



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN
w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku
(zawiera informacje nt. działalności Jednostki Dominującej za ww. okres)

Lublin

data publikacji – 17 kwietnia 2024 roku

Spis treści

1	List Prezesa Zarządu	4
2	Wybrane dane finansowe.....	5
2.1	Dane skonsolidowane	5
2.2	Dane jednostkowe Interbud – Lublin S.A.....	6
2.3	Zasady przeliczeń wybranych danych finansowych	7
3	Informacje o Grupie Kapitałowej Interbud-Lublin.....	7
3.1	Opis organizacji Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji .	7
3.2	Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin.....	8
3.2.1	Jednostka dominująca	8
3.2.2	Jednostki zależne	8
3.3	Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej.....	9
3.4	Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej.....	9
3.5	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Jednostki Dominującej i jego Grupy Kapitałowej	10
4	Informacja o działalności Spółki i Grupy w okresie sprawozdawczym.....	11
4.1	Informacja o rynkach zbytu oraz źródłach zaopatrzenia	11
4.1.1	Odbiorcy.....	11
4.1.2	Dostawcy.....	11
4.2	Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej.....	11
4.3	Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązanymi	12
4.4	Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2023 roku poręczeniach i gwarancjach.....	12
4.5	Informacje o kredytach i pożyczkach	13
4.6	Istotne zdarzenia, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym mające wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej.....	15
5	Sytuacja finansowa	19
5.1	Grupa Kapitałowa.....	19
5.1.1	Wyniki za 2023 rok.....	19
5.1.2	Wyniki segmentów działalności.....	20
5.1.3	Struktura aktywów i pasywów.....	22
5.1.4	Przepływy pieniężne	24
5.2	Jednostka Dominująca – Interbud - Lublin S.A.....	24
5.2.1	Wyniki za 2023 rok.....	24
5.2.2	Struktura aktywów i pasywów.....	25
5.2.3	Przepływy pieniężne	27
5.3	Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym.....	27
5.4	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za 2023rok.....	27
5.5	Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi.....	27
5.6	Wykorzystanie środków z emisji	28
5.7	Prognozy wyników finansowych	28
5.8	Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym oraz wartościowym	28
6	Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej.....	28
6.1	Opis perspektyw rozwoju.....	28
6.2	Strategia Grupy	30
6.3	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki i Grupy	32
6.3.1	Czynniki zewnętrzne	32
6.3.2	Czynniki wewnętrzne	32
6.4	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń oraz stopnia, w jakim Grupa Kapitałowa jest na nie narażona	33
6.4.1	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Grupa prowadzi działalność	33
6.4.2	Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki i Grupy	34
6.4.3	Identyfikacja ryzyka finansowego.....	36

6.4.4	Ryzyko rynkowe	36
6.4.5	Ryzyko kredytowe	37
6.4.6	Ryzyko utraty płynności	37
7	Pozostałe informacje	37
7.1	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	37
7.2	Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	39
7.3	Informacje o firmie audytorskiej badającej sprawozdania finansowe	39
7.4	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	40
7.5	Prace badawczo – rozwojowe	40
7.6	Zatrudnienie	40
7.7	Działalność sponsoringowa lub charytatywna	40
7.8	Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych za 2023 rok	41
8	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w 2023 roku	41
8.1	Odstąpienie od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego	41
8.2	Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	45
8.3	Akcje i akcjonariat	46
8.3.1	Kapitał zakładowy	46
8.3.2	Akcjonariat	47
8.3.3	Akcje własne	48
8.3.4	Umowy dotyczące akcjonariuszy i obligatariuszy	48
8.4	Władze Jednostki Dominującej	48
8.4.1	Zarząd	48
8.4.2	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień	49
8.4.3	Rada Nadzorcza	51
8.4.4	Opis działania Rady Nadzorczej	52
8.4.5	Komitety wewnętrzne	53
8.5	Akcje Emitenta posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące	57
8.6	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne ..	58
8.7	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu oraz przenoszenia prawa własności akcji	58
8.8	Opis zasad zmiany statutu Jednostki Dominującej	58
8.9	Sposób działania Walnego Zgromadzenia Jednostki Dominującej	59
8.9.1	Uprawnienia akcjonariuszy	60
8.9.2	Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia	61
9	Oświadczenia osób zarządzających	62
9.1	Informacja Zarządu w sprawie firmy audytorskiej badającej sprawozdania finansowe	62
9.2	Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych	62
	Podpis osoby zarządzającej	62
	Kontakt do jednostki dominującej	62

1 List Prezesa Zarządu

Szanowni Państwo,

Na wstępie chciałbym podziękować wszystkim akcjonariuszom Spółki, za zainteresowanie walorami Spółki i okazane zaufanie, a w szczególności akcjonariuszom którzy byli ze Spółką w trudnym i długim procesie restrukturyzacji.

Patrząc z punktu widzenia tego procesu – rok 2023 był dla Spółki rokiem przełomowym. W sierpniu Spółka spłaciła ostatnią ratę układu w II grupie wierzycieli, kończąc tym samym spłaty zadłużenia wobec wierzycieli zewnętrznych, co stanowiło ponad 99% pierwotnego zadłużenia Spółki. Efekty tych zdarzeń znalazły odbicie w sprawozdaniach finansowych Spółki i Grupy kapitałowej sporządzonych po III kwartałach 2023 roku.

Zdaniem Zarządu nie występują żadne ryzyka, które wskazywałyby na zagrożenie realizacji pozostałych postanowień układu. Mając na uwadze powyższe, zgodnie z MMSF 9, w szczególności w zgodności z postanowieniami pkt B5.4.6 MSSF 9, Zarząd Spółki dokonał weryfikacji oszacowań przepływu strumieni pieniężnych w celu ustalenia kwot zobowiązań objętych postępowaniem układowym i w konsekwencji dokonał korekty kwot tych zobowiązań, a zyski z tytułu ich umorzenia odniósł w pozostałe przychody operacyjne i w przychody finansowe. Dzięki temu, po raz pierwszy od wielu lat - Spółka Interbud Lublin SA wykazała dodatnie kapitały własne.

Jeśli chodzi o działalność operacyjną rok 2023 był dla Spółek z GK Interbud Lublin okresem całkowitego „zastoju”. Załamanie się rynku nowych mieszkań, które nastąpiło w roku 2022, po gwałtownym wyhamowaniu akcji kredytowej na mieszkaniowe kredyty hipoteczne, w wyniku skokowego wzrostu inflacji i serii podwyżek stóp procentowych – wywołało reakcję deweloperów, którzy mocno ograniczyli nowe inwestycje. W ten ogólnokrajowy trend wpisały się także Spółki z naszej Grupy Kapitałowej. Ten, ponad roczny okres dekonunktury został wykorzystany na prace przygotowawcze do nowych projektów inwestycyjnych takich jak: kolejne etapy Osiedla Lotników przy ul. Doświadczalnej i Urbanowicza w Lublinie, przy ul. Relaksowej w Lublinie, przy ul. Kalinowszczyzna w Lublinie, czy przy ul. Konduktorskiej na warszawskim Mokotowie.

Wyraźne symptomy ożywienia nastąpiły w III kwartale 2023 roku po ogłoszeniu nowego programu wsparcia dla kredytobiorców zaciągających kredyty na cele mieszkaniowe.

Pod koniec IV kwartału 2023 roku rozpoczęta została nowa inwestycja w Lublinie, która jest kontynuacją cieszącej się wcześniejszym dużym zainteresowaniem inwestycji Osiedle Lotników. W 2024 roku spółki Grupy Kapitałowej Interbud Lublin planują rozpocząć kolejne projekty deweloperskie zarówno w Lublinie jak i Warszawie, w związku z którymi zostały nabyte nieruchomości gruntowe i trwają obecnie przygotowania polegające głównie na pracach projektowych oraz uzyskiwaniu pozwoleń na budowę.

Ważnym sygnałami z rynku, które świadczą o odzyskaniu wiarygodności przez Spółkę u akcjonariuszy było uzyskanie na początku 2024 roku finansowania z Banku BPS w Kraśniku oraz udana subskrypcja 3.260.000 akcji zwykłych, na okaziciela, serii F dzięki której Spółka Interbud - Lublin pozyskała ok. 4,9 mln zł., które zostaną wykorzystane na przyszłe inwestycje.

Zachęcam do zapoznania się ze szczegółami dotyczącymi sytuacji finansowej Spółki i całej Grupy Kapitałowej Interbud, które zamieściliśmy w publikowanych sprawozdaniach. Mam nadzieję, że przedstawione tam informacje utwierdzą Państwa w przekonaniu, że nadal warto inwestować w akcje naszej Spółki.

Z wyrazami szacunku,
Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu Interbud-Lublin S.A.
Interbud-Lublin S.A.

2 Wybrane dane finansowe

2.1 Dane skonsolidowane

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		2023	2022	2023	2022
	Działalność kontynuowana				
I.	Przychody netto ze sprzedaży	1 603,34	48 678,71	354,06	10 383,02
II.	Koszty działalności operacyjnej	1 091,99	38 848,28	241,14	8 286,22
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	511,35	9 830,44	112,92	2 096,80
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	6 753,10	4 717,30	1 491,28	1 006,19
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 727,01	6 447,60	3 252,14	1 375,25
VI.	Zysk (strata) netto	14 651,30	5 307,83	3 235,43	1 132,14
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 950,41	14 201,62	-872,36	3 029,16
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-734,84	40,00	-162,27	8,53
IX.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-1 637,41	-14 878,83	-361,59	-3 173,61
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-6 322,66	-637,21	-1 396,22	-135,91

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
I	Aktywa trwałe	1 937,63	1 805,41	445,64	384,96
II	Aktywa obrotowe	17 777,84	23 315,92	4 088,74	4 971,52
III.	Aktywa razem	19 715,47	25 121,32	4 534,38	5 356,47
IV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9 059,21	29 116,37	2 083,54	6 208,31
V.	Zobowiązania długoterminowe	19,04	3 843,34	4,38	819,49
VI.	Zobowiązania krótkoterminowe	9 040,17	25 273,03	2 079,16	5 388,82
VII.	Kapitał własny	10 656,26	-3 995,05	2 450,84	-851,84
VIII.	Kapitał zakładowy	701,60	701,60	161,36	149,60
IX.	Pasywa, razem	19 715,47	25 121,32	4 534,38	5 356,47
X.	Ilość akcji (w tys szt.)*	7016	7016	7016,00	7016,00
XII.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	2,09	0,76	0,46	0,16
XII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	2,09	0,76	0,46	0,16
XIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	1,52	-0,57	0,35	-0,12
XIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	1,52	-0,57	0,35	-0,12
XV.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0,00	0,00	0,00	0,00

2.2 Dane jednostkowe Interbud – Lublin S.A.

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		2023	2022	2023	2022
	Działalność kontynuowana				
I.	Przychody netto ze sprzedaży	283,14	6 420,94	62,53	1 369,57
II.	Koszty działalności operacyjnej	0,00	3 764,77	0,00	803,01
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	283,14	2 656,17	62,53	566,55
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 712,16	1 178,93	1 703,07	251,46
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 960,61	3 914,18	3 745,39	834,88
VI.	Zysk (strata) netto	16 829,56	3 755,37	3 716,45	801,01
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 920,23	2 183,14	-644,87	465,66
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-512,00	6 984,71	-113,06	1 489,82
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-717,70	-5 479,23	-158,49	-1 168,70
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-4 149,93	3 688,62	-916,42	786,77

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-12-2023	31-12-2022	31-12-2023	31-12-2022
I	Aktywa trwałe	15 370,15	6 455,15	3 534,99	1 376,39
II	Aktywa obrotowe	3 955,01	16 918,26	909,62	3 607,38
III.	Aktywa razem	19 325,16	23 373,41	4 444,61	4 983,78
IV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 397,19	27 274,99	1 471,30	5 815,69
V.	Zobowiązania długoterminowe	430,10	4 552,96	98,92	970,80
VI.	Zobowiązania krótkoterminowe	5 967,09	22 722,04	1 372,38	4 844,89
VII.	Kapitał własny	12 927,97	-3 901,58	2 973,31	-831,91
VIII.	Kapitał zakładowy	701,60	701,60	161,36	149,60
IX.	Pasywa, razem	19 325,16	23 373,41	4 444,61	4 983,78
X.	Ilość akcji (w tys szt.)*	7 016	7 016	7 016	7 016
XII.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	2,40	0,54	0,55	0,12
XII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	2,40	0,54	0,55	0,12
XIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	1,84	-0,56	0,42	-0,13
XIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	1,84	-0,56	0,42	-0,13
XV.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0,00	0,00	0,00	0,00

2.3 Zasady przeliczeń wybranych danych finansowych

Dane finansowe zaprezentowane powyżej zostały przeliczone na euro wg następujących zasad:

- poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone zostały według kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. 31 grudnia 2023 roku (1 EUR = 4,3480 PLN) i na dzień 31 grudnia 2022 roku (1 EUR = 4,6899);
- poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczone zostały po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez NBP na ostatni dzień każdego z miesięcy w danym okresie sprawozdawczym tzn. dla okresu 1 stycznia - 31 grudnia 2023 roku (1 EUR = 4,5284 PLN) oraz dla okresu 1 stycznia - 31 grudnia 2022 roku (1 EUR = 4,6883 PLN).

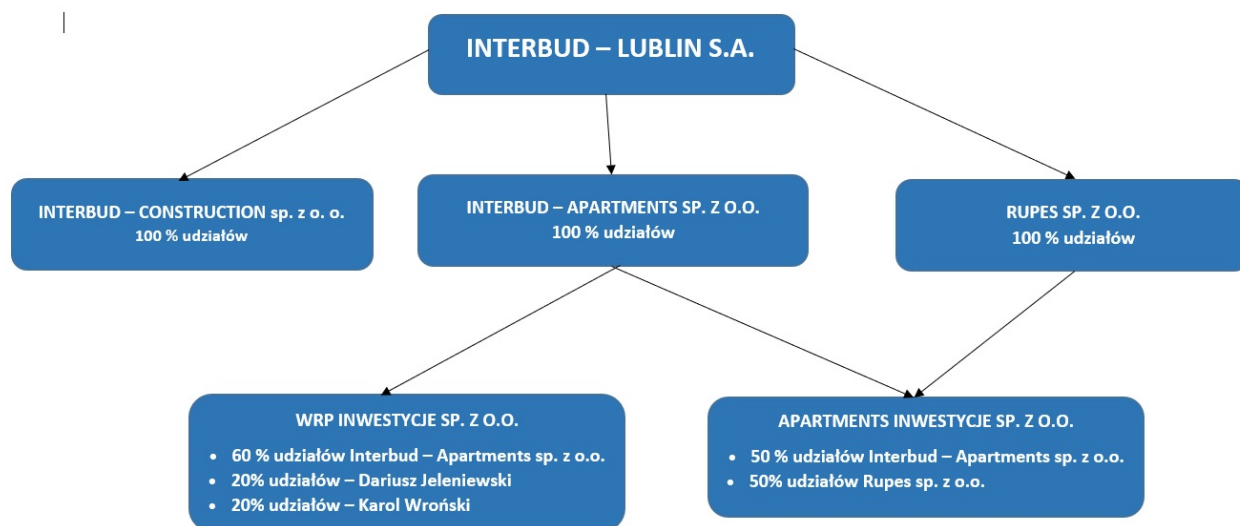
3 Informacje o Grupie Kapitałowej Interbud-Lublin

3.1 Opis organizacji Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Powiązania kapitałowe

W okresie sprawozdawczym INTERBUD-LUBLIN S.A. (dalej jako: Emitent, Spółka) tworzył Grupę Kapitałową wraz z pięcioma podmiotami zależnymi tj. spółką RUPES Sp. z o.o., INTERBUD-CONSTRUCTION Sp. z o.o., INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o., Węglin Retail Park Sp. z o.o. oraz APARTMENTS INWESTYCJE Sp. z o.o. Wszystkie spółki zależne podlegały konsolidacji metodą pełną.

Na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu kwartalnego Grupa Kapitałowa składała się z następujących podmiotów:



Emitent posiada również 300 akcji imiennych uprzywilejowanych co do głosu w spółce Lubelski Rynek Hurtowy S.A. w Lublinie. Posiadany przez Spółkę udział stanowi 0,05% kapitału zakładowego, co uprawnia do 0,1% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki.

Spółka zależna od Emitenta – Interbud Construction sp. z o.o. wraz z zawarciem Umowy pożyczki z TFC Fundusz Venture Capital S.A. nabyła 14.000 udziałów ww. podmiotu za łączną kwotę 0,02 mln zł. Udział Spółki Zależnej w TFC Fundusz Venture Capital S.A. stanowi ok. 0,5% kapitału zakładowego/ogólnej liczbie głosów w tym podmiocie.

W dniu 31 marca 2023 r. Spółka zawarła ze spółką Besim Group sp. z o.o. tj. krajowym podmiotem prowadzącym działalność w branży deweloperskiej umowę polegającą na nabyciu ok. 5% udziałów w spółce prowadzącej działalność deweloperską Zacisze Wilanów Spółka z o.o. w Warszawie która jest niepowiązana kapitałowo ani osobowo z Emitentem ani z Grupą Kapitałową Emitenta, za cenę ok 0,05 mln zł. W przyszłości Emitent zamierza zwiększyć swój udział w tym podmiocie do poziomu minimum 50%.

Największą grupę inwestycji długoterminowych stanowią nieruchomości gruntowe składające się na „bank ziemi”.

Poza pozycjami wymienionymi powyżej Grupa Kapitałowa nie posiada istotnych inwestycji w tym inwestycji kapitałowych. Na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta nie posiadały oddziałów/zakładów.

3.2 Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin

3.2.1 Jednostka dominująca

Nazwa: „INTERBUD-LUBLIN” S.A.

Siedziba: Al. Racławickie 8 lok 39, 20-037 Lublin

Telefon: +48 81 746 34 07

Telefax: +48 81 746 44 65

Pocztą elektroniczną: info@interbud.com.pl

Strona internetowa: www.interbud.com.pl

Rejestracja: Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (obecnie VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku) pod numerem KRS 0000296176, w dniu 31 grudnia 2007 r.

3.2.2 Jednostki zależne

3.2.2.1 RUPES Sp. z o.o.

RUPES Sp. z o.o. (RUPES) została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000251107 w dniu 15 lutego 2006 r. Początkowo Spółka zajmowała się obrotem nieruchomościami. Jedynym zadaniem inwestycyjnym realizowanym przez RUPES była budowa budynku biurowego, który jest położony na działkach przy ul. Żwirki i Wigury oraz Alejach Racławickich (Śródmieście) w Lublinie. Wzniesiony budynek ma charakter usługowo-mieszkalny z trzypoziomowym garażem podziemnym. Wraz ze sprzedażą w kwietniu 2022 r. ostatniego lokalu w ww. budynku biurowym Spółka zakończyła działalność związaną z jego komercjalizacją. Emitent planuje powierzyć spółce realizację części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej. W sierpniu 2022 r. Rupes zawarł przedwstępną warunkową umowę nabycia zabudowanej nieruchomości gruntowej w postaci działki o powierzchni ok. 0,06 ha zlokalizowanej w Warszawie, na której planuje prowadzić nową inwestycję mieszkaniową.

3.2.2.2 INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o. i INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o.

Emitent realizuje inwestycje kapitałowe przez spółki celowe, które odpowiadają za poszczególne inwestycje mieszkaniowe i komercyjne. W 2014 r. utworzone zostały spółki zależne INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o. oraz INTERBUD-CONSTRUCTION Sp. z o.o.

Kapitał zakładowy spółki zależnej INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o. wynosi 4.243 tys. zł. Emitent posiada 100% udziałów w tym podmiocie. Spółka w 2019 roku zakończyła projekty deweloperskie Osiedle Nowy Felin oraz Osiedle Botanik 4. W I półroczu 2023 roku Spółka koncentrowała się na zrealizowaniu projektu deweloperskiego w Lublinie pn. Osiedle Lotników. Realizacja I Etapu (budynek B3) i II Etapu (budynek B1 i B2) została zakończona.

Spółka Interbud Construction Sp. z o.o., uzyskała pozwolenie na budowę na nowopozyskanych działkach w drodze zamiany gruntów z Miastem Lublin oraz kupionej w III kwartale 2023 r. nieruchomości gruntowej, usytuowanych w pobliżu ul. Franczaka-Lalka w dzielnicy Felin. Pierwszym planowanym do realizacji projektem jest budowa trzeciego etapu Osiedla Lotników. W ramach inwestycji ma powstać 36 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale usługowe, Spółka rozpoczęła już ich sprzedaż przedwstępną. Drugim projektem, który zakłada realizować Interbud Construction Sp. z o.o., jest Osiedle Lotników etap 4., położony przy ul. Urbanowicza. Spółka posiada już zakupione dwie działki i zawarła umowę przedwstępną na zakup trzeciej. Spółka ma już opracowaną koncepcję architektoniczną na realizację niniejszej inwestycji, obecnie zbiera warunki przyłączeniowe na poszczególne media. Rozpoczęcie realizacji i uruchomienia sprzedaży niniejszej inwestycji, Interbud Construction uwarunkowuje od zaangażowania sprzedażowego etapu 3.

Kapitał zakładowy spółki zależnej INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o. wynosi 1.305 tys. zł. Emitent posiada 100% udziałów w tym podmiocie. Spółka realizowała projekt deweloperski pn. Osiedle Brzozy III. Spółka aktualnie prowadzi prace przygotowawcze do inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego budynku mieszkalnego, przy ulicy Relaksowej w Lublinie. Termin realizacji uzależniony jest od zakończenia zaawansowanego procesu zmiany obowiązującego planu zabudowy. W ramach tej inwestycji powstanie wielorodzinny budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej ponad 3500 m. kw.

