

---

## SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA

---

Dla Walnego Zgromadzenia oraz dla Rady Nadzorczej spółki GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A.  
Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

---

### Opinia

---

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego spółki GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. („Spółka”) z siedzibą w Bydgoszczy, przy Placu Kościeleckich 3, na które składają się: rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku, sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2021 roku, sprawozdanie z przepływów pieniężnych, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku oraz informacja dodatkowa zawierająca zasady (polityki) rachunkowości oraz dodatkowe noty objaśniające („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2021 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz jej statutem,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („ustawa o rachunkowości”).

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 30 kwietnia 2022 roku.

---

### Podstawa opinii

---

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów („KRSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („ustawa o biegłych rewidentach”) oraz Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającego decyzję Komisji 2005/909/WE („rozporządzenie UE”). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego”.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach oraz w rozporządzeniu UE.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

## Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania	Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy
<p><b>Analiza utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych oraz należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym</b></p> <p>Na dzień 31 grudnia 2021 roku Spółka wykazała w sprawozdaniu z sytuacji finansowej inwestycje w jednostkach zależnych w łącznej kwocie 165 856 tysięcy złotych po uwzględnieniu dokonanych odpisów aktualizujących oraz pożyczki udzielone jednostkom powiązanym w łącznej kwocie 85 648 tysięcy złotych po uwzględnieniu dokonanych odpisów z tytułu oczekiwanych strat kredytowych, co łącznie stanowi 91% sumy bilansowej.</p> <p>Spółka ujmuje inwestycje w jednostkach zależnych według ceny nabycia z uwzględnieniem ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości. Zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 36 „Utrata wartości aktywów” („MSR 36”) Zarząd Spółki, w przypadku zidentyfikowania przesłanek utraty wartości, ma obowiązek przeprowadzić test na utratę wartości aktywów. Test na utratę wartości inwestycji w jednostki zależne jest przeprowadzany poprzez porównanie wartości księgowej inwestycji z jej wartością odzyskiwalną. Metodologia szacowania odpisów z tytułu utraty wartości należności z tytułu pożyczek oparta jest o model oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z Międzynarodowym Standardem Sprawozdawczości Finansowej 9 „Instrumenty finansowe” („MSSF 9”).</p> <p>Ocena utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych oraz należności z tytułu pożyczek udzielonych do podmiotów powiązanych jest kluczową sprawą badania z uwagi na wysoką</p>	<p>W ramach badania udokumentowaliśmy nasze zrozumienie procesu identyfikacji przesłanek utraty wartości oraz ujmowania w sprawozdaniu finansowym inwestycji w jednostkach zależnych i należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym, a także kontroli wewnętrznych w tym zakresie.</p> <p>Dodatkowo przeprowadziliśmy następujące procedury:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zrozumienie i analizę procesu identyfikacji przez Zarząd Spółki przesłanek utraty wartości inwestycji w jednostki zależne oraz szacunku oczekiwanych strat kredytowych należności z tytułu pożyczek,</li> <li>• ocenę przygotowanej przez Zarząd Spółki analizy przesłanek utraty wartości inwestycji w jednostki zależne,</li> <li>• analizę metodologii oraz arytmetycznej poprawności modelu wykorzystanego do ustalenia wartości użytkowej ośrodków wypracowujących przepływy pieniężne,</li> <li>• analizę założeń Zarządu Spółki dotyczących prognoz finansowych wykorzystanych w modelu,</li> <li>• ocenę zasadności zastosowanej w modelach stopy dyskontowej,</li> </ul>

wartość tych pozycji w sprawozdaniu finansowym oraz istotny element osądu Zarządu Spółki w zakresie identyfikacji wystąpienia przesłanek utraty wartości, a także ze względu na złożoność i mnogość powiązań pomiędzy spółkami Grupy Kapitałowej GRUPA KAPITAŁOWA IMMOBILE S.A. („Grupa”), wzajemnych sald pożyczek, należności i zobowiązań na różnych poziomach Grupy.

Spółka zawarła ujawnienia dotyczące:

- inwestycji w jednostki zależne w nocie 5 „Inwestycje Spółki” dodatkowych not objaśniających do sprawozdania finansowego,
- polityki rachunkowości w zakresie wyceny i prezentacji udziałów w jednostkach zależnych w nocie 12.10 „Udziały i akcje w jednostkach zależnych, stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” dodatkowych not objaśniających do sprawozdania finansowego,
- polityki rachunkowości w zakresie wyceny i prezentacji należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym w nocie 12.11 „Aktywa finansowe” dodatkowych not objaśniających do sprawozdania finansowego,
- pożyczek udzielonych oraz otrzymanych w ramach jednostek powiązanych w notach: 26 „Pozostałe aktywa finansowe – pożyczki udzielone” dodatkowych not objaśniających do sprawozdania finansowego.

Ujawnienia dotyczące przyjętych osądów zostały zaprezentowane w nocie 6 „Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach” dodatkowych not objaśniających do sprawozdania finansowego.

- analizę kluczowych założeń będących podstawą prognozowanych przepływów pieniężnych,
- analizę wrażliwości wyników testu na zmianę kluczowych parametrów,
- ocenę ustalonych odpisów na oczekiwane straty kredytowe, w tym w odniesieniu do pożyczek udzielonych jednostkom zależnym zgodnie z MSSF 9,
- potwierdzenie sald pożyczek udzielonych jednostkom powiązanym,
- analizę zawartych umów pożyczek udzielanych i otrzymywanych pomiędzy jednostkami powiązanymi oraz ich biznesowego uzasadnienia,
- ocenę adekwatności dokonanych ujawnień zgodnie z wymogami MSSF.

---

## Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

---

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Spółki uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

---

## Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

---

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń, jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej,
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki,
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych z nimi ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki,

- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności,
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Komitetowi Audytu informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Komitetowi Audytu oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o działaniach podjętych w celu eliminacji zagrożeń lub zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Komitetowi Audytu ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąłyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

---

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Spółki**

---

Inne informacje obejmują sprawozdanie z działalności Spółki za okres od dnia 1 stycznia 2021 roku do dnia 31 grudnia 2021 roku („Sprawozdanie z działalności Spółki”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, które jest wyodrębnioną częścią tego sprawozdania oraz Raport Roczny za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku (razem „Inne informacje”). Inne informacje nie obejmują sprawozdania finansowego i sprawozdania biegłego rewidenta na jego temat.

#### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej*

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy Inne informacje nie są istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem, zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach, jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności Spółki zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

---

### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności Spółki**

---

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości oraz § 70 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim („rozporządzenie o informacjach bieżących”),
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

---

### **Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego**

---

Naszym zdaniem, w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje określone w § 70 ust. 6 punkt 5 rozporządzenia o informacjach bieżących.

Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w § 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz i tego rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

---

### **Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych**

---

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi, które świadczyliśmy na rzecz Spółki i jej spółek zależnych są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie były świadczone usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które są zakazane na mocy art. 5 ust. 1 rozporządzenia UE oraz art. 136 ustawy o biegłych rewidentach. Usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Spółki i jej spółek zależnych w badanym okresie sprawozdawczym zostały wymienione w sprawozdaniu z działalności Spółki.

---

### Wybór firmy audytorskiej

---

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego Spółki po raz pierwszy uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 26 maja 2014 roku oraz ponownie uchwałą z dnia 24 czerwca 2021 roku. Sprawozdania finansowe Spółki badamy nieprzerwanie począwszy od roku obrotowego zakończonego dnia 31 grudnia 2014 roku; to jest przez okres ośmiu kolejnych lat.

Wrocław, dnia 30 kwietnia 2022 roku

Kluczowy biegły rewident

Marek Musiał  
biegły rewident  
nr w rejestrze: 90036  
działający w imieniu:

Ernst & Young Audyt Polska  
spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k.  
Rondo ONZ 1, 00-124 Warszawa  
nr na liście firm audytorskich: 130