ⁹	-	1 379	1 379
B. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE ¹⁰	23 543	-	23 543
I. Zobowiązania finansowe	13 403	-	13 403
II. Pozostałe zobowiązania	10 140	-	10 140
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	10 140	-	10 140
a. z tytułu dostaw i usług i pozostałe	3 256	-	3 256
b. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 047	-	2 047
c. inne	519	-	519
d. z tytułu świadczeń pracowniczych	4 319	-	4 319
3. Fundusze specjalne	-	-	-
C. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE ¹¹	2 606	-	2 606
KAPITAŁY OBCE RAZEM	38 556	1 379	39 935

8 Zobowiązania długoterminowe i rezerwy

Spółka w sprawozdaniu na Dzień Wyceny wykazuje zobowiązania długoterminowe i rezerwy o wartości bilansowej 12 406 577 PLN. Na wartość pozycji składają się:

- Zobowiązania z tytułu dostaw i pozostałe: 1 389 027 PLN
- Zobowiązania finansowe: 6 121 493 PLN
- Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego: 29 259 PLN
- Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych: 4 866 797 PLN

W związku z informacją o braku przeterminowanych zobowiązań w ramach pozycji nie zidentyfikowano przesłanek do dokonania korekt wartości.

9 Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Zgodnie z Ustawą o rachunkowości, przedsiębiorstwa zobowiązane są do tworzenia rezerw z tytułu podatku odroczonego związanego z przejściowymi różnicami między wartością bilansową, a podatkową aktywów i pasywów. Wartość korekty wynika z przeszacowania wartości nieruchomości do wartości godziwej. Dodatkowa rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oszacowana została na poziomie 1 379 446 PLN.

10 Zobowiązania krótkoterminowe

Spółka w sprawozdaniu na Dzień Wyceny wykazuje zobowiązania krótkoterminowe o wartości bilansowej 23 543 430 PLN. Na wartość pozycji składają się:

- Zobowiązania finansowe 13 402 962 PLN
- Pozostałe zobowiązania 10 140 468 PLN

Zgodnie z informacją od Spółki w ramach pozycji zobowiązań finansowych oraz innych, publicznoprawnych oraz z tytułu świadczeń pracowniczych nie występują zobowiązania przeterminowane.

Założenia przyjęte do wyceny metodą SAN

(6|6)

Pasywa Spółki na dzień 01.06.2024 r. (kPLN)

Wyszczególnienie		Bilans	Korekty	Bilans po korektach
A.	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I REZERWY	12 407	1 379	13 786
1.	Zobowiązania z tytułu dostaw i pozostałe	1 389	-	1 389
2.	Zobowiązania finansowe	6 121	-	6 121
3.	Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	-	29
4.	Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	4 867	-	4 867
5.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	-	1 379	1 379
B.	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	23 543	-	23 543
I.	Zobowiązania finansowe	13 403	-	13 403
II.	Pozostałe zobowiązania	10 140	-	10 140
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek	10 140	-	10 140
	a. z tytułu dostaw i usług i pozostałe	3 256	-	3 256
	b. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 047	-	2 047
	c. inne	519	-	519
	d. z tytułu świadczeń pracowniczych	4 319	-	4 319
3.	Fundusze specjalne	-	-	-
C.	ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2 606	-	2 606
	KAPITAŁY OBCE RAZEM	38 556	1 379	39 935

⑩ Zobowiązania krótkoterminowe

Na podstawie otrzymanych zestawień sporządzono analizę wiekowania zobowiązań handlowych na Dzień Wyceny. Dodatkowo otrzymano również zestawienie dotyczące spłaty zobowiązań przeterminowanych w czerwcu, zgodnie z którym większość z zobowiązań po terminie zapłaty została uregulowana przez Spółkę.

Zgodnie z informacjami od Spółki wszelkie zobowiązania są regulowane na bieżąco, a występowanie sporadycznych opóźnień wynosi maksymalnie do 30 dni.