3.2.2.3 Apartments Inwestycje sp. z o.o. i Węglin Retail Park sp. z o.o.

Spółka Apartments Inwestycje sp. z o.o. została założona 24 lipca 2020 r. a udiały w niej posiadają w równych częściach Interbud - Apartments sp. z o.o. oraz Rupes sp. z o.o.. Z dniem 01 stycznia 2023 r. Zarząd spółki Apartments Inwestycje sp. z o.o. zdecydował o zawieszeniu wykonywania działalności gospodarczej przez spółkę na okres 24 miesięcy, tj. od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2024 r. natomiast w dniu 13 lutego 2024 r. Zarząd spółki zadecydował o wznowieniu działalności. Spółka ma zajmować się realizacją części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

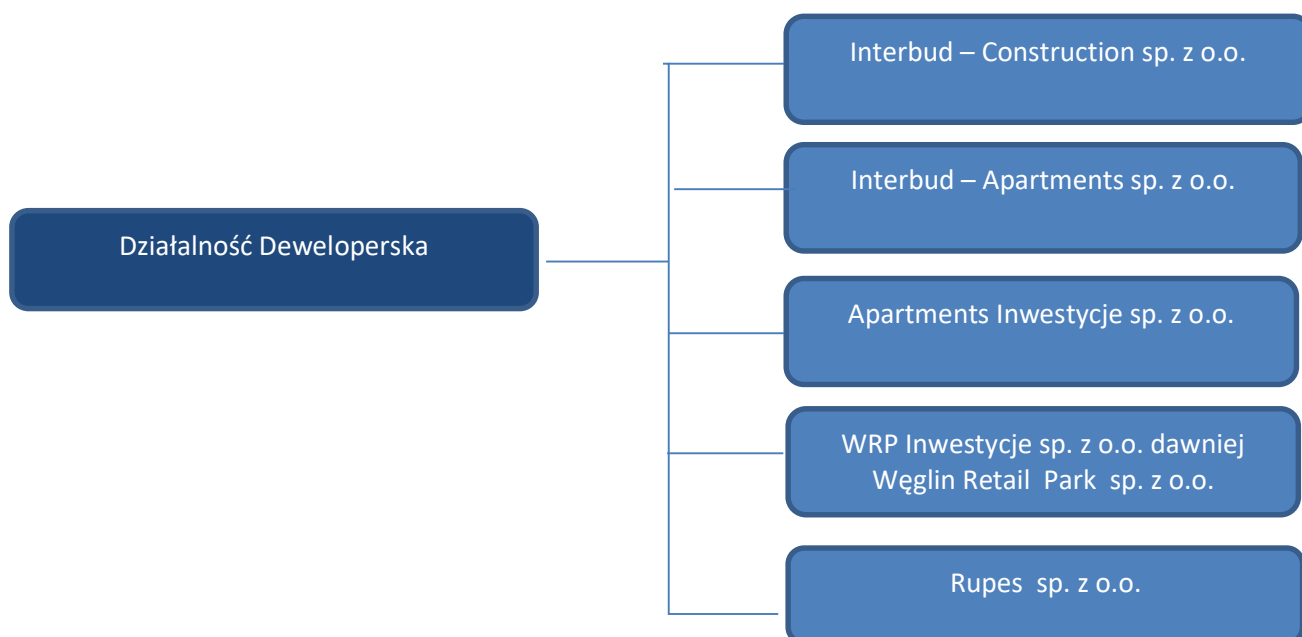
Spółka WRP sp. z o.o. (19 grudnia 2023 r. została zmieniona nazwa spółki z Węglin Retail Park sp. z o.o.) w której 20% udziałów posiada Emitent a 80% udziałów posiadał spółka Interbud - Apartments sp. z o.o. powstała dniu 30 lipca 2020 r. Po okresie sprawozdawczym tj. 27 lutego 2024 r. łącznie 40% udziałów spółki WRP Inwestycje sp. z o.o. zostało sprzedane do dwóch osób fizycznych niepowiązanych kapitałowo ani osobowo ze spółkami GK Interbud Lublin (20% udziałów sprzedała spółka Interbud – Lublin SA i 20% spółka Interbud Apartments sp. z o.o.). Spółka planuje realizację części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej Interbud Lublin.

3.3 Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej

W okresie sprawozdawczym, poza informacjami zamieszczonymi powyżej nie miały miejsca żadne zmiany w obrębie Grupy Kapitałowej oraz w przedsiębiorstwie Emitenta.

3.4 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

Jednostka Dominująca koncentruje swoją działalność na obsłudze celowych spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską.



3.5 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Jednostki Dominującej i jego Grupy Kapitałowej

W 2023 roku, poza informacjami zamieszczonymi w pkt 3.2 powyżej nie wystąpiły istotne zmiany w zasadach zarządzania Emitentem lub jego Grupą Kapitałową.

3.2 Organy Spółki

3.1 Zarząd

Od początku 2023 r., w tym na dzień publikacji niniejszego raportu, Zarząd Spółki funkcjonował w składzie:

- Tomasz Grodzki – Prezes Zarządu
- Sylwester Bogacki – Członek Zarządu

Do dnia sporządzenia niniejszego raportu okresowego skład Zarządu nie uległ zmianie.

W dniu 14 grudnia 2023 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała z tym samym dniem Pana Tomasza Grodzkiego na kolejną pięcioletnią kadencję do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Emitenta oraz powołała Pana Sylwestra Bogackiego na kolejną pięcioletnią kadencję do pełnienia funkcji Członka Zarządu Emitenta.

3.2 Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2023 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Henryk Dąbrowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Tomasz Krupiński – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Magdalena Cyrankiewicz – Członek Rady Nadzorczej
- Dagmara Wójcik – Murdza – Członek Rady Nadzorczej
- Joanna Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej
- Paweł Tkaczyk – Członek Rady Nadzorczej

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki obradujące w dniu 29 czerwca 2023 roku odwołało ze składu Rady Nadzorczej z tym samym dniem Pana Tomasza Krupińskiego pełniącego funkcję Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki oraz Pana Pawła Tkaczyka pełniącego funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki. Jednocześnie

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało z dniem 29 czerwca 2023 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki Pana Roberta Zajkowskiego.

Dodatkowo Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki obradujące w dniu 17 listopada 2023 roku odwołało ze składu Rady Nadzorczej z tym samym dniem Członka Rady Panią Magdalenę Cyrankiewicz oraz jednocześnie powołało w skład Rady Nadzorczej Spółki Pana Piotra Biernatowskiego.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Henryk Dąbrowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Robert Zajkowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Dagmara Wójcik – Murdza – Członek Rady Nadzorczej
- Joanna Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Biernatowski – Członek Rady Nadzorczej

Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa pięć lat.

4 Informacja o działalności Spółki i Grupy w okresie sprawozdawczym

4.1 Informacja o rynkach zbytu oraz źródłach zaopatrzenia

4.1.1 Odbiorcy

Rynek zbytu dla oferowanych przez Spółkę i Grupę produktów i usług jest rynkiem krajowym. Wszystkie obecnie prowadzone przez Grupę projekty realizowane są na terytorium Polski.

Spółka i Grupa nie posiadają ściśle określonego grona odbiorców swoich usług i produktów. Klientami działalności deweloperskiej prowadzonej przez Grupę są przede wszystkim indywidualni nabywcy lokali mieszkalnych (osoby fizyczne) oraz w przypadku lokali usługowych podmioty prowadzące działalność gospodarczą.

Grupa i Spółka nie jest uzależniona od żadnego z odbiorców usług i produktów.

W 2023 roku transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości gruntowych oraz lokali przekroczyły próg 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej za 2023 rok oraz Jednostki Dominującej, niemniej jednak były to transakcje nie uzależniające Spółek od pojedynczych odbiorców.

4.1.2 Dostawcy

Interbud-Lublin S.A. zaniechała prowadzenia działalności budowlano montażowej i w związku z powyższym w 2023 r. Emitent oraz jednostki od niego zależne nie dokonywały zakupów materiałów do produkcji i towarów związanych z w/w działalnością.

4.2 Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej

Informacje nt. umów znaczących dla działalności Spółki i Grupy Kapitałowej zawartych w okresie sprawozdawczym zostały przedstawione w punkcie 4.6 *Istotne zdarzenia, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym*. Poza umowami opisanymi w punkcie dotyczącym istotnych zdarzeń spółki z Grupy Kapitałowej nie zawierały innych znaczących umów ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

Jednocześnie Emitentowi nie są znane umowy znaczące dla jego działalności zawarte pomiędzy akcjonariuszami Jednostki Dominującej.

4.3 Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązanymi

Transakcje Spółki i Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych i na podstawie zawartych umów. W dniu 2 sierpnia 2023 r. Emitent zawarł ze spółką zależną Węglin Retail. Park sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Kalinowszczyzna o powierzchni ok 0,1 ha i łącznej powierzchni zabudowy 536 m² za cenę ok 1,4 mln zł netto. Umowa przyrzeczona ma zostać podpisana do 30 czerwca 2024 r. pod warunkiem uzyskania przez Interbud-Lublin SA pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o powierzchni co najmniej 3300 PUM na przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z umową Kupujący zapłacił 850 tys. zaliczki. Cena transakcji jest ceną rynkową i jest zgodna z obowiązującym operatem szacunkowym.

W dniu 20 lutego 2024 r. zostały zawarte 3 oddzielne umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych między spółkami Grupy Kapitałowej Interbud Lublin o łącznej wartości ok. 3,5 mln zł netto.

1. Spółka zależna od Emitenta Apartments Inwestycje sp. z o.o. zawarła z Interbud Lublin S.A. (Sprzedający 1), umowę (Umowa 1) zakupu działki położonej w Lublinie (Nieruchomość I) o powierzchni ok. 0,075 ha za łączną cenę ok. 0,4 mln zł netto tj. 0,5 mln zł brutto, na której Apartments Inwestycje zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową.
2. Dodatkowo Apartments Inwestycje zawarła z Interbud Construction sp. z o.o. (Sprzedający 2), umowę (Umowa 2) zakupu działki położonej w Lublinie (Nieruchomość II) o powierzchni ok. 0,16 ha za łączną cenę ok. 0,88 mln zł netto tj. 1,1 mln zł brutto, na której Apartments Inwestycje zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową.
3. Jednocześnie spółka WRP Inwestycje sp. z o.o. (WRP Inwestycje, dawniej jako Węglin Retail Park sp. z o.o.) zawarła ze Sprzedającym 2, umowę (Umowa 3) zakupu 6 działek położonych w Lublinie (Nieruchomości III) o powierzchni łącznie ok. 0,5,67 ha za łączną cenę ok. 2,26 mln zł netto tj. 2,79 mln zł brutto, na której WRP Inwestycje zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową.

W dniu 29 lutego 2024 r. pomiędzy spółką WRP Inwestycje sp. z o.o. (Sprzedający) a Interbud Construction sp. z o.o. (Kupujący) została zawarta umowa (Umowa) sprzedaży 8 działek położonych w Lublinie (Nieruchomość) o łącznej powierzchni ok. 0,91 ha za łączną cenę ok. 2,5 mln zł netto tj. 3 mln zł brutto, na której Kupujący zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową.

Ceny transakcji ww. umów są cenami rynkowymi, a umowy zostały zawarte zgodnie z procedurą zawierania transakcji z podmiotami powiązanymi oraz na powyższą transakcję zgodę wyraziła Rada Nadzorcza Emitenta. W okresie sprawozdawczym Emitent ani jednostki od niej zależne nie zawierały żadnych transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi, które zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

4.4 Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2023 roku poręczeniach i gwarancjach

W okresie sprawozdawczym spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta nie posiadały udzielonych gwarancji ubezpieczeniowych oraz poręczeń. Po okresie sprawozdawczym 27 lutego 2024 r. spółka zależna WRP Inwestycje sp. z o.o. (Spółka Zależna, dawniej jako Węglin Retail Park sp. z o.o.) podpisała z dwoma osobami fizycznymi (Pożyczkodawcy) dwie osobne umowy pożyczek na łączną kwotę 3,1 mln zł z przeznaczeniem na zakup nieruchomości będących w planach zabudowy Spółki Zależnej. Umowy przewidują okres spłaty zadłużenia do 2 lat od dnia otrzymania pożyczek. Oprocentowanie pożyczek zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o 2,2% w skali roku. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonych pożyczek stanowi poręczenie Emitenta wraz z rygorem wynikającym z 777 § 1 pkt 5) kpc na rzecz Pożyczkodawców.

4.5 Informacje o kredytach i pożyczkach

Zobowiązania z tytułu kredytów spółek Grupy Kapitałowej Interbud Lublin

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2023	Rok zakończony 31.12.2022
Długoterminowe	0	3 721 255,10
Krótkoterminowe	0	788 173,69
Razem	0	4 509 428,79

W dniu 21 lutego 2019 r. Emitent otrzymał z Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. (Bank) pismo, zgodnie z którym Bank wnioskował o objęcie należności Banku w kwocie ok. 3,8 mln zł z tytułu kredytu rewolwingowego w postępowaniu układowym, w propozycjach układowych w grupie III. Pozostałe należności Banku wobec Spółki w kwocie ok. 24,6 mln zł nie zostały objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym, w związku z czym w dniu 18 września 2019 r. (zmienione aneksem z 17 września 2020 r. oraz aneksem z 29 czerwca 2021 r.) Emitent po uzyskaniu zgody nadzorca sądowego zawarł z Bankiem umowę o spełnieniu świadczeń wynikających z wierzytelności nieobjętych układem (Porozumienie). Zgodnie z Porozumieniem Spółka zobowiązała się do spłaty na rzecz Banku wierzytelności z tytułu zabezpieczonych hipotecznie umów kredytowych i umowy udzielenia gwarancji bankowej, które nie zostały objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym w łącznej kwocie ok. 24,6 mln zł. Spłata wierzytelności wobec Banku była ustalona w zróżnicowanej wysokości ratach zgodnie z uzgodnionym harmonogramem począwszy od grudnia 2019 r. do końca października 2021 r. W dniu 1 marca 2022 r., w związku z całkowitą spłatą wierzytelności wynikających z Porozumienia, pomiędzy Bankiem a Spółką została zawarta umowa zwolnienia z długu. Zgodnie z Umową Bank zwolnił Emitenta z roszczenia o zapłatę odsetek w kwocie 1,9 mln zł oraz oświadcza, iż wyczerpane są wszelkie roszczenia pomiędzy stronami wynikające z Porozumienia a do spłaty pozostały zobowiązanie z tytułu kredytu rewolwingowego objętego postępowaniem układowym. W sierpniu 2023 r. Emitent zapłacił ostatnią szóstą ratę wierzytelności wobec Grupy 2 Wierzycieli, do której należały również Bank BPS SA oraz Alior Bank SA wobec czego całe zobowiązania z tytułu kredytów zostały spłacone.

Zdaniem Zarządu nie występują żadne ryzyka, które wskazywałyby na zagrożenie realizacji pozostałych postanowień układu.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z MMSF 9, w szczególności w zgodności z postanowieniami pkt B5.4.6 MSSF 9, Zarząd Spółki dokonał weryfikacji oszacowań przepływu strumieni pieniężnych w celu ustalenia kwot zobowiązań objętych postępowaniem układowym i w konsekwencji dokonał korekty kwot tych zobowiązań, a zyski z tytułu ich umorzenia odniósł w pozostałe przychody operacyjne i w przychody finansowe.

Poniższe tabele przedstawiają zmiany poszczególnych kredytów spółek Grupy Kapitałowej Interbud Lublin w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku i 2022 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Umorzenie kredytu i odsetek	Spłata kredytu	Stan na dzień 31.12.2023 roku		
					długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	1 533 679,47	624 832,38	0,00	0,00	0,00
3	ALIOR BANK SA	U0002480767613	403 556,32	165 147,84	0,00	0,00	0,00
Odsetki naliczone na dzień bilansowy			1 782 212,78	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem			3 719 448,57	789 980,22	0,00	0,00	0,00

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Spłaty i umorzenia kredytu	Stan na 31.12.2022 roku		
				długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	624 832,38	1 533 679,47	624 832,38	2 158 511,85
2	BPS SA	5687088/84/K/Rb/11	0,00	0,00	0,00	0,00

3	ALIOR BANK SA	U0002480767613	166 954,37	405 362,85	163 341,31	568 704,16
4	BPS SA	5687088/66/K/RE/15	2 461 307,20	0,00	0,00	0,00
Odsetki naliczone na dzień bilansowy			4 137 043,55	1 782 212,78	0,00	1 782 212,78
Razem			7 390 137,50	3 721 255,10	788 173,69	4 509 428,79

W dniu 20 sierpnia 2020 r. Interbud - Construction S.A. podpisała z Fundacją – Agencja Rozwoju Regionalnego z siedzibą w Starachowicach umowę pożyczki płynnościowej na kwotę 2,5 mln zł z przeznaczeniem na bieżącą działalność Spółki w szczególności na realizację projektu – Osiedle Lotników. Pożyczka objęta jest dotacją na pokrycie całkowitej wartości odsetek od kapitału i została przyznana zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 14 kwietnia 2020 r. w sprawie udzielania pomocy z instrumentów finansowych w ramach programów operacyjnych na lata 2014-2020 w celu wspierania polskiej Umowa pożyczki przewiduje okres spłaty zadłużenia do dnia stycznia 2024 r. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonej pożyczki stanowi: oświadczenie Spółki zależnej Rupes Sp. z o.o. o dobrowolnym poddaniu się rygorowi egzekucji z artykułu 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 3,75 mln zł ze wskazaniem terminu, do którego Agencja Rozwoju Regionalnego może wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności, tj. do: dnia 31 sierpnia 2024 roku, hipoteka umowna do kwoty 3,75 mln zł na nieruchomościach będących własnością Interbud Lublin S.A., Interbud Construction Sp. z o.o. oraz Rupes sp. z o.o., cesja praw z polisy ubezpieczeniowej jednej z ww. nieruchomości należącej do Rupes Sp. z o.o. na rzecz Agencji Rozwoju Regionalnego w Starachowicach. Pożyczka została całkowicie uregulowana w sierpniu 2023 roku.

W roku 2023 Spółka oraz jednostki zależne z Grupy nie zaciągały umów dotyczących kredytów i pożyczek od podmiotów zewnętrznych, ani nie miały miejsca inne niż ww. wypowiedzenia umów dotyczących kredytów. W marcu 2023 Emitent udzielił pożyczkę na kwotę 0,745 mln zł. spółce w której Emitent posiada 5% udziałów, w celu współfinansowania jej nowo planowanej inwestycji deweloperskiej w Warszawie. Spółka informuje, iż ww. pożyczka została udzielona w oparciu o oprocentowanie stałe na warunkach rynkowych i ma zostać spłacona jednorazowo wraz z należnymi odsetkami do dnia 30 czerwca 2025 r.

Stan zadłużenia spółek Grupy Kapitałowej przedstawia tabela:

Pożyczki udzielone przez Interbud-Lublin S.A.

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2022	Termin spłaty / uwagi	Stan na 31.12.2023	Termin spłaty / uwagi
Rupes Sp. z o.o.	200 000	31.12.2023	341 713	31.12.2025
- kapitał	0,00		137 000	
- odsetki	200 000		204 713	
Interbud Apartments sp. z o.o.	1 368 242	31.12.2023	771 378	31.12.2025
- kapitał	1 285 000		595 000	
- odsetki	83 242		176 378	
WRP Inwestycje sp. z .o.o (dawniej Węglin Retail Park sp. z o.o.)	6 535 606	31.12.2023	7 364 067	31.12.2025
- kapitał	5 940 000		6 210 000	
- odsetki	595 606		1 154 067	
Razem	8 103 847		8 477 158	

Pożyczki udzielone przez Interbud-Apartments sp. z o.o.

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2022	Termin spłaty / uwagi	Stan na 31.12.2022	Termin spłaty / uwagi
Interbud-Lublin S.A.	720 444	31.12.2023	664 720	31.12.2025
- kapitał	631 542		575 818	
- odsetki	88 902		88 901,71	
Apartments Inwestycje sp. z o.o.	17 270	31.03.2023	18 694	31.12.2025
- kapitał	16 000		16 000	

- odsetki	1 270		2 694	
Razem	737 714		683 414	

Pożyczki udzielone przez Rupes sp. z o.o.

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2022	Termin spłaty / uwagi	Stan na 31.12.2023	Termin spłaty / uwagi
Apartments Inwestycje sp. z o.o.	3 478	31.03.2023	3 706	31.12.2025
- kapitał	3 325		3 325	
- odsetki	153		381	
Razem	3 479		3 706	

Pożyczki udzielone przez Interbud Construction sp. z o.o.

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2022	Termin spłaty / uwagi	Stan na 31.12.2023	Termin spłaty / uwagi
Interbud Lublin SA	3 478	31.03.2023	129 888	31.12.2025
- kapitał	3 325		128 000	
- odsetki	153		1 888	
Interbud Apartments sp. z o.o.	0,00		203 964	31.12.2025
- kapitał	0,00		200 000	
- odsetki	0,00		3 964	
Razem	3 479		333 853	

Wszystkie pożyczki wewnątrz Grupy Kapitałowej są zawierane na rynkowych zasadach i są zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów sprawie ogłoszenia rodzaju bazowej stopy procentowej i marży dla potrzeb cen transferowych. Oprocentowanie pożyczek zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o 2,2% w skali roku.

Po zakończeniu roku bilansowego tj. w dniu 18 stycznia 2024 r. spółka zależna INTERBUD-CONSTRUCTION S.A. (Spółka Zależna) podpisała z Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku (Bank) umowę kredytową na kwotę 1,5 mln zł z przeznaczeniem na bieżącą działalność Spółki Zależnej, a w szczególności na zakup nieruchomości będących w planach zabudowy Spółki Zależnej. Umowa kredytu przewiduje okres spłaty zadłużenia do dnia 31 grudnia 2025 r. Oprocentowanie kredytu zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o marżę Banku.

W dniu 27 lutego 2024 r. spółka zależna WRP Inwestycje sp. z o.o. (dawniej jako Węglin Retail Park sp. z o.o.) podpisała z dwoma osobami fizycznymi (Pożyczkodawcy) którzy uprzednio nabyli łącznie 40% udziałów spółki WRP Inwestycje sp. z o.o. (20% od Interbud – Lublin SA i 20% od Interbud Apartments sp. z o.o.), dwie osobne umowy pożyczek na łączną kwotę 3,1 mln zł z przeznaczeniem na zakup nieruchomości będących w planach zabudowy Spółki Zależnej. Umowy przewidują okres spłaty zadłużenia do 2 lat od dnia otrzymania pożyczek. Oprocentowanie pożyczek zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o 2,2% w skali roku.

4.6 Istotne zdarzenia, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym mające wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej

W dniu 31 marca 2023 r. Spółka zawarła z krajowym podmiotem prowadzącym działalność w branży deweloperskiej [Sprzedający] umowę polegającą na nabyciu ok. 5% udziałów w spółce niepowiązanej kapitałowo ani osobowo z Emitentem ani z Grupą Kapitałową Emitenta, prowadzącej działalność deweloperską [Spółka Celowa] za cenę ok 0,05 mln zł. W przyszłości Emitent zamierza zwiększyć swój udział w Spółce Celowej do poziomu minimum 50%. Dodatkowo Emitent informuje, iż w dniu 31 marca 2023 r. zawarł z ww. Spółką Celową umowę pożyczki na kwotę 0,745 mln zł. w celu współfinansowania jej nowo planowanej inwestycji deweloperskiej w Warszawie. Emitent informuje, iż ww. pożyczka została udzielona w oparciu o oprocentowanie stałe na warunkach rynkowych i ma

zostać spłacona jednorazowo wraz z należnymi odsetkami do dnia 30 czerwca 2025 r. W celu zabezpieczenia ww. umowy pożyczki Pożyczkobiorca wystawił weksel oraz poddał się rygorowi egzekucji 777 §1 pkt. 5 do kwoty 1 mln zł z klauzulą wykonalności do końca 2026 r. Umowy o których mowa powyżej nie zawierają postanowień w zakresie kar umownych, a ich pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Spółka informowała o ww. zdarzeniu w raporcie bieżącym nr 3/2023.

