



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
INTERBUD-LUBLIN S.A. W 2025 ROKU**

Lublin, 20 maja 2026 r.

I. Skład Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza INTERBUD-LUBLIN S.A. działa zgodnie z postanowieniami Kodeksu spółek handlowych i innych obowiązujących przepisów prawa, Statutu Spółki oraz postanowień Regulaminu Rady Nadzorczej, a także zgodnie z wytycznymi Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021 („DPSN 2021”).

Na dzień 1 stycznia 2025 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie jednostki dominującej, obradujące w dniu 22 maja 2025 roku powołało z dniem 22 maja 2025 r. Członków Rady Nadzorczej Spółki na nową pięcioletnią kadencję następujące osoby:

- Pana Roberta Zajkowskiego
- Pana Piotra Biernatowskiego
- Panią Joannę Bartkowiak
- Pana Tomasza Wołowca
- Pana Kamila Majewskiego

Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa pięć lat. Do dnia przyjęcia przez Radę Nadzorczą niniejszego sprawozdania ww. skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

II. Działalność Rady Nadzorczej w 2025 roku

W okresie sprawozdawczym przedmiotem posiedzeń Rady Nadzorczej była kontrola i nadzór nad bieżącą działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2025 roku Rada Nadzorcza odbyła dziewięć posiedzeń stacjonarnych w dniach: 4 marca 2025 r., 6 marca 2025 r., 21 marca 2025 r., 31 marca 2025 r., 14 kwietnia 2025 r., 16 maja 2025 r., 25 czerwca 2025 r., 4 sierpnia 2025 r., 19 grudnia 2025 r.

Dodatkowo Rada Nadzorcza INTERBUD-LUBLIN S.A. sześć razy zajęła stanowisko w trybie obiegowym w dniach: 4 kwietnia 2025 r., 24 kwietnia 2025 r., 26 maja 2025 r., 27 sierpnia 2025 r., 4 listopada 2025 r., 5 grudnia 2025 r.,

Po zakończeniu roku 2025 a do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, Rada Nadzorcza odbyła jedno posiedzenie stacjonarne w dniu 30 marca 2026 r., oraz dwukrotnie zajęła stanowisko w istotnych sprawach Spółki tj. w trybie obiegowym w dniu 14 kwietnia 2026 r. i 14 maja 2026 r.

Zestawienie uchwał Rady Nadzorczej Interbud – Lublin S.A. podjętych w 2025 roku:

nr uchwały	data podjęcia	w sprawie:
1/2025	06.03.2025	w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie poręczenia przez Interbud – Lublin S.A.
2/2025	31.03.2025	w sprawie wyrażenia zgody na emisję akcji serii G w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego, wyrażenia zgody na ustalenia ceny emisyjnej akcji serii G oraz wyrażenia zgody na wyłączenie prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy w całości w stosunku do tej emisji.
3/2025	04.04.2025	w sprawie wydania Oświadczenie Rady Nadzorczej Interbud-Lublin S.A., o którym mowa w § 70 ust. 1 pkt 8 oraz § 71 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie Komitetu Audytu.
4/2025	04.04.2025	w sprawie wydania oceny Rady Nadzorczej, dotyczącej sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Interbud- Lublin za 2024 r. i sprawozdań finansowych jednostkowego i skonsolidowanego w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym.
5/2025	14.04.2025	w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu wniosku o dzielenie Prezesowi Zarządu Tomaszowi Grodzkiemu absolutorium wykonywanych obowiązków w okresie 01.01.2024 – 31.12.2024 r
6/2025	14.04.2025	w sprawie przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu wniosku o udzielenie Członkowi Zarządu Sylwestrowi Bogackiemu absolutorium z wykonywanych obowiązków w okresie 01.01.2024 r. do 31.12.2024
7/2025	14.04.2025	w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2024 -31.12.2024 r.
8/2025	14.04.2025	W sprawie przyjęcia sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Interbud – Lublin S.A. za rok 2024
9/2025	14.04.2025	w sprawie wyrażenia zgody na emisję obligacji oraz upoważnienia Zarządu Spółki do przeprowadzenia emisji obligacji
10/2025	24.04.2025	w sprawie zmiany Regulaminu Rady Nadzorczej
11/2025	24.04.2025	w sprawie oceny zmian Statutu Spółki
12/2025	12/2025	w sprawie wyrażenia zgody na emisję i ustanowienie zabezpieczeń obligacji zwykłych Spółki na okaziciela serii A
13/2025	25.06.2025	w sprawie powołania Pana Roberta Zajkowskiego na Przewodniczącego Rady Nadzorczej Interbud-Lublin S.A.
14/2025	25.06.2025	w sprawie powołania Pana Piotra Biernatowskiego na Zastępcę Przewodniczącego Rady Nadzorczej Interbud-Lublin S.A.
15/2025	25.06.2025	w sprawie powołania przewodniczącego Komitetu Audytu Spółki Interbud-Lublin S.A.
16/2025	25.06.2025	w sprawie powołania członka Komitetu Audytu Spółki Interbud- Lublin S.A.
17/2025	25.06.2025	w sprawie powołania członka Komitetu Audytu Spółki Interbud- Lublin S.A.
18/2025	04.08.2025	w sprawie wyrażenia zgody na udzielenia przez Interbud – Lublin S.A. pożyczki do spółki zależnej spółką zależnej pod nazwą Interbud Silesia sp. z o.o.
19/2025	04.08.2025	w sprawie wyrażenia zgody na zwiększenie limitu pożyczkowego dla spółki

