

Warszawa, 27 kwietnia 2022 roku

Zarząd LPP S.A.  
ul. Łąkowa 39/44  
80-769 Gdańsk

## RAPORT Z FAKTYCZNYCH USTALEŃ

Szanowni Państwo,

Wykonaliśmy uzgodnione z Państwem i wymienione poniżej procedury w zakresie kalkulacji wskaźników wykazanych w „Świadectwie Zgodności” dotyczącym Grupy Kapitałowej LPP (dalej „**Grupa**”) według stanu na dzień 31 stycznia 2022 roku, sporządzonym przez Zarząd LPP S.A. i datowanym na dzień 26 kwietnia 2022 roku (dalej „**Spółka**”) zgodnie z zapisami Umowy Programowej z dnia 8 listopada 2019 roku wraz z późniejszymi zmianami zawartej pomiędzy LPP S.A. (jako Emitent) oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. (jako Organizator, Dealer, Agent Techniczny oraz Agent Kalkulacyjny) oraz BNP Paribas Bank Polska S.A., Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. (jako Organizatorzy oraz Dealerzy) (dalej „**Umowa Programowa**”) i załączonym do niniejszego raportu z wykonania uzgodnionych procedur jako **Załącznik 1** (dalej „**Świadectwo Zgodności**”).

Nasze zlecenie wykonaliśmy na podstawie naszej Umowy zawartej w dniu 27 kwietnia 2022 roku, zgodnie z Krajowym Standardem Usług Pokrewnych nr 4400 w brzmieniu Międzynarodowego Standardu Usług Pokrewnych 4400 dotyczącym usług powiązanych „Usługi wykonania uzgodnionych procedur dotyczących informacji finansowych”.

Procedury te zostały wykonane wyłącznie w celu udzielenia Państwu oraz obligatariuszom pomocy w ocenie wiarygodności przeprowadzonych kalkulacji określonych wskaźników finansowych zawartych i zdefiniowanych w Umowie Programowej jako:

- Wskaźnik Kapitałowy,
- Wskaźnik Zadłużenia,

wyliczonych zgodnie z definicjami wskazanymi w Umowie Programowej i obejmowały:

- 1) Otrzymanie od Spółki kalkulacji wskaźników finansowych: Wskaźnika Kapitałowego oraz Wskaźnika Zadłużenia („**Wskaźniki Finansowe**”) wyliczonych zgodnie z definicjami wskazanymi w Umowie Programowej.
- 2) Uzgodnienie danych wykorzystanych do kalkulacji Wskaźników Finansowych do danych wykazanych w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy za rok zakończony dnia 31 stycznia 2022 roku opublikowanym przez Spółkę w dniu 20 kwietnia 2022 roku („**Sprawozdanie Finansowe**”).
- 3) Otrzymanie od Spółki uzgodnienia danych wykorzystanych do kalkulacji Wskaźników Finansowych do danych wykazanych w Sprawozdaniu Finansowym z uwzględnieniem kalkulacji efektu wyłączenia wpływu zasad rachunkowości wynikających z MSSF 16 otrzymanego od Spółki w oparciu o dane z ksiąg rachunkowych Spółki.
- 4) Rekalkulacja i weryfikacja arytmetycznej poprawności kalkulacji Wskaźników Finansowych.
- 5) Uzgodnienie wyników kalkulacji Wskaźników Finansowych do zaprezentowanych w Świadectwie Zgodności zgodnie z wzorem zawartym w Umowie Programowej.

Zapewnienie wystarczających procedur jest obowiązkiem wyłącznie stron, które uzgodniły i zleciły ich przeprowadzenie tj. Zarządu Spółki oraz stron Umowy Programowej. Dlatego też nie wydajemy opinii odnośnie tego, czy przeprowadzone procedury są wystarczające dla celów tego Raportu lub dla jakichkolwiek innych celów.

Zgadzamy się na ujawnienie przez Spółkę wyłącznie całego raportu stronom Umowy Programowej oraz obligatariuszom Spółki, przyjmując jednocześnie, iż nie ponosimy jakiegokolwiek odpowiedzialności lub zobowiązań wobec innych stron niż Spółka.