W związku z powyższym nie zidentyfikowano przesłanek do dokonania korekty wartości.

⑪ Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Spółka na Dzień Wyceny w bilansie wykazuje rozliczenia międzyokresowe w kwocie 2 605 932 PLN. Zgodnie z informacjami przedstawionymi przez Spółkę, wszystkie rozliczenia międzyokresowe rozliczane są na bieżąco, w związku z czym nie zidentyfikowano przesłanek do korekty pozycji.

Wycena metodą SAN

(1|2)

Wycena metodą SAN – aktywa (kPLN)

Wyszczególnienie	Bilans	Korekty	Bilans po korektach
A. AKTYWA TRWAŁE	54 765	7 260	62 025
I. Wartości niematerialne i prawne	348	-	348
II. Rzeczowe aktywa trwałe	19 146	7 260	26 406
III. Należności długoterminowe	68	-	68
IV. Inwestycje długoterminowe	35 202	-	35 202
1. Nieruchomości	35 202	-	35 202
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-	-
B. AKTYWA OBROTOWE	18 811	(2)	18 809
I. Zapasy	-	-	-
II. Należności krótkoterminowe	16 476	-	16 476
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek	16 476	-	16 476
a. z tytułu dostaw i usług	5 416	-	5 416
b. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	566	-	566
c. inne	69	-	69
d. dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
e. aktywa z tytułu umów	10 426	-	10 426
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 259	(2)	1 257
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 259	(2)	1 257
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 075	-	1 075
AKTYWA RAZEM	73 576	7 258	80 834

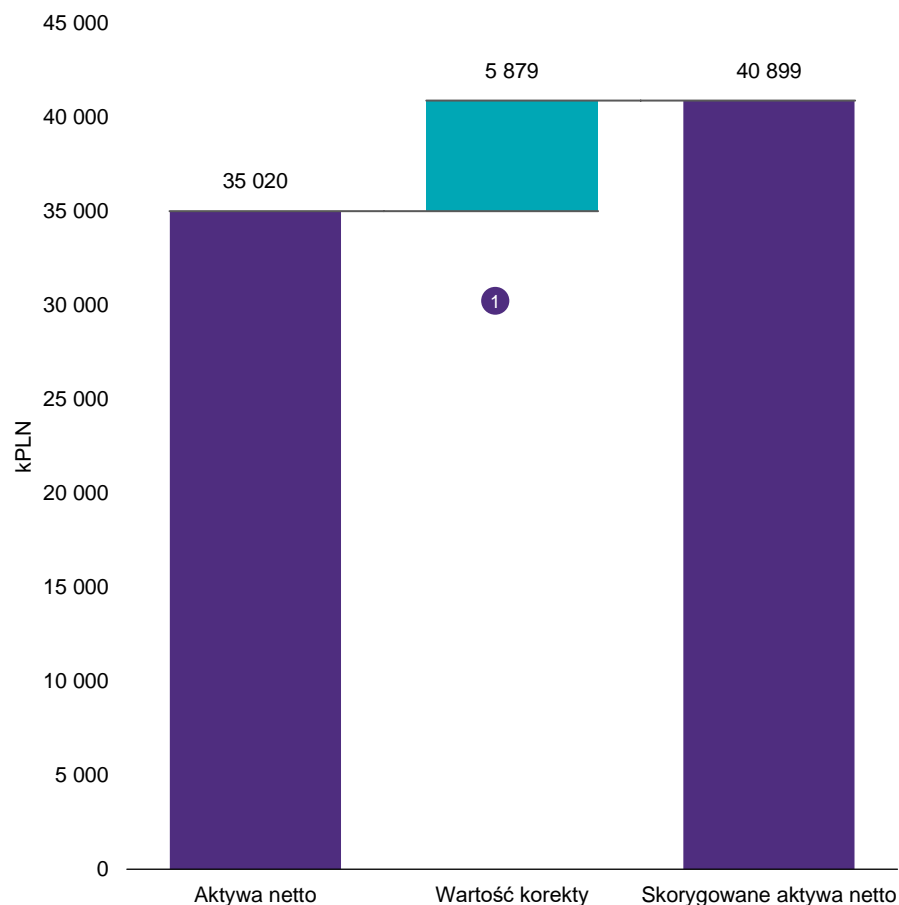
Wycena metodą SAN – pasywa (kPLN)

