

**SPRAWOZDANIE  
RADY NADZORCZEJ  
spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A.  
z wykonania obowiązków wynikających z Kodeksu Spółek Handlowych  
oraz ze Statutu Spółki za 2019 rok  
Samocena pracy Rady Nadzorczej Spółki w 2019r.  
oraz Zwięzła ocena sytuacji  
Spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. za rok 2019 oraz sytuacji  
Grupy Kapitałowej IMMOBILE w ujęciu skonsolidowanym za rok 2019**

I. Sprawozdanie Rady Nadzorczej ze sprawowania nadzoru nad działalnością spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w 2019 roku.

Skład Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31.12.2019 r. przedstawiał się następująco:

- |                      |   |
|----------------------|---|
| – Mirosław Babiaczyk | – Przewodniczący Rady Nadzorczej            |
| – Jerzy Nadarzewski  | – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| – Beata Jerzy        | – Sekretarz Rady Nadzorczej                 |
| – Rafał Płókarz      | – Członek Rady Nadzorczej                   |
| – Andrzej Paczuski   | – Członek Rady Nadzorczej                   |

W roku 2019 skład Rady Nadzorczej ulegał zmianie w poniższym zakresie:

Rezygnację z pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki w dniu 11.01.2019r. złożył Pan Robert Dziubłowski. Pozostali członkowie Rady Nadzorczej kierując się uprawnieniami wynikającymi z art. 17 ust 3 Statutu postanowili w dniu 12.02.2019r. powołać do składu Rady Nadzorczej Pana Pawła Jackowskiego powierzając mu funkcję Członka Rady Nadzorczej, którego wybór potwierdzony został uchwałą nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 25.06.2019r. Z kolei funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej powierzono Panu Mirosławowi Babiaczykowi. W dniu 16.05.2019r. rezygnację z funkcji w Radzie Nadzorczej złożył Pan Paweł Jackowski i pozostali członkowie Rady Nadzorczej kierując się uprawnieniami wynikającymi z art. 17 ust 3 Statutu postanowili w dniu 28.05.2019r. powołać do składu Rady Nadzorczej Pana Rafała Płókarza powierzając mu funkcję Członka Rady Nadzorczej, którego wybór potwierdzony został uchwałą nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 25.06.2019r.

W Spółce Pan Rafał Płókarz (jako Przewodniczący Komitetu Audytu), Pan Andrzej Paczuski oraz Pan Mirosław Babiaczyk dodatkowo pełnią funkcje członków Komitetu Audytu przewidziane ustawą z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach. Skład Komitetu Audytu został ustanowiony uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 28.05.2019r.

W składzie Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu Pan Andrzej Paczuski i Pan Rafał Płókarz spełniają kryteria niezależności wynikające z ustawy o biegłych rewidentach.

W 2019r. Rada Nadzorcza odbyła 5 posiedzeń: w dniu 02.12.2019r., w dniu 15.05.2019r., 28.05.2019r., 12.09.2019r. oraz w dniu 06.12.2019r. W trakcie posiedzeń Rada podejmowała uchwały oraz omawiała sprawy i rozpatrywała sprawy przedkładane przez Zarząd, które nie wymagały podejmowania uchwał. Rada podjęła 5 uchwały w trybie obiegowym tj. bez zwoływania i odbywania posiedzenia. W swoich działaniach Rada koncentrowała się na ocenie realizacji planowanych działań Zarządu oraz na ocenie działalności Spółki. Ponadto Rada wykonywała działania wynikające z ustaw, Statutu Spółki oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

Wypełniając swoje ustawowe i statutowe obowiązki w 2019 roku Rada Nadzorcza sprawowała aktywny nadzór we wszystkich sprawach związanych z działalnością Spółki. Przedmiotem obrad Rady Nadzorczej było m.in.:

- rozpatrzenie sprawozdań Zarządu z działalności i sprawozdania finansowego Spółki za 2018r. oraz raportu i opinii biegłego rewidenta;