Wyniki przeprowadzonych procedur przedstawiają się następująco:

- A. W odniesieniu do punktu 1 powyżej - otrzymaliśmy od Spółki kalkulację Wskaźników Finansowych tj. Wskaźnika Kapitałowego oraz Wskaźnika Zadłużenia.
- B. W odniesieniu do punktu 2 powyżej - dane wykorzystane do kalkulacji Wskaźników Finansowych są zgodne z danymi zawartymi w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym Grupy Kapitałowej LPP S.A. za rok zakończony dnia 31 stycznia 2022 roku, opublikowanym przez Zarząd Spółki w dniu 20 kwietnia 2022 roku, które zostało zbadane przez Marcina Zielińskiego, biegłego rewidenta nr 10402, działającego w imieniu Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., o którym to sprawozdaniu biegły rewident wydał w dniu 20 kwietnia 2022 roku opinię z zastrzeżeniem dotyczącym odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych i zapasów w łącznej kwocie 608 mln złotych dokonanych w związku z atakiem militarnym Rosji na Ukrainę, które to zdarzenie zgodnie z przepisami MSR 10 „Zdarzenia po dacie bilansowej” jest zdarzeniem niekorygującym nie mającym wpływu na wycenę aktywów i zobowiązań Grupy na dzień 31 stycznia 2022 roku.

- C. W odniesieniu do punktu 3 powyżej - otrzymaliśmy od Spółki uzgodnienie danych wykorzystanych do kalkulacji Wskaźników Finansowych do danych wykazanych w zbadanym wyżej wymienionym Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym z uwzględnieniem kalkulacji efektu wyłączenia wpływu zasad rachunkowości wynikających z MSSF 16 w oparciu o dane z ksiąg rachunkowych Spółki.

Zwracamy uwagę na następującą kwestię:

Na potrzeby kalkulacji Wskaźnika Kapitałowego, Spółka dokonała wyłączeń wpływu zasad rachunkowości wynikających z MSSF 16 „Leasing” w ten sposób, iż koszty czynszów stałych dotyczące umów najmu powierzchni handlowej które podlegały wycenieniu zgodnie z przepisami MSSF 16, na potrzeby kalkulacji Wskaźnika Kapitałowego zostały ujęte w wysokości wynikającej z otrzymanych faktur za dany okres.

W 2020 roku, Spółka otrzymała istotne rabaty dotyczące kosztów czynszu za najem powierzchni handlowej. Zgodnie z regulacjami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 17 „Leasing” („MSR 17”) tj. standardu dotyczącego umów leasingu obowiązującego przed wejściem w życie MSSF 16 (do dnia 31 grudnia 2018 roku), wszelkie rabaty powinny być ujmowane w sposób liniowy przez cały okres trwania umów najmu, których takie rabaty dotyczą.

Na dzień sporządzenia niniejszego Raportu, wpływ tego typu korekty, która byłaby niezbędna dla potrzeb kalkulacji Wskaźnika Kapitałowego zgodnie z MSR 17, zarówno dla roku zakończonego dnia 31 stycznia 2021 roku, jak również dla roku zakończonego 31 stycznia 2022 roku, nie został przez Spółkę oszacowany oraz nie został uwzględniony w tej kalkulacji.

- D. W odniesieniu do punktu 4 powyżej - dokonaliśmy rekalkulacji i weryfikacji arytmetycznej poprawności kalkulacji Wskaźników Finansowych i nie stwierdziliśmy nieprawidłowości w tym zakresie.
- E. W odniesieniu do punktu 5 powyżej - dokonaliśmy uzgodnienia wyników kalkulacji Wskaźników Finansowych do wskaźników ujętych przez Spółkę w Świadectwie Zgodności stanowiącym załącznik 1 do niniejszego Raportu zgodnie z wzorem zawartym w Umowie Programowej.

Ponieważ procedury, o których mowa powyżej, nie stanowią ani pełnego badania, ani przeglądu w rozumieniu Krajowych Standardów Badania oraz Krajowych Standardów Przeglądu, nie wydajemy żadnego zapewnienia, co do rzetelności i jasności, oraz na temat wiarygodności i kompletności danych finansowych zawartych w kalkulacji Wskaźników Finansowych na dzień 31 stycznia 2022 r. oraz za okres 12 miesięcy zakończony tego dnia.

Gdybyśmy wykonali dodatkowe procedury, lub gdybyśmy przeprowadzili badanie lub przegląd zgodnie z Krajowymi Standardami Badania lub zgodnie z Krajowymi Standardami Przeglądu, mogłoby okazać się, że inne kwestie zwróciłyby naszą uwagę, o których zostalibyście Państwo powiadomieni w naszym Raporcie.

Niniejszy Raport należy czytać w całości, ponieważ jakakolwiek oddzielna analiza poszczególnych jego części może prowadzić do błędnych wniosków.

Niniejszy Raport został sporządzony wyłącznie w celu określonym powyżej i w związku z tym, nie należy go wykorzystywać w żadnym innym celu. Niniejszy Raport dotyczy wyłącznie kalkulacji Wskaźników Finansowych wskazanych w Świadectwie Zgodności według stanu na dzień 31 stycznia 2022 roku, a omawiane w nim kwestie nie przekładają się na sprawozdanie finansowe LPP S.A. oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej LPP traktowane jako całość.

Z poważaniem,

Marcin Zieliński  
Partner, biegły rewident nr 10402  
Ernst & Young Audyt Polska sp. z o.o. sp. k.

**Załączniki:**

**Załącznik 1:** Świadectwo Zgodności na dzień 31 stycznia 2022 roku.

## ŚWIADECTWO ZGODNOŚCI

Gdańsk, 2022-04-26

Od: LPP S.A.

Do: Obligatariusze Obligacji serii A

Dotyczy: Obligacji serii A emitowanych przez LPP S.A. ("Emitent") na podstawie warunków emisji z dnia 22 listopada 2019 roku ("**Warunki Emisji**").

Odwołujemy się do Warunków Emisji. Niniejsze pismo jest Świadectwem Zgodności. Wszelkie terminy w niniejszym Świadectwie Zgodności pisane wielką literą, a niezdefiniowane w nim odmiennie, mają znaczenie nadane im w Warunkach Emisji.

Potwierdzamy, że na dzień 31 stycznia 2022 roku wysokość:

1. Wskaźnika Zadłużenia wynosi: **0,8982**,
2. Wskaźnika Kapitałowego wynosi: **35,07%**.

Wskaźnik	Wzór wskaźnika	Dane liczbowe w tys. PLN	Wartość wskaźnika	Wskaźnik w wymaganym przedziale
Wskaźnik Zadłużenia	Zadłużenie Finansowe Netto Grupy Kapitałowej / EBITDA Grupy Kapitałowej	<b><u>2.363.918</u></b> <b><u>/2.631.700</u></b>	<b><u>0,8982</u></b>	<b><u>tak</u></b>
Wskaźnik Kapitałowy	Kapitały Własne Grupy Kapitałowej / Aktywa Grupy Kapitałowej	<b><u>3.760.090</u></b> / <b><u>10.722.900</u></b>	<b><u>35,07%</u></b>	<b><u>tak</u></b>

Potwierdzamy jednocześnie, że **nie występuje Podstawa Skorzystania z Opcji Wcześniejszego Wykupu ani Przypadek Niewypełnienia Zobowiązania.**

Potwierdzamy, że obliczenia Wskaźników Finansowych zostały potwierdzone przez podmiot badający sprawozdania finansowe Emitenta.

Podpis:

Jacek Kujawa

Wiceprezes Zarządu LPP S.A.

Przemysław Lutkiewicz

Wiceprezes Zarządu LPP S.A.

.....  
(osoby uprawnione do reprezentacji Emitenta)