W dniu 12 lipca 2023 r. Emitent powziął informację o obustronnym podpisaniu pomiędzy spółką zależną Emitenta tj. Interbud Construction Sp. z o.o. a Gminą Lublin (Inwestor), datowanej na 11 lipca 2023 r. umowy na realizację podstawowego układu komunikacyjnego w rejonie ul. J. Franczaka "Lalka" w Lublinie w związku koniecznością zapewnienia obsługi komunikacyjnej związanej z zamiarem realizacji inwestycji polegającej na budowie inwestycji deweloperskiej, o którym Emitent informował m.in. w raporcie okresowym rocznym za 2022 r. oraz za pierwszy kwartał 2023 w punkcie dotyczącej strategii Grupy Kapitałowej. Zgodnie z ww. umową Inwestor zobowiązał się do realizacji podstawowego układu komunikacyjnego który zostanie wykonany przez Spółkę zależną własnym staraniem i na własny koszt. Wartość umowy wynosi 2,1 mln PLN. Termin realizacji przedmiotu Umowy został wyznaczony jako termin przed uzyskaniem przez Inwestora pozwolenia na użytkowanie ww. inwestycji deweloperskiej, nie później jednak niż do dnia 30 czerwca 2028 r. Spółka informowała o ww. zdarzeniu w raporcie bieżącym nr 10/2023.

W dniu 2 sierpnia 2023 r. Emitent zawarł ze spółką zależną Węglin Retail. Park sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Kalinowszczyzna o powierzchni ok 0,1 ha i łącznej powierzchni zabudowy 536 m² za cenę ok 1,4 mln zł netto. Umowa przyrzeczona ma zostać podpisana do 30 czerwca 2024 r. pod warunkiem uzyskania przez Interbud-Lublin SA pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o powierzchni co najmniej 3300 PUM na przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z umową Kupujący zapłacił 650 tys. zaliczki. Cena transakcji jest ceną rynkową i jest zgodna z obowiązującym operatem szacunkowym.

W dniu 5 września 2023 r. Pan Michał Obrębski posiadający dotychczas 1.684.700 akcji imiennych uprzywilejowanych stanowiących łącznie 24,01% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających łącznie do 3.369.400 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 29,22% w ogólnej licznie głosów, zawarł z Panem Tymonem Zastrzeżyńskim umowę sprzedaży na podstawie, której ww. osoba nabyła 1.137.500 akcji Spółki stanowiących łącznie 16,21% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających łącznie do 2.275.000 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 19,73% w ogólnej licznie głosów. Po ww. transakcji Pan Michał Obrębski posiadał 547.200 akcji imiennych uprzywilejowanych stanowiących łącznie 7,80% w kapitale zakładowym Spółki i uprawniających łącznie do 1.094.400 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 9,49% w ogólnej licznie głosów. Spółka informowała o ww. zdarzeniu w raportach bieżących nr 11/2023 i 12/2023.

W dniu 3 października 2023 roku spółka zależna Interbud Apartments sp. z o.o. zawarła ze spółką działającą w branży deweloperskiej przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej w postaci działki o powierzchni ok. 0,19 ha zlokalizowanej w Łodzi za łączną cenę ok. 4,9 mln zł netto, na której Interbud Apartments sp. z o.o. planuje prowadzić nową inwestycję mieszkaniową. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, umowa warunkowa sprzedaży ww. nieruchomości zostanie zawarta do dnia 8 listopada 2023 roku pod warunkiem niewykonania przez Prezydenta Miasta Łodzi w stosunku do Nieruchomości prawa pierwokupu przysługującemu Miastu Łódź na podstawie art. 109 ust. 1 pkt 4a) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Umowa Przeniesienia Własności zostanie zawarta w terminie do 14 dni od dnia niespełnienia ww. warunku jednak nie później niż do 21 grudnia 2023 roku. Spółka zdecydowała o odstąpieniu od umowy. Obecnie trwają negocjacje mające na celu uzyskanie warunków transakcji korzystniejszych dla Spółki.

W dniu 6 października 2023 roku spółka Interbud – Construction zawarła z Kontrahentem Umowę Przyrzeczoną [Umowa Przyrzeczona] na zakup działki położonej w Lublinie o powierzchni ok 0,4 ha za cenę ok. 1,6 mln zł netto tj.

ok. 1,97 mln brutto. Spółka przypomina, iż Interbud - Construction zapłaciła już Kontrahentowi ok. 0,4 mln zł brutto tytułem zadatku, a resztę ceny Spółka Zależna jest zobowiązana zapłacić do 11 października 2023 r. Na pozyskanej Nieruchomości Spółka Zależna planuje budowę trzeciego etapu Osiedla Lotników [Inwestycja], na którą uzyskała już pozwolenie na budowę. W ramach Inwestycji ma powstać 36 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale usługowe. Dodatkowo w tym samym dniu Interbud – Construction podpisała z Kontrahentem umowę przedwstępną na sprzedaż lokalu wybudowanego w planowanej Inwestycji [Lokal] za cenę ok. 1,6 mln zł netto o powierzchni ok. 300 m². Zapłata za Lokal nastąpi w dwóch ratach tj. Spółka zapłaciła pierwszą ratę w kwocie ok. 1,1 mln zł z czego kwota ok. 200 tys. zł stanowi zadek, a druga rata w kwocie tj. ok. 500 tys. zł płatna będzie w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej tj. nie później niż do dnia 31 marca 2026 r. Spółka informowała o ww. umowie i aneksach odpowiednio raportami bieżącymi nr 11/2022, 24/2022, 2/2023 i 15/2023.

W dniu 27 listopada 2023 r. Emitent podjął decyzję o ujęciu w wyniku finansowym za III kwartał 2023 roku zaktualizowanej wyceny zobowiązań objętych postępowaniem układowym poprzez redukcję tych zobowiązań na kwotę 18,5 mln zł, które zgodnie z postanowieniami układu nie będą podlegały spłacie. Spółka informowała o powyższym raportem bieżącym nr 23/2023.

W dniu 4 grudnia 2023 r. Emitent otrzymał wystosowane na podstawie art. 69 w związku z art. 87 Ustawy o ofercie publicznej (znaczące pakiety akcji) zawiadomienie dotyczące rozwiązania porozumienia pomiędzy Tomaszem Grodzkim oraz Sylwestrem Bogackim dotyczącego nabywania akcji Spółki, o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 234/2023.

Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 15 stycznia 2024 r. pomiędzy spółką zależną INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o. (Zamawiający) oraz lokalną firmą budowlaną (Wykonawca) zawarta została umowa na wykonanie robót budowlanych (Umowa) polegających na wykonaniu stanu surowego budynku wielorodzinnego mieszkalnego z garażami podziemnymi wielostanowiskowymi, infrastrukturą i zagospodarowaniem w ramach Osiedla Lotników Etap 3, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” (Inwestycja, w ramach Inwestycji ma powstać 36 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale usługowe, a Spółka rozpoczęła już ich sprzedaż przedwstępną. Termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy został ustalony przez strony na III kwartał 2024 roku, a wynagrodzenie Wykonawcy za jego zrealizowanie wynosi ok. 5,7 mln zł netto. Zamawiający zamierza finansować Inwestycję z kredytu bankowego oraz ze środków własnych. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 3/2024.

W dniu 18 stycznia 2024 r. spółka zależna INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o. podpisała z Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku umowę kredytową na kwotę 1,5 mln zł z przeznaczeniem na bieżącą działalność Spółki Zależnej, a w szczególności na zakup nieruchomości będących w planach zabudowy Spółki Zależnej. Umowa kredytu przewiduje okres spłaty zadłużenia do dnia 31 grudnia 2025 r. Oprocentowanie kredytu zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o marżę Banku. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu stanowi: weksel własny in blanco z deklaracją wystawiony przez Spółkę Zależną, oraz hipoteka umowna do kwoty 2,5 mln zł na nieruchomości będącej własnością spółki spoza Grupy Kapitałowej Interbud Lublin, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej z ww. nieruchomości na rzecz Banku oraz pełnomocnictwo do rachunków Spółki Zależnej prowadzonych przez Bank. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 3/2024.

W dniu 8 lutego 2024 roku spółka zależna Interbud – Apartments zawarła umowę przyrzeczoną sprzedaży trzech działek położonych w Wólce Lubelskiej o łącznej powierzchni ok. 0,09 ha ww. za cenę za cenę ok 0,8 mln zł netto. Spółka informowała o ww. umowie w raportach bieżących nr 29/2023 oraz nr 3/2024.

W dniu 9 lutego 2024 r. spółka zależna WRP Inwestycje sp. z o.o. (wcześniejsza nazwa Węglin Retail Park sp. z o.o.) zawarła z trzema osobami fizycznymi niepowiązanymi kapitałowo oraz osobowo ze spółkami Grupy Kapitałowej Emitenta (Sprzedający), przedwstępną umowę (Umowa Przedwstępna) zakupu działki położonej w Lublinie o

powierzchni ok. 0,52 ha za łączną cenę ok. 1,6 mln zł brutto, na której Spółka Zależna będzie prowadzić nową inwestycję mieszkaniową. Kupujący zapłacił sprzedającemu kwotę łącznie 0,3 mln zł tytułem zadatku a umowa przyrzeczona sprzedaży ww. nieruchomości zostanie zawarta do dnia 30 czerwca 2024 r. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 7/2024.

W dniu 20 lutego 2024 r. spółka zależna Apartments Inwestycje sp. z o.o. zawarła łącznie z dziesięcioma osobami fizycznymi niepowiązanymi kapitałowo oraz osobowo ze spółkami Grupy Kapitałowej Emitenta (Sprzedający), dwie umowy zakupu działki położonej w Lublinie o powierzchni ok. 0,14 ha za łączną cenę ok. 0,6 mln zł brutto, na której Spółka Zależna zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 7/2024.

W dniu 20 lutego 2024 r. zostały zawarte 3 oddzielne umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych między spółkami Grupy Kapitałowej Interbud Lublin o łącznej wartości ok. 3,5 mln zł netto.

Spółka zależna od Emitenta Apartments Inwestycje sp. z o.o. (Apartments Inwestycje) zawarła z Interbud Lublin S.A. (Sprzedający 1), umowę (Umowa 1) zakupu działki położonej w Lublinie (Nieruchomość I) o powierzchni ok. 0,075 ha za łączną cenę ok. 0,4 mln zł netto tj. 0,5 mln zł brutto, na której Apartments Inwestycje zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową [Inwestycja].

Dodatkowo Apartments Inwestycje zawarła z Interbud Construction sp. z o.o. (Sprzedający 2), umowę (Umowa 2) zakupu działki położonej w Lublinie (Nieruchomość II) o powierzchni ok. 0,16 ha za łączną cenę ok. 0,88 mln zł netto tj. 1,1 mln zł brutto, na której Apartments Inwestycje zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową [Inwestycja].

Jednocześnie spółka WRP Inwestycje sp. z o.o. (WRP Inwestycje, dawniej jako Węglin Retail Park sp. z o.o.) zawarła ze Sprzedającym 2, umowę (Umowa 3) zakupu 6 działek położonych w Lublinie (Nieruchomości III) o powierzchni łącznie ok. 0,5,67 ha za łączną cenę ok. 2,26 mln zł netto tj. 2,79 mln zł brutto, na której WRP Inwestycje zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową [Inwestycja].

Spółka informowała o ww. umowach raportem bieżącym nr 7/2024.

W dniu 20 lutego 2024 r. zarząd Interbud Lublin SA podjął uchwałę spółki pod firmą: „INTERBUD-LUBLIN” S.A. z siedzibą w Lublinie w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 10/2024.

W dniu 27 lutego 2024 r. spółka zależna od Emitenta WRP Inwestycje sp. z o.o. zawarła łącznie z pięcioma osobami fizycznymi niepowiązanymi kapitałowo oraz osobowo ze spółkami Grupy Kapitałowej Emitenta (Sprzedający), umowę zakupu dwóch nieruchomości gruntowych położonych w Lublinie o łącznej powierzchni ok. 0,75 ha za łączną cenę ok. 3,1 mln zł brutto, na której Spółka Zależna zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 11/2024.

W dniu 29 lutego 2024 r., powziął informację o objęciu w ramach subskrypcji prywatnej przez łącznie 16 podmiotów 3.260.000 akcji zwykłych, na okaziciela, serii F, o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Wszystkie akcje serii F zostały objęte w zamian za wkład pieniężny wynoszący 1,50 zł za jedną akcję, łącznie za kwotę 4,89 mln zł. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 14/2024.

W dniu 12 marca 2024 r. Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmiany Statutu Spółki, dokonanej na podstawie uchwały Zarządu Spółki nr 1/02/2024 z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się

o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki objętej protokołem notarialnym rep A nr 861/2024. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 18/2024.

W dniu 11 kwietnia 2024 r. pomiędzy spółką zależną Emitenta tj. WRP Inwestycje Sp. z o.o., a Gminą Lublin, została zawarta umowa na realizację przebudowy drogi powiatowej ul. J. Franczaka „Lalka” w Lublinie (Umowa) w związku koniecznością zapewnienia obsługi komunikacyjnej związanej z zamiarem realizacji przez Inwestora inwestycji polegającej na budowie inwestycji deweloperskiej o handlowej nazwie „Zielony Felin”. Etap tej inwestycji zakłada budowę 2 budynków wielorodzinnych, w których znajdować się będzie łącznie 147 lokali mieszkalnych o planowanym PUM około 6500m². Spółka Zależna zakłada uzyskać pozwolenie na ten projekt w III kwartale 2024 r. i rozpocząć inwestycje w ramach prac budowlanych na koniec 2024 r. Rozliczenie 1 etapu Grupa Kapitałowa Emitenta zakłada dokonać w I półroczu 2026 r. Zgodnie z Umową Inwestor zobowiązał się do przebudowy istniejącej drogi oraz budowie drogi gminnej (Inwestycja drogowa) co zostanie wykonane przez Spółkę Zależną własnym staraniem i na własny koszt. Wartość Umowy wynosi ok. 3 mln PLN. Termin realizacji przedmiotu Umowy został wyznaczony jako termin przed uzyskaniem przez Inwestora pozwolenia na użytkowanie pierwszego budynku z ww. inwestycji deweloperskiej, nie później jednak niż do dnia 31 grudnia 2026 r. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 21/2024.

5 Sytuacja finansowa

5.1 Grupa Kapitałowa

5.1.1 Wyniki za 2023 rok

Wyniki działalności kontynuowanej	Dane za rok (w tys. zł)		Zmiana
	2023	2022	2023-2022
Przychody ze sprzedaży	1 603,34	48 678,71	-47 075,37
Koszty działalności operacyjnej	1 091,99	38 848,28	-37 756,29
Zysk brutto ze sprzedaży	511,35	9 830,44	-9 319,08
Koszty sprzedaży	20,00	1,93	18,07
Koszty ogólnego zarządu	3 310,22	4 356,86	-1 046,64
Pozostałe przychody operacyjne	10 352,47	1 223,44	9 129,03
Pozostałe koszty operacyjne	780,50	1 977,79	-1 197,29
Zysk z działalności operacyjnej	6 753,10	4 717,30	2 035,81
Przychody finansowe	8 081,21	2 289,00	5 792,21
Koszty finansowe	107,31	558,70	-451,39
Zysk brutto	14 727,01	6 447,60	8 279,41

Wynik netto z działalności kontynuowanej	14 651,30	5 307,83	9 343,48
Zysk netto	14 651,30	5 307,83	9 343,48

Przychody ze sprzedaży w okresie styczeń – grudzień 2023 r. zmniejszyły się o 47,08 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu roku 2022 kiedy wystąpiła sprzedaż nieruchomości przy ul. Gęsiej w Lubinie i przenoszenie własności lokali na Felinie (os. Lotników) na kupujących. W porównaniu do całego roku 2022 r. koszty działalności operacyjnej zmniejszyły się o -37,76 mln zł w związku z zaksięgowaniem w 2022 r. kosztów wytworzenia ww. sprzedanych lokali z ww. inwestycji na Felinie oraz kosztu własnego sprzedanych nieruchomości na ul. Gęsiej. W analizowanym okresie sprawozdawczym koszty zarządu kształtowały się na poziomie 3,31 mln zł (niższe niż w 2022 r. o 1,05 mln zł), wyższe koszty zarządu w 2022 r. wynikały z kosztów sprzedaży nieruchomości na Gęsiej i kosztów sprzedaży mieszkań na Felinie. W porównaniu do 2022 r. Grupa Kapitałowa odnotowała niższe o 0,45 mln zł koszty finansowe (w 2023 r. kształtowały się na poziomie 0,1 mln zł) co było spowodowane zaksięgowaniem mniejszych odsetek od pożyczek i kredytów w związku z ich spłatą.

Zgodnie z MSSF 9, w szczególności w zgodności z postanowieniami pkt B5.4.6 MSSF 9, Zarząd Spółki dokonał weryfikacji oszacowań przepływu strumieni pieniężnych w celu ustalenia kwot zobowiązań objętych postępowaniem układowym i w konsekwencji dokonał korekty kwot tych zobowiązań, a zyski z tytułu ich umorzenia odniósł w pozostałe przychody operacyjne i w przychody finansowe.

Mając na uwadze powyższe, za rok 2023 roku Grupa Kapitałowa odnotowała zysk netto w wysokości 14,65 mln zł, w porównaniu do zysku uzyskanego za 2022 rok w wysokości 5,3 mln zł.

5.1.2 Wyniki segmentów działalności

Tabela poniżej prezentuje wartość i dynamikę przychodów ze sprzedaży wg poszczególnych działalności w 2023 i 2022 roku.

Wartość i dynamika przychodów wg rodzajów	Dane za rok (w tys. zł)				Zmiana %
	2023	Udział	2022	Udział	2023/2022
Przychody netto ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	1 247,21	77,8%	24 741,05	50,8%	-94,96%
Przychody netto ze sprzedaży towarów	191,40	11,9%	22 676,08	46,6%	-99,16%
Przychody pozostałe ze sprzedaży	164,72	100,0%	1 261,58	2,6%	-86,94%
Przychody netto ze sprzedaży ogółem	1 603,34	100,0%	48 678,71	100,00%	-96,71%

Branżę deweloperską charakteryzuje cykliczność w uzyskiwaniu przychodów gdyż są one księgowane dopiero w momencie przenoszenia własności na kupujących. W 2023 r. umowy końcowe sprzedaży podpisano tylko na 4 mieszkania, które pozostały z poprzednich inwestycji. W związku z powyższym w 2023 roku zmniejszyły się przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej o 23,49 mln zł, co wiązało się ze sprzedażą w 2022 r. mieszkań z inwestycji Osiedle Lotników (Etap II). W 2023 r. przychody ze sprzedaży towarów wynosiły 0,2 mln i wynikały ze sprzedaży części nieruchomości w Wólce Lubelskiej i zmniejszyły się w porównaniu do poprzedniego roku o 22,48

mln zł i w porównaniu do 2022 r. kiedy sprzedano nieruchomości na Gęsiej i na Felinie poza Grupę Kapitałową i działek wynikających z zamiany z Gminą Lublin.

Przychody pozostałe ze sprzedaży kształtowały się w 2023 r. na poziomie 0,2 mln 2022 r. i były niższe od roku ubiegłego o 1,1 mln zł. co wynikało ze sprzedaży w 2022 r. lokalu przez spółkę Rupes.

Sprzedaż produkcji deweloperskiej

Poniżej Grupa prezentuje strukturę sprzedaży ilościowej dla segmentu produkcji deweloperskiej w latach 2022 -2023.

Poz.	Struktura sprzedaży ilościowej	2023	2022	Zmiana
I	Mieszkania w budynkach wielorodzinnych	4	82	- 78
II	Lokale użytkowe w biurowcu	0	1	-1

W tabeli powyżej zostały opisane umowy przeniesienia własności w latach 2023 i 2022. Podane wartości w wierszu I 2022 dotyczą Inwestycji Osiedle Lotników Etap II prowadzonej przez spółkę Interbud Construction sp. z o.o.

Dodatkowo spółka Interbud Construction sp. z o.o. podpisała 22 umowy przedwstępne na sprzedaż mieszkań z inwestycji Osiedle Lotników Etap 3. Przychód z tytułu sprzedaży nowych lokali zostanie zaksięgowany dopiero w momencie podpisania umów przenoszących własność.

Inwestycja	Przychody z działalności deweloperskiej					
	2023			2022		
Budynki	tys. zł	Lokale/miejsca postojowe	PUM	tys. zł	Lokale/miejsca postojowe	PUM
Osiedle Lotników	1 247,21	4 mieszkania wraz z miejscami postojowymi	222,31 m ²	24 073,25	82 mieszkania wraz z miejscami postojowymi	4 115,47 m ²

Sprzedaż spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Dodatkowo poniżej zamieszczono informację nt. udziału poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży w 2022 roku.

Spółka	Przychody w 2023 r. (tys. zł)	Udział w przychodach Grupy
Interbud-Lublin	63,04	3,93%
Interbud-Construction	930,75	58,05%
Interbud-Apartments	498,79	31,11%
Rupes	1,20	0,07%
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	0,00	0,00%
Węglin Part Retail Spółka z o.o.	109,56	6,83%
Razem	1 603,34	100,00%

5.1.3 Struktura aktywów i pasywów

Majątek Grupy Kapitałowej oraz jego źródła finansowania, strukturę i dynamikę na dzień 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku przedstawiono w poniższych tabelach:

AKTYWA	stan na 31.12.2023		stan na 31.12.2022		Dynamika w % (rok poprzedni=100%)
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	
Aktywa trwałe	1 937 627,18	9,83%	1 805 407,80	7,19%	107,32%
Rzeczowe aktywa trwałe	272 839,60	1,38%	502 049,38	2,00%	54,35%
Wartości niematerialne	0,00	0,00%	5 041,71	0,02%	0,00%
Wartość firmy	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
Nieruchomości inwest.	242 611,84	1,23%	616 331,84	2,45%	39,36%
Udziały i akcje	80 000,00	0,41%	30 000,00	0,12%	266,67%
Udzielone pożyczki długoterminowe	790 657,94	4,01%	0,00	0,00%	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	551 517,80	2,80%	651 984,87	2,60%	84,59%
Aktywa obrotowe	17 777 843,27	90,17%	23 315 916,26	92,81%	76,25%
Zapasy	16 308 057,60	82,72%	14 877 251,09	59,22%	109,62%
Należności handlowe	630,82	0,00%	93 627,20	0,37%	0,67%
Rozliczenia międzyokresowe	35 914,96	0,18%	82 877,95	0,33%	43,33%
Pozostałe należności	400 545,52	2,03%	906 806,05	3,61%	44,17%
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 032 694,37	5,24%	7 355 353,97	29,28%	14,04%
Aktywa razem	19 715 470,45	100,00%	25 121 324,06	100,00%	78,48%

W okresie sprawozdawczym zmniejszeniu uległa suma bilansowa o 5,41 mln zł względem stanu na koniec grudnia 2022 roku. Główną przyczyną tej sytuacji było zmniejszenie aktywów obrotowych o 5,54 mln zł. które wynikały ze zmniejszenia środków pieniężnych o 6,32 mln zł co było spowodowane spłatą rat układowych oraz zakupu nieruchomości na Felinie od podmiotów spoza Grupy Kapitałowej co spowodowało wzrost zapasów o 1,43 mln zł. Aktywa trwałe kształtowały się na podobnym poziomie jak w 2022 r. tj. 1,94 mln zł poziomie 2,35 mln zł i wzrosły o 0,13 mln zł w stosunku do końca 2022 co było spowodowane udzieleniem pożyczki oraz zakupem udziałów Zaczysze Wilanów sp. z o.o.