Wyszczególnienie	Bilans	Korekty	Bilans po korektach
A. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I REZERWY	12 407	1 379	13 786
1. Zobowiązania z tytułu dostaw i pozostałe	1 389	-	1 389
2. Zobowiązania finansowe	6 121	-	6 121
3. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29	-	29
4. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	4 867	-	4 867
5. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku	-	1 379	1 379
B. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	23 543	-	23 543
I. Zobowiązania finansowe	13 403	-	13 403
II. Pozostałe zobowiązania	10 140	-	10 140
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek	10 140	-	10 140
a. z tytułu dostaw i usług i pozostałe	3 256	-	3 256
b. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 047	-	2 047
c. inne	519	-	519
d. z tytułu świadczeń pracowniczych	4 319	-	4 319
3. Fundusze specjalne	-	-	-
C. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2 606	-	2 606
KAPITAŁY OBCE RAZEM	38 556	1 379	39 935
Aktywa netto	35 020		
Wartość korekty		5 879	
Skorygowane aktywa netto			40 899

Wycena metodą SAN

(2|2)

Wyniki wyceny metodą SAN (kPLN)



1

Podsumowanie

W ramach procesu wyceny metodą SAN skorygowano część pozycji bilansowych Spółki, jeżeli stwierdzono, że wartość bilansowa nie w pełni odzwierciedla wartość rynkową danej pozycji. Najistotniejszy wpływ na wysokość 7 260 kPLN miała korekta rzeczowych aktywów trwałych. Po uwzględnieniu rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o wartości 1 379 kPLN, suma korekt pozycji bilansowych wyniosła **5 879 kPLN**.



Wartość 100% kapitałów własnych spółki KGHM Cuprum oszacowanych metodą majątkową skorygowanych aktywów netto kształtuje się na poziomie:

40 899 kPLN.

Załączniki

A. Słownik	18
B. Sprawozdanie finansowe Spółki	19
C. Metodyka wyceny	21
D. Oświadczenie Zarządu	22

A. Słownik

Sformułowania ogólne

Spółka, KGHM Cuprum	KGHM CUPRUM Sp. z o.o. - Centrum Badawczo- Rozwojowe
kPLN	Tysiące polskich złotych
Dzień Wyceny	1 czerwca 2024 r.
Grant Thornton, GT	Grant Thornton Frąckowiak Prosta spółka akcyjna
Eq	Z ang. „Equity Value” - wartość kapitałów własnych

Ogólne informacje

Źródła tabel i wykresów

Tabele i wykresy w Raporcie zostały opracowane przez Grant Thornton na podstawie danych Spółki, chyba że wskazano inaczej.

B. Sprawozdanie finansowe Spółki

(1|2)

Bilans na dzień 01.06.2024 r. (kPLN)

Wyszczególnienie	Bilans
A. AKTYWA TRWAŁE	54 765
I. Wartości niematerialne i prawne	348
II. Rzeczowe aktywa trwałe	19 146
III. Należności długoterminowe	68
IV. Inwestycje długoterminowe	35 202
1. Nieruchomości	35 202
2. Wartości niematerialne i prawne	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-
B. AKTYWA OBROTOWE	18 811
I. Zapasy	-
II. Należności krótkoterminowe	16 476
1. Należności od jednostek powiązanych	-
2. Należności od pozostałych jednostek	16 476
a. z tytułu dostaw i usług	5 416
b. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	566
c. inne	69
d. dochodzone na drodze sądowej	-
e. naliczone przychody z tytułu kontraktów długoterminowych	10 426
III. Inwestycje krótkoterminowe	1 259
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	1 259
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 075
AKTYWA RAZEM	73 576