		zależnej WRP Inwestycje sp. z o.o.
20/2025	04.08.2025	w sprawie wyrażenia zgody na udzielenia przez Interbud – Lublin S.A. pożyczki do spółki zależnej spółką zależnej pod nazwą Interbud Construction sp. z o.o.
21/2025	27.08.2025	w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie przez Interbud – Lublin S.A. pożyczki do spółki zależnej spółką zależnej pod nazwą Interbud Centrum sp. z o.o
22/2025	04.11.2025	w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie przez Interbud – Lublin S.A. pożyczki do spółki zależnej WRP Inwestycje sp. z o.o.
23/2025	05.12.2025	w sprawie wyrażenia zgody na emisję i ustanowienie zabezpieczeń obligacji zwykłych Spółki na okaziciela serii B

W 2025 roku Rada Nadzorcza rozpatrywała m.in. poniższe zagadnienia:

- oceny bieżącej sytuacji biznesowej w poszczególnych segmentach działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej
- wyrażenia zgód na zbycie i nabycie nieruchomości
- wyrażenia zgód na udzielenie zabezpieczeń
- wyrażenie zgody na emisję akcji serii G w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego
- wyrażenia zgody na emisję obligacji serii A i B
- ocena sprawozdania finansowego Spółki oraz ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2024 roku
- ocena skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za 2023 rok oraz ocena sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w 2024 roku
- akceptacja sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Interbud - Lublin S.A za rok 2024
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w roku 2024

Dokonując samooceny działalności, Rada Nadzorcza stwierdza, że obowiązki i uprawnienia Rady Nadzorczej zostały opisane w Regulaminie Rady Nadzorczej, którego obowiązującą wersję przyjęło Walne Zgromadzenie w dniu 22.05.2025 r.

Rada Nadzorcza prowadziła działalność w trybie posiedzeń zwoływanych przez Przewodniczącego Rady, na których było quorum wymagane przepisami prawa i zdolne do podejmowania uchwał. Z wszystkich posiedzeń sporządzone zostały protokoły, wszystkie prawidłowo przyjęte i podpisane. Podpisywane i kolejno numerowane były też wszystkie uchwały Rady.

W okresie objętym sprawozdaniem Rada Nadzorcza na bieżąco uzyskiwała informacje od Zarządu dotyczące sytuacji finansowej Spółki, przedsięwzięć realizowanych przez Spółkę, współpracy z kontrahentami oraz procesu realizacji układu restrukturyzacyjnego i organizacji wewnętrznej. Wykonując swoje obowiązki Rada Nadzorcza pozyskiwała informacje konieczne do ich realizacji, z przedstawianych przez Zarząd na posiedzeniach Rady Nadzorczej dokumentów i informacji oraz prezentacji i wyjaśnień przedstawianych przez Zarząd i - w razie potrzeby - przez pracowników Spółki lub ekspertów.