- omawianie bieżących wyników finansowych Spółki;
- omawianie bieżących inwestycji Spółki realizowanych przez spółki zależne;
- wyrażanie zgody na czynności o wartościach wyższych niż wartość 20% kapitału zakładowego Spółki zgodnie z art. 22 ust. 2 pkt 6) Statutu;
- zmiany w składzie Rady Nadzorczej i Komitecie Audytu

Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w sprawach powierzonych jej w Statucie i przepisach prawa, w szczególności w zakresie wyboru biegłego rewidenta, zatwierdzenia sprawozdań Zarządu i sprawozdania finansowego Spółki za 2019r. oraz zgody na czynności o wartościach wyższych niż wartość 20% kapitału zakładowego Spółki zgodnie z art. 22 ust. 2 pkt 6) Statutu.

Rada Nadzorcza podejmowała uchwały m.in. w zakresie:

- rozpatrzenia sprawozdań Zarządu i finansowego Spółki za 2018r.;
- wyrażenia zgody na udzielenie poręczeń i gwarancji na rzecz spółek powiązanych kapitałowo;
- wyboru audytora do zbadania sprawozdań finansowych Spółki za lata 2019 - 2020.

Komitet Audytu zbierał się na posiedzeniach w dniach 23.09.2019r. i 07.11.2019r. Komitet Audytu kontaktował się z audytorem w celu podsumowania przeprowadzonych prac i wniosków z przeprowadzonego przeglądu śródrocznych sprawozdań finansowych za okres 6 m-cy 2019r. Ponadto Komitet Audytu podejmował uchwały w trybie obiegowym w dniach 30.05.2019r. i 26.06.2019r.

Rada Nadzorcza w procesie wyboru audytora do badania sprawozdań finansowych Spółki za 2019 rok dokonała również oceny niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Rada Nadzorcza spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w 2019 roku wywiązała się prawidłowo ze wszystkich obowiązków Rady Nadzorczej Spółki Publicznej wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, Statutu Spółki oraz Regulaminu Rady Nadzorczej.

W ramach posiadanych uprawnień, Rada Nadzorcza Spółki w 2019 roku przestrzegała ponadto znaczącej części zasad Dobrych Praktyk Spółek Publicznych Spółek notowanych na GPW obowiązujących Rady Nadzorcze Spółek Publicznych i w ocenie Rady Nadzorczej, obecny skład Rady Nadzorczej zapewnia realizację wszelkich zadań wynikających z funkcji organu nadzoru Spółki Publicznej.

Wykonując czynności nadzorcze i kontrolne Rada Nadzorcza opierała się na materiałach pisemnych opracowanych przez Zarząd Spółki oraz bieżących informacjach i wyjaśnieniach udzielonych przez Członków Zarządu podczas posiedzeń Rady Nadzorczej i przesyłanych drogą elektroniczną.

## II. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z oceny Sprawozdania finansowego spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. i Sprawozdania Zarządu z działalności spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. za 2019 rok oraz wniosku w sprawie pokrycia straty za 2019r.

### **Sprawozdanie finansowe**

Podstawą badania była opinia i raport z badania sprawozdania finansowego sporządzona przez ERNST & YOUNG Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, a raport z badania sporządzony został przez Audytora wpisanego na listę podmiotów uprawnionych do badania pod numerem ewidencyjnym 130.

W wyniku badania stwierdzono:

- Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z zasadami rachunkowości, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;

- Sprawozdanie finansowe jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa i umową Spółki i przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny rentowności oraz wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r., jak też sytuacji majątkowej i finansowej na dzień 31.12.2019 r.

Jednostkowe Sprawozdanie finansowe Spółki obejmuje:

- a) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 254.264 tys. zł;
- b) Rachunek zysków i strat za okres 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku wykazujący zysk netto 555 tys. zł;
- c) Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony za okres od 01.01.2019 do dnia 31.12.2019r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów netto o kwotę 1.391 tys. zł;
- d) Zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku, wykazujący zmniejszenie kapitału własnego o 5.474 tys. zł;
- e) Informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Rada Nadzorcza stwierdza, że sprawozdanie sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi przepisami na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Przedstawia ono rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny działalności gospodarczej w badanym okresie, oraz sytuację majątkową i finansową Spółki na dzień 31.12.2019 r. Dane liczbowe zawarte w sprawozdaniu są zgodne z ewidencją księgową i sprawozdaniem finansowym. Rada Nadzorcza stwierdza, że sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi przepisami na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za 2019 rok.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki za 2019 rok**