Wyszczególnienie	Bilans
A. KAPITAŁY WŁASNE	35 020
I. Kapitał podstawowy	17 329
II. Kapitał podstawowy zwiększenie w związku z hiperinflacją	5 756
iii. Zyski zatrzymane	13 085
iv. Pozostałe elementy kapitału własnego	(1 150)
B. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE I REZERWY	12 407
1. Zobowiązania z tytułu dostaw i pozostałe	1 389
2. Zobowiązania finansowe	6 121
3. Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	29
4. Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	4 867
C. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	23 543
I. Zobowiązania finansowe	13 403
II. Pozostałe zobowiązania	10 140
1. Wobec jednostek powiązanych	-
2. Wobec pozostałych jednostek	10 140
a. z tytułu dostaw i usług i pozostałe	3 256
b. z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 047
c. inne	519
d. z tytułu świadczeń pracowniczych	4 319
3. Fundusze specjalne	-
D. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2 606
PASYWA RAZEM	73 576

B. Sprawozdanie finansowe Spółki

(2|2)

Rachunek zysków i strat na dzień 01.06.2024 r. (kPLN)

Wyszczególnienie		RZiS
A.	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	17 111
1.	Przychody ze sprzedaży produktów	17 111
2.	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-
B.	KOSZTY WŁASE SPRZEDAŻY	19 365
1.	Koszt sprzedanych produktów	19 365
2.	Koszt sprzedanych towarów i materiałów	-
C.	ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY	(2 254)
1.	Koszty sprzedaży	-
2.	Koszty ogólnego zarządu	2 391
3.	Pozostałe przychody operacyjne	112
4.	Pozostałe koszty operacyjne	236
D.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	(4 768)
1.	Przychody finansowe	-
2.	Koszty finansowe	546
E.	ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM	(5 314)
1.	Podatek dochodowy	1 105
F.	ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ	(4 209)

C. Metodyka wyceny

Metody majątkowe

W metodach majątkowych firma traktowana jest jako zespół składników majątku pomniejszony o zaciągnięte zobowiązania.

Wycena **metodą aktywów netto** dokonywana jest na podstawie sprawozdania finansowego sporządzonego przez Spółkę wg zasad ustawy o rachunkowości lub międzynarodowych standardów sprawozdawczości finansowej. Wyceny dokonuje się przy założeniu, że wycena aktywów i pasywów w sprawozdaniu finansowym w pełni odpowiada ich wartości godziwej, w związku z czym, do wyceny przyjmuje się bilansową wartość kapitałów własnych. Wartość Spółki oszacowana na podstawie metody aktywów netto stanowi jedynie odzwierciedlenie zapisów księgowych.

Wycena **metodą skorygowanych aktywów netto** dokona zostanie na podstawie sprawozdania finansowego, sporządzonego na dzień wyceny wg zasad ustawy o rachunkowości lub międzynarodowych standardów sprawozdawczości finansowej.

Wyceny dokonuje się przy założeniu, iż wycena aktywów i pasywów w sprawozdaniu finansowym nie w pełni odpowiada ich wartości godziwej, w związku z czym wartość takich pozycji bilansowych jest korygowana. Ponadto uwzględnione zostają (jeżeli występują) pozycje, które zgodnie z ustawą o rachunkowości lub MSR nie są składnikami bilansu (np. znaki towarowe, patenty, licencje, baza kluczowych klientów). Elementy te są poddawane dodatkowo wycenie.

Formuła na obliczenie wartości przedsiębiorstwa metodą skorygowanych aktywów netto przyjmuje następującą postać:

$$WP = (A + / - K_A) - (P + / - K_P) \quad , \text{ gdzie:}$$

- WP – wartość przedsiębiorstwa dokonana na podstawie metody wyceny skorygowanych aktywów netto,
- A – aktywa,
- P – pasywa,
- KA – korekta aktywów,
- KP – korekta pasywów.

