

DEWIZA Audyt sp. z o.o.

ul. Józefa Lompy 1/1

44-100 Gliwice

Szanowni Państwo,

Niniejsze oświadczenie wydajemy w związku z przeprowadzaniem przez DEWIZA Audyt sp. z o.o. badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INVEST TDJ Estate sp. z o.o. („Grupa”), w której jednostką dominującą jest INVEST TDJ Estate sp. z o.o. („jednostka dominująca”) sporządzonego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”), którego celem jest wyrażenie opinii biegłego rewidenta orzekającej, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz wyniku finansowego za rok zakończony tego dnia, zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”), a także przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i postanowieniami umowy jednostki dominującej.

1. ODPOWIEDZIALNOŚĆ

- 1.1. Uznajemy naszą odpowiedzialność za rzetelność i jasność skonsolidowanego sprawozdania finansowego jak również za jego sporządzenie zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Ustawy o rachunkowości i odpowiednio wydanymi na jej podstawie przepisami i oświadczamy, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przez nas zatwierdzone.
- 1.2. Uznajemy naszą odpowiedzialność za wprowadzenie i funkcjonowanie systemu rachunkowości oraz systemu kontroli wewnętrznej, które są zaprojektowane w taki sposób, aby zapobiegać oraz wykrywać nieprawidłowości i błędy.
- 1.3. Nie wystąpiły żadne znane nam:
 - nieprawidłowości dotyczące członków kierownictwa jednostki dominującej lub pracowników spółek Grupy, którzy odgrywają znaczącą rolę w systemie księgowym;
 - nieprawidłowości związane z innymi członkami kierownictwa lub pracownikami, które mogą mieć istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- 1.4. Potwierdzamy, iż członkowie kierownictwa oraz pracownicy uczestniczący w procesach związanych z nabywaniem towarów lub usług, rozliczaniem podatku od towarów i usług oraz obsługą i realizacją dostaw spółek Grupy mają świadomość zagrożenia dla Grupy wynikającego z braku należytej staranności w weryfikacji kontrahentów w bieżącej działalności Grupy. Dodatkowo potwierdzamy, że kierownictwo jak i pracownicy Grupy zostali uwrażliwieni i przeszkoleni w zakresie ryzyk wynikających dla Grupy ze świadomego i nieświadomego uczestnictwa w obrocie dobrami objętymi łańcuchem wyłudzeń podatkowych, możliwości praktycznego zabezpieczania się przed nieuczciwymi praktykami rynkowymi, jak i osobistej odpowiedzialności na podstawie Kodeksu

Karnego Skarbowego po stronie kierownictwa i osób zaangażowanych w przygotowywanie sprawozdawczości finansowej i podatkowej.

- 1.5. Uznajemy naszą odpowiedzialność za przestrzeganie wszystkich przepisów prawa, umowy spółek Grupy oraz innych regulacji, które mają wpływ na działalność Grupy, włączając w to odpowiedzialność za złożenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego w rejestrze sądowym.
- 1.6. Wg najlepszej wiedzy Zarządu jednostki dominującej, nie wystąpiły żadne naruszenia lub potencjalne naruszenia bezpośrednio lub pośrednio związanych z działalnością Grupy praw, przepisów lub zobowiązań umownych, jak również postanowień umowy jednostki dominującej, których efekt powinien zostać ujawniony w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub stać się podstawą do ujęcia straty.
- 1.7. Przeprowadziliśmy wszystkie niezbędne procedury, aby móc potwierdzić, że byli członkowie Zarządu jednostki dominującej, Pan Robert Rogowski oraz Pan Maciej Wójcik, podczas pełnienia funkcji:
 - nie był świadomy oszustw spowodowanych przez kierownictwo lub pracowników Spółki, o których by nie poinformować aktualnych Członków Zarządu;
 - ujawnił aktualnym Członkom Zarządu wszystkie podpisane przez siebie umowy;
 - nie podpisał żadnych weksli, umów ani innych dokumentów, które skutkowałyby powstaniem zobowiązania Spółki wobec stron trzecich i nie zostały prawidłowo ujawnione w sprawozdaniu finansowym Spółki;
 - przestrzegał przepisów prawa;
 - ujawnił wszelkie inne informacje niezbędne do przygotowania sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółki.