W całym okresie sprawozdawczym Zarząd działał w następującym składzie:

- a) Rafał Jerzy - Prezes Zarządu
- b) Sławomir Winiecki – Wiceprezes Zarządu
- c) Piotr Fortuna - Członek Zarządu

W wyniku badania sprawozdania z działalności w 2019 roku Rada Nadzorcza stwierdza:

Sprawozdanie obejmuje informacje o sytuacji gospodarczej i finansowej Spółki oraz opisuje ważniejsze zdarzenia mające istotny wpływ na działalność w okresie sprawozdawczym, a także w latach następnych. Uwzględnia ono postanowienia art 49 ust 2 ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Rada Nadzorcza uznaje opisowe sprawozdanie jako prawidłowo odzwierciedlające stan rzeczywisty i przedstawiające sytuację Spółki w okresie sprawozdawczym.

Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu z działalności w 2019 rok i udzielenie absolutorium członkom Zarządu: Rafałowi Jerzy, Sławomirowi Winieckiemu oraz Piotrowi Fortuna.

## **Wniosek Zarządu w sprawie przeznaczenia zysku za 2019 rok**

**Rada Nadzorcza wstrzymuje się z rekomendacją w sprawie przeznaczenia zysku za 2019r. w związku z sytuacją rynkową spowodowaną wystąpieniem covid-19.**

- III. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z oceny skonsolidowanego Sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki i Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Spółki za 2019 rok

### **Ocena skonsolidowanego Sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za 2019 rok.**

Podstawą badania była opinia i raport z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. sporządzona przez ERNST & YOUNG Audyt Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa, podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, a raport z badania sporządzony został przez Audytora wpisanego na listę podmiotów uprawnionych do badania pod numerem ewidencyjnym 130.

Biegły rewident dokonał badania skonsolidowanego Sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2019r. , które obejmuje:

- a) Skonsolidowany bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 692.742 tys. zł;
- b) Skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku wykazujący zysk netto 463 tys. zł;
- c) Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych sporządzony za okres od 01.01.2019 do dnia 31.12.2019r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów netto o kwotę 1.483 tys. zł.
- d) Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku, wykazujący zwiększenie kapitału własnego o 19.321 tys. zł;
- e) Informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Rada Nadzorcza stwierdza, że sprawozdanie sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi przepisami na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Przedstawia ono rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny działalności gospodarczej w badanym okresie, oraz sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Spółki na dzień 31.12.2019 r. Dane liczbowe zawarte w sprawozdaniu są zgodne z ewidencją księgową i sprawozdaniem finansowym. Rada Nadzorcza stwierdza, że sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z obowiązującymi przepisami na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za 2019 rok.

### **Ocena Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Spółki za 2019 rok.**

Po zapoznaniu się z treścią Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Spółki w roku obrotowym 2019, Rada Nadzorcza stwierdza, że sprawozdanie to spełnia w istotnych aspektach wymogi art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Zawarte w tym sprawozdaniu kwoty i informacje pochodzące ze skonsolidowanego Sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Spółki w roku obrotowym 2019 rok.

IV. Samoocena Pracy Rady Nadzorczej w 2019r.

Rada Nadzorcza działała rzetelnie wypełniając swoje obowiązki i sprawując kontrolę Zarządu Spółki. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się regularnie w liczbie wymaganej przepisami ksh. Posiedzenia zwoływane były przez Przewodniczącą Rady.

Skład Rady Nadzorczej był zgodny z KSH, Statutem Spółki i regulaminem Rady Nadzorczej. Dobór członków odzwierciedla szeroką różnorodność doświadczeń zawodowych, kwalifikacji i wiedzy w zakresie funkcjonowania spółek publicznych.

Na posiedzeniach Rady Nadzorczej omawiane były wszystkie bieżące sprawy dotyczące Spółki. Ponadto członkowie Rady Nadzorczej omawiali plany strategiczne Zarządu związane z rozwojem istniejących gałęzi działalności Grupy Kapitałowej Spółki.

W ocenie Rady Nadzorczej, Rada spełniała w 2019 roku w sposób należyty swoje obowiązki ustawowe, gwarantujące odpowiedni nadzór nad Spółką i Grupą Kapitałową Spółki we wszystkich aspektach jej działalności.

V. Zwięzła ocena sytuacji spółki Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. za rok 2019 oraz sytuacji grupy kapitałowej Spółki w ujęciu skonsolidowanym za rok 2019

Na wyniki finansowe osiągnięte przez grupę kapitałową Spółki (dalej zwana Grupą) w roku 2019 istotny wpływ miały:

- wzrost przychodów i dochodu operacyjnego w segmencie hotelarskim,
- wzrost przychodów i pozytywny wynik w budownictwie przemysłowym,
- wzrost przychodów i pozytywny wynik w przemyśle,
- ujawnienie przychodów z segmentu automatyka i elektroenergetyka w wyniku przejęcia ATREM S.A.

Przychody Spółki w 2019 roku spadły o 1,1 mln PLN w porównaniu do roku 2018. Jest to wynikiem spadku przychodów z tytułu najmu aktywów.

Koszty ogólnego zarządu w badanym okresie osiągnęły poziom 4,6 mln PLN i były wyższe o 0,9 mln PLN niż w 2018 roku, z powodu poniesienia wielu dodatkowych kosztów tj. związanych z przeprowadzeniem wezwania na akcje ATREM S.A. (koszty maklerskie, obsługa prawna i usługi doradcze), kosztów sponsoringu hali widowiskowej „Łuczniczka” w Bydgoszczy oraz kosztów doradztwa księgowego związanego z wdrożeniem nowych standardów.

Wartość pozostałych przychodów operacyjnych w 2019 roku wyniosła 177 tys. PLN, natomiast wartość pozostałych kosztów operacyjnych wyniosła 798 tys. PLN.

Spółka poniosła stratę na działalności operacyjnej na poziomie 3,7 mln PLN.

Przychody finansowe w 2019 roku wyniosły 8,4 mln PLN, z czego 4,1 mln PLN stanowią przychody z tytułu otrzymanych dywidend od spółek zależnych (PROJPRZEM MAKRUM S.A., Aronn Sp. z o.o. , Binkie Sp. z o.o, Carnaval Sp. z o.o. , KUCHET Sp. z o.o. oraz Cezaro Sp. z o.o.). Koszty finansowe osiągnęły poziom 3,8 mln PLN.

Spółka osiągnęła zysk brutto na poziomie 1,0 mln PLN oraz zysk netto na poziomie 0,6 mln PLN.

Skonsolidowane przychody Grupy w 2019 roku wyniosły 418,9 mln PLN, co oznacza wzrost o 71,9 mln PLN w stosunku do roku 2018.

Wzrost przychodów wynika z przejścia spółki ATREM S.A. i wykazania w związku z tym nowego segmentu Automatyka i Elektroenergetyka i związanego z nim przychodu w wysokości 74,0 mln PLN. Wzrosty przychodów odnotowano również w hotelarstwie (za przyczyną otwarcia nowych hoteli w Sopocie, Poznaniu i Lublinie oraz wysokich przychodów w hotelach w Łodzi, Gdańsku oraz Szczecinie), przemyśle i budownictwie przemysłowym.

Z kolei spadek przychodów widoczny jest w szczególności w developingu, co wynika z cykliczności realizacji deweloperskich – nowe mieszkania do sprzedaży (osiedle Uniwersyteckie oraz 2 etap Platanowego Parku) będą dostępne odpowiednio w roku 2020 i 2021.

Spadek przychodów odnotowano także w segmencie najem aktywów – jest to głównie związane ze sprzedażą w połowie 2018 roku Stoczni Pomerania w Szczecinie.

W okresie sprawozdawczym Grupa wygenerowała zysk brutto na sprzedaży na poziomie 84,4 mln PLN (rentowność na poziomie 20,1%) wobec 77,7 mln PLN w roku 2018 (rentowność 22,4%).

Razem ze wzrostem przychodów wzrosły koszty sprzedaży o ok. 4,1 mln PLN. Koszty ogólnego zarządu wzrosły o ok. 9,7 mln PLN. Wyższe koszty ogólnego Zarządu w stosunku do okresu porównywalnego wynikają głównie z włączenia ATREM S.A. do Grupy oraz z kosztów związanych z przygotowaniem struktury grupy do dalszego rozwoju, w tym także koszty związane z wezwaniem na sprzedaż akcji ATREM S.A.

W 2019 roku wpływ wyniku z pozostałej działalności operacyjnej na wynik operacyjny był negatywny – pozostałe koszty operacyjne przewyższyły pozostałe przychody operacyjne o ok. 4,3 mln PLN. W roku 2018 – pozostałe przychody operacyjne przewyższyły pozostałe koszty operacyjne o ok. 0,7 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk na działalności operacyjnej w bieżącym okresie na poziomie 10,5 mln PLN wobec zysku w roku 2018 na poziomie 21,2 mln PLN.

Koszty finansowe w 2019 roku osiągnęły poziom 10,4 mln PLN, w 2018 roku wyniosły 6,9 mln PLN. Wpływ na ich poziom mają koszty obsługi zaciągniętych kredytów finansujących nieruchomości Grupy. Odsetki za okres 12 miesięcy wynoszą 5,6 mln PLN i są rozliczone wg modelu efektywnej stopy procentowej. Ponadto wpływ na wartość kosztów mają koszty finansowe z tytułu umów leasingu w wysokości 3,5 mln PLN.

Grupa osiągnęła zysk brutto na poziomie 4,6 mln PLN (w roku 2018 zysk brutto wyniósł 14,6 mln PLN).

Za 2019 rok zysk netto Grupy wyniósł 0,5 mln PLN wobec zysku netto 8,3 mln PLN w roku 2018.

Całkowite dochody Grupy wyniosły 14,0 mln PLN na co wpływ miała dokonana reklasyfikacja nieruchomości przy ul. Sułkowskiego w Bydgoszczy, na której funkcjonował Zakład Produkcyjny MAKRUM z aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych oraz przeszacowanie do wartości godziwej.

## 1. Podstawowe jednostkowe i skonsolidowane dane finansowe za rok 2019.

Dane jednostkowe Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w tysiącach złotych

	Rok 2019	Rok 2018	Zmiana % 2019 vs. 2018
Przychody w tys. PLN	5 825	6 905	-15,64%
EBITDA w tys. PLN	-3 130	-3 103	-0,87%
Zysk netto w tys. PLN	555	-197	381,73%
Kapitały własne	160 215	165 689	-3,30%
Suma bilansowa	254 564	210 733	20,80%
Rentowność sprzedaży netto (ROS)	9,52%	-2,86%	n/a
Zwrot z kapitału własnego (ROE)	0,35%	-0,12%	n/a
Zwrot z aktywów (ROA)	0,22%	-0,09%	n/a

Dane skonsolidowane Grupy w tysiącach złotych

	Rok 2019	Rok 2018	Zmiana % 2019 vs. 2018
Przychody w tys. PLN	418 865	346 940	20,73%
EBITDA w tys. PLN	27 570	29 616	-6,91%
Zysk netto w tys. PLN	463	8 318	-94,43%
Kapitały własne	233 416	214 095	9,02%
Suma bilansowa	692 742	424 402	63,23%
Rentowność sprzedaży netto (ROS)	0,11%	2,48%	n/a
Zwrot z kapitału własnego (ROE)	0,20%	4,00%	n/a
Zwrot z aktywów (ROA)	0,07%	2,03%	n/a

## 2. Najważniejsze obszary wymagające wzmożonej uwagi.

Reorganizacja Grupy spowodowała znaczące zmiany w priorytetach zarządzania zasobami finansowymi. Obok zapewnienia bieżącej płynności finansowej istotne znaczenie ma zapewnienie długoterminowej zdolności do terminowego regulowania cyklicznych zobowiązań z tytułu rat kapitałowych i odsetek od długoterminowych kredytów bankowych. Aspekt zarządzania zasobami finansowymi wymaga obecnie wzmożonej obserwacji, w szczególności w kontekście zagrożenia epidemicznego w kraju oraz działań osłonowych rządu i samorządów.

## 3. Opis podstawowych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.

W roku 2019 księgi rachunkowe spółek z Grupy prowadzone były w zewnętrznych profesjonalnych biurach rachunkowym (outsourcing usług księgowych). Podmioty księgowo przygotowują sprawozdania finansowe spółek pod bezpośrednim nadzorem Działu Finansowego oraz Działu Controllingu i Wsparcia Biznesu. W procesie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupa korzysta także ze wsparcia dodatkowego podmiotu o dużym doświadczeniu w zakresie Międzynarodowych Standardów Rachunkowości.

W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki jednym z podstawowych elementów kontroli jest weryfikacja sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta. Do zadań biegłego rewidenta należy w szczególności: przegląd półrocznego sprawozdania finansowego oraz badanie wstępne i badanie zasadnicze sprawozdania rocznego. Wyboru biegłego rewidenta dokonuje Rada Nadzorcza w drodze akcji ofertowej, z grona renomowanych firm audytorskich, gwarantujących wysokie standardy usług i niezależność.

W Spółkach: Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A., PROJPRZEM MAKRUM S.A. oraz ATREM S.A. powołane są Komitety Audytu, których rolą jest wspieranie Rad Nadzorczych Spółek w kwestiach właściwego wdrażania zasad sprawozdawczości budżetowej i finansowej, kontroli wewnętrznej Spółki oraz grupy kapitałowej, współpraca z biegłymi rewidentami Spółek, Zarządami, kontrolerami wewnętrznymi oraz innym zaangażowanymi stronami, a także monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej, skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz kontroli wewnętrznej oraz wykonywania czynności rewizji finansowej.

W jednostce dominującej Grupy funkcjonuje zespół controllingu i wsparcia biznesu, do którego zadań należy między innymi bieżąca, sprawowana w sposób ciągły kontrola przepływów pieniężnych, przepływu dokumentów, zaciągania i płatności zobowiązań dla wszystkich podmiotów Grupy. W wybranych Spółkach z Grupy o dużym znaczeniu organizacyjnym zadania zespołu są dodatkowo

wzmocnione. Do kompetencji zespołu należy także scentralizowanie wydatków nie związanych z działalnością strictly operacyjną Grupy – zakup usług telekomunikacyjnych, ubezpieczeniowych, marketingowych, floty samochodów i innych o podobnym charakterze.

Celem zapewnienia rzetelności prowadzenia ksiąg rachunkowych Spółki oraz generowania danych finansowych do prezentacji o wysokiej jakości, Zarząd Spółki przyjął i zatwierdził do stosowania Politykę Rachunkowości zgodną z zasadami Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz szereg procedur wewnętrznych w zakresie systemów kontroli i oceny ryzyk wynikających z działalności Spółki.

Spółki Grupy korzystają także z usług doradczych innych profesjonalnych podmiotów w dziedzinie rachunkowości i prawa podatkowego w celu eliminacji ryzyk w tym zakresie.

Istotnym elementem zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych jest przestrzeganie wewnętrznych procedur oraz analizy odchyłeń sprawozdań finansowych. Analizy bazują na procedurach analitycznych dotyczących odchyłeń danych rzeczywistych w porównaniu do danych budżetowych oraz historycznych.

Spółka nie posiada wyodrębnionej jednostki organizacyjnej w zakresie compliance. Nadzór nad zgodnością z prawem realizowany jest przez Zarząd Spółki. Funkcję koordynacyjną i doradczą dla Zarządu w zakresie zapewnienia zgodności z prawem pełni Koordynator Zespołu Prawnego we współpracy z zewnętrznymi Kancelariami Prawnymi, które zapewniają Zarządowi oraz pracownikom Spółki niezbędne konsultacje i opiniują kwestie wymagające analizy prawnej.

Rada Nadzorcza ocenia, że Spółka prawidłowo wypełnia obowiązki informacyjne związane ze stosowaniem zasad ładu korporacyjnego. Aktualny zakres stosowania przez Spółkę Dobrych Praktyk jest dostępny na stronie internetowej Spółki. Informacja o stosowaniu Dobrych Praktyk została zawarta w raporcie rocznym za rok obrotowy 2019. Rada Nadzorcza nie stwierdza odstępstw od zasad „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016”, które nie zostałyby przekazane do publicznej wiadomości.

Rada Nadzorcza ustaliła, że Spółka nie posiada polityki w zakresie działalności sponsoringowej oraz charytatywnej.

#### **4. Perspektywy na rok 2020 i kolejne.**

Grupa Kapitałowa IMMOBILE S.A. w dniu 27.11.2017 roku opublikowała strategię Grupy na lata 2018-2022.

Główne cele na 2020 rok i kolejne lata związane są z:

- 1) optymalizacją zarządzania Grupą,
- 2) kontynuowaniem strategii realizowanej przez ATREM, zarówno w zakresie segmentów jak i usług oraz produktów, Grupa nie wyklucza również możliwości poszerzenia portfela usług o usługi ogólnobudowlane dla rozwijania pozycji generalnego wykonawcy spółki na realizowanych kontraktach, w tym analiza możliwych synergii we współpracy z PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o.,
- 3) alokacją zasobów wewnątrz Grupy (aktywa produkcyjne, nieruchomości inwestycyjne) w celu ich optymalnego wykorzystania,
- 4) silnym rozwojem działalności deweloperskiej:
  - w obszarze budownictwa mieszkaniowego na własnych gruntach Grupy w Bydgoszczy, w tym gruncie w bydgoskiej dzielnicy Fordon, oraz w nowo pozyskanych lokalizacjach,
  - w obszarze nieruchomości komercyjnych i biurowych – w pierwszym kroku na gruncie Grupy w Bydgoszczy,
- 5) rozwojem budownictwa przemysłowego w PROJPRZEM Budownictwo Sp. z o.o. z wykorzystaniem synergii z innymi podmiotami w Grupie,



- 6) poprawą efektywności Grupy w segmencie przemysłowym, a w szczególności w tradycyjnych produktach MAKRUM, systemach przeładunkowych oraz w nowych produktach jak parkingi MODULO,
- 7) efektywnym zarządzaniem nowymi hotelami sieci FOCUS Premium w Sopocie, Poznaniu, Lublinie oraz otwarciem nowych hoteli w Bydgoszczy, Szczecinie i Warszawie,
- 8) pozyskiwaniem nowych lokalizacji w segmencie hotelarskim,
- 9) dostosowaniem i rozwojem kompetencji pracowników Spółki na potrzeby zarządzania rozbudowaną strukturą Grupy.
- 10) kontynuacją reorganizacji Grupy, w tym:
  - reorganizacją finansowania aktywów Grupy,
  - dostosowaniem struktury spółek operacyjnych (przesunięcie własności udziałów, połączenia) w kierunku wyznaczenia czytelnych i jasnych segmentów operacyjnych ułatwiających ocenę efektywności operacyjnej danego segmentu i jego zarządzanie,
  - reorganizacją wewnętrzną Grupy w kierunku optymalizacji kosztowej z jednoczesnym otwarciem organizacji na rozwój.

Spółka intensywnie analizuje możliwości jej rozszerzenia poprzez połączenie lub przejęcie innych podmiotów gospodarczych działających w segmentach operacyjnych tożsamych z segmentami Grupy. W kilku przypadkach podjęte zostały rozmowy z Zarządami i/lub znaczącymi akcjonariuszami Spółek będących w kręgu zainteresowania Spółki. Szczególnie uważnie analizowana jest sytuacja Spółek notowanych na GPW w Warszawie.

Bydgoszcz, dnia 27 maja 2020 r.

Mirosław Babiaczyk ..... Jerzy Nadarzewski .....

Beata Jerzy ..... Andrzej Paczuski .....

Rafał Piókarz .....