



**INTERNITY S.A.**  
**RAPORT ROCZNY SKONSOLIDOWANY**  
**ZA ROK OD DNIA 1 STYCZNIA 2022 ROKU**  
**DO DNIA 31 GRUDNIA 2022 ROKU**

## **SPIS TREŚCI**

**1.**

**PISMO PREZESA ZARZĄDU**

---

**2.**

**PODSTAWOWE DANE FINANSOWE (W TYS. EUR)**

---

**3.**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

---

**4.**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**

---

**5.**

**OŚWIADCZENIA ZARZĄDU**

---

**6.**

**INFORMACJA O STOSOWANIU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO**

---

**7.**

**SPRAWOZDANIE Z BADANIA ZAWIERJĄCE OPINIĘ BIEGŁEGO REWIDENTA**

---

***Szanowni Akcjonariusze, Pracownicy i Partnerzy,***

To był rekordowy rok dla Grupy Internity.

Przychody przekroczyły **177.800.000 PLN**, a EBITDA przekroczyła drugi raz barierę siedmiocyfrową i wyniosła ponad **11.100.000 PLN**.

Z przyjemnością prezentujemy raport grupowy Internity S.A. za 2022 rok.

Rok 2022 był dla Grupy Internity bardzo udany. Przychody Grupy w 2022 wyniosły 177,9 M PLN i były o ponad 10,5% wyższe niż przychody w 2021 roku.

**Otoczenie rynkowe**

Tak jak już informowaliśmy Spółki z Grupy były w pierwszej połowie 2022 roku beneficjentem trendów rynkowych w budownictwie – rekordowa ilość oddanych nowych lokali mieszkaniowych, trend do kupowania nieruchomości wakacyjnych i negatywny wpływ inflacji na oszczędności, skłaniały Polaków do inwestycji w ten rynek. W drugiej połowie 2022 roku słusznie spodziewaliśmy się większych zawirowań na naszym rynku. Byliśmy w otoczeniu rosnących stóp procentowych i rekomendacji KNF dotyczącej zwiększania o 5% stopy kredytowej przy określaniu zdolności kredytowej na zakup mieszkania, co w połączeniu z toczącymi się działaniami wojennymi za naszą wschodnią granicą, powodowało dużą niepewność inwestycyjną i znaczący spadek siły nabywczej Klientów posiłkujących się kredytem przy zakupie mieszkań.

Sytuacja klientów i wysoka inflacja skłaniają szczególnie mniejszych deweloperów do dużej ostrożności w rozpoczynaniu nowych projektów mieszkaniowych. Na rynku deweloperskim doszło do zmiany trendu w pierwszym kwartale 2023 roku. Zanotowano znaczący wzrost sprzedaży względem IV kwartału 2022 roku, nadzieje na poprawę rozbudza także rządowy program tanich kredytów. Nadal jednak sytuacja na rynku jest trudna w wielu segmentach szczególnie tanich produktów, spadki na rynku sprzedaży materiałów wykończeniowych są na poziomie 40-50%.

Grupa działa w średnim, wysokim i luksusowym segmencie rynku, który nie jest tak silnie skorelowany ze zmianą kosztów kredytów. Spodziewamy się jednak, że panująca niepewność i negatywne czynniki otoczenia rynkowego istotnie wpłyną na realizację planów w kolejnych kwartałach. Spodziewamy się trudnych 1,5 roku w branży wyposażenia wnętrz w warunkach silnie kurczącego się rynku, także w segmencie cenowym, w którym działa spółka. Innym aspektem, który będzie miał negatywny wpływ na wyniki w kolejnych 2 latach jest presja inflacyjna praktycznie na wszystkie koszty jakie ponosi spółka.

**EBITDA ponad 11,1 MLN PLN, wzrost o 7,2%**

W 2022 roku Grupa wygenerowała zysk brutto ponad 8 030 M PLN (na porównywalnym poziomie, co zysk brutto w 2021 w wysokości 8 079 M PLN). EBITDA za ostatnich 12 miesięcy to ponad 11,1 milionów PLN (wzrost o 7,2% względem 2021 roku).