Ocena sprawozdania finansowego, wykorzystanego do wyceny metodą majątkową, dokonywana jest w zakresie niezbędnym do przeprowadzenia wyceny zgodnie z wiedzą zawodową Grant Thornton, na podstawie informacji uzyskanych od Zarządu Spółki. Powyższe sprawozdanie finansowe nie podlega badaniu przez Wykonawcę, ani przez innego biegłego rewidenta.

D. Oświadczenie Zarządu



Oświadczenie Zarządu

Dla Grant Thornton Frąckowiak Prosta spółka akcyjna

Ul. abpa Antoniego Baraniaka 88 E

61-131 Poznań

02 lipiec 2024 r.

KGHM CUPRUM Sp. z o.o. – Centrum Badawczo-Rozwojowe

ul. Generała Władysława Sikorskiego 2-B

53-659 Wrocław

W związku z przygotowaniem przez Grant Thornton Frąckowiak Prosta spółka akcyjna na zlecenie KGHM CUPRUM Sp. z o.o. – Centrum Badawczo-Rozwojowe projektu wyceny wartości KGHM CUPRUM Sp. z o.o. – Centrum Badawczo-Rozwojowe na dzień 01.06.2024 r. (Dzień Wyceny), na podstawie warunków zawartej umowy nr 320/DD/23, zgodnie z naszą najlepszą wiedzą oświadczamy, że:

- 1 Przekazane przez nas informacje i wyjaśnienia są prawdziwe i rzetelne.
- 2 Ujawnione Państwu przez nas sprawozdanie finansowe na Dzień Wyceny oraz pozostałe informacje i wyjaśnienia, w tym przede wszystkim: zestawienie rzeczowych aktywów trwałych, wiekowanie należności i zobowiązań handlowych są kompletne i nie wiemy o żadnych zdarzeniach, które spowodowałyby, że przekazane informacje i dane powinny zostać zmienione.
- 3 Spółka nie inwestuje w instrumenty finansowe.
- 4 W okresie od dnia sporządzenia ostatniego sprawozdania finansowego w pełni zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej do dnia podpisania niniejszego oświadczenia nie powstały żadne zobowiązania warunkowe, pozabilansowe oraz zdarzenia, które powinny zostać objęte rezerwą.
- 5 Wartość inwestycji długoterminowych ujawnionych w bilansie, w tym gruntów i nieruchomości, jest na bieżąco weryfikowana i odpowiada ich wartości rynkowej.
- 6 Udostępniony operat szacunkowy dotyczący nieruchomości Cuprum Novum, zgodnie z naszą najlepszą wiedzą sporządzony został w sposób rzetelny przez doświadczonych ekspertów z dochowaniem należytej staranności.
- 7 Nie wiemy o jakichkolwiek naruszeniach prawa, warunków umów, których jesteśmy stroną lub przepisów, które powinny być uwzględnione przy sporządzaniu wyceny.

Zarząd

WICEPREZES ZARZĄDU

Magdalena Król
Magdalena Król

PREZES ZARZĄDU

Stawomir Fabich
Stawomir Fabich

Kierownik Biura Zarządu i Nadzoru Główny Księgowy

Jobiła Burakowska
Jobiła Burakowska

Ania Wróbel
Ania Wróbel

STARSZY SPECJALISTA ds. kontroli

Maria Mucha-Kruczyńska
Maria Mucha-Kruczyńska

Audyt – Podatki – Outsourcing – Doradztwo
Mówimy o tym, o czym inni milczą

Grant Thornton Frąckowiak Prosta spółka akcyjna, Biuro audytorskie nr 322
Aut 15 (słowo): 61 131 Poznań, ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E, 60-778-778 i 1-71 011, REGON: 20159198, NIP: 526-139-0020, KRS: 0000390110, Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy, w KRS 000103253, Raport akcyjny: 025-94630-0