Rada Nadzorcza stwierdza, że współpraca z Zarządem „INTERBUD-LUBLIN” SA przebiegała bez zakłóceń. Szczegółowe czynności podejmowane przez Radę Nadzorczą znajdują odzwierciedlenie w protokołach posiedzeń, które znajdują się w siedzibie Spółki.

W opinii członków Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza INTERBUD-LUBLIN S.A. wywiązała się prawidłowo ze wszystkich obowiązków wynikających z przepisów prawa, Statutu Spółki, regulaminów obowiązujących w Spółce oraz Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

III. Sprawozdanie z działalności Komitetu Audytu w 2025 r.

Informacje ogólne o Komitecie Audytu

Na dzień 1 stycznia 2025 roku w skład Komitetu Audytu wchodziły następujące osoby:

- Dagmara Wójcik - Murdza – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Robert Zajkowski - Członek Komitetu Audytu
- Piotr Biernatowski - Członek Komitetu Audytu

Zwyczajne Walne Zgromadzenie jednostki dominującej, obradujące w dniu 22 maja 2025 roku powołało z dniem 22 maja 2025 r. Członków Rady Nadzorczej Spółki na nową pięcioletnią kadencję. W związku z powyższym od dnia 25 czerwca 2025 r. w skład Komitetu Audytu wchodziły następujące osoby:

- Tomasz Wołowiec – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Robert Zajkowski - Członek Komitetu Audytu
- Piotr Biernatowski - Członek Komitetu Audytu

Członkami Komitetu Audytu posiadającymi wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych jest Pan Robert Zajkowski oraz Tomasz Wołowiec. Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka co wynika z ich wykształcenia i doświadczenia zawodowego. Pani Dagmara Wójcik–Murdza, Pan Tomasz Wołowiec, Pan Robert Zajkowski oraz Piotr Biernatowski 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.

Pan Tomasz Wołowiec, doktor nauk ekonomicznych w zakresie ekonomii, jest członkiem wielu rad naukowych czasopism krajowych i zagranicznych, przeprowadzał analizy i ekspertyzy w ramach wielu projektów badawczych.

Pan Robert Zajkowski jest doktorem habilitowanym nauk ekonomicznych w dyscyplinie ekonomia, od 1 października 1998 r. Pan Zajkowski jest Kierownikiem Katedry Bankowości i Rynków Finansowych na Uniwersytecie Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie. Pan Zajkowski jest doświadczonym specjalistą ds. wyceny przedsiębiorstw oraz zorganizowanych ich części, wyceny wartości niematerialnych i prawnych, zarządzania finansami, analiz ekonomiczno-finansowych oraz innych opracowań z zakresu szeroko rozumianych finansów i kreowania przedsiębiorczości.

Pan Piotr Biernatowski jest doświadczonym adwokatem doradzającym w zakresie prawa gospodarczego i karno-gospodarczego. Jest również absolwentem studiów podyplomowych z Bankowości Inwestycyjnej Szkoły Głównej Handlowej. Posiada unikalne doświadczenie w zakresie sporów gospodarczych pomiędzy spółkami oraz pomiędzy wspólnikami. Brał udział w licznych fuzjach i przejęciach, zaczynając od fazy koncepcyjnej, poprzez negocjacje i zamknięcie transakcji, kończąc na doradztwie potransakcyjnym. Doradza podmiotom z rynku finansowego w zakresie regulacji, obrotu i emisji instrumentów finansowych. Tworzy i realizuje strategie w złożonych sporach gospodarczych i karno-gospodarczych.

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.

Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka co wynika z ich wykształcenia i doświadczenia zawodowego.

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 firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki oraz badanie Sprawdzania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej. Rekomendacja powinna spełniać wymogi wskazane w Rozporządzeniu UE oraz w 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,
10. Monitorowanie przeprowadzanie badania sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta w ramach wybranej do badania sprawozdań finansowych firmy audytorskiej.