PASYWA	stan na 31.12.2023		stan na 31.12.2022		zmiana
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	w %
KAPITAŁ WŁASNY	10 656,26	54,05%	-3 995,05	-15,90%	-266,74%
Kapitał podstawowy	701,60	3,56%	701,60	2,79%	100,00%
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	28 263,66	143,36%	28 263,66	112,51%	100,00%
Zyski zatrzymane	-18 309,01	-92,87%	-32 960,31	-131,20%	55,55%
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	9 059,21	45,95%	29 116,37	115,90%	31,11%
Zobowiązania długoterminowe	19,04	0,10%	3 843,34	15,30%	0,50%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00%	78,29	0,31%	0,00%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00%	3 721,26	14,81%	0,00%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19,04	0,10%	43,80	0,17%	43,46%
Zobowiązania krótkoterminowe	9 040,17	45,85%	25 273,03	100,60%	35,77%
Zobowiązania handlowe	1 962,04	9,95%	17 408,30	69,30%	11,27%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	78,29	0,40%	185,66	0,74%	42,17%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00%	1 433,34	5,71%	0,00%
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00%	219,43	0,87%	-
Pozostałe zobowiązania	1 967,45	9,98%	789,48	3,14%	249,21%
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	71,22	0,36%	61,48	0,24%	115,84%
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	4 961,18	25,16%	5 175,35	20,60%	95,86%
SUMA PASYWÓW	19 715,47	100,00%	25 121,32	100,00%	78,48%

W kategorii pasywów miało miejsce zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych zmniejszyły się o 16,23 mln zł. z powodu całości spłaty zobowiązań kredytowych nie objętych postępowaniem układowym oraz zobowiązań długoterminowych o 3,82 mln zł, co spowodowane było spłatą całości kredytów z banku BPS nie objętych postępowaniem układowym. Na zmniejszenie zobowiązań miała także wpływ częściowa spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego oraz spłaty 5 i 6 (ostatniej) raty układowej dla 2 Grupy Wierzycieli oraz 5 i 6 raty układowej dla 3 Grupy Wierzycieli (do spłaty w 2024 r. pozostały dwie raty o łącznej kwocie 0,36 mln).

Zgodnie z MMSF 9, w szczególności w zgodności z postanowieniami pkt B5.4.6 MMSF 9, Zarząd Spółki dokonał weryfikacji oszacowań przepływu strumieni pieniężnych w celu ustalenia kwot zobowiązań objętych

postępowaniem układowym i w konsekwencji dokonał korekty kwot tych zobowiązań, a zyski z tytułu ich umorzenia odniósł w pozostałe przychody operacyjne i w przychody finansowe.

5.1.4 Przepływy pieniężne

Poniżej zaprezentowano kluczowe pozycje rachunku przepływów pieniężnych w latach 2021-2022.

Przepływy (tys. zł)	2023	2022	zmiana
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-3 950,41	14 201,62	-18 152,03
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-734,84	40,00	-774,84
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-1 637,41	-14 878,83	13 241,42
Przepływy pieniężne netto	-6 322,66	-637,21	-5 685,45

W analizowanym okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej była niższa o 18,15 mln zł w porównaniu do przepływów z tej działalności w analogicznym okresie 2022 roku kiedy odbywało się przenoszenie własności na nabywców mieszkań. Na koniec 2023 roku przepływy z działalności inwestycyjnej były na poziomie 0,73 mln zł (zakup udziałów Besim Group sp. z o.o. i udzielenie pożyczki) w porównaniu do analogicznego okresu w 2022 r., gdzie wynosiły 40 tys. zł. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej były ujemne w obydwa okresach, ale w 2023 wzrosły o 13,24 mln i dotyczyły większych spłat kredytów i pożyczek niż w 2022 r. W konsekwencji powyższego za 12 miesięcy 2023 roku Grupa Kapitałowa odnotowała ujemne przepływy pieniężne netto w wysokości 6,32 mln zł, co stanowiło spadek o 5,69 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu 2022 rok.

5.2 Jednostka Dominująca – Interbud - Lublin S.A.

5.2.1 Wyniki za 2023 rok

Wyniki działalności kontynuowanej	Dane za rok (w tys. zł)		Zmiana
	2023	2022	2023-2022
Przychody ze sprzedaży	283,14	6 420,94	-6 137,80
Koszty działalności operacyjnej	0,00	3 764,77	-3 764,77
Zysk brutto ze sprzedaży	283,14	2 656,17	-2 373,03
Koszty ogólnego zarządu	2 289,04	2 027,72	261,33
Pozostałe przychody operacyjne	10 445,85	946,98	9 498,87
Pozostałe koszty operacyjne	727,79	396,51	331,29
Zysk z działalności operacyjnej	7 712,16	1 178,93	6 533,23
Przychody finansowe	9 274,93	2 774,83	6 500,10
Koszty finansowe	26,48	39,58	-13,10
Zysk brutto	16 960,61	3 914,18	13 046,42
Wynik netto z działalności kontynuowanej	16 829,56	3 755,37	13 074,19
Zysk netto	16 829,56	3 755,37	13 074,19

W okresie sprawozdawczym Interbud-Lublin SA odnotowała przychody ze sprzedaży na poziomie 0,28 mln zł co oznacza spadek w stosunku do poprzedniego roku o ok. 6,14 mln zł, co wynikało ze sprzedaży nieruchomości Spółki w 2022 min działki na Felinie (do spółek zależnych). W 2023 r. koszty działalności operacyjnej nie wystąpiły a w

2022 roku dotyczyły zaksięgowania kosztu własnego sprzedaży ww. nieruchomości. W 2023 r. koszty zarządu kształtowały się na porównywalnym poziomie co w roku poprzednim tj. 2,03 mln zł. W 2023 roku uzyskano wyższe o 9,50 mln zł pozostałe przychody z działalności operacyjnej, które na koniec 2023 roku wynosiły 10,45 mln zł. co było spowodowane uzyskaniem zysków z tytułu umorzenia części zobowiązań objętych postępowaniem układowym. W 2023 r. w porównaniu do 2022 r. Spółka odnotowała wyższe przychody finansowe o 6,50 mln zł co wynikało z uzyskania zysków z tytułu umorzenia części zobowiązań objętych postępowaniem układowym (kredyty i pożyczki) w 2022 r. w tej pozycji zostało ujęte zwolnienie z długu z Banku BPS w związku z całkowitą spłatą Porozumienia z Bankiem BPS z 2019.

W związku z powyższym zysk netto Spółki za 2023 rok wyniósł 16,83 mln, zł, czyli był o 13,07 mln zł wyższy niż w 2022 r. kiedy wynosił 3,76 mln zł.

Wyniki segmentów działalności. Sprzedaż produkcji deweloperskiej

Emitent realizuje inwestycje kapitałowe przez spółki celowe, które odpowiadają za poszczególne inwestycje mieszkaniowe i komercyjne. W 2022 r. i 2023 r. sprzedaż mieszkań prowadziła spółka zależna Interbud-Construction S.A.

5.2.2 Struktura aktywów i pasywów

Majątek Interbud-Lublin SA oraz jego źródła finansowania, strukturę i dynamikę na dzień 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku przedstawiono w poniższych tabelach:

AKTYWA	stan na 31.12.2023		stan na 31.12.2022		Dynamika w % (rok poprzedni=100%)
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	
AKTYWA TRWAŁE	15 370,15	79,53%	6 455,15	27,62%	238%
Rzeczowe aktywa trwałe	174,05	0,90%	199,53	0,85%	87%
Wartości niematerialne	0,00	0,00%	5,04	0,02%	0%
Nieruchomości inwestycyjne	237,32	1,23%	611,04	2,61%	39%
Udziały i akcje	5 653,80	29,26%	5 603,80	23,98%	101%
Udzielone pożyczki długoterminowe	9 267,06	47,95%	0,00	0,00%	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	37,92	0,20%	35,75	0,15%	106%
AKTYWA OBROTOWE	3 955,01	20,47%	16 918,26	72,38%	23%
Zapasy	3 604,62	18,65%	3 526,30	15,09%	102%
Należności handlowe	35,79	0,19%	447,87	1,92%	8%
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
Pozostałe należności	121,29	0,63%	497,01	2,13%	24%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	193,30	1,00%	4 343,24	18,58%	4%
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
AKTYWA RAZEM	19 325,16	100,00%	23 373,41	100,00%	83%

W okresie sprawozdawczym zmniejszeniu uległa suma bilansowa o 4,05 mln zł względem stanu na koniec grudnia 2022 roku. Główną przyczyną tej sytuacji było zmniejszenie aktywów obrotowych o 12,96 mln zł, na które wpływ miało sprzedaż działek z Interbud Lublin SA do spółek zależnych.

W 2023 r. nastąpiło zamian zakwalifikowania pożyczek wewnątrz Grupy Kapitałowej w związku z podpisanymi aneksami wydłużającymi termin płatności. Na dzień 31 grudnia 2023 r. pożyczki zostały wykazane w pozycji pożyczki długoterminowe (w ubiegłym roku uwidocznione były w pozycji pożyczki krótkoterminowe w aktywach obrotowych).

PASYWA	stan na 31.12.2023		stan na 31.12.2022		zmiana
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	w %
KAPITAŁ WŁASNY	12 927,97	66,90%	-3 901,58	-16,69%	-331%
Kapitał podstawowy	701,60	3,63%	701,60	3,00%	100%
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	28 263,66	146,25%	28 263,66	120,92%	100%
Zyski zatrzymane	-16 037,29	-82,99%	-32 866,85	-140,62%	49%
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	6 397,19	33,10%	27 274,99	116,69%	23%
Zobowiązania długoterminowe	430,10	2,23%	4 552,96	19,48%	9%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	129,89	0,67%	4 385,97	18,76%	3%
Rezerwy na odroczony podatek dochodowy	300,21	1,55%	166,98	0,71%	180%
Zobowiązania krótkoterminowe	5 967,09	30,88%	22 722,04	97,21%	26%
Zobowiązania handlowe	364,09	1,88%	16 842,41	72,06%	2%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	55,72	0,29%	843,90	3,61%	7%
Pozostałe zobowiązania	720,48	3,73%	141,23	0,60%	510%
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	62,91	0,33%	52,89	0,23%	119%
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	4 763,88	24,65%	4 841,61	20,71%	98%
SUMA PASYWÓW	19 325,16	100,00%	23 373,41	100,00%	83%

W kategorii pasywów miało miejsce zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych, które zmniejszyły się o 16,75 mln zł i zobowiązań długoterminowych o 4,12 mln zł które spowodowane były spłatą zobowiązań kredytowych nie objętych postępowaniem układowym oraz spłatą 5 i 6 (ostatniej) raty układowej dla 2 Grupy Wierzycieli oraz 5 i 6 raty układowej dla 3 Grupy Wierzycieli (do spłaty w 2024 r. pozostały dwie raty o łącznej kwocie 0,36 mln).

Zgodnie z MMSF 9, w szczególności w zgodności z postanowieniami pkt B5.4.6 MMSF 9, Zarząd Spółki dokonał weryfikacji oszacowań przepływu strumieni pieniężnych w celu ustalenia kwot zobowiązań objętych postępowaniem układowym i w konsekwencji dokonał korekty kwot tych zobowiązań, a zyski z tytułu ich umorzenia odniósł w pozostałe przychody operacyjne i w przychody finansowe.

W związku z dokonaną nową wyceną znacznej poprawie uległy kapitały własne o 16,83 mln zł. z ujemnego poziomu na koniec 2023 r. – 3,9 do poziomu 12,93 mln zł. na koniec 2023 r.

5.2.3 Przepływy pieniężne

Poniżej zaprezentowano kluczowe pozycje rachunku przepływów pieniężnych w latach 2022-2023.

Pozycja (tys. zł)	2023	2022	zmiana
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-2 920,23	2 183,14	-5 103,37
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-512,00	6 984,71	-7 496,71
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-717,70	-5 479,23	4 761,53
Przepływy pieniężne netto	-4 149,93	3 688,62	-7 838,55

W analizowanym okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej była niższa o 5,1 mln zł w porównaniu do przepływów z tej działalności w analogicznym okresie 2022 roku na co wpływ w 2022 r. miało ujęte zwolnienie z długu z Banku BPS w związku z całkowitą spłatą zobowiązań wynikających z Porozumienia z bankiem 2019 r. oraz większa w 2022 r. kwota spłaty pożyczek i kredytów.

Na koniec 2023 roku przepływy z działalności inwestycyjnej były na poziomie 0,51 mln zł (zakup udziałów Zacisze Wilanów sp. z o.o. i udzielenie pożyczki) w porównaniu do 2022 r., gdzie wynosiły 6,98 mln zł kiedy spłacono więcej kredytów i pożyczek. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej były ujemne w obydwu okresach, ale w 2023 wzrosły o 4,76 mln i dotyczyły większych spłat w 2022 r. kredytów i pożyczek niż w 2023 r. W konsekwencji powyższego za 12 miesięcy 2023 roku spółka odnotowała ujemne przepływy pieniężne netto w wysokości 4,15 mln zł, co stanowiło spadek o 7,84 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu 2022 rok.

5.3 Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym.

Poza inwestycją w akcje w spółce Lubelski Rynek Hurtowy S.A. Grupa nie posiada istotnych inwestycji kapitałowych. Jednocześnie największą grupę inwestycji długoterminowych stanowią nieruchomości gruntowe składające się na „bank ziemi”.

5.4 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za 2023rok

W 2022 roku nie wystąpiły żadne czynniki o nietypowym charakterze, które w istotny sposób wpłynęłyby na wyniki za rok obrotowy a nie zostałyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

5.5 Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi.

W 2023 roku Grupa Kapitałowa skupiała się na utrzymaniu płynności finansowej niezbędnej zakończenia realizacji bieżących działań w zakresie realizacji prowadzonego projektu deweloperskiego Osiedle Lotników oraz prowadzeniu przygotowań do rozpoczęcia nowych projektów deweloperskich, które stanowią podstawę realizacji założeń propozycji układowych Emitenta. Spółki Grupy Kapitałowej na bieżąco regulują swoje zobowiązania. Na dzień bilansowy zostały spłacone wszystkie wierzytelności Grupy I (w lutym 2020 roku), wszystkie raty wierzytelności Grupy II (ostatnia w sierpniu 2023 roku) i sześć z ośmiu rat wierzytelności Grupy III. Wszystkie spłaty nastąpiły z zachowaniem ustanowionego trybu i terminów. Do zapłaty pozostają jedynie dwie raty wierzytelności Grupy III w łącznej kwocie 368 958,84 zł - rata nr 7 płatna w maju 2024 roku i rata nr 8 płatna w listopadzie 2024 roku.

„INTERBUD-LUBLIN” SA posiada zabezpieczone środki na terminową spłatę powyższych rat układowych, a prognozowane przepływy pieniężne (wpływy gotówki) umożliwią w pełni obsługę kosztów bieżących Spółki. Zdaniem Zarządu nie występują żadne ryzyka, które wskazywałyby na zagrożenie realizacji układu.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z MSSF 9, w szczególności w zgodności z postanowieniami pkt B5.4.6 MSSF 9, Zarząd Spółki dokonał weryfikacji oszacowań przepływu strumieni pieniężnych w celu ustalenia kwot zobowiązań objętych postępowaniem układowym i w konsekwencji dokonał korekty kwot tych zobowiązań, a zyski z tytułu ich umorzenia odniósł w pozostałe przychody operacyjne i w przychody finansowe.

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W 2023 roku Grupa Kapitałowa nie planuje tak inwestycji kapitałowych jak i nakładów na powiększenie lub modernizację aktywów produkcyjnych.

5.6 Wykorzystanie środków z emisji

W 2023 roku Jednostka Dominująca jak również jednostki zależne nie emitowały żadnych papierów wartościowych. Natomiast uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 3.260.000 akcji zwykłych, na okaziciela, serii F, o wartości nominalnej 0,10 zł każda za cenę emisyjną jednej akcji serii F na 1,50 zł. Z dniem 12 marca 2024 r. Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmiany Statutu Spółki, dokonanej na podstawie uchwały Zarządu Spółki. W 2024 r. Spółka wykorzystwała z ww. pozyskanych środków ok 0,6 mln zł na zakup nieruchomości pod przyszłe planowane inwestycje.

5.7 Prognozy wyników finansowych

Spółka nie publikowała prognoz tak jednostkowych jak i skonsolidowanych wyników finansowych.

5.8 Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym oraz wartościowym

W 2023 r. takie pozycje nie wystąpiły.

6 Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej

6.1 Opis perspektyw rozwoju

Zaprezentowane sprawozdania finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę i Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres co najmniej 12 kolejnych miesięcy od daty zakończenia niniejszego sprawozdania.

Postanowieniem z dnia 22 marca 2019 roku Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych określił tryb przeprowadzenia głosowania nad układem restrukturyzacyjnym. 8 sierpnia 2019 r. do Emitenta wpłynął odpis postanowienia Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych stwierdzającego prawomocność z dniem 5 sierpnia 2019 roku postanowienia w sprawie trybu przeprowadzenia głosowania nad układem. W związku ze stwierdzeniem prawomocności ww. postanowienia, Spółka niezwłocznie przystąpiła do przeprowadzenia głosowania nad układem. 12 sierpnia 2019 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę, przyjmującą nowe propozycje układowe Spółki polegające głównie na zmniejszeniu liczby grup wierzycieli oraz skróceniu czasu na spłatę zadłużenia. Spółka zaproponowała podział wierzycieli, z uwagi na kategorie interesu, na następujące grupy:

Grupa 1.

Grupa 1 obejmuje wierzycieli, których wierzytelności ujęte w Spisie Wierzytelności nie przekraczają kwoty 10.000 zł w stosunku do każdego wierzyciela, wg stanu na dzień otwarcia postępowania układowego, tj. 13 lutego 2017 r.

W **Grupie 1** wierzytelności wierzycieli zostaną zaspokojone przez Spółkę w poniższy sposób:

Następuje całkowita redukcja odsetek (ustawowych, umownych lub wynikających z innej podstawy prawnej) i innych kosztów dodatkowych. Spłata należności głównej następuje jednorazowo, w terminie do 30 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu.

Grupa 2.

Grupa 2 obejmuje wierzycieli, których wierzytelności ujęte w Spisie Wierzytelności przekraczają kwotę 10.000 zł wg stanu na dzień otwarcia postępowania układowego, tj. 13 lutego 2017 r.,

W **Grupie 2** wierzytelności wierzycieli zostaną zaspokojone przez Spółkę w poniższy sposób:

Następuje 12-miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu, liczony od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Następuje całkowita redukcja odsetek (ustawowych, umownych lub wynikających z innej podstawy prawnej) i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 45% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej wierzytelności następuje w 6 półrocznych, równych ratach. Pierwsza rata będzie płatna w terminie do 30 dni po upływie terminu odroczenia rozpoczęcia wykonania układu.

Grupa 3.

Grupa 3 obejmuje wierzycieli powiązanych kapitałowo z Dłużnikiem, niezależnie od wysokości wierzytelności, według stanu na dzień otwarcia postępowania układowego, tj. 13 lutego 2017 r.

W **Grupie 3** wierzytelności wierzyciela zostaną zaspokojone przez Spółkę w poniższy sposób:

Następuje 15-miesięczny termin odroczenia terminu wykonania układu, liczony od daty uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu. Następuje całkowita redukcja odsetek (ustawowych, umownych lub wynikających z innej podstawy prawnej) i innych kosztów dodatkowych oraz redukcja 70% należności głównej. Spłata zredukowanej należności głównej wierzytelności następuje w 8 półrocznych równych ratach. Pierwsza rata będzie płatna w terminie do 30 dni od upływu terminu odroczenia rozpoczęcia wykonania układu.

Dodatkowo - w nawiązaniu do raportu bieżącego raportu bieżącego nr 2/2019 z 21 lutego 2019 r. - w sprawie informacji nt. objęcia należności Banku BPS w postępowaniu układowym, Spółka poinformowała, iż zgodnie z wnioskiem Banku zmniejszeniu uległa kwota należności Banku z tytułu kredytu rewolwingowego, objęta postępowaniem układowym na kwotę 3,4 mln zł (poprzednio ok. 3,8 mln zł). Wierzytelność Banku została umieszczona propozycjach układowych w obecnej Grupie 2.

2 października 2019 r. wpłynęło do Spółki zawiadomienie od Nadzorca Sądowego, Pana Leszka Jarosza, informujące ją o złożonym w dniu 30 września 2019 r. do Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych Sprawozdaniu z głosowania nad układem i wniosku o stwierdzenie zawarcia układu. Nadzorca Sądowy stwierdził we Wniosku, iż głosujący wierzyciele przyjęli układ, a w każdej grupie za układem wypowiedziała się większość głosujących wierzycieli z tej grupy, mających łącznie co najmniej dwie trzecie sumy wierzytelności, przysługujących głosującym wierzycielom z tej grupy, przy czym wierzyciele z trzeciej grupy zgodnie z przepisami Prawa restrukturyzacyjnego byli wyłączeni z głosowania, ponieważ była to grupa powiązana z dłużnikiem. W związku z powyższym Nadzorca Sądowy wniósł do Sądu o stwierdzenie zawarcia układu. Emitent wskazał, iż wykonując zapisy postanowienia Sądu Nadzorca Sądowy przeprowadził głosowanie nad układem z pominięciem zwoływania zgromadzenia wierzycieli, którzy oddawali głosy w trybie pisemnym opowiadając się za przyjęciem lub odrzuceniem propozycji układowych zaproponowanych przez Zarząd Spółki.