## Social media i postępująca restrukturyzacja portfolio

Nasze wyniki są stabilne dzięki intensywnym pracom w obrębie naszego portfolio produktowego, powiększaniu zespołu oraz większej sprawności logistycznej. Pomaga nam także bardzo dobra penetracja rynku przez social media, gdzie nasz fanpage na FB - Internity Home obserwuje społeczność 780 000 osób. Chcielibyśmy wykorzystać siłę naszej marki w działaniu w kolejnych miastach w Polsce, dlatego już w 2021 otworzyliśmy sklepy w Katowicach oraz w Krakowie w niedużych formatach, z których rozwoju jesteśmy bardzo zadowoleni, a w ostatnim czasie także we Wrocławiu, Białymstoku i Olsztynie. Sytuacja poza rynkiem warszawskim, na którym koncentruje się działalność Internity, jest zdecydowanie lepsza, a te rynki są znacznie mniej konkurencyjne, dzięki niższym kosztom funkcjonowania i podobnemu jak w Warszawie poziomowi cen produktów, co daje przestrzeń na dużo wyższą rentowność. W najbliższym czasie planujemy otwarcia w kolejnych miastach.

## Nieruchomości inwestycyjne

Pragniemy podkreślić, że posiadamy portfolio nieruchomości inwestycyjnych wartych w bilansie 16,85 MLN PLN, których nie używamy do podstawowej działalności operacyjnej. Planujemy wyjść z tych inwestycji w czasie do 7 lat. Zarząd prowadzi w tym zakresie działania ze świadomością silnego wzrostu cen aktywów tego typu, czego efektem było podpisanie Umowy przedwstępnej sprzedaży, o czym informowaliśmy Państwa osobnym raportem, dotyczącego planowanej sprzedaży nieruchomości w Całowaniu za cenę 18,77 MLN PLN. Pod koniec ubiegłego roku podpisaliśmy także umowy z finansującym naszą działalność bankiem, na mocy których z naszych nieruchomości w Całowaniu i Karczewie zostały wykreślone zabezpieczenia hipoteczne banku.

Pragniemy także poinformować, że wśród nieruchomości inwestycyjnych mamy również nabytą w czwartym kwartale 2021 poprzez spółkę zależną (za środki własne) działkę pod inwestycję wielorodzinną, choć butikową (PUM od 2 do 3 tys. m<sup>2</sup>), która znajduje się w centrum Łodzi. Koszt zakupu to około 2 MLN PLN powiększony o koszty prac projektowych i koordynacyjnych. Spółka jest obecnie na etapie procedowania wniosku w trybie „Lex deweloper”, o ile zostanie on zaakceptowany zwiększy się możliwość zabudowy działki do 5500 PUM w związku z tym Spółka dokonała zmiany przeznaczenia nieruchomości i co z tym związane zmianę prezentacji w bilansie – obecnie nieruchomość kwalifikowana jest jako nieruchomość inwestycyjna wyceniana w wartości godziwej.

Spółka nie publikowała prognoz finansowych dotyczących okresu objętego niniejszym raportem rocznym.

Dziękujemy naszym pracownikom, współpracownikom i dostawcom za wytrwałość w działaniu mimo utrudnionych okoliczności związanych z pandemią koronawirusa. Dziękujemy także inwestorom za wiarę w nasz rozwój

Z poważaniem,



Piotr Grupański  
Prezes Zarządu INTERNITY S.A.

## PODSTAWOWE DANE FINANSOWE

	Dane sprawozdawcze za rok obrotowy		Dane porównawcze	
	31-12-2022		31-12-2021	
	w tys. PLN	w tys. EUR	w tys. PLN	w tys. EUR
KAPITAŁ WŁASNY	22 500	4 798	22 166	4 819
NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	506	108	442	96
NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	4 752	1 013	5 594	1 216
ZAPASY	35 031	7 469	35 289	7 672
ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA	6 709	1 430	10 475	2 278
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	477	102	269	58
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	44 921	9 578	45 199	9 827
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM	- 3 767	- 803	3 225	704
AMORTYZACJA	2 361	504	2 026	443
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	177 894	37 944	160 929	35 157
ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY	9 173	1 957	8 745	1 910
ZYSK/STRATA Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	8 979	1 915	8 344	1 823
ZYSK BRUTTO	8 030	1 713	8 079	1 765
ZYSK NETTO	5 373	1 146	5 731	1 252
LICZBA AKCJI	7 874 343	7 874 343	7 874 343	7 874 343
ZYSK NA 1 AKCJĘ (ZŁ/ EURO)	0.68	0.15	0.73	0.16

Wybrane dane finansowe zawarte w niniejszym raporcie zostały przeliczone na EURO według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień 31 grudnia 2021 r. przez Narodowy Bank Polski (4,5994 zł / EURO) oraz według średniego kursu ogłoszonego na dzień 30 grudnia 2022 r. przez Narodowy Bank Polski (4,6899 zł / EURO)
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz przepływów środków pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca okresu sprawozdawczego – odpowiednio 4,5775 zł / EURO za 2021 rok oraz 4,6883 zł / EURO za 2022 rok.

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE INTERNITY S.A. ZA 2022 rok**

**ZOSTAŁO ZAŁĄCZONE JAKO ODREBNY ZAŁĄCZNIK DO RAPORTU**

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU INTERNITY S.A. Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY ZA 2022 rok**

**ZOSTAŁO ZAŁĄCZONE JAKO ODRĘBNY ZAŁĄCZNIK DO RAPORTU**



### **Oświadczenie Zarządu INTERNITY SA**

Zarząd Spółki INTERNITY S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi w Polsce oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej INTERNITY S.A. oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy zawiera prawdziwy obraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

---

**Piotr Krzysztof Grupiński**

Prezes Zarządu Internity S.A.

---

**Piotr Robert Koziński**

Wiceprezes Zarządu Internity S.A.

Warszawa, 24 maja 2023 roku





## **Oświadczenie Zarządu INTERNITY S.A.**

Zarząd Spółki Internity S.A. niniejszym oświadcza, że WBS Audyt sp. z o.o., firma audytorska przeprowadzająca badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, oraz że firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

---

**Piotr Krzysztof Grupiński**

Prezes Zarządu Internity S.A.

---

**Piotr Robert Koziński**

Wiceprezes Zarządu Internity S.A.

Warszawa, 24 maja 2023 roku

**Informacje na temat stosowania przez INTERNITY S.A. zasad ładu korporacyjnego, o których mowa w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect”**

Lp.	Zasada	Tak/Nie/Nie dotyczy	Komentarz
1.	Spółka powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii, zapewniających szybkość, bezpieczeństwo oraz szeroki dostęp do informacji. Spółka korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, powinna zapewnić odpowiednią komunikację z inwestorami i analitykami, umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na stronie internetowej.	TAK	Spółka stosuje wszystkie zapisy oprócz zapisów dotyczących transmisji obrad walnego zgromadzenia. Spółka podaje do publicznej wiadomości w formie komunikatów oraz na stronie wszystkie istotne informacje dotyczące zwołań oraz przebiegu Walnego Zgromadzenia.
2.	Spółka powinna zapewnić efektywny dostęp do informacji niezbędnych do oceny sytuacji i perspektyw spółki oraz sposobu jej funkcjonowania.	TAK	
3.	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej:	TAK	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową <a href="http://www.internity.pl">www.internity.pl</a>
3.1.	podstawowe informacje o spółce i jej działalności (strona startowa),	TAK	
3.2.	opis działalności emitenta ze wskazaniem rodzaju działalności, z której emitent uzyskuje najwięcej przychodów,	TAK	
3.3.	opis rynku, na którym działa emitent, wraz z określeniem pozycji emitenta na tym rynku,	TAK	
3.4.	życiorysy zawodowe członków organów spółki,	TAK	
3.5.	powzięte przez zarząd, na podstawie oświadczenia członka rady nadzorczej, informacje o powiązaniach członka rady nadzorczej z akcjonariuszem dysponującym akcjami reprezentującymi nie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki,	TAK	
3.6.	dokumenty korporacyjne spółki,	TAK	
3.7.	zarys planów strategicznych spółki,	NIE	Zasada zostanie wdrożona
3.8.	opublikowane prognozy wyników finansowych na bieżący rok obrotowy, wraz z założeniami do tych prognoz (w przypadku gdy emitent takie publikuje),	NIE	Spółka nie publikuje prognoz
3.9.	strukturę akcjonariatu emitenta, ze wskazaniem głównych akcjonariuszy oraz akcji znajdujących się w wolnym obrocie,	TAK	
3.10.	dane oraz kontakt do osoby, która jest odpowiedzialna w spółce za relacje inwestorskie oraz kontakty z mediami,	TAK	
3.11.	<i>Skreślony</i>		
3.12.	opublikowane raporty bieżące i okresowe,	TAK	
3.13.	kalendarz zaplanowanych dat publikacji finansowych raportów okresowych, dat walnych zgromadzeń, a także spotkań z inwestorami i analitykami oraz konferencji prasowych,	TAK	
3.14.	informacje na temat zdarzeń korporacyjnych, takich jak wypłata dywidendy, oraz innych zdarzeń skutkujących nabyciem lub ograniczeniem praw po stronie akcjonariusza, z uwzględnieniem terminów oraz zasad przeprowadzania tych operacji. Informacje te powinny być zamieszczane w terminie umożliwiającym podjęcie przez inwestorów decyzji inwestycyjnych,	Tak	
3.15.	<i>Skreślony</i>		
3.16.	pytania akcjonariuszy dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, zadawane przed i w trakcie walnego zgromadzenia, wraz z odpowiedziami na zadawane pytania,	TAK	
3.17.	informację na temat powodów odwołania walnego zgromadzenia, zmiany terminu lub porządku obrad wraz z uzasadnieniem,	TAK	

Lp.	Zasada	Tak/Nie/Nie dotyczy	Komentarz
3.18	informację o przerwie w obradach walnego zgromadzenia zarządzenia przerwy,	TAK	
3.19	informacje na temat podmiotu, z którym spółka podpisała umowę o świadczenie usług Autoryzowanego Doradcy ze wskazaniem nazwy, adresu strony internetowej, numerów telefonicznych oraz adresu poczty elektronicznej Doradcy,	Nie dotyczy	
3.20	Informację na temat podmiotu, który pełni funkcję animatora akcji emitenta,	TAK	
3.21	dokument informacyjny (prospekt emisyjny) spółki, opublikowany w ciągu ostatnich 12 miesięcy,	Nie dotyczy	Zasada będzie stosowana, gdy prospekt zostanie opublikowany
3.22	<i>Skreślony</i>		
	Informacje zawarte na stronie internetowej powinny być zamieszczane w sposób umożliwiający łatwy dostęp do tych informacji. Emitent powinien dokonywać aktualizacji informacji umieszczanych na stronie internetowej. W przypadku pojawienia się nowych, istotnych informacji lub wystąpienia istotnej zmiany informacji umieszczanych na stronie internetowej, aktualizacja powinna zostać przeprowadzona niezwłocznie.	TAK	
4.	Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową, według wyboru emitenta, w języku polskim lub angielskim. Raporty bieżące i okresowe powinny być zamieszczane na stronie internetowej co najmniej w tym samym języku, w którym następuje ich publikacja zgodnie z przepisami obowiązującymi emitenta.	TAK	
5.	Spółka powinna prowadzić politykę informacyjną ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb inwestorów indywidualnych. W tym celu Spółka, poza swoją stroną korporacyjną powinna wykorzystywać indywidualną dla danej spółki sekcję relacji inwestorskich znajdującą na stronie <a href="http://www.GPWInfoStrefa.pl">www.GPWInfoStrefa.pl</a> .	Nie	Zasada zostanie wdrożona
6.	Emitent powinien utrzymywać bieżące kontakty z przedstawicielami Autoryzowanego Doradcy, celem umożliwienia mu prawidłowego wykonywania swoich obowiązków wobec emitenta. Spółka powinna wyznaczyć osobę odpowiedzialną za kontakty z Autoryzowanym Doradcą.	Nie dotyczy	Umowa z Autoryzowanym Doradcą wygasła
7.	W przypadku, gdy w spółce nastąpi zdarzenie, które w ocenie emitenta ma istotne znaczenie dla wykonywania przez Autoryzowanego Doradcę swoich obowiązków, emitent niezwłocznie powiadamia o tym fakcie Autoryzowanego Doradcę.	Nie dotyczy	
8.	Emitent powinien zapewnić Autoryzowanemu Doradcy dostęp do wszelkich dokumentów i informacji niezbędnych do wykonywania obowiązków Autoryzowanego Doradcy.	Nie dotyczy	
9.	Emitent przekazuje w raporcie rocznym:		
9.1.	informację na temat łącznej wysokości wynagrodzeń wszystkich członków zarządu i rady nadzorczej,	TAK	
9.2.	informację na temat wynagrodzenia Autoryzowanego Doradcy otrzymywanego od emitenta z tytułu świadczenia wobec emitenta usług w każdym zakresie.	Nie dotyczy	
10.	Członkowie zarządu i rady nadzorczej powinni uczestniczyć w obradach walnego zgromadzenia w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie walnego zgromadzenia.	TAK	
11.	Przynajmniej 2 razy w roku emitent, przy współpracy Autoryzowanego Doradcy, powinien organizować publicznie dostępne spotkanie z inwestorami, analitykami i mediami.	NIE	
12.	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie emisji akcji z prawem poboru powinna precyzować cenę emisyjną albo mechanizm jej ustalenia lub zobowiązać organ do tego upoważniony do ustalenia jej przed dniem ustalenia prawa poboru, w terminie umożliwiającym podjęcie decyzji inwestycyjnej.	Nie dotyczy	Zasada będzie stosowane, gdy zaistnieje opisywane zdarzenie

Lp.	Zasada	Tak/Nie/Nie dotyczy	Komentarz
13.	Uchwały walnego zgromadzenia powinny zapewniać zachowanie niezbędnego odstępu czasowego pomiędzy decyzjami powodującymi określone zdarzenia korporacyjne a datami, w których ustalane są prawa akcjonariuszy wynikające z tych zdarzeń korporacyjnych.	TAK	
13a	W przypadku otrzymania przez zarząd emitenta od akcjonariusza posiadającego co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce, informacji o zwołaniu przez niego nadzwyczajnego walnego zgromadzenia w trybie określonym w art. 399 § 3 Kodeksu spółek handlowych, zarząd emitenta niezwłocznie dokonuje czynności, do których jest zobowiązany w związku z organizacją i przeprowadzeniem walnego zgromadzenia. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku upoważnienia przez sąd rejestrowy akcjonariuszy do zwołania nadzwyczajnego walnego zgromadzenia na podstawie art. 400 § 3 Kodeksu spółek handlowych.	Tak	Zasada będzie stosowane, gdy zaistnieje opisywane zdarzenie
14.	Dzień ustalenia praw do dywidendy oraz dzień wypłaty dywidendy powinny być tak ustalone, aby czas przypadający pomiędzy nimi był możliwie najkrótszy, a w każdym przypadku nie dłuższy niż 15 dni roboczych. Ustalenie dłuższego okresu pomiędzy tymi terminami wymaga szczegółowego uzasadnienia.	Tak	
15.	Uchwała walnego zgromadzenia w sprawie wypłaty dywidendy warunkowej może zawierać tylko takie warunki, których ewentualne ziszczenie nastąpi przed dniem ustalenia prawa do dywidendy.	Nie dotyczy	Zasada będzie stosowane, gdy zaistnieje opisywane zdarzenie
16.	<p>Emitent publikuje raporty miesięczne, w terminie 14 dni od zakończenia miesiąca.</p> <p>Raport miesięczny powinien zawierać co najmniej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ informacje na temat wystąpienia tendencji i zdarzeń w otoczeniu rynkowym emitenta, które w ocenie emitenta mogą mieć w przyszłości istotne skutki dla kondycji finansowej oraz wyników finansowych emitenta,</li> <li>▪ zestawienie wszystkich informacji opublikowanych przez emitenta w trybie raportu bieżącego w okresie objętym raportem,</li> <li>▪ informacje na temat realizacji celów emisji, jeżeli taka realizacja, choćby w części, miała miejsce w okresie objętym raportem,</li> <li>▪ kalendarz inwestora, obejmujący wydarzenia mające mieć miejsce w nadchodzącym miesiącu, które dotyczą emitenta i są istotne z punktu widzenia interesów inwestorów, w szczególności daty publikacji raportów okresowych, planowanych walnych zgromadzeń, otwarcia subskrypcji, spotkań z inwestorami lub analitykami, oraz oczekiwany termin publikacji raportu analitycznego.</li> </ul>	NIE	Obecnie emitent publikuje raporty kwartalne
17.	<i>Skreślony</i>		