W 2025 r. Komitet Audytu w trakcie czterech posiedzeń monitorował: stosowanie przez Spółkę zasad rachunkowości Grupy oraz przeprowadzanie inwentaryzacji rocznej, spełnianie kryterium niezależności firmy audytorskiej i biegłego rewidenta, dokonującego przeglądu i badanie sprawozdań

finansowych za 2024 r. (jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe) oraz sprawozdań za półrocze 2025 r. oraz nadzorował przygotowania do badania rocznego za 2025 rok, jak też omawiał bieżącą sytuację finansową Spółki i Grupy Kapitałowej.

W trakcie dwóch spotkań, poza członkami ww. Komitetu uczestniczył również Biegły Rewident reprezentujący firmę audytorską wybraną do badania/przeglądów sprawozdań finansowych oraz przedstawiciele służb finansowych Emitenta. Dodatkowo omawiany był zakres prac wykonany przez Biegłego Rewidenta w ramach badania / przeglądów sprawozdań finansowych odpowiednio półrocznych oraz rocznych. Komitet audytu zapoznał się z przedłożonym przez biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych w imieniu firmy audytorskiej Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Sprawozdaniem z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2024 r., jak też z raportem niezależnego biegłego rewidenta z wykonania usługi dającej racjonalną pewność w zakresie oceny sprawozdania o wynagrodzeniach. Wnioski wynikające z ww. sprawozdań przekazano Radzie Nadzorczej i Zarządowi.

IV. Zwięzła ocena sytuacji Spółki w 2025 roku

Sprawozdania finansowe za 2025 rok 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 sprawozdania za rok 2025.

W 2025 roku Grupa Kapitałowa skupiała się na utrzymaniu płynności finansowej niezbędnej zakończenia realizacji bieżących działań w zakresie realizacji prowadzonego projektu deweloperskiego Osiedle Lotników 3 oraz Zielony Felin Etap I oraz prowadzeniu przygotowań do rozpoczęcia nowych projektów deweloperskich. Spółki Grupy Kapitałowej na bieżąco regulują swoje zobowiązania.

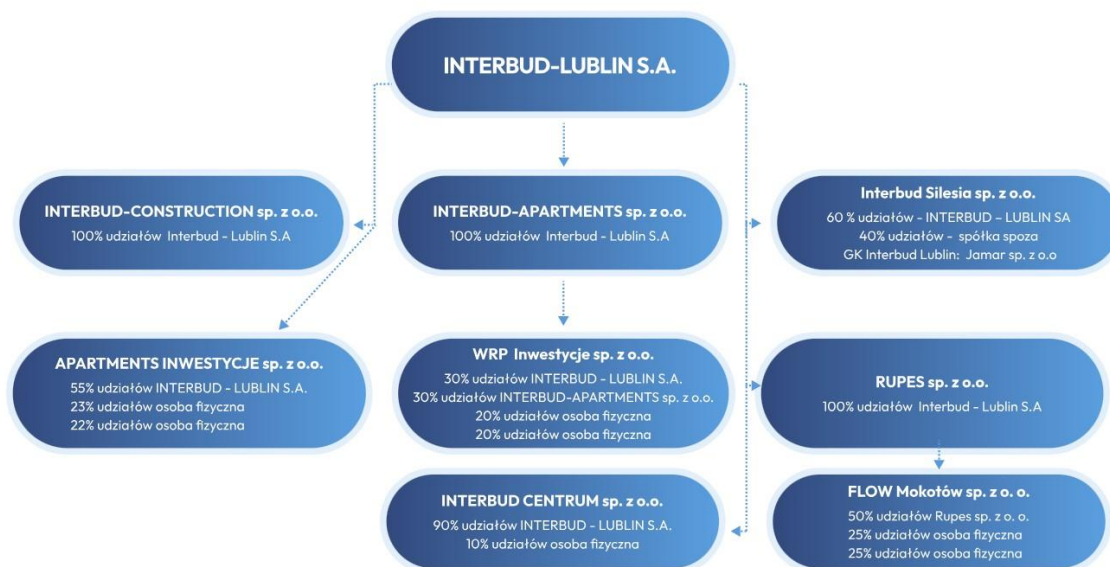
W 2025 roku dokonano podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 100.000 zł w drodze emisji 1.000.000 sztuk akcji serii G oraz ustanowiono w Spółce I Bezprospektowy Program Emisji Obligacji w ramach którego Spółka wyemitowała: (i) 116.471 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100,00 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 11.647.100 PLN oraz (ii) 80.000 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100,00 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 8.000.000 PLN.