W dniu 11 października 2019 r. do Spółki wpłynęło pismo od Nadzorcy Sądowego, Pana Leszka Jarosza, informujące o publikacji w Monitorze Sądowym i Gospodarczym (MSiG) postanowienia Sędziego Komisarza nadzorującego postępowanie układowe Spółki, w którym stwierdzono przyjęcie układu zgodnie z propozycjami zaproponowanymi przez Spółkę. Ponadto zgodnie z obwieszczeniem w MSiG, w terminie tygodniowym od dnia jego publikacji uczestnicy postępowania mogli pisemnie zgłaszać zastrzeżenia przeciwko układowi. W dniu 14 listopada 2019 r. Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych wydał nieprawomocne postanowienie w przedmiocie zatwierdzenia układu na warunkach zaproponowanych przez Emitenta i przyjętych przez Wierzycieli Spółki.

W dniu 14 stycznia 2020 r. wpłynęły do Spółki odpisy dwóch zażaleń spółki Techpol-Medical sp. z o.o. na ww. postanowienie Sądu w sprawie zatwierdzenia układu. Emitent podjął przewidziane przepisami prawa działania, m.in. poprzez zajęcie stanowiska w przedmiocie zgłoszonych zażaleń w piśmie procesowym.

W dniu 20 lutego 2020 r. Spółka powzięła informację, iż 28 stycznia 2020 r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy wydał postanowienie oddalające zażalenia wierzyciela Techpol Medical na ww. postanowienie Sądu Rejonowego w sprawie zatwierdzenia układu. Wobec powyższego ww. postanowienie Sądu Rejonowego odnośnie zatwierdzenia układu na warunkach zaproponowanych przez Spółkę i przyjętych przez jej Wierzycieli stało się prawomocne.

Zgodnie z postanowieniami układu w terminie 30 dni od daty jego uprawomocnienia, Spółka spłaciła całkowicie I Grupę wierzycieli który otrzymali 100% wierzytelności głównej, przy umorzeniu odsetek i innych kosztów dodatkowych. Interbud - Lublin S.A. dokonuje spłat rat układowych zgodnie z przyjętym przez Sąd Rejonowy w Lublinie i wierzycieli harmonogramem. Do chwili publikacji niniejszego sprawozdania zostały spłacone wszystkie wierzytelności Grupy 1 oraz Grupy 2. Do zapłaty pozostają jedynie dwie raty wierzytelności Grupy III w łącznej kwocie 368 958,84 zł - rata nr 7 płatna w maju 2024 roku i rata nr 8 płatna w listopadzie 2024 roku. Interbud-Lublin S.A. posiada zabezpieczone środki na terminową spłatę pozostałych rat układowych i nie widzi ryzyka w niedotrzymaniu tych uzgodnień.

Aktualnie najważniejszym celem oprócz prowadzenia nowych inwestycji deweloperskich jest realizacja wykonania układu, które jest w końcowej fazie, co umożliwi kontynuowanie działalności przez spółki z Grupy Kapitałowej, a w przyszłości pozwoli na odbudowanie wartości dla jej akcjonariuszy.

6.2 Strategia Grupy

Przyszła strategia Spółki jest kontynuacją działań zainicjowanych w latach 2016 -2017, kiedy to Spółka zaniechała prowadzenia działalności budowlano montażowej i skoncentrowała się na obsłudze celowych spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską na terenie Lublina. Po zrealizowaniu w 2019 r. inwestycji – Os. Botanik 4 oraz Nowy Felin oraz w 2022 r. inwestycji Osiedle Lotników, spółki deweloperskie Grupy Kapitałowej Interbud Lublin będą prowadzić nowe projekty z zakresu budownictwa mieszkaniowego na gruntach będących w zasobach Grupy.

Interbud Lublin S.A. planuje w pierwszej kolejności inwestować na gruntach znajdujących się obecnie w jej posiadaniu lub będących własnością spółek zależnych z grupy kapitałowej oraz na gruntach na których spółki zależne podpisały umowy przedwstępne. Kolejność realizacji poszczególnych projektów będzie zależała od weryfikacji ich opłacalności i terminu uzyskania pozwoleń na budowę.

Pierwszym planowanym do realizacji projektem jest budowa 3 etapu Osiedla Lotników przez Spółkę Interbud Construction Sp. z o.o. Spółka w styczniu 2024 r. zawarła umowę na wykonanie robót budowlanych i rozpoczęła proces sprzedaży mieszkań. W ramach inwestycji ma powstać 36 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale usługowe. Spółka zakłada oddanie budynku do użytkowania w sierpniu 2025 r.

Drugim projektem, który zakłada realizować Interbud Construction Sp. z o.o., jest Osiedle Lotników etap 4., położony przy ul. Urbanowicza. Spółka posiada już zakupione dwie działki i zawarła umowę przedwstępną na zakup trzeciej. Spółka ma już opracowaną koncepcję architektoniczną na realizację niniejszej inwestycji, obecnie zbiera warunki przyłączeniowe na poszczególne media i złożono wniosek o pozwolenie na budowę. Spółka zakłada rozpoznanie przychodów z tej inwestycji w I kwartale 2026r.

Grupa Kapitałowa w I połowie roku 2024 zakłada złożyć na pozwolenie na budowę dokumentację dla 1 etapu Osiedla, o handlowej nazwie Zielony Felin. Etap ten zakłada budowę 2 budynków wielorodzinnych, w których znajdować się będzie 147 lokali mieszkalnych o planowanym PUM około 6500m². Spółka zakłada uzyskać pozwolenie na ten projekt w III kwartale 2024r. i rozpocząć inwestycje w ramach prac budowlanych na koniec 2024r. Rozliczenie 1 etapu Grupa zakłada dokonać w I półroczu 2026r.

W ramach omówionych dotychczas projektów spółka posiada już zabezpieczony pełen zakres nieruchomości, na których będą realizowane przedstawione projekty.

W roku 2024 Grupa Kapitałowa zakłada również uruchomić projekt mieszkaniowy na zakupionej przez Interbud Lublin S.A. działce przy ulicy Kalinowszczyzna w Lublinie. Spółka uzyskała warunki zabudowy dotyczące niniejszego projektu. Spółka rozpocznie sprzedaż planowanych mieszkań w powyższej inwestycji po uzyskaniu pozwolenia na budowę.

Następnie planowana jest inwestycja polegająca na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego, przy ulicy Relaksowej w Lublinie. Termin realizacji uzależniony jest od zakończenia rozpoczętego procesu zmiany obowiązującego planu zabudowy.

Kolejną inwestycją, jaką przygotowuje Grupa Kapitałowa, jest budowa budynku wielorodzinnego 23-mieszkaniowego w Warszawie przez Rupes Sp. z o.o. Spółka złożyła już z końcem października 2023 r. wniosek pozwolenia na budowę i prowadzi procedurę jego konsultacji z wydziałem Architektury Miasta Stołecznego Warszawa.

Grupa Kapitałowa posiada jeszcze w swoim banku ziemi duże zaplecze działek położonych w Lublinie w dzielnicy Felin. Poza już opisanym 1 etapem Osiedla Zielony Felin, spółka zakłada realizować kolejne 3 etapy.

Grupa przygotowuje się do złożenia dokumentacji do pozwolenia na budowę w ramach 2 etapu w I półroczu 2025r. i zakłada rozpoczęcie prac budowlanych w IV kwartale 2025r. i wynik z tego etapu spółka zakłada rozpoznać w I półroczu 2027r. Etap 3 spółka planuje rozpocząć w 2026 roku a etap 4 w 2027 roku.

Spółka poza rynkiem Lubelskim i Warszawskim planuje jeszcze w roku 2024 uzyskać pozwolenia na budowę dla planowanych inwestycji w Łodzi (pozwolenie zamienne) i Olsztynie.

Zarząd Interbud Lublin S.A., dokonując oceny rynku, na podstawie obecnie przedstawionych raportów rynkowych przez JLL i PKO BP (raporty wydawane są w kwartalnych okresach), zakłada, iż rok 2024 będzie dalej charakteryzował się trendem wzrostowym w zakresie sprzedaży mieszkań. Symptodem do dalszego utrzymania się takiego trendu jest zapowiadany przez resort Ministra Rozwoju nowy program wsparcia kredytowego na zakup nowych mieszkań. Ministerstwo Rozwoju zakłada przedstawić szczegóły nowego programu w II półroczu 2024r.

W związku z powyższym Zarząd zakłada, że rok 2025 powinien skutkować kolejnym wzrostem popytu na mieszkania i w tym okresie Polska powinna zapanować nad zjawiskiem wzmożonej inflacji. Ostatnie trendy kwartalne również pokazują, mocny wzrost cen sprzedaży mieszkań, jaki jest widoczny w szczególności w czwartym kwartale 2023 r., Prawdopodobnie trend wzrostowy będzie się utrzymywał do końca 2024 r.

Oczywiście wszystkie uwarunkowania rozwoju rynku deweloperskiego w Polsce będą uzależnione od sytuacji ogólnoswiatowej. Zarząd zdaje sobie z tego sprawę i stara się racjonalnie dostosowywać ofertę sprzedażową i wprowadzać nowe inwestycje do realizacji, tak, żeby nie mieć dużej ilości niesprzedanych mieszkań.

Grupa Kapitałowa zamierza uruchamiać kolejne projekty deweloperskie w odstępach czasowych, aby racjonalnie wprowadzać nowe produkty do oferty sprzedażowej i wyrównać cykl osiąganych przychodów w nadchodzących latach 2025-2027.

6.3 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki i Grupy

6.3.1 Czynniki zewnętrzne

Przychody realizowane z podstawowej działalności uzależnione są od ogólnej sytuacji makroekonomicznej w Polsce oraz w województwie lubelskim, gdzie koncentruje się działalność Spółki i Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN. Na wyniki finansowe ma wpływ m.in. tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, poziom produkcji budownictwa i branży budowlano-montażowej, poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, polityka stóp procentowych, sytuacja budżetowa czy sytuacja dochodowa społeczeństwa. Pogorszenie koniunktury może rodzić ryzyko dla prowadzonej przez spółkę z Grupy działalności i negatywnie wpływać na osiągnięte przez nią wyniki finansowe.

Na kondycję rynku deweloperskiego wpływ mają również czynniki pozaekonomiczne o charakterze społecznym, kulturowym czy politycznym, w tym:

- zmiany w obrębie gospodarstw domowych
- procesy tworzenia i rozpadu rodziny,
- wdrożenie programów wsparcia dla młodych gospodarstw domowych oraz wsparcia socjalnego
- program Mieszkanie na Start, rodzina 800+,
- procesy demograficzne wpływające na przyrost naturalny,
- migracja ludności z wsi do miast, migracja do dużych aglomeracji miejskich.

Do czynników mających istotny wpływ na perspektywy rozwoju Grupy należy zaliczyć również sytuację na rynku pracy oraz fluktuacje cen zaopatrzeniowych. Wzrost kosztów pracy oraz cen materiałów budowlanych nie zawsze jest w pełni rekompensowany adekwatnym wzrostem cen płaconych za oferowane usługi, co może negatywnie wpłynąć na wyniki ekonomiczne prowadzonej działalności.

Dodatkowo na rynku deweloperskim, na którym Grupa funkcjonuje jest bardzo duża liczba podmiotów gospodarczych. Konkurencja na rynku może doprowadzić do nadwyżki podaży nieruchomości mieszkalnych wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych obiektów lub do wzrostu cen gruntów.

6.3.2 Czynniki wewnętrzne

Priorytetem dla spółek Grupy Kapitałowej pozostają projekty deweloperskie. Ofertę mieszkaniową Grupa Kapitałowa przygotowuje dla klientów z grupy średniozamożnych, stąd planowanie i realizacja inwestycji w cenowo atrakcyjnych lokalizacjach- dostosowanych do finansowych możliwości potencjalnych nabywców, inwestycja na os. Nowy Felin i os. Brzozy w Lublinie. Grupa Kapitałowa oferuje pomoc przy pozyskaniu kredytów hipotecznych. W ramach oferty finansowania proponowane są programy dostosowane do możliwości finansowych odbiorców oferty.

Do czynników wewnętrznych pozytywnie wpływających na rozwój Grupy Kapitałowej należą: jasno sprecyzowana strategia rozwoju, stabilny akcjonariat, ugruntowana pozycja na rynku deweloperskim oraz duża wiarygodność

potwierdzona obecnością Jednostki Dominującej na Giełdzie Papierów Wartościowych, a także duża ilość gruntów przeznaczona pod inwestycje.

Czynnikami negatywnie wpływającymi na sytuację firmy jest specyfika działalności wyrażająca się w dużym uzależnieniu od skomplikowanych i długotrwałych procedur administracyjnych. Dodatkowe znaczące nakłady finansowe pojawiają się w fazie przygotowania projektu i w fazie budowy. Przychody z tego typu inwestycji uzyskiwane są dopiero w późniejszych okresach. W przypadku trudności ze znalezieniem nabywców na wybudowany obiekt wpływy z tytułu realizacji inwestycji mogą ulec zmniejszeniu lub dalszym przesunięciom w czasie. Istnieje również ryzyko niezalezienia nabywców po zaproponowanej cenie. Nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji danej inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji lub też w sposób znaczący obniżające jej atrakcyjność, tj. nieuzyskanie lub nieterminowe uzyskanie odpowiednich zgód i zezwoleń administracyjnych na budowę, wady prawne nieruchomości, niekorzystne warunki atmosferyczne, niekorzystne warunki terenowe (wody gruntowe, niestabilność warstw gruntu) czy też nieszczęśliwe wypadki w trakcie.

6.4 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń oraz stopnia, w jakim Grupa Kapitałowa jest na nie narażona

6.4.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Grupa prowadzi działalność

6.4.1.1 Ryzyko w związku z sytuacją polityczno-gospodarczą w Ukrainie

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę jest czynnikiem istotnie destabilizującym sytuację społeczną i gospodarczą w Polsce. W ocenie zarządu zdarzenia te jednak pozostają bez wpływu na sytuację „INTERBUD-LUBLIN” SA i nie wymagają dodatkowych ujawnień w niniejszym sprawozdaniu. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wszystkie inwestycje spółek należących Grupy Kapitałowej Interbud Lublin postępowały zgodnie z planem. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ, zarówno z perspektywy realizacji poszczególnych projektów, jak i działalności całej Grupy.

6.4.1.2 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Podstawowym ryzykiem dla Spółki jest możliwość wystąpienia załamania rynku mieszkaniowego po trwającej przez kilka lat koniunkturze. Jednak czynniki makroekonomiczne, takie jak wzrost zamożności społeczeństwa, a co za tym idzie zdolności kredytowej, (stymulowanej programami rządowymi MDM i czy podwyższaniem płac minimalnych), oraz niskie stopy procentowe – powodują istotne obniżenie ryzyka wystąpienia dekonunktury na rynku nowych mieszkań, a przynajmniej odsuwają ją w czasie.

6.4.1.3 Ryzyko związane z zaostrzeniem warunków pozyskania finansowania przez nabywców lokali mieszkalnych

Rok 2023 był okresem ożywienia popytu na lokale mieszkalne, z rosnącym udziałem zakupów finansowanych kredytem hipotecznym, na co wpływ miało poluzowanie kryteriów obliczania zdolności kredytowej przez Komisję Nadzoru Finansowego, wprowadzenie programu Bezpieczny Kredyt 2%, a także rozpoczęcie obniżek stóp procentowych, po cyklu podwyżek w latach 2021-2022. Mimo wzrostu udziału mieszkań finansowanych kredytem, w przypadku sprzedaży Grupy Kapitałowej Interbud Lublin wciąż ok 75% sprzedaży nowej inwestycji Deweloperskiej stanowią transakcje gotówkowe, co jest potwierdzeniem utrzymującego się wysokiego popytu o charakterze inwestycyjnym.

W Polsce nadal występuje strukturalny niedobór mieszkań. Co więcej, dalej zwiększa się różnica podaży a popytem w tej branży, co najlepiej pokazują rosnące ceny na rynku najmu. Z tego względu należy zakładać, że zapotrzebowanie na mieszkania z rynku deweloperskiego wzrośnie w kolejnych latach. W drugiej połowie tego roku może popyt może zostać dodatkowo wzmocniony poprzez planowane wprowadzenie nowego

rządowego programu który przewiduje dopłat do kredytów hipotecznych, który da większej liczbie Polaków szansę na własne mieszkanie.

6.4.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki i Grupy

6.4.2.1 Ryzyko związane z konkurencją

Grupa zakończyła prowadzenie działalności w branży budowlanej, jednym z powodów była m.in. zbyt duża konkurencja na rynku usług budowlanych. Przepisy tzw. Ustawy deweloperskiej wymuszające prowadzenie rachunków powierniczych dla nowo rozpoczętych projektów deweloperskich zwiększają przewagę konkurencyjną podmiotów o większych zasobach kapitałowych. W odniesieniu do obecnej sytuacji na rynku lubelskim na korzyść Grupy Kapitałowej przemawia duże doświadczenie w realizacji projektów mieszkaniowych. Przewagą konkurencyjną Spółki jest na pewno posiadanie dużego „banku ziemi”, co pozwala płynnie przygotowywać kolejne inwestycje.

6.4.2.2 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

W działalności Grupy Kapitałowej istotną rolę odgrywają inwestycje związane z realizacją projektów deweloperskich.

Realizacja projektów deweloperskich uzależniona jest od wielu czynników, których znaczna część niezależna jest od działań Grupy. Następujące czynniki przekładają się na powodzenie realizowanego projektu deweloperskiego:

- uzyskanie zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub też uzyskanie ich w terminie może wpływać na zdolność rozpoczęcia, prowadzenia lub zakończenia obecnych oraz nowych projektów deweloperskich przez Grupę;
- zapewnienie nakładów finansowych na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego;
- realizacja projektu zgodnie z harmonogramem;
- znalezienie wiarygodnych wykonawców budowlanych;
- przekroczenie kosztów realizacji poza zaplanowane w budżecie;
- nieznaledzenia nabywców po zaproponowanej cenie;
- wystąpienie wad prawnych nieruchomości, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, niekorzystne warunki atmosferyczne, niekorzystne warunki terenowe (wody gruntowe, niestabilność warstw gruntu), nieszczęśliwe wypadki w trakcie budowy lub nieprzewidziane trudności techniczne;
- zapewnienie odpowiedniej jakości wykonania prac budowlanych i wykończeniowych wpływający na odbiór lokali mieszkalnych przez kupujących jak i późniejsze roszczenia gwarancyjne i naprawcze.

Wystąpienie któregośkolwiek z wymienionych zdarzeń może spowodować wzrost kosztów projektu, a w szczególnych przypadkach nawet brak możliwości zakończenia projektu. Każda z tych okoliczności może mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

6.4.2.3 Ryzyko związane z infrastrukturą

Zakończenie realizacji projektu deweloperskiego jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury m.in. dostępu do dróg publicznych, dostępu do mediów, wyznaczenie dróg wewnętrznych, oświetlenie terenu. Zapewnienie dostępu do drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego organu administracyjnego. Oczekiwanie na wydanie decyzji może wydłużyć proces zakończenia projektu. Ponadto w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Istnieje ryzyko iż organ wydający decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku może zażądać wykonania dodatkowych prac związanych z infrastrukturą, które nie zostały zaplanowane w budżecie, ale ich wykonanie może być oczekiwane przez organ jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowanym projektem deweloperskim. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników jest poza kontrolą Grupy Kapitałowej i może mieć niekorzystny wpływ na jej sytuację finansową, jednak Zarządy spółek Grupy Kapitałowej planując nowe inwestycje starają się identyfikować wystąpienie potencjalnych ryzyk.

6.4.2.4 Ryzyko związane z koncentracją działalności gospodarczej na wąskim rynku lokalnym

Większość projektów Grupy Kapitałowej do roku 2023 była realizowana w ramach województwa lubelskiego, w granicach miasta Lublin. Z jednej strony Zarząd Grupy Kapitałowej bardzo dobrze zna rynek na którym Spółki działają, ale z drugiej strony wprowadza to ryzyko wystąpienie kryzysów lokalnych w ramach danego miasta. Biorąc pod uwagę ostatnie lata, w branży deweloperskiej w ramach miasta Lublin zachodziły podobne zmiany jak w ramach rynku deweloperskiego ogólnokrajowego, co wskazuje, że rynek Lubelski obarczony jest tymi samymi zagrożeniami jakie zachodzą globalnie w Polsce. Należy uznać to ryzyko za stosunkowo nieduże, szczególnie biorąc pod uwagę plany wyjścia Grupy Kapitałowej na nowe rynki: Warszawa, Łódź i Olsztyn.

6.4.2.5 Ryzyko związane z rozwojem Grupy Kapitałowej na nowe rynki zbytu

Dotychczas Spółki Grupy Kapitałowej koncentrowały się na projektach realizowanych w Lublinie. Od roku 2023 Grupa Kapitałowa zaczęła przygotowywać pierwsze projekty na nowych rynkach tj. Warszawa i Łódź. Zarząd przed podjęciem tych decyzji dokonał szerokiej analizy omawianych miast i uznał, ryzyko działania na tych rynkach za akceptowalne i nie stanowiące dodatkowych zagrożeń w stosunku do dotychczasowego obszaru działania. W celu minimalizacji tego ryzyka dokonał zatrudnienia osoby mającej doświadczenie w pracy na obszarze obu miast.

6.4.2.6 Ryzyko związane z małą podażą produktową

Biorąc pod uwagę prowadzony proces restrukturyzacji Spółki INTERBUD LUBLIN S.A. w latach 2020-2023, Zarząd koncentrował się na realizacji zobowiązań wobec wierzycieli i dokończeniu projektów deweloperskich, które były rozpoczęte w poprzednim okresie, oraz racjonalnej wyprzedaży nieruchomości, które z jednej strony umożliwiały szybkie pozyskanie kapitału na realizację układu, a z drugiej strony nie były to nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w skumulowanych obszarach. Dlatego też w tych latach Grupa Kapitałowa nie wprowadziła do sprzedaży większej ilości produktów. Biorąc pod uwagę rok 2023 i 2024 Grupa Kapitałowa nie posiada, żadnych głównych produktów, które by w tym okresie mogły wygenerować przychody z działalności podstawowej, wpływające na generowanie dochodów z działalności. Należy uznać, iż to ryzyko stanowi ważny element w ocenie Zarządu. Mając świadomość tego stanu, Grupa Kapitałowa w roku 2023 skoncentrowała się na przygotowaniu kolejnych projektów deweloperskich. Pierwszy projekt mieszkaniowy wielorodzinny dostał pozwolenie na budowę w roku 2023. Na rok 2024 Grupa zakłada wprowadzić do sprzedaży kolejne projekty w celu minimalizowania tegoż ryzyka.