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem, potwierdzamy prawdziwość następujących oświadczeń:

2. SKORYGOWANE I NIESKORYGOWANE RÓŻNICE

- 2.1. Nie występują żadne nieskorygowane różnice, które zostały przez Państwa zidentyfikowane w toku badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego w odniesieniu do ostatniego prezentowanego w nim okresu.
- 2.2. Uznajemy naszą odpowiedzialność za, oraz potwierdzamy, że są naszymi wszelkie korekty, które wprowadziliśmy do ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawionego Państwu do badania oraz końcowego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które zatwierdziliśmy i o którym wydają Państwo swoją opinię z badania.
- 2.3. Potwierdzamy, iż wszelkie dane, założenia oraz metodologia leżące u podstaw wyliczeń i informacji, które zostały przedstawione przez biegłego rewidenta w trakcie badania i dotyczyły wprowadzonych przez nas korekt, zostały przejrane i zweryfikowane przez odpowiednie osoby działające w imieniu Grupy, w celu upewnienia się, że uwzględnione w nich zostały wszystkie istotne czynniki. Uznajemy naszą odpowiedzialność za prawidłowość i właściwe ujęcie wynikających z nich korekt, w tym za sposób, w jaki korekty te zostały ujęte dla celów sprawozdawczości podatkowej.

3. OŚWIADCZENIA OGÓLNE

- 3.1. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie, co do formy i treści, z obowiązującymi przepisami prawa i umową jednostki dominującej i przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny rentowności oraz wyniku finansowego działalności

gospodarczej za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2024 roku.

- 3.2. Rozważyliśmy wszelkie informacje dostępne dla nas do dnia niniejszego oświadczenia i uważamy, że spółki Grupy, jak również Grupa są w stanie kontynuować działalność w dającej się przewidzieć przyszłości - to znaczy przez okres co najmniej jednego roku od daty bilansowej.
- 3.3. Nie wystąpiły żadne okoliczności mające, w naszej ocenie, znaczenie dla oceny możliwości kontynuowania działalności przez spółki Grupy i Grupę.
- 3.4. Wszystkie transakcje przeprowadzone przez Grupę zostały prawidłowo i rzetelnie zaksięgowane. Udostępniliśmy Państwu wszystkie księgi rachunkowe i dokumenty źródłowe oraz wszystkie protokoły z posiedzeń Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Zgromadzeń Wspólników jednostki dominującej, które miały miejsce do dnia niniejszego oświadczenia, jak wymieniono w załączniku nr 1.
- 3.5. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów, w tym również dotyczących braku wymaganych ujawnień.
- 3.6. Spółki Grupy zastosowały się do wszystkich postanowień porozumień i umów, do których niezastosowanie się mogłoby mieć istotny wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.
- 3.7. Nie otrzymaliśmy żadnych informacji od organów i urzędów regulacyjnych, nadzorujących oraz kontrolujących, a także pożyczko- i kredytodawców, w których wskazują oni na nieprawidłowości w sprawozdawczości Grupy, niespełnienie warunków umów i porozumień lub postępowanie niezgodne z obowiązującym prawem.
- 3.8. Oświadczamy, że nie zawieraliśmy transakcji obejmujących instrumenty pochodne.
- 3.9. Inwentaryzacja aktywów została przeprowadzona w zakresie, terminach i z częstotliwością przewidziana w Ustawie o rachunkowości, a stwierdzone różnice rozliczono w księgach rachunkowych badanego okresu.
- 3.10. Nie wystąpiły żadne zdarzenia po dacie bilansowej, które powodowałyby konieczność wprowadzenia korekt lub ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.
- 3.11. Nie występują żadne istotne kwestie, włączając w to nierozstrzygnięte spory, które mogą stać się przyczyną postępowania sądowego przeciwko spółkom Grupy. Potwierdzamy, że na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień niniejszego oświadczenia nie przedstawiono nam, ani nie spodziewamy się przedstawienia żadnych innych roszczeń związanych z postępowaniem sądowym.
- 3.12. Potwierdzamy, że transakcje z podmiotami powiązanymi osobowo i kapitałowo zostały dokonane przez Grupę na warunkach rynkowych i są odpowiednio udokumentowane.
- 3.13. Ujawniliśmy Państwu wszelkie naruszenia bezpieczeństwa cybernetycznego, które miały miejsce lub o których zostaliśmy poinformowani przez strony trzecie (w tym organy regulacyjne, organy ścigania i konsultantów ds. bezpieczeństwa) w okresie objętym badaniem oraz do dnia złożenia oświadczenia, które mogą mieć potencjalnie istotne znaczenie dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
- 3.14. Metody, znaczące założenia i dane, wykorzystane do ustalenia szacunków księgowych i powiązanych ujawnień są odpowiednie, aby uzyskać ujęcie, pomiar lub ujawnienia, które są zgodne z Ustawą o rachunkowości.
- 3.15. Ujawniliśmy Państwu wszystkie opinie podatkowe, całą korespondencję z organami skarbowymi oraz inne stosowne informacje, w oparciu o które zaksięgowane zostały pozycje mogące mieć istotne znaczenie dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W związku z wejściem w życie przepisów dotyczących informacji o schematach podatkowych (ang. *Mandatory Disclosure Rules – MDR*; ustawa z dnia 23 października 2018 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób

fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy Ordynacja podatkowa oraz niektórych innych ustawa – Dz.U. 2018.2193) zaświadcza, że w badanym okresie oraz w odniesieniu do badanego okresu oraz zdarzeń i schematów podatkowych dotyczących badanego okresu, spółki Grupy realizowały wszystkie obowiązki określone w tychże przepisach w sposób kompletny i terminowy. Oświadczamy, że nie wystąpił obowiązek raportowania schematów podatkowych w związku z czym nie przekazywaliśmy innych informacji i zawiadomień Szefowi Krajowej Administracji Skarbowej, nie przekazywaliśmy dodatkowo pism, oświadczeń i informacji innym podmiotom i nie otrzymaliśmy informacji od innych podmiotów w związku z ww. przepisami.

4. OŚWIADCZENIA DOTYCZĄCE BILANSU

- 4.1. Każdy element skonsolidowanego sprawozdania finansowego został prawidłowo sklasyfikowany, opisany i ujawniony zgodnie z Ustawą o rachunkowości.
- 4.2. Nie mamy żadnych planów ani zamierzeń, które mogłyby istotnie zmienić wartość księgową lub klasyfikację aktywów i pasywów wykazanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.
- 4.3. Nie mamy żadnych planów zaniechania produkcji jakichkolwiek dóbr, ani innych planów lub zamierzeń, które mogłyby prowadzić do powstania nadmiernych lub przeterminowanych zapasów. Zapasy zostały wykazane w kwotach nie wyższych niż ich cena sprzedaży netto.
- 4.4. Aktywa zostały wycenione w sposób prawidłowy i dokonane zostały wszystkie odpisy aktualizujące niezbędne do obniżenia wartości tych aktywów do ceny sprzedaży netto, tam gdzie było to wymagane.
- 4.5. Uważamy, że istotne założenia leżące u podstaw szacunków i ujawnień dotyczących wartości godziwej zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są racjonalnie uzasadnione i odpowiednie do okoliczności.
- 4.6. Zapewniliśmy przeprowadzenie weryfikacji przyjętych do stosowania stawek amortyzacyjnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. W naszej ocenie przyjęte i stosowane stawki amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych odpowiadają okresowi ich ekonomicznej użyteczności.
- 4.7. Korzystając, w naszej ocenie z najlepszych, szacunków, opartych o rozsądne i uzasadnione założenia i prognozy, zapewniliśmy przeprowadzenie przeglądu środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych pod kątem ich użytkowania i umorzenia na wypadek zaistnienia zdarzeń lub zmiany okoliczności powodujących, że nie udałoby się odzyskać wartości księgowej tych aktywów. Na tej podstawie stwierdziliśmy, że nie są konieczne korekty z tego tytułu w sprawozdaniu finansowym.
- 4.8. Dokonano kompletnych i prawidłowych odpisów aktualizujących wartość zapasów do ich prognozowanej ceny sprzedaży. Wszystkie zapasy stanowiły własność Spółki i nie zawierały żadnych pozycji wziętych w komis lub sprzedanych klientom.
- 4.9. Sądzymy, że wszystkie koszty zaliczone do czynnych rozliczeń międzyokresowych związane są z przychodami, które będą realizowane w następnych okresach obrotowych.
- 4.10. Spółka posiada nieograniczone prawo do dysponowania wszystkimi składnikami majątkowymi i żaden z jej składników majątkowych nie jest przedmiotem zastawu lub innych obciążeń poza tymi, które zostały wykazane w dodatkowych informacji i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
- 4.11. Wprowadziliśmy do ksiąg rachunkowych i wykazaliśmy w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wszystkie zobowiązania i rezerwy na przyszłe koszty lub straty, zarówno faktyczne, jak i warunkowe.

- 4.12. Ujawniliśmy Państwu wszystkie istotne kwestie związane z ochroną środowiska i udostępniliśmy wszystkie istotne dotyczące ich informacje.
- 4.13. Ujawniliśmy Państwu charakter i cel gospodarczy wszystkich istotnych nieodzwierciedlonych w bilansie umów, w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy Grupy.
- 4.14. Będąc świadomymi ryzyka uwikłania jednostek Grupy w nieprawidłowości w zakresie rozliczania podatku od towarów i usług (w szczególności w tzw. karuzelę VAT, transakcje ze znikającym podatnikiem VAT, uczestniczenie w obrocie towarowym w ramach fałszywego eksportu lub WDT) oraz zagrożeń wynikających z powyższego (przede wszystkim odmówienia prawa do obniżenia podatku VAT należnego o podatek VAT naliczony lub zastosowania stawki VAT 0%), zaświadcza, że w badanym okresie kierownictwo i pracownicy spółek Grupy, a tym samym Grupa, dochowali należytej staranności w zakresie badania wiarygodności kontrahentów i dostawców, a także poziomu stosowanych cen (w szczególności pod kątem możliwych propozycji cen „zbyt dobrych, aby były prawdziwe” przy bieżących cenach rynkowych) i wykluczamy możliwość uznania, że Grupa wiedziała lub powinna była podejrzewać, że nabywane przez nią towary lub usługi uczestniczyły w obrocie związanym z wyłudzeniami podatku od towarów i usług.
- 4.15. Utworzono adekwatne rezerwy na wszystkie bieżące i odroczone podatki od dochodów spółek Grupy, w tym dotyczące zobowiązań podatkowych z lat ubiegłych.
- 4.16. Potwierdzamy, że ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym aktywa na podatek odroczony są rozpoznane według naszej najlepszej wiedzy, w oparciu o posiadane realizowalne prognozy finansowe.
- 4.17. Uznajemy naszą odpowiedzialność za przestrzeganie przez Grupę obowiązujących przepisów podatkowych (w zakresie podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, podatku dochodowego od osób fizycznych, opłat celnych, podatku od nieruchomości, podatku od czynności cywilnoprawnych, jak również innych podatków i opłat dotyczących spółek Grupy). Potwierdzamy ponadto, że Grupa przestrzegała wszystkich przepisów prawnych w ww. zakresie oraz oświadczamy, że nie występują żadne istotne niezaksięgowane zobowiązania warunkowe z tytułu podatków.
- 4.18. Rozumiemy, iż rozliczenia podatkowe spółek Grupy podlegają kontroli ze strony organów skarbowych oraz, że ze względu na fakt, iż w przypadku wielu transakcji interpretacja przepisów podatkowych może być różna, kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie, po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe.
- 4.19. Potwierdzamy, że przekazane w toku badania dokumenty w formie elektronicznej (skany) są zgodne z dokumentami w wersji papierowej.

5. OŚWIADCZENIA DOTYCZĄCE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

- 5.1. Ujawniliśmy Państwu wszystkie warunki zawartych umów sprzedaży i zakupu, w tym wszystkie warunki dotyczące prawa zwrotu lub korekty cen.
- 5.2. Na koniec (okresu sprawozdawczego), Grupa nie posiadała żadnych nietypowych przyszłych zobowiązań lub zobowiązań umownych, które nie zostały zawarte w ramach zwykłej działalności Spółki i mogłyby mieć na nią negatywny wpływ.

6. OŚWIADCZENIA DOTYCZĄCE INNYCH OPINII, OŚWIADCZEN ORAZ INFORMACJI DO PRZEDSTAWIENIA W SPRAWOZDANIU Z BADANIA

- 6.1. Inne informacje obejmują:

- Sprawozdanie z działalności Grupy;

6.2. Potwierdzamy naszą odpowiedzialność za:

- Sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy;
- Sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z wymogami Ustawy o rachunkowości.

6.3. Potwierdzamy, że:

- Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami prawa i regulacji, w tym Ustawą o rachunkowości i nie zawiera istotnego zniekształcenia,
- Informacje i ujawnienia zawarte w sprawozdaniu z działalności są zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, nie zawierają istotnego zniekształcenia, a także odzwierciedlają stan faktyczny.

6.4. Dodatkowo oświadczamy, że księgi rachunkowe za badany rok obrotowy były prowadzone zgodnie z Ustawą o rachunkowości i są wolne od istotnego zniekształcenia.

Z poważaniem,

Katarzyna Unold
Prezes Zarządu

Magdalena Sierankiewicz
Wiceprezes Zarządu

Barłomiej Solik
Wiceprezes Zarządu

ZAŁĄCZNIK NR 1
PROTOKOŁY Z POSIEDZEŃ

W związku z badaniem sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, przekazaliśmy Państwu protokoły z posiedzeń Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Zgromadzeń Wspólników, które odbyły się w dniach wskazanych poniżej. Protokoły te stanowią pełny i kompletny zapis wszystkich posiedzeń organów Spółki, które miały miejsce w okresie od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia niniejszego oświadczenia.

<u>Data</u>	<u>Rodzaj zebrania</u>	<u>Zwyczajne / Nadzwyczajne</u>
2024-02-15	Zgromadzenie Wspólników	Nadzwyczajne
2024-02-29	Zgromadzenie Wspólników	Nadzwyczajne
2024-05-17	Zgromadzenie Wspólników	Nadzwyczajne
2024-06-07	Zgromadzenie Wspólników	Zwyczajne
2024-06-12	Zgromadzenie Wspólników	Nadzwyczajne
2024-08-27	Zgromadzenie Wspólników	Nadzwyczajne
2024-09-18	Zgromadzenie Wspólników	Nadzwyczajne
2024-09-20	Zgromadzenie Wspólników	Nadzwyczajne
2024-09-30	Zgromadzenie Wspólników	Nadzwyczajne
2024-10-01	Rada Nadzorcza	
2024-10-02	Rada Nadzorcza	
2024-10-08	Rada Nadzorcza	
2024-10-22	Rada Nadzorcza	
2024-11-28	Rada Nadzorcza	
2024-12-09	Rada Nadzorcza	
2025-01-30	Rada Nadzorcza	
2025-02-10	Rada Nadzorcza	
2025-03-27	Rada Nadzorcza	
2025-04-02	Rada Nadzorcza	
2025-04-07	Rada Nadzorcza	

2025-04-09	Rada Nadzorcza
2024-02-08	Zarząd
2024-02-16	Zarząd
2024-02-22	Zarząd
2024-04-17	Zarząd
2024-04-02	Zarząd
2024-05-13	Zarząd
2024-06-07	Zarząd
2024-07-09	Zarząd
2024-08-01	Zarząd
2024-09-18	Zarząd
2024-11-02	Zarząd
2024-12-05	Zarząd
2024-12-06	Zarząd
2024-12-10	Zarząd
2024-12-16	Zarząd
2024-12-17	Zarząd
2025-01-08	Zarząd
2025-01-10	Zarząd
2025-01-30	Zarząd
2025-01-31	Zarząd
2025-02-07	Zarząd
2025-12-12	Zarząd
2025-03-24	Zarząd
2025-04-04	Zarząd
2025-04-09	Zarząd
2025-04-10	Zarząd

2025-04-23

Zarząd