Aktualnie najważniejszym celem jest prowadzenie nowych inwestycji deweloperskich a działania Grupy Kapitałowej są skoncentrowane na zapewnieniu od roku 2026 stałych i regularnych przychodów z działalności. W ramach prowadzonej działalności w najbliższych latach Grupa Kapitałowa zamierza koncentrować się na działalności deweloperskiej i uruchamiać kolejne projekty inwestycyjne przede wszystkim na gruntach będących częścią banku ziemi Grupy. Grupa zamierza realizować wszystkie inwestycje na terenie Polski i w najbliższym czasie nie planuje ekspansji na rynki zagraniczne

V. Opis systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego

W okresie sprawozdawczym INTERBUD-LUBLIN S.A. (dalej jako: Emitent, Spółka) tworzył Grupę Kapitałową wraz z ośmioma podmiotami zależnymi tj. spółką RUPES sp. z o.o., INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o., INTERBUD-APARTMENTS sp. z o.o., WRP Inwestycje sp. z o.o., APARTMENTS INWESTYCJE sp. z o.o., Interbud Centrum Spółka z o.o., Flow Mokotów Spółka z o.o. oraz Interbud Silesia sp. z o.o. Wszystkie spółki zależne podlegały konsolidacji metodą pełną.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa Kapitałowa składała się z następujących podmiotów:



Zarząd „INTERBUD-LUBLIN” S.A. jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce, zarządzania ryzykiem oraz compliance. 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.

Kontrola wewnętrzna ma na celu minimalizację ryzyka wystąpienia nieprawidłowości, w tym oszustw i nadużyć oraz zapewnić wiarygodną i rzetelną sprawozdawczość finansową. Kontrola wewnętrzna jest prowadzona przez Zarząd a także Radę Nadzorczą, kierowników niższego szczebla i pracowników. System kontroli wewnętrznej realizowany jest na kilku płaszczyznach. W zależności od szczebla zarządzania, formy kontroli wewnętrznej są zróżnicowane. W celu wykonania swoich obowiązków Rada Nadzorcza w ramach określonych przepisami prawa i uchwałami Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, określa kierunki działania Spółki i pracy zarządu oraz nadzoruje pracę zarządu i ocenia realizację ustalonych zadań. W tym celu Rada Nadzorcza może sprawdzać dokumenty oraz uzyskiwać od Zarządu i pracowników informacji i wyjaśnień, a poprzez Komitet Audytu sprawuje nadzór nad poprawnością i rzetelnością sporządzania sprawozdań finansowych zarówno Emitenta, jak i spółek zależnych.

Zarząd spółki dokonuje oszacowania ryzyka oraz na bieżąco zarządza ryzykiem w celu zwiększenia prawdopodobieństwa zrealizowania ustalonych celów i zadań. Określa również procedury kontroli wewnętrznej. Na etapie jednostek organizacyjnych, kontrola funkcjonalna sprawowana jest przez kierowników poszczególnych szczebli oraz na stanowiskach pracy. Zarówna kontrola funkcjonalna, jak i stanowisko wynika z instrukcji 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 Dyrektora Ekonomicznego oraz Głównego Księgowego. Główny Księgowy nadzoruje pracę działu księgowości 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/Ekonomiczny.

Do zadań zarządu w procesie sporządzania i badania sprawozdania finansowego należało:

- ocena poprawności zastosowanych zasad wyceny, ich zgodność z zasadami rachunkowości,
- analiza danych finansowymi i treści not, korekt, które powinny być ujawnione w sprawozdaniu, w celu zapewnienia jego rzetelności i przejrzystości.

