



**OPINIA RADY NADZORCZEJ  
DO WYRAŻONEGO PRZEZ FIRMĘ AUDYTORSKĄ W RAPORCIE Z PRZEGLĄDU  
PÓŁROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO WNIOSKU Z ZASTRZEŻENIAMI**

Zgodnie z paragrafem 69 ustęp 1 punkt 6 Rozporządzenia Ministra Finansów z dn. 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 Rada Nadzorcza spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. (dalej: Spółka) przedstawia niniejszym opinię do Raportu Niezależnego Biegłego Rewidenta z przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki (dalej: Przegląd) sporządzonego przez biegłego rewidenta Marka Musiała działającego w imieniu Ernst & Young Audyt Polska spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k (dalej: Audytor) z dnia 01 października 2020 r.

W swoim stanowisku dotyczącym wniosku Audytora z zastrzeżeniem z Przeglądu, Zarząd Spółki wskazał uzasadnienie zastrzeżeń Audytora:

*„Jak wskazano w nocie 12 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, i w związku ze zidentyfikowanymi przesłankami wskazującymi na utratę wartości aktywów w segmencie hotelowym, Zarząd Jednostki dominującej przeprowadził testy na utratę wartości aktywów ośrodków wypracowujących środki pieniężne, w efekcie których Zarząd nie stwierdził konieczności ujęcia odpisów.*

*Biorąc pod uwagę okoliczności rynkowe, oraz wpływ pandemii na branżę hotelową, w naszej ocenie, niektóre z założeń przyjętych do przeprowadzenia testu, w szczególności planowanych przychodów oraz stóp dyskontowych, powinny być przyjęte na innym poziomie, a wrażliwość testów na zmianę tych założeń ujawniona. W związku z tym, naszym zdaniem, po przyjęciu założeń, bardziej adekwatnych do okoliczności, szacunkowa kwota odpisu powinna wynieść około 5 mln zł. W efekcie, w naszej ocenie, wynik finansowy brutto za okres zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku oraz kapitały własne na ten dzień są zawyżone o powyższą kwotę.”*

Z kolei Zarząd Spółki wskazał, że:

*„Testy na utratę wartości przeprowadzono oddzielnie dla aktywów ośmiu ośrodków wypracowujących środki pieniężne (dalej: CGU). W przypadku siedmiu CGU przeprowadzone testy na utratę wartości aktywów nie wskazywały na utratę wartość, stanowisko w tym względzie, zarówno Audytora, jak i Zarządu było zgodne. Dla tych siedmiu CGU zastosowano stopę dyskontową na poziomie 9,50% p.a.*

*W przypadku bydgoskiego CGU, obejmującego trzy hotele: czterogwiazdkowy FOCUS Hotel Premium „Pod Orłem”, dwugwiazdkowy FOCUS Hotel przy ul. Modrzewiowej oraz obiekt w trakcie budowy, trzygwiazdkowy FOCUS Hotel przy ul. Bernardyńskiej (obiekt w trakcie budowy, planowane otwarcie to 01.04.2021), Zarząd zastosował stawkę dyskontową na poziomie 8,50% p.a.*

*Uzasadnieniem dla zastosowania niższej stawki dyskontowej była unikatowość historycznego hotelu „Pod Orłem” przejawiająca się w jego renomie rynkowej, rozpoznawalności oraz położeniu. Ważne znaczenie w szacunkach Zarządu miała bardzo dobra znajomość bydgoskiego rynku nieruchomości i bydgoskiego rynku hotelarskiego. Secesyjny budynek hotelu „Pod Orłem” powstał*



w latach 1894-1896 na miejscu starszego budynku hotelowego. Działalność hotelarska prowadzona jest tam nieprzerwanie od ponad 120 lat. Hotel „Pod Orłem” stanowi swoistą ikonę Bydgoszczy. Bardzo dużą rozpoznawalność ma także restauracja hotelowa, a sprzedaż garmażeryjna jest wysoko oceniana. Udział przychodów z tych dwóch źródeł w przypadku hotelu „Pod Orłem” jest znacząco wyższa od średniej w sieci hoteli FOCUS.”

Jednocześnie Zarząd dodał, że

„Szacunek Zarządu co do wysokości stopy dyskontowej jak i po części szacowanej wysokości przyszłych przychodów planowanych w bydgoskim CGU, w tym efektu pandemii na przychody hoteli w roku 2021, był rozbieżny w stosunku do szacunków Audytora. W naszej ocenie rozbieżny był także szacunek przyszłych przychodów osiąganych przez restaurację hotelową po zakończeniu jej przebudowy. Rozbieżność oceny przez Audytora i Zarząd przeprowadzonych testów wynika z subiektywnych szacunków i nieokreśloności przyjętych założeń do modelu”.

Wobec powyższego, Rada Nadzorcza Spółki po zapoznaniu się ze Stanowiskiem Zarządu oraz uzasadnieniem Audytora swojego zastrzeżenia do wniosków z Przeglądu wyrażonym podczas Komitetu Audytu, który odbył się w dniu dzisiejszym, postanawia:

- ze względu na rozbieżności w analizach i ocenie ich wyników przez Zarząd Spółki i Audytora,
- a także mając na uwadze brak jednomyślności w Radzie Nadzorczej Spółki w ocenie rozbieżności wniosków ze stanowiska Zarządu Spółki z uzasadnieniem zastrzeżeń Audytora,

Rada Nadzorcza Spółki zaleca zgodnie z wnioskiem ujętym w Stanowisku Zarządu Spółki, aby Spółka zleciła renomowanemu niezależnemu rzeczoznawcy majątkowemu wycenę hotelu „Pod Orłem”, jako głównego składnika aktywów bydgoskiego CGU, tak aby wynik tej wyceny został uwzględniony w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Spółki oraz przekazany do publicznej wiadomości raportem bieżącym.

dn. 2 października 2020 roku

\_\_\_\_\_  
Miroslaw Babiaczyk

\_\_\_\_\_  
Jerzy Nadarzewski

\_\_\_\_\_  
Beata Jerzy

\_\_\_\_\_  
Andrzej Paczuski

\_\_\_\_\_  
Rafał Płókarz