6.4.2.7 Ryzyko związane ze zmianami prawnymi

Zarząd cały czas stara się analizować i obserwować wprowadzane zmiany prawne w systemie podatkowym jak i przepisów budowlanych obowiązujących w Polsce. Dokonując oceny znanych planowanych zmian prawnych nie widzi na razie zagrożeń w kluczowy sposób wpływających na prowadzoną działalność, tudzież uniemożliwiających dalszy rozwój Grupy Kapitałowej w ramach przyjętej koncepcji działania w branży deweloperskiej. Należy jednak wskazać, że prawodawstwo polskie charakteryzują się dużą zmiennością i ten czynnik w przyszłości musi być analizowany i brany pod uwagę.

6.4.2.8 Ryzyko związane ze zmianą Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego lub uzyskaniem nowych Warunków Zabudowy

Mając na uwadze posiadany bank ziemi, niektóre grunty wymagają zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) lub nowych warunków zabudowy (WZ) co generuje ryzyko głównie czasowe przeprowadzenia tych zmian. Zarząd monitoruje cały czas rozpoczęte procesy w zakresie prowadzonych zmian MPZP jak i WZ. Z drugiej strony MPZP może być zmieniany przez Gminy i wprowadzać pewne ograniczenia dla

danych obszarów inwestycyjnych i ten zakres również jest pod stałą kontrolą w ramach posiadanych nieruchomości.

6.4.2.9 Ryzyko związane z pozyskaniem gruntów inwestycyjnych

Głównym czynnikiem ryzyka długoterminowego w branży deweloperskiej jest ograniczony zasób gruntów inwestycyjnych. Grupa Kapitałowa na bieżącą chwilę posiada zabezpieczone nieruchomości pod najbliższe projekty deweloperskie i zakłada w najbliższym roku skoncentrować się nad zabezpieczeniem nowych terenów pod kolejne projekty. W tym celu Spółka INTERBUD LUBLIN S.A. dokonała w miesiącu lutym 2024r. podwyższenia kapitału przez nową emisję akcji serii F. Działanie w zakresie wyszukiwania nowych terenów inwestycyjnych Zarząd traktuje jako priorytetowe i dokonuje monitoringu ofert nieruchomości w nowych rynkach planowanej działalności.

6.4.2.10 Ryzyko związane z bezpieczeństwem informatycznym

Ostatnie lata pokazują jak coraz większe znaczenie ma cyber bezpieczeństwo w funkcjonowaniu podmiotów gospodarczych. Grupa Kapitałowa w zakresie obsługi informatycznej korzysta z usług zewnętrznych i również w tym zakresie dokonuje regularnego monitoringu zabezpieczeń i archiwizacji danych.

6.4.3 Identyfikacja ryzyka finansowego

Czynniki ryzyka finansowego

Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN wiąże się z określonymi ryzykami finansowymi. Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

Ryzyko rynkowe

- a) ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych,
- b) ryzyko kursów walut
- c) ryzyko cenowe,

Ryzyko kredytowe

Ryzyko utraty płynności.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN nie wykorzystuje w zarządzaniu ryzykiem finansowym pochodnych instrumentów finansowych oraz zabezpieczeń wartości godziwej ani zabezpieczeń przepływów pieniężnych.

6.4.4 Ryzyko rynkowe

(a) Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej w wyniku zmiany stóp procentowych.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN narażona jest na ryzyko stopy procentowej w stopniu umiarkowanym. Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN posiada aktywa krótkoterminowe, dla których warunki oprocentowania oraz rentowność zostały ustalone w chwili zawarcia kontraktu i podlegają nieznacznym zmianom w związku z wahaniami stóp procentowych. Z uwagi na średni bądź krótki termin pozostający do wykupu tych aktywów, ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w związku ze zmianami stóp procentowych jest relatywnie niskie.

(b) Ryzyko zmiany kursu walut

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN nie prowadzi działalności w walutach obcych i nie jest narażona na ryzyko zmiany kursów walut. Grupa nie posiada aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych.

(c) Ryzyko cenowe

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN jest narażona na ryzyko cenowe dotyczące towarów masowych.

6.4.5 Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest rozumiane jako ryzyko poniesienia strat w wyniku niewywiązania się kontrahenta z zobowiązań wobec Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN lub jako ryzyko spadku wartości ekonomicznej wierzytelności w wyniku pogorszenia się zdolności kontrahenta do obsługi zobowiązań.

Ryzyko kredytowe związane z należnościami handlowymi jest ograniczane przez Zarząd Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN poprzez współpracę z kontrahentami o stabilnej sytuacji finansowej.

6.4.6 Ryzyko utraty płynności

Z analizy sytuacji finansowej i majątkowej Grupy wynika, że posiada ona niską płynność finansową. Brak tej płynności był przyczyną złożenia w dniu 21 grudnia 2015 roku wniosku o upadłość z możliwością zawarcia układu jednostki dominującej. W dniu 13 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy w Lublinie wydał postanowienie o rozpoczęciu postępowania restrukturyzacyjnego. Spółka przedstawiła propozycje spłaty wierzycieli przy zachowaniu możliwości prowadzenia działalności gospodarczej bez dalszej utraty płynności. Zaproponowany układ został prawomocnie zatwierdzony.

Do analizy płynności Grupa wykorzystuje analizę wskaźnikową, a w szczególności następujące parametry:

wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe / zobowiązania bieżące

wskaźnik szybkiej płynności = aktywa obrotowe – zapasy – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe / zobowiązania bieżące

wskaźnik płynności gotówkowej = środki pieniężne i inne aktywa pieniężne / zobowiązania bieżące

Wskaźnik Interbud Lublin S.A.	31 grudnia 2023	31 grudnia 2022
wskaźnik płynności bieżącej	10,90	0,95
wskaźnik szybkiej płynności	7,72	0,75
wskaźnik płynności gotówkowej	0,17	0,24

Wskaźnik GK Interbud Lublin	31.12.2023	31.12.2022
wskaźnik płynności bieżącej	1,97	0,92
wskaźnik szybkiej płynności	0,16	0,33
wskaźnik płynności gotówkowej	0,11	0,29

7 Pozostałe informacje

7.1 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

Sprawy z powództwa spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin S.A.

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1	L & W Future Sp. z o.o. Powód: Rupes Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 04.2020r. Komornik Sądowy przy Sadzie Rejonowym w Przemyślu Agnieszka Bandosz. Sygn. akt GKm 23/20	O zapłatę za faktury z tyt. umowy najmu lokali użytkowych	19.259,14	W dniu 01.04.2020 r. został skierowany wniosek o wszczęcie egzekucji na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Przemyślu, V Wydział Gospodarczy z dnia 21.11.2019 r. sygn. akt V GC 344/19 upr wraz z klauzulą wykonalności z dnia 19.02.2020 r. Komornik dokonał zajęcia rachunków bankowych. Egzekucja w toku.

Sprawy przeciwko spółkom wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin S.A.:

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1.	Waldemar Kabala Waltded <u>Pozwany:</u> „INTERBUD LUBLIN” SA	Data wszczęcia postępowania: 2014r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 540/14	O zapłatę za usługi budowlane, przy ul. Relaksowej w Lublinie.	4.629.073,00	Powództwo skierowane przeciwko generalnemu wykonawcy oraz inwestorowi oparte jest o przepis art. 647 ¹ § 5 k.c. Spółka informuje, iż wszelkie płatności na rzecz wykonawcy ze strony Emitenta jako inwestora z tytułu realizacji umowy generalnego wykonawstwa zostały rozliczone terminowo oraz zgodnie z postanowieniami umowy. Sprawa zawieszona 13.06.2019r. na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 KPC. Interbud Lublin posiada utworzoną rezerwę na ewentualne zobowiązanie w związku z roszczeniem powoda.
2.	RWD Sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> „INTERBUD LUBLIN” SA	Data wszczęcia postępowania: 2014r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 138/14. Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny I Aga 158/18	O zapłatę kary umownej.	4.000.000,00	Wydany wyrok Sądu I Instancji oddalający powództwo w całości i zasądający od powoda na rzecz pozwanego koszty postępowania. Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 24.06.2019 zasądzono od Emitenta kwotę 422.765 zł z odsetkami oraz kosztami postępowania. Wierzytelność z mocy prawa objęta układem. Wyrok jest prawomocny, jednakże został zaskarżony przez powoda skargą kasacyjną w zakresie, w jakim sąd oddalił apelację powoda od wyroku Sądu I Instancji i obciążył powoda kosztami procesu. W dniu 20 grudnia 2022 r. Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną wniesioną przez powoda i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5400, 00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. (Wyrok ten wpłynął do spółki w sierpniu 2023 r.),
3.	SLX sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> 1. UMCS, 2. „INTERBUD LUBLIN” SA 3. K2 Instalacje Sp. z o.o. – solidarnie.	Data wszczęcia postępowania: 06.2017 Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 287/19	O zapłatę za usługi budowlane.	278.120,00	Złożono apelację przez stronę powodową, jak również zażalenie na koszty. Apelacja uwzględniona. Wyrok został uchylony. Odroczone dowód z opinii biegłego. Sprawa w toku. Wyrok Sądu I Instancji został wydany w dniu 14 grudnia 2022 r. Uznano częściowo powództwo wobec Interbud Lublin, solidarnie z UMCS i K2 Instalacje Sp. z o.o. do

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
					kwoty 210.749,63 oraz koszty w wysokości 31.661,90. W pozostałym zakresie powództwo oddalono. Interbud Lublin SA złożyła wniosek o uzasadnienie wyroku celem złożenia apelacji. Strona powodowa oraz pozwani – UMCS oraz Interbud Lublin złożyli apelację. Strona powodowa domagała się zwiększenia kwoty solidarnej odpowiedzialności, zaś pozwani oddalenia Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za I półrocze 2023 roku Strona 35 z 59 L.p. Strony postępowania Data /Organ/ Sygn. akt Przedmiot sporu Wartość przedmiotu sporu w zł Stanowisko w sprawie. powództwa w stosunku do nich. Termin wydania orzeczenia zaplanowany na dzień 6 lipca 2023 r. W dniu 6 lipca 2023 r. doszło do zmiany wyroku poprzez zwiększenie kwoty należnej powodowej spółce od pozwanych – solidarnie – z kwoty 210 749,63 zł. do kwoty 273 528,94 oraz zasądzenia kosztów solidarnie na rzecz powódki w kwocie 48.545,51 zł. W dniu 19 września 2023 r. strony zawarły ugodę, zgodnie z którą Emitent zapłaci na rzecz SLX sp. z o.o. kwotę 50.431,00 zł.

7.2 Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie są prowadzone programy kontroli akcji pracowniczych.

7.3 Informacje o firmie audytorskiej badającej sprawozdania finansowe

W dniu 12 czerwca 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki po rekomendacji Komitetu Audytu, która spełniała obowiązujące warunki dokonała wyboru spółki Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Bukowińska 22B, 02-703 Warszawa, wpisanej na listę firm audytorskich uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3704. Wyboru firm audytorskiej dokonano na okres 2022-2023 roku. Spółka korzystała z usług tej firmy audytorskiej w zakresie rewizji finansowej za lata 2016-2021. Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru biegłego rewidenta spośród najkorzystniejszych ofert renomowanych firm audytorskich, gwarantujących niezależność oraz wysokie standardy świadczonych usług i spełnienie stawianych wymagań.

Umowa na dokonanie przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego oraz badania rocznego sprawozdania finansowego za lata 2022-2023 z w/w firmą audytorską została podpisana 8 sierpnia 2022 r.

Wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w 2020 i 2021 roku przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie w zł (netto)	2023	2022
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	49 400,00	49 400,00
Wynagrodzenie za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	25 300,00	25 300,00
Wynagrodzenie za badanie sprawozdania o wynagrodzeniach	4 500,00	4 500,00
Razem wynagrodzenie biegłego rewidenta	79 200,00	79 200,00

Informację o firmie audytorskiej znajduje się również w Sprawozdaniu finansowym skonsolidowanym w pkt. 48.

7.4 Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

W trakcie prac budowlanych Jednostka Dominująca realizując przedsięwzięcie jest obowiązana uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Jako właściciel nieruchomości Jednostka Dominująca zobowiązana jest do utrzymania w prawidłowym stanie drzewostanu rosnącego na terenie przyszłej budowy. Roboty ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w pobliżu drzew lub krzewów należy wykonywać w sposób mający na względzie ich bezpieczeństwo. W przypadku gdy Jednostka Dominująca przygotowuje teren pod budowę projektów deweloperskich lub w czasie prowadzenia inwestycji doprowadzi do szkody w środowisku (wycinka drzew), wówczas niezbędne jest przeprowadzenie kompensacji przyrodniczej adekwatnej do powstałych strat w środowisku. Przykładem działania kompensacyjnego stosowanego przez Jednostkę Dominującą jest prowadzenie nasadzenia zamiennego.

7.5 Prace badawczo – rozwojowe

Spółki z Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN nie prowadzą istotnych działań z zakresu badań i rozwoju. Jednakże na bieżąco analizowane są nowe technologie budowlane pojawiające się na rynku, w aspekcie możliwości ich zastosowania w swojej działalności.

7.6 Zatrudnienie

Średnie zatrudnienie w osobach i w etatach w 2023 roku w spółce Interbud-Lublin S.A. przedstawiono poniżej:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w osobach	Przeciętne zatrudnienie w etatach
Pracownicy umysłowi	7	6
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0	0
Pracownicy młodociani	0	0
Razem	7	6

W ramach Spółki i Grupy Emitenta nie istnieją zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących.

7.7 Działalność sponsoringowa lub charytatywna

W 2023 roku Spółka nie prowadziła działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze.

W 2023 roku spółka zależna Interbud – Construction sp. z o.o. prowadziła działalność sponsoringową wobec Fundacji ALMS Sięgaj Gwiazd. Suma wszystkich umów sponsoringowych nie przekracza progu istotności transakcyjnych ww. spółki zależnej.

7.8 Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych za 2023 rok

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku został sporządzony zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 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 (Rozporządzenie) i obejmuje dane finansowe spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. (Spółka, Emitent) oraz podmiotów zależnych tworzących Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN (Grupa Kapitałowa, Grupa INTERBUD-LUBLIN)

Sprawozdania finansowe zawarte w ramach skonsolidowanego raportu oraz jednostkowego raportu za 2023 rok sporządzony zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”). MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Na podstawie §71 ust. 8 Rozporządzenia w ramach niniejszego sprawozdania zamieszczone zostały ujawnienia informacji wymagane w odniesieniu do Sprawozdania z działalności Emitenta, o którym mowa w §70 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia i tym samym Emitent nie sporządził odrębnego Sprawozdania z działalności Jednostki Dominującej.

8 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w 2023 roku

Emitent od dnia 1 lipca 2021 roku podlega zbiorowi zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021 (DPSN 2021) określonego w załączniku do Uchwały Rady Giełdy nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 r. (zmiany wprowadzone zgodnie z przedmiotową uchwałą weszły w życie dnia 1 lipca 2021 roku).

Pełny tekst dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” jest publicznie dostępny w serwisie prowadzonym Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem internetowym: www.gpw.pl/dobre_praktyki_spolek_regulacje.

8.1 Odstąpienie od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego

Zarząd Interbud-Lublin S.A. oświadcza, iż Spółka w roku obrotowym 2023 przestrzegała większości zasad ładu korporacyjnego DPSN 2021 określonych w załączniku do Uchwały nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 r. Rady Giełdy, z wyłączeniem wymienionych poniżej.

Rozdział I – Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

1.3. W swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą:

1.3.1. zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju;

Komentarz spółki:

Tematyka ESG nie została formalnie włączona do strategii biznesowej Spółki, a zasadniczym celem Emitenta była realizacja procesu restrukturyzacji. Tym niemniej w realizacji celów strategicznych Spółka respektuje kwestie dotyczące środowiska naturalnego. Spółka przy wyborze projektu oraz wykonawcy inwestycji stawia na wysoki standard mieszkań na sprzedaż wiąże się z użyciem najnowocześniejszych materiałów budowlanych, które oparte są o najlepsze, dostępne na rynku technologie. Inwestycje są prowadzone zgodnie z obowiązującym planem

zagospodarowania przestrzennego. Spółka nie zapomina również o zieleni, która ma ogromny, pozytywny wpływ na naturalne środowisko. W trakcie prac budowlanych Spółka realizując przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Ponadto Spółka jako właściciel nieruchomości zobowiązana jest do utrzymania w prawidłowym stanie drzewostanu rosnącego na terenie przyszłej budowy.

1.3.2. sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami.

Komentarz spółki:

Tematyka ESG nie została formalnie włączona do strategii biznesowej Spółki, a zasadniczym celem Emitenta była realizacja procesu restrukturyzacji. Tym niemniej w realizacji celów strategicznych Spółka dąży do uwzględniania spraw społecznych i pracowniczych. Spółka respektuje wszelkie wymagania i przepisy prawne odnoszące się do powyższych obszarów.

1.4. W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.:

Komentarz spółki:

Tematyka ESG nie została formalnie włączona do strategii biznesowej Spółki, a zasadniczym celem Emitenta była realizacja procesu restrukturyzacji. Tym niemniej w realizacji celów strategicznych Spółka dąży do respektowania wszelkich wymagań i przepisów prawa odnoszących się do kwestii związanych ze zmianą klimatu.

1.4.1. objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka;

Komentarz spółki:

Tematyka ESG nie została formalnie włączona do strategii biznesowej Spółki, a zasadniczym celem Emitenta była realizacja procesu restrukturyzacji. Tym niemniej w realizacji celów strategicznych Spółka dąży do respektowania wszelkich wymagań i przepisów prawa odnoszących się do kwestii związanych ze zmianą klimatu.

1.4.2. przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.

Komentarz spółki:

Tematyka ESG nie została formalnie włączona do strategii biznesowej Spółki, a Spółka zatrudnia małą liczbę pracowników z czego większość stanowią kobiety wobec czego w ocenie Spółki prezentacja wskaźnika równości wynagrodzeń nie byłaby miarodajna.

1.6. W przypadku spółki należącej do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 raz na kwartał, a w przypadku pozostałych nie rzadziej niż raz w roku, spółka organizuje spotkanie dla inwestorów, zapraszając na nie w szczególności akcjonariuszy, analityków, ekspertów branżowych i przedstawicieli mediów. Podczas spotkania zarząd spółki prezentuje i komentuje przyjętą strategię i jej realizację, wyniki finansowe spółki i jej grupy, a także

najważniejsze wydarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej grupy, osiągnięte wyniki i perspektywy na przyszłość. Podczas organizowanych spotkań zarząd spółki publicznie udziela odpowiedzi i wyjaśnień na zadawane pytania.

Komentarz spółki:

Spółka nie organizuje spotkań dla inwestorów. Spotkania z akcjonariuszami odbywają się w trakcie wlnych zgrupadzeń. Zarówno Inwestorzy jaki i akcjonariusze mogą na bieżąco m.in. za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość kierować do Spółki pytania. Ponadto wszelkie istotne informacje są przekazywane przez Interbud-Lublin S.A. do publicznej wiadomości z poszanowaniem zasady równego i transparentnego dostępu do informacji w trybie właściwych raportów (bieżących i okresowych).

Rozdział II – Zarząd i Rada Nadzorcza

2.1. Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Komentarz spółki:

Spółka ze względu na rozmiar i charakter prowadzonej działalności nie wdrożyła dotychczas polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Przy wyborze Członków Zarządu, Członków Rady Nadzorczej Spółki decydujące znaczenie mają w szczególności takie kryteria jak: wiedza, doświadczenie, kompetencje i umiejętności potrzebne do pełnienia odpowiednich funkcji. Aktualny skład Rady Nadzorczej zapewnia zróżnicowanie pod kątem płci na poziomie nie niższym niż 30%, natomiast w kontekście Zarządu różnorodność w zakresie nie jest aktualnie zapewniona.

2.2. Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.

Komentarz spółki:

W trakcie wyboru członków rady nadzorczej i zarządu organy dokonujące wyborów kierują się przede wszystkim kompetencjami kandydatów. W przypadku zgłoszenia dwóch jednakowo wykwalifikowanych kandydatów organ powołujący wybiera osobą reprezentującą płeć która jest niedoreprezentowana w danym organie.

2.7. Pełnienie przez członków zarządu spółki funkcji w organach podmiotów spoza grupy spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Komentarz Spółki:

Regulacje wewnętrzne Spółki nie przewidują udzielenia zgody przez radę nadzorczą na pełnienie przez członków zarządu spółki funkcji w organach podmiotów spoza grupy, natomiast Statut Spółki przewiduje, że członek zarządu nie może bez zezwolenia Rady Nadzorczej zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej, jako wspólnik jawny lub członek organów.

Rozdział III – Systemy i funkcje wewnętrzne

3.2. Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za zadania poszczególnych systemów lub funkcji, chyba że nie jest to uzasadnione z uwagi na rozmiar spółki lub rodzaj jej działalności.

Komentarz spółki:

Ze względu na rodzaj i rozmiar działalności prowadzonej przez Spółkę nie jest uzasadnione wyodrębnienie w osobnych jednostkach organizacyjnych kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, nadzoru zgodności działalności z prawem oraz funkcji audytu wewnętrznego. Tym samym realizacja zadań w powyższym zakresie ma charakter rozproszony (niescentralizowany) i odbywa się w ramach poszczególnych pionów organizacyjnych Spółki.

Rozdział IV – Walne Zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

4.1. Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.

Komentarz spółki:

W ocenie Spółki realizacja ww. zasady związana jest z zagrożeniami natury tak technicznej jak i prawnej, które mogą wpłynąć na prawidłowy oraz niezakłócony przebieg obrad walnych zgromadzeń. Ponadto zastosowanie ww. zasady związane będzie z poniesieniem przez Emitenta dodatkowych, istotnych kosztów przygotowania technicznej obsługi związanej z transmisją obrad, co w ocenie Spółki byłoby nieadekwatne do możliwych do osiągnięcia korzyści z tego tytułu.

4.3. Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Komentarz spółki:

W ocenie Spółki, z uwagi na aktualną strukturę akcjonariatu wystarczająco zabezpieczone są interesy wszystkich akcjonariuszy. Dokumentowanie oraz przebieg dotychczasowych walnych zgromadzeń zapewnia transparentność Spółki, a obowiązujące zasady udziału w walnych zgromadzeniach umożliwiają właściwą i efektywną realizację praw wynikających z akcji.

4.8. Projekty uchwał walnego zgromadzenia do spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia powinny zostać zgłoszone przez akcjonariuszy najpóźniej na 3 dni przed walnym zgromadzeniem.

Komentarz Spółki:

W zakresie realizacji przez akcjonariuszy ich uprawnień korporacyjnych Spółka przestrzega przede wszystkim zasad wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które stanowią, że akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem walnego zgromadzenia zgłaszać spółce projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad, a ponadto każdy z akcjonariuszy może podczas walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad. Spółka nie ma wpływu na działania akcjonariuszy, tym niemniej Spółka zachęca akcjonariuszy do zgłaszania projektów uchwał z odpowiednim wyprzedzeniem z poszanowaniem niniejszej zasady.

4.9.1. kandydatury na członków rady powinny zostać zgłoszone w terminie umożliwiającym podjęcie przez akcjonariuszy obecnych na walnym zgromadzeniu decyzji z należyтым rozeznaniem, lecz nie później niż na 3 dni przed walnym zgromadzeniem; kandydatury, wraz z kompletem materiałów ich dotyczących, powinny zostać niezwłocznie opublikowane na stronie internetowej spółki;

Komentarz Spółki:

W zakresie realizacji przez akcjonariuszy ich uprawnień korporacyjnych Spółka przestrzega przede wszystkim zasad wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które stanowią, że akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem walnego zgromadzenia zgłaszać spółce projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad, a ponadto każdy z akcjonariuszy może podczas walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad. Spółka nie ma wpływu na działania akcjonariuszy, tym niemniej Spółka zachęca akcjonariuszy do zgłaszania kandydatur z odpowiednim wyprzedzeniem z poszanowaniem niniejszej zasady.

Rozdział VI – Wynagrodzenia

6.2. Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniały poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji spółki w zakresie wyników finansowych i niefinansowych oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i zrównoważonego rozwoju, a także stabilności funkcjonowania spółki.

Komentarz spółki:

Zasada nie dotyczy spółki. Aktualnie w spółce nie funkcjonuje program motywacyjny.

6.3. Jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciągu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona cena nabycia przez uprawnionych akcji lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.

Komentarz spółki:

Zasada nie dotyczy spółki. Aktualnie w spółce nie funkcjonuje program motywacyjny

8.2 Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

INTERBUD-LUBLIN S.A. posiada aktualnie pięć spółek zależnych. Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych, przygotowywanych i publikowanych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia z dnia 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 (Dz.U. 2018 poz. 757). Kontrola wewnętrzna to każde działanie podejmowane przez Zarząd, ale również Radę Nadzorczą i kierownictwo w celu poprawy zarządzania ryzykiem i zwiększenia prawdopodobieństwa zrealizowania ustalonych celów i zadań. Kontrola wewnętrzna jest instrumentem wspomagającym podejmowanie decyzji oraz wykrywanie błędów i nieprawidłowości. System kontroli wewnętrznej realizowany jest na kilku płaszczyznach. Kontrola funkcjonalna (samokontrola) inicjowana jest przez pracownika, wynika z instrukcji stanowiskowej i rodzaju wykonywanej pracy. Kontrola bieżąca wykonywana jest w trakcie trwania procesów, projektów i polega na bieżącym kontrolowaniu prawidłowości ich przebiegu.

Kontrola finansowa sprawowana jest przez pion finansowy (Dyrektor Finansowy, Główny Księgowy). Główny księgowy nadzoruje pracę rachunkowości i sprawuje kontrolę nad prawidłowością i rzetelnością dokumentacji będącej podstawą prowadzenia rachunkowości Spółki. Dodatkowo Główny księgowy realizuje we współpracy z innymi komórkami organizacyjnymi Spółki proces sporządzania sprawozdań finansowych. Istotną rolę przy sporządzaniu sprawozdania finansowego pełni również Dyrektor Finansowy. Podczas procesu sporządzania sprawozdania finansowego członkowie Zarządu Spółki na bieżąco zapoznają się z danymi finansowymi i sprawami opisanymi w tym sprawozdaniu oraz zgłaszają ewentualne kwestie oraz uwagi, które powinny być uwzględnione w

tym sprawozdaniu. Na tym etapie następuje kontrola, identyfikacja ewentualnych ryzyk i ich eliminacja. Po sporządzeniu sprawozdania finansowego jest ono przekazywane do badania biegłego rewidenta. Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. podpisuje sprawozdanie finansowe przed uzyskaniem opinii biegłego rewidenta z badania tegoż sprawozdania.

Badanie sprawozdania finansowego jest przeprowadzane przez firmę audytorską do tego uprawnioną, wybraną przez Radę Nadzorczą. W dniu 21 czerwca 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru spółki Mistery Audytor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Bukowińska 22B, 02-703 Warszawa, wpisanej na listę firm audytorskich uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3704. Wyboru podmiotu dokonano na okres 2022-2023 roku. Spółka korzystała z usług tego podmiotu w zakresie rewizji finansowej za lata 2016-2021.

Podczas procesu badania sprawozdania finansowego biegły rewident spotyka się z członkami Zarządu i członkami Komitetu Audytu w celu omówienia wybranych kwestii zawartych w sprawozdaniu. Ostateczna wersja sprawozdania finansowego jest ponownie czytana i podpisywana przez osoby odpowiedzialne za jego przygotowanie. Rada Nadzorcza corocznie dokonuje oceny sprawozdań finansowych Spółki.

Zarządzanie ryzykiem Spółki w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych odbywa się poprzez identyfikację obszarów ryzyka, ich analizę oraz realizację działań koniecznych do jego ograniczenia lub eliminacji.

8.3 Akcje i akcjonariat

8.3.1 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.027.600,00 zł i dzieli się na 10.276.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Struktura kapitału zakładowego „INTERBUD-LUBLIN” S.A. na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania została zaprezentowana poniżej:

Seria akcji	Rodzaj akcji	Ilość akcji	Ilość głosów	Ilość akcji w obrocie
A	imienne uprzywilejowane co do głosu	501.600	1.003.200	0
B	imienne uprzywilejowane co do głosu	2.006.400	4.012.800	0
C	imienne uprzywilejowane co do głosu	2.006.400	4.012.800	0
D	zwykłe na okaziciela	501.600	501.600	501.600
E	zwykłe na okaziciela	2.000.000	2.000.000	2.000.000
F	zwykłe na okaziciela	3.260.000	3.260.000	0
Razem	-	10.276.000	14.790.400	11.530.400

8.3.2 Akcjonariat

Poniższa tabela przedstawia stan akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Tymon Zastrzeżyński	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 137 500	16,21%	2 275 000	19,73%
Tomasz Grodzki	imienne uprzywilejowane co do głosu	2 240 250	31,93%	4 480 500	38,86%
	na okaziciela	233 364	3,33%	233 364	2,02%
	razem	2 473 614	35,26%	4 713 864	40,88%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 136 650	16,20%	2 273 300	19,72%
	na okaziciela	21 000	0,30%	21 000	0,18%
	razem	1 157 650	16,50%	2 294 300	19,90%
Pozostali	na okaziciela	2 247 236	32,03%	2 247 236	19,49%
Razem	-	7 016 000	100%	11 530 400	100%

* w dniu 4 grudnia 2023 r. Emitent otrzymał wystosowane na podstawie art. 69 w związku z art. 87 Ustawy o ofercie publicznej (znaczące pakiety akcji) zawiadomienie dotyczące rozwiązania porozumienia pomiędzy Tomaszem Grodzkim oraz Sylwestrem Bogackim dotyczącego nabywania akcji Spółki, o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 24/2023.

Poniższa tabela przedstawia stan akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Tomasz Grodzki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 580	14,38%	2 955 160	19,98%
	na okaziciela	508 364	4,95%	508 364	3,44%
	razem	1 985 944	19,33%	3 463 524	23,42%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 985	14,38%	2 955 970	19,99%
	na okaziciela	446 000	4,34%	446 000	3,02%
	razem	1 923 985	18,72%	3 401 970	23,00%

Tymon Zastrzeżyński	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 348 167	13,12%	2 696 334	18,23%
	na okaziciela (pośrednio)	132 500	1,29%	132 500	0,90%
	razem	1 480 667	14,41%	2 828 834	19,13%
imienne uprzywilejowane co do głosu	imienne uprzywilejowane co do głosu	210 668	2,05%	421 336	2,85%
Pozostali	na okaziciela	4 674 736	45,49%	4 674 736	31,61%
Razem	-	10 276 000	100,00%	14 790 400	100,00%

Od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego za III kwartał 2023 r. nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki i stanie posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające wynikające w szczególności z transakcji sprzedaży akcji przez dotychczasowego akcjonariusza Pana Witolda Matacza (o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 26/2023), nabycia akcji przez Pana Tymona Zastrzeżyńskiego (o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 1/2024), czy rejestracji w KRS akcji nowej emisji serii F (o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 19/2024 oraz 20/2024). Aktualną strukturę akcjonariatu przedstawia powyższa tabela, natomiast aktualny stan posiadania akcji Jednostki Dominującej przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta został zaprezentowany w pkt 8.5.

8.3.3 Akcje własne

Na dzień 31 grudnia 2023 roku jak i na dzień przekazania niniejszego Sprawozdania Emitent nie posiadał akcji własnych. W 2023 roku Emitent oraz jednostki zależne nie nabywały oraz nie zbywały akcji Jednostki Dominującej.

8.3.4 Umowy dotyczące akcjonariuszy i obligatariuszy

Zarząd Jednostki Dominującej nie posiada żadnych informacji o zawartych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy lub obligatariuszy.

8.4 Władze Jednostki Dominującej

8.4.1 Zarząd

8.4.1.1 Skład i zmiany

Na dzień 1 stycznia 2023 roku skład Zarządu Interbud-Lublin SA przedstawiał się następująco:

Tomasz Grodzki – Prezes Zarządu,
Sylwester Bogacki – Członek Zarządu.

W dniu 14 grudnia 2023 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała z tym samym dniem Pana Tomasza Grodzkiego na kolejną pięcioletnią kadencję do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Emitenta oraz powołała Pana Sylwestra Bogackiego na kolejną pięcioletnią kadencję do pełnienia funkcji Członka Zarządu Emitenta.

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu nie uległ zmianie.

8.4.1.2 Wynagrodzenie

Członkowie Zarządu powoływani są uchwałą Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza ustala wysokość wynagrodzenia Zarządu. Wartość wynagrodzenia uzależniona jest od indywidualnych obowiązków oraz od obszarów odpowiedzialności powierzonych poszczególnym członkom Zarządu.

Przyjęta przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 25 czerwca 2020 r. Polityka Wynagrodzeń Zarządu i Rady Nadzorczej Interbud – Lublin S.A. [dalej jako Polityka Wynagrodzeń], ma na celu zapewnienie przejrzystości korporacyjnej oraz możliwości uzyskania przez akcjonariuszy oraz potencjalnych inwestorów pełnego i rzetelnego obrazu wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej a także zwiększenie nadzoru nad wynagrodzeniami członków ww. organów. W 2024 roku przewidywana jest aktualizacja ww. Polityki. Sprawozdanie o wynagrodzeniach sporządzone przez Radę Nadzorczą za rok 2023 oraz ww. aktualizacja Polityki zostaną przedstawione na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w 2024 roku. Polityka Wynagrodzeń zawiera opis stałych i zmiennych składników wynagrodzenia, świadczeń niepieniężnych oraz ma na celu zagwarantowanie identyfikacji i ograniczania potencjalnych konfliktów interesów związanych z wynagradzaniem Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie członków Zarządu z tytułu pełnionych funkcji w 2023 roku

Wynagrodzenie członków Zarządu	wartość przyznanych wynagrodzeń brutto [zł]
Tomasz Grodzki	205.000,00
Sylwester Bogacki	180.000,00
Razem	385.000,00

Pan Tomasz Grodzki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Interbud-Construction sp. z o.o. W 2023 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 93.600 zł.

Pan Tomasz Grodzki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Interbud-Apartments sp. z o.o. W 2023 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 4.800 zł.

Pan Tomasz Grodzki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Rupes sp. z o.o. W 2023 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 3.600 zł.

Pan Sylwester Bogacki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Interbud-Apartments sp. z o.o. W 2023 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 300,00 zł.

Pan Sylwester Bogacki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Interbud-Construction sp. z o.o. W 2023 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 3.120,00 zł.

Poza wskazanym powyżej wynagrodzeniami z tyt. pełnienia funkcji zarządzających, Członkowie Zarządu nie uzyskali innych świadczeń tj. nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych.

8.4.2 Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień

Zarząd działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych (KSH), Statutu Spółki oraz Regulaminu Zarządu „INTERBUD-LUBLIN” S.A.

Do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z Prokurentem, z tym, że w myśl § 9 ust. 4 Statutu Spółki „INTERBUD-LUBLIN” S.A., jeżeli Zarząd Spółki jest wieloosobowy do składania oświadczeń woli upoważnieni są:

- Dwóch członków Zarządu łącznie lub członek Zarządu łącznie z prokurentem w przypadku zaciągania zobowiązań lub rozporządzania prawem.
- Każdy z członków Zarządu samodzielnie w przypadku pozostałych oświadczeń woli nie stanowiących zaciągania zobowiązań lub rozporządzania prawem

Zgodnie z § 9 ust. 2 Statutu Spółki, wszelkie sprawy związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa Spółki, a nie zastrzeżone ustawą lub statutem do kompetencji innych organów Spółki, należą do zakresu działania Zarządu, przy czym wybrane czynności określone w § 13 ust. 2 Statutu Spółki wymagają zgody Rady Nadzorczej. Do czynności, które należą do kompetencji Zarządu, a które wymagają wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą należą:

- 1) zaciągnięcie kredytu lub pożyczki w kwocie przewyższającej jednorazowo równowartość w złotych kwoty 1.000.000,00 EURO przeliczonych na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia zaciągnięcia zobowiązania,
- 2) udzielenie przez Spółkę poręczeń oraz zaciągnięcie zobowiązań z tytułu poręczeń, gwarancji i innych zobowiązań pozabilansowych, w wysokości kwot powyżej 500.000,00 EURO przeliczonych na złote według tabeli kursów średnich NBP dla walut z dnia dokonania w/w czynności,
- 3) ustanowienie zastawu, hipoteki, przewłaszczenia na zabezpieczenie i innych obciążeń majątku Spółki, w wysokości powyżej 1.000.000,00 EUR przeliczonych na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia dokonania czynności,
- 4) emisja instrumentów dłużnych, w wysokości powyżej 1.000.000,00 EUR przeliczonych na złote według tabeli kursów średnich NBP dla walut z dnia dokonania emisji,
- 5) nabycie i zbycie składnika majątku Spółki, którego wartość przekracza 500.000,00 EUR przeliczonych na złote według tabeli kursów średnich NBP dla walut z dnia dokonania, z wyłączeniem zapasów zbywanych w ramach normalnej działalności,
- 6) zawieranie umów pomiędzy Spółką a członkami Zarządu Spółki, Akcjonariuszami Spółki posiadającymi co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki lub podmiotami powiązanymi z członkiem Zarządu Spółki lub którymkolwiek Akcjonariuszem Spółki posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki,
- 7) nabycie, zbycie lub obciążenie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, zbywalnego spółdzielczego prawa lub udziału w tych prawach, jeżeli dokonanie tych czynności powoduje zaciągnięcie zobowiązania lub rozporządzenie prawem w wysokości powyżej 1.000.000,00 EUR (jeden milion euro) przeliczonych na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia dokonania czynności,
- 8) wypłata przez Spółkę akcjonariuszom zaliczki na poczet przyszłej dywidendy.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do niezwłocznego powiadamiania Rady Nadzorczej o wszystkich nadzwyczajnych zmianach w sytuacji finansowej i prawnej Spółki lub istotnych naruszeniach umów, których stroną jest Spółka.

Jednocześnie na podstawie § 5a Statutu Spółki Zarząd Spółki posiada uprawnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Treść § 5a Statutu Spółki zamieszczono poniżej:

„1. Zarząd jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 350 000,00 zł (trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych) złotych w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy).

2. Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasa z upływem 3 (trzech) lat od dnia rejestracji przez sąd rejestrowy zmian Statutu wprowadzonych uchwałą nr 3/2015 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 27.01.2015r.

3. Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może pozbawić akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru w stosunku do akcji emitowanych w granicach kapitału docelowego.

4. O ile postanowienia kodeksu spółek handlowych i Statut Spółki nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

5. Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w ustępie 1, obejmuje możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych, z terminem wykonania prawa zapisu upływającym z końcem okresów, o których mowa w ustępie 2".

Zarząd Emitenta nie posiada uprawnień w zakresie wykupu akcji.

Członkowie Zarządu są powoływani, odwoływani i zawieszani w wykonaniu swoich czynności przez Radę Nadzorczą, na zasadach określonych w przepisach KSH oraz Statucie. Rada Nadzorcza w imieniu Spółki zawiera i rozwiązuje umowy z Członkami Zarządu, przy czym w imieniu Rady Nadzorczej umowy podpisuje jej Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący. Rada Nadzorcza ustala wynagrodzenia Członków Zarządu. Kadencja członków Zarządu trwa trzy lata. Członkowie Zarządu mogą być powoływani na kolejne kadencje. Członek Zarządu nie może, bez zgody Rady Nadzorczej, zajmować się interesami konkurencyjnymi ani uczestniczyć w Spółce konkurencyjnej jako wspólnik jawny lub członek organów.

8.4.2.1 Umowy z osobami zarządzającymi

Spółka nie zawarła umów z osobami zarządzającymi, które przewidywałyby rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia bez ważnej przyczyny lub ich odwołania będącego następstwem połączeniu lub przejęcia Spółki.

8.4.3 Rada Nadzorcza

8.4.3.1 Skład i zmiany

Na dzień 1 stycznia 2023 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Henryk Dąbrowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Tomasz Krupiński – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Magdalena Cyrankiewicz – Członek Rady Nadzorczej
- Dagmara Wójcik – Murdza – Członek Rady Nadzorczej
- Joanna Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej
- Paweł Tkaczyk - Członek Rady Nadzorczej

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki obradujące w dniu 29 czerwca 2023 roku odwołało ze składu Rady Nadzorczej z tym samym dniem Pana Tomasza Krupińskiego pełniącego funkcję Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki oraz Pana Pawła Tkaczyka pełniącego funkcję Członka Rady Nadzorczej Spółki. Jednocześnie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało z dniem 29 czerwca 2023 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki Pana Roberta Zajkowskiego.

Dodatkowo Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki obradujące w dniu 17 listopada 2023 roku odwołało ze składu Rady Nadzorczej z tym samym dniem Członka Rady Panią Magdalenę Cyrankiewicz oraz jednocześnie powołało w skład Rady Nadzorczej Spółki Pana Piotra Biernatowskiego.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Henryk Dąbrowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Robert Zajkowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Dagmara Wójcik – Murdza – Członek Rady Nadzorczej
- Joanna Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Biernatowski – Członek Rady Nadzorczej

8.4.3.2 Wynagrodzenie

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje stałe miesięczne wynagrodzenie:

- z tytułu pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej w wysokości 3 000,00 zł brutto;
- z tytułu pełnienia funkcji Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej w wysokości 2 500,00 zł brutto;
- z tytułu pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w wysokości 2 200, 00 zł brutto.
- Z tytułu pełnienia funkcji Członka Komitetu Audytu 250 zł za każde posiedzenie Komitetu Audytu

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie należne w kwotach brutto dla członków Rady Nadzorczej za 2023 r.

Wynagrodzenie należne dla członków Rady Nadzorczej [zł]	2023	
	Rada Nadzorcza	Umowa o pracę
Henryk Dąbrowski	42 537	-
Tomasz Krupiński	14 833	-
Dagmara Wójcik-Murdza	27 400	-
Magdalena Cyrankiewicz	23 673	-
Joanna Bartkowiak	26 400	-
Paweł Tkaczyk	13 053	-
Robert Zajkowski	14 627	-
Piotr Biernatowski	3 227	-

Ponadto członkowie Rady Nadzorczej są objęci ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej organów zarządzających Spółki.

8.4.4 Opis działania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działa na podstawie przepisów KSH, Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie.

W skład rady Nadzorczej wchodzi nie mniej niż pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie Spółki.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

Rada Nadzorcza może wyrażać opinie we wszystkich sprawach związanych z działalnością Spółki, w tym także występować z wnioskami i propozycjami do Zarządu, który w takim przypadku obowiązany jest złożyć na ręce Przewodniczącego Rady Nadzorczej informację o sposobie wykorzystania tych wniosków i propozycji w terminie 14 dni od daty ich przedłożenia. Rada Nadzorcza wykonuje swe czynności zbiorowo, może jednak oddelegować i

upoważnić jednego lub kilku jej członków do stałego, indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności przez czas oznaczony.

Oprócz wyrażania zgody na czynności należące do działania Zarządu wymagające zgody Rady Nadzorczej, do szczególnych uprawnień Rady Nadzorczej należą:

- 1) ocena sprawozdań finansowych, ocena sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków albo pokrycia strat i składania Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z tych czynności;
- 2) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki oraz zawieszanie w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu Spółki;
- 3) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu;
- 4) ustalanie wynagrodzeń członków Zarządu;
- 5) zatwierdzanie wieloletnich strategicznych planów gospodarczych Spółki;
- 6) wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdań finansowych Spółki;
- 7) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia;
- 8) zatwierdzanie Regulaminu Komitetu Audytu (o ile taki zostanie w Spółce powołany) oraz każdej jego zmiany.

Jednocześnie Rada Nadzorcza może powoływać spośród swoich członków zespoły robocze do badania poszczególnych zagadnień. Rada Nadzorcza ma prawo żądania opracowania, dla jej potrzeb, na koszt Spółki, ekspertyz i opinii w zakresie należącym do jej kompetencji. Wyboru wykonawców takich prac oraz umowy z wykonawcami takich prac zawiera, na wniosek Przewodniczącego Rady, Zarząd Spółki.

8.4.5 Komitety wewnętrzne

W ramach Rady Nadzorczej mogą zostać utworzone komitety wewnętrzne, których główną funkcją jest doradzanie i opiniowanie oraz formułowanie zaleceń i ocen w wybranych sprawach należących do kompetencji Rady Nadzorczej. Komitety składają Radzie Nadzorczej coroczne sprawozdanie ze swojej działalności, które następnie Spółka może udostępnić akcjonariuszom.

Komitet Audytu

Na dzień 1 stycznia 2023 roku w skład Komitetu Audytu wchodziły następujące osoby:

- a) Dagmara Wójcik - Murdza – Przewodniczący Komitetu Audytu
- b) Henryk Dąbrowski - Członek Komitetu Audytu
- c) Magdalena Cyrankiewicz - Członek Komitetu Audytu

18 września w związku z ze złożoną rezygnacją z Komitetu Audytu przez Panią Magdalenę Cyrankiewicz na członka Komitetu powołano Pana Roberta Zajkowskiego.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień w skład Komitetu Audytu wchodziły następujące osoby:

- a) Dagmara Wójcik - Murdza – Przewodniczący Komitetu Audytu
- b) Henryk Dąbrowski - Członek Komitetu Audytu
- c) Robert Zajkowski - Członek Komitetu Audytu

Członkami Komitetu Audytu posiadającymi wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych jest Pan Henryk Dąbrowski oraz Pan Robert Zajkowski. Wszyscy członkowie Komitetu

Audyty posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka co wynika z ich wykształcenia i doświadczenia zawodowego.

Pani Dagmara Wójcik - Murdza oraz Pan Robert Zajkowski oświadczyli, że spełniają kryteria niezależności przewidziane dla niezależnego członka Komitetu Audytu, o których mowa w art. 129 ust. 3 Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1089, z późn. zm.) oraz § 2 ust. 6 Regulaminu Komitetu Audytu.

Pani Dagmara Wójcik – Murdza posiada wykształcenie wyższe prawnicze. W 2003 roku ukończyła aplikację radcowską, uzyskując uprawnienia do wykonywania zawodu radcy prawnego. Pani Wójcik – Murdza jest mediatorem w sprawach cywilnych i gospodarczych, zarejestrowanym w Lubelskim Centrum Arbitrażu i Mediacji, oraz jest zarejestrowana w Bazie kandydatów na członków rad nadzorczych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, prowadzonej przez Ministerstwo Skarbu Państwa. Pani Wójcik – Murdza praktykuje zawodowo m.in. z następujących obszarów: obsługa prawna podmiotów gospodarczych, w tym spółek prawa handlowego i spółdzielni, tworzenie, przekształcanie i likwidacja spółek, wdrażanie przepisów ochrony danych osobowych (RODO), prowadzenie szkoleń prawnych dla przedsiębiorców, reprezentowanie osób fizycznych i przedsiębiorców przed sądami powszechnymi w sprawach z zakresu prawa cywilnego, prawa pracy i prawa gospodarczego oraz przed sądami administracyjnymi.

Pan Henryk Dąbrowski posiada wykształcenie wyższe – ekonomiczne. Jest absolwentem Wydziału Ekonomicznego UMCS (rok ukończenia 1974). Został wpisany do rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 787. Pan Dąbrowski jest Członkiem Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu Interbud Lublin od 2010 roku.

Robert Zajkowski jest doktorem habilitowanym nauk ekonomicznych w dyscyplinie ekonomia, od 1 października 1998 r. Pan Zajkowski pracuje na Uniwersytecie Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie – obecnie jako profesor na Katedrze Bankowości i Rynków Finansowych UMCS gdzie prowadzi liczne projekty badawcze.

Do zadań wchodzących w zakres obowiązków Komitetu Audytu należą w szczególności:

1. monitorowanie:
 - a) procesów sprawozdawczości finansowej w Spółce,
 - b) skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
 - c) wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania sprawozdań finansowych Spółki, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w danej firmie audytorskiej;
2. kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki (w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez tę firmę audytorską także inne usługi niż badanie);
3. informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania sprawozdań finansowych Spółki oraz wyjaśnianie w jaki sposób to badanie przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu w procesie badania;
4. dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych Spółki oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez nich na rzecz Spółki dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego Spółki;
5. opracowywanie polityki oraz procedury wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki;

6. opracowywanie polityki świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdań finansowych Spółki, podmioty powiązane z tą firmą oraz przez członka sieci firmy audytorskiej (w rozumieniu przepisów powszechnie obowiązujących) dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego Spółki;
7. przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczących wyboru biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki. Rekomendacja powinna spełniać wymogi wskazane w Rozporządzeniu UE oraz Ustawie o biegłych rewidentach;
8. przedkładanie Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.
9. przygotowanie sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

W 2023 roku w czterech posiedzeniach Komitet Audytu monitorował i omawiał bieżącą sytuację finansową jak również stosowane przez Spółkę rozwiązania rachunkowe Grupy w trakcie cyklicznych spotkań, w których poza członkami ww. Komitetu uczestniczył również współpracujący ze Spółką Biegły Rewident oraz przedstawiciele służb finansowych Emitenta. W trakcie spotkań omawiana była aktualna sytuacja finansowa Grupy a także ryzyka związane z jej zmianą. Dodatkowo omawiany był zakres prac wykonany przez Biegłego Rewidenta w ramach weryfikacji sprawozdań finansowych odpowiednio półrocznych oraz rocznych.

Wybór firmy audytorskiej dokonywany jest zgodnie z przyjętą przez Radę Nadzorczą Polityką i Procedurą w zakresie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania. Główne założenia opracowanej polityki i procedury wyboru firmy audytorskiej w spółce Interbud-Lublin S.A:

1. Zarząd (działając osobiście lub poprzez wyznaczone do tego celu osoby) na podstawie wytycznych Komitetu Audytu zwraca się pisemnie lub mailowo do wybranych firm audytorskich – nie mniej niż do trzech o przedstawienie ofert na badanie / przegląd sprawozdania finansowego, pod warunkiem spełniania przez te podmioty wymagań dotyczących: obowiązków rotacji podmiotu uprawnionego
2. Zarząd prowadzi lub koordynuje korespondencję z firmami audytorskimi zgłaszającymi oferty, umożliwia tym firmom:
 - poznanie działalności Spółki,
 - wskazuje za jaki lata obrotowe sprawozdania finansowe będą podlegały badaniu oraz prowadzi z nimi bezpośrednie negocjacje z uwzględnieniem przejrzystych i niedyskryminujących kryteriów wyboru stosowanych przez Interbud-Lublin SA do oceny ofert składanych przez firmy audytorskie.
3. Brak odpowiedzi na zapytanie o ofertę we wskazanym przez Zarząd czasie, traktowane jest jako odmowa udziału w procedurze wyboru.
4. Zarząd sporządza sprawozdanie z postępowania ofertowego w sprawie wyboru firmy audytorskiej i wraz z pełną korespondencją w tej sprawie przedkłada je Komitetowi Audytu.
5. Na podstawie sprawozdania Zarządu i dokumentów o których mowa w pkt. 5, Komitet Audytu wydaje Radzie Nadzorczej rekomendację dotyczącą wyboru firmy audytorskiej.
6. Rekomendacja Komitetu Audytu zawiera należycie uzasadnioną preferencję jednej z przedstawionych firm audytorskich.
7. Komitet Audytu stwierdza w rekomendacji, że jest ona wolna od wpływu strony trzeciej i nie została na nią nałożona żadnego rodzaju niedozwolona klauzula.
8. Wyboru firmy audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza. Wybór firmy audytorskiej dokonywany jest zgodnie z Ustawą z 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U.2017.1089 z dn. 06.06.2017 r. z późn. zm.), na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu. Rada Nadzorcza może wybrać inną firmę audytorską niż rekomendowana przez Komitet Audytu, podając powody odstąpienia od preferencji Komitetu Audytu.

W celu przedstawienia uczciwego i odpowiedniego uzasadnienia dla swojego zalecenia, Komitet Audytu powinien posłużyć się wynikami procedury wyboru zorganizowanej przez Spółkę. Rada Nadzorcza podczas dokonywania finalnego wyboru, a Komitet Audytu na etapie przygotowywania rekomendacji, kierują się następującymi wytycznymi dotyczącymi firmy audytorskiej:

- 1) reputację podmiotu uprawnionego do badania na rynkach finansowych;
- 2) możliwość zapewnienia świadczenia pełnego zakresu usług (badanie sprawozdań jednostkowych, badania sprawozdań skonsolidowanych, przeglądy etc.);
- 3) kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone badanie;
- 4) ilość osób dostępnych do prowadzenia badania;
- 5) dostępność wykwalifikowanych specjalistów z zakresu zagadnień specyficznych w sprawozdaniach finansowych;
- 6) zapewnienie przeprowadzenia badania zgodnie z obowiązującymi standardami i regulacjami;
- 7) możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Spółkę;
- 8) dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek z branży Spółki;
- 9) dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego;
- 10) potwierdzenie niezależności podmiotu uprawnionego do badania już na etapie procedury wyboru;
- 11) cena zaproponowana przez podmiot uprawniony do badania.

Okresy współpracy:

1. Maksymalny czas nieprzerwanego trwania zleceń ustawowych badań i przeglądów sprawozdań finansowych, przeprowadzanych przez tę samą firmę audytorską lub firmę audytorską powiązaną z tą firmą audytorską lub jakiegokolwiek członka sieci działającej w państwach Unii Europejskiej, do której należą te firmy audytorskie, nie może być dłuższy od okresu określonego w przepisach regulujących zasady przeprowadzania badań i przeglądów sprawozdań finansowych jednostek zainteresowania publicznego.
2. Kluczowy biegły rewident nie może przeprowadzać badania ustawowego w tej samej jednostce zainteresowania publicznego przez okres dłuższy niż 5 lat.
3. Kluczowy biegły rewident może ponownie przeprowadzać badanie ustawowe w jednostce, o której mowa w pkt. 2 powyżej, po upływie co najmniej 3 lat od zakończenia ostatniego badania ustawowego.

Główne założenia polityki Spółki Interbud-Lublin SA i Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin w zakresie świadczenia dodatkowych usług przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci

Biegły rewident lub firma audytorska (i podmioty powiązane z firmą audytorską) przeprowadzający badania ustawowe Interbud-Lublin SA oraz — w przypadku, gdy biegły rewident lub firma audytorska (i podmioty powiązane z firmą audytorską) należą do sieci — każdy członek takiej sieci, mogą świadczyć na rzecz Interbud-Lublin SA oraz jednostek przez nią kontrolowanych usługi dozwolone niebędące badaniem sprawozdań finansowych z zastrzeżeniem postanowień niniejszej polityki.

Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzający ustawowe badania Interbud-Lublin SA ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie mogą świadczyć bezpośrednio ani pośrednio na rzecz Interbud-Lublin SA ani jednostek przez nią kontrolowanych żadnych zabronionych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych, wymienionych w niniejszej polityce.

Polityka wymienia usługi zabronione m.in.:

1. usługi podatkowe (dotyczące przygotowywania formularzy podatkowych, dotyczące podatków od wynagrodzeń, dotyczące zobowiązań celnych, dotyczące identyfikacji dotacji publicznych, dotyczące wsparcia dotyczącego kontroli podatkowych prowadzonych przez organy podatkowe, dotyczące obliczania podatku bezpośredniego i pośredniego oraz odroczonego podatku dochodowego;
2. usługi obejmujące jakikolwiek udział w zarządzaniu lub w procesie decyzyjnym badanej jednostki;
3. prowadzenie księgowości oraz sporządzanie dokumentacji księgowej i sprawozdań finansowych;

4. usługi w zakresie wynagrodzeń
5. opracowywanie i wdrażanie procedur kontroli wewnętrznej lub procedur zarządzania ryzykiem związanych z przygotowywaniem lub kontrolowaniem informacji finansowych
6. usługi w zakresie wyceny
7. usługi prawne
8. usługi związane z funkcją audytu wewnętrznego
9. usługi w zakresie zasobów ludzkich w odniesieniu do kadry kierowniczej mogącej wywierać znaczący wpływ na przygotowywanie dokumentacji rachunkowej lub sprawozdań
10. prowadzenie działań promocyjnych i prowadzenie obrotu akcjami lub udziałami Interbud-Lublin SA
11. usługi w zakresie zasobów ludzkich w odniesieniu do opracowywania struktury organizacyjnej

Polityka wymienia również usługi dozwolone jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową, które wymagają zatwierdzenia przez Komitet Audytu:

1. usługi wykonywane w związku z prospektem emisyjnym (m.in. usługi przeprowadzania procedur należytej staranności (due dilligence) w zakresie kondycji ekonomiczno-finansowej oraz usługi wydawania listów poświadczających , usługi atestacyjne w zakresie informacji finansowych pro forma, badanie historycznych informacji finansowych, weryfikacja pakietów konsolidacyjnych)
2. poświadczenia dotyczące sprawozdań lub innych informacji finansowych przeznaczonych dla organów nadzoru, rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego spółki lub właścicieli, wykraczające poza zakres badania ustawowego i mające pomóc tym organom w wypełnianiu ich ustawowych obowiązków.

Zatwierdzenie usług dozwolonych przez Komitet Audytu może nastąpić wyłącznie po przeprowadzeniu odpowiedniej oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, w tym oświadczeń każdej z osób będącej członkiem zespołów świadczących usługi, złożonych pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, zawierające klauzulę o treści „jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych zeznań”.

W 2023 roku firma audytorska Misters Audytor Adviser sp. z o.o. wykonała usługę polegającą na ocenie sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej za 2022 r. W okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2023 r. na rzecz Emitenta nie były świadczone przez firmę audytorską badającą jego sprawozdanie finansowe żadne dozwolone usługi niebędące czynnościami rewizji finansowej.

Komitet Wynagrodzeń

W 2023 roku jak również na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego w Spółce nie funkcjonował Komitet Wynagrodzeń.

W razie powołania Komitetu Wynagrodzeń do jego obowiązków będzie należało co najmniej:

- a. przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia propozycji w zakresie zasad wynagrodzeń członków Zarządu,
- b. służyć Radzie Nadzorczej pomocą w zakresie nadzoru nad realizacją przez Spółkę obowiązujących przepisów dotyczących wynagrodzeń,
- c. analiza zasad oraz przedkładanie Radzie Nadzorczej propozycji w zakresie programów motywacyjnych opartych na papierach wartościowych emitowanych przez Spółkę,
- d. analiza i wydawanie ogólnych zaleceń w zakresie poziomu i struktury wynagradzania dla kierownictwa wyższego szczebla.

8.5 Akcje Emitenta posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta, odrębnie dla każdej z tych osób, na dzień sporządzenia raportu rocznego, przedstawia się następująco:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ	Wartość nominalna (w PLN)
Tomasz Grodzki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 580	14,38%	2 955 160	19,98%	1 477 580
	na okaziciela	508 364	4,95%	508 364	3,44%	508 364
	razem	1 985 944	19,33%	3 463 524	23,42%	1 985 944
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 985	14,38%	2 955 970	19,99%	1 477 985
	na okaziciela	446 000	4,34%	446 000	3,02%	446 000
	razem	1 923 985	18,72%	3 401 970	23,00%	1 923 985

Akcje uprzywilejowane są uprzywilejowane co do głosu, w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu.

Informacje na temat posiadanych udziałów i akcji w jednostkach powiązanych Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę zostały opisane w punkcie 3.1 *Opis organizacji Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji* powyżej. Poza informacjami zamieszczonymi w ww. punkcie osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji i udziałów w podmiotach powiązanych Emitenta.

8.6 Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istniały żadne papiery wartościowe dające specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Jednostki Dominującej.

8.7 Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu oraz przenoszenia prawa własności akcji

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istniały żadne znane ograniczenia przenoszenia prawa własności akcji Emitenta ani żadne ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Emitenta.

8.8 Opis zasad zmiany statutu Jednostki Dominującej

Zmiana statutu Spółki wymaga:

- uchwały Walnego Zgromadzenia (§ 22 ust. 1 lit. f Statutu Spółki) oraz
- wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego (art. 430 § 1 KSH).

17 listopada 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 1/ 2023 upoważniło Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego i do pozbawienia w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy za zgodą Rady Nadzorczej i do zmiany Statutu Spółki poprzez dodanie nowego § 5 (1) „Kapitał docelowy”, który przewiduje w szczególności, że:

- Zarząd jest upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji zwykłych na okaziciela, w liczbie nie większej niż 5.260.000,00 zł (słownie: pięć milionów dwieście sześćdziesiąt tysięcy) o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda akcja, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 526.000,00 zł (słownie: pięćset dwadzieścia sześć tysięcy) złotych (odpowiednio: „Akcje Nowej Emisji”, „Kapitał Docelowy”).

- Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego w ramach Kapitału Docelowego wygasa z upływem trzech lat od chwili zarejestrowania przez właściwy dla Spółki sąd rejestrowy zmiany Statutu Spółki dokonanej na mocy niniejszej Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki nr 1/2023 z dnia 17 listopada 2023 r.;

- Podwyższenie kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego przez Zarząd wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej Spółki („Rada Nadzorcza”) wyrażonej uchwałą, w tym Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd jest upoważniony do ustalenia ceny emisyjnej akcji emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego.

Rejestracja ww. zmiany w Krajowym Rejestrze Sądowym miała miejsce w dniu 4 grudnia 2023 r. (raport bieżący nr 25/2023).

8.9 Sposób działania Walnego Zgromadzenia Jednostki Dominującej

Walne Zgromadzenie działa na podstawie przepisów KSH, Statutu Spółki oraz Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółki.

Walne zgromadzenie zwołuje się na dzień uznawany w Polsce za dzień roboczy. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Jednocześnie w przypadkach określonych w przepisach KSH Walne Zgromadzenie może zostać zwołane przez Radę Nadzorczą lub Akcjonariuszy. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz umieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad, zgłaszane przez podmioty, o których mowa w zdaniu powyżej powinno być uzasadnione.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest raz do roku, nie później niż w terminie sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest w przypadkach, gdy organy lub osoby uprawnione do żądania jego zwołania uznają to za konieczne. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów, umieszczone zostały określone sprawy lub które zwołane zostało na taki wniosek możliwe jest tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie lub zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w takim samym trybie jak jego zwołanie przy dołożeniu starań ze strony Spółki, aby zdarzenia te nie uniemożliwiały lub nie ograniczały Akcjonariuszowi wykonywania prawa do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Zarząd sporządza i podpisuje listę akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Jeżeli prawo głosu z akcji przysługuje zastawnikowi lub użytkownikowi, okoliczność tę zaznacza się na liście akcjonariuszy na wniosek uprawnionego. Lista akcjonariuszy zostaje wyłożona do wglądu dla Akcjonariuszy w siedzibie Spółki przez trzy dni powszednie bezpośrednio poprzedzające Zgromadzenie oraz w miejscu i w czasie obrad Zgromadzenia.

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być sporządzone w formie pisemnej i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia lub udzielone w postaci elektronicznej. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia i powinni brać udział członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie Walnego Zgromadzenia. Zarząd Spółki ma prawo zapraszać na Walne Zgromadzenie biegłych rewidentów i ekspertów, w szczególności jeżeli ich udział będzie celowy ze względu na potrzebę przedstawienia uczestnikom opinii w rozważanych sprawach.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana. W razie niemożności otwarcia Walnego Zgromadzenia w sposób określony w zdaniu poprzednim, otwiera je Akcjonariusz reprezentujący najwyższy pakiet głosów na Walnym Zgromadzeniu lub jego pełnomocnik. Otwierający Walne Zgromadzenie powinien podjąć działania zmierzające do niezwłocznego wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i w tym zakresie czuwa nad prawidłowym przebiegiem głosowania, ogłasza kogo wybrano na Przewodniczącego oraz przekazuje tej osobie kierowanie obradami. Przebiegiem Walnego Zgromadzenia kieruje Przewodniczący zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, przepisami prawa, Statutem i Regulaminem.

Po dokonaniu wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia i podpisaniu listy obecności, Przewodniczący Zgromadzenia stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolność do podejmowania uchwał, przedstawia porządek obrad oraz zarządza wybór Komisji Skrutacyjnej.

Po sprawdzeniu i podpisaniu listy obecności Przewodniczący poddaje pod głosowanie porządek obrad. Walne Zgromadzenie może przyjąć proponowany porządek obrad bez zmian, zmienić kolejność punktów porządku obrad bądź usunąć z niego niektóre sprawy z zastrzeżeniem, że uchwała o zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad może zapaść jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w takiej sprawie powinien zostać szczegółowo umotywowany. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek Akcjonariuszy wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich obecnych Akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek, popartej 75% głosów Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie może także wprowadzić do porządku obrad nowe kwestie i przeprowadzić nad nimi dyskusję, jednakże bez podejmowania w tych sprawach uchwał, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosi sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały.

Po przedstawieniu każdej sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący sporządza listę osób zgłaszających się do dyskusji, a po jej zamknięciu otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się mówców. O zamknięciu dyskusji decyduje Przewodniczący. Przy rozpatrywaniu każdej sprawy porządku obrad w zależności od jej tematu, Przewodniczący może wyznaczyć czas, jaki będzie przysługiwał jednemu mówcy na wystąpienie oraz replikę. Powyższe ograniczenie nie dotyczy członków Zarządu, Rady Nadzorczej i ekspertów.

Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodniczący zamyka Walne Zgromadzenie. Z tą chwilą przestaje ono funkcjonować jako organ Spółki, zaś obecni Uczestnicy Walnego Zgromadzenia nie mogą ważnie podejmować uchwał.

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych Akcjonariuszy lub reprezentowanych akcji o ile bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa nie stanowią inaczej.

Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów Akcjonariuszy obecnych na Zgromadzeniu, o ile bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa nie stanowią inaczej.

8.9.1 Uprawnienia akcjonariuszy

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

Akcjonariusze mogą przeglądać listę akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wyłożoną w lokalu Zarządu oraz żądać odpisu tej listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia bądź przesłania mu listy akcjonariuszy nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres, na który powinna być wysłana.

Akcjonariusze mogą żądać przesłania mu listy, o której mowa powyżej nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres, na który lista powinna być wysłana. Akcjonariusze mają prawo żądać uzupełnienia listy lub jej sprostowania.

Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogólnej liczby głosów w spółce oraz akcjonariusze posiadający co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

Akcjonariusze reprezentujący, co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

Akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad.

Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

W trakcie trwania Walnego Zgromadzenia każdy z akcjonariuszy ma prawo do zadawania pytań dotyczących spraw umieszczonych w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

8.9.2 Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia

Zgodnie z § 22 Statutu „INTERBUD-LUBLIN” S.A. uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają w szczególności:

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania Rady Nadzorczej,
- b) podział zysku albo określenie sposobu pokrycia strat,
- c) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- d) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- e) połączenie, podział lub przekształcenie Spółki,
- f) rozwiązanie Spółki,
- g) zbycie i wydierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- h) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- i) zatwierdzanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- j) ustalenie zasad wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,
- k) tworzenie i znoszenie funduszy celowych,
- l) zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki
- ł) zmiana Statutu Spółki,
- m) emisja obligacji, w tym obligacji zamiennych na akcje i obligacji z prawem pierwszeństwa,
- m) wybór likwidatorów,
- o) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru.

9 Oświadczenia osób zarządzających

9.1 Informacja Zarządu w sprawie firmy audytorskiej badającej sprawozdania finansowe

Na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej INTERBUD-LUBLIN S.A. o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. informuje, że:

- a) firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnych i niezależnych sprawozdań z badania rocznych sprawozdań finansowych (odpowiednio jednostkowego oraz skonsolidowanego) zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- b) są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- c) INTERBUD-LUBLIN S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz INTERBUD-LUBLIN S.A. emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

9.2 Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych

Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy roczne sprawozdania finansowe za rok 2023 Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN oraz spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedlają one w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy Kapitałowej oraz ich wyniki finansowe, a sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Podpis osoby zarządzającej

Lublin, 17 kwietnia 2024 r.

Tomasz Grodzki – Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki – Członek Zarządu

Kontakt do jednostki dominującej

„INTERBUD-LUBLIN” S.A.

Al. Racławickie 8 lok. 39, 20 - 037 Lublin

tel: (081) 745 34 07; fax:(081) 746 44 65

info@interbud.com.pl

www.interbud.com.pl