Na tym etapie następuje kontrola, identyfikacja ewentualne ryzyka i ich eliminacja/ograniczenie. Po sporządzeniu sprawozdania finansowego jest ono przekazywane do badania przez biegłego rewidenta. Zarząd „INTERBUD-LUBLIN” S.A. podpisuje sprawozdanie finansowe przed przekazaniem go do badania, nie później jak do 31 marca. W przypadku zgłoszenia przez biegłego rewidenta wniosków wynikających z badania sprawozdania finansowego, zarząd dokonuje oceny ich zasadności i zleca Głównemu Księgowemu wprowadzenie korekt do ksiąg rachunkowych spółki i sprawozdania finansowego.

Analizę poprawności sporządzenia sprawozdania finansowego przeprowadza również Komitet Audytu. Badanie sprawozdań finansowych spółki za rok 2025 oraz Sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej w Spółce za rok 2025 rok przeprowadziła firma audytorska Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Bukowińska 22B, 02-703 Warszawa, wpisana pod nr 3704 na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego. Firma Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnych i niezależnych sprawozdań z badania rocznych sprawozdań finansowych (odpowiednio jednostkowego oraz skonsolidowanego) oraz sprawozdań o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej w Spółce zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej.

Podczas procesu badania sprawozdania finansowego biegły rewident pozostawał w stałym kontakcie z członkami Zarządu i członkami Komitetu Audytu. Sprawozdanie finansowe po uwzględnieniu opisanej wcześniej procedury przyjęcia wniosków z badania sprawozdania finansowego jest przyjmowane przez zarząd w formie uchwały. Sprawozdanie jest podpisywane za pomocą podpisu elektronicznego przez osobę odpowiedzialną za jego sporządzenie oraz Zarząd.

W związku z publikacją rocznych Sprawozdań finansowych na GPW Rada Nadzorcza wydaje:

1. Oświadczenie Rady Nadzorczej Interbud-Lublin S.A., o którym mowa w § 72 ust. 1 pkt 8 oraz § 73 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 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
2. Ocenę dokonaną przez Radę Nadzorczą wraz z uzasadnieniem, dotyczącą sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin i sprawozdań finansowych - jednostkowego i skonsolidowanego w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym.

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.

Polityka zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki obejmuje następujące obszary:

- Ryzyko związane z działalnością operacyjną, w tym ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich, ryzyko związane z infrastrukturą;
- Ryzyko związane z otoczeniem, w tym ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną, ryzyko konkurencji, zmiany prawne, zmiany przepisów podatkowych;
- Ryzyko finansowe, w tym ryzyko kredytowe, ryzyko zmiany stopy procentowej, ryzyko związane z płynnością;
- Ryzyko dotyczące zagrożenia kontynuacji działania – oceniono iż ryzyko nie występuje.

W związku z zakończeniem procesu restrukturyzacji (w dniu 8 stycznia 2025 roku wpłynęło do Spółki obwieszczenie ww. Sądu Rejonowego dotyczące uzyskania z dniem 24 grudnia 2024 r. prawomocności postanowienia o wykonaniu ww. układu) Zarząd, skoncentrował swoje działania na rozwoju i przygotowaniu nowych projektów deweloperskich. Większość projektów Grupy Kapitałowej do roku 2025 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. Od roku 2023 Grupa Kapitałowa zaczęła przygotowywać pierwsze projekty na nowych rynkach tj. Warszawa, Łódź, Katowice. 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.

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę oraz napięcia geopolityczne oraz konflikty zbrojne na Bliskim Wschodzie stanowią czynnik wpływający na globalną sytuację gospodarczą, w tym w szczególności na poziom cen surowców energetycznych oraz stabilność rynków finansowych. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych planów. W ocenie Zarządu jednostki dominującej zdarzenia te jednak pozostają bez wpływu na sytuację Grupy Kapitałowej i nie wymagały dodatkowych ujawnień w sprawozdaniach finansowych za 2025 r.

W ocenie Rady Nadzorczej system kontroli wewnętrznej był w wystarczającym stopniu skuteczny i adekwatny do struktury organizacyjnej i działalności całej Grupy Kapitałowej. System kontroli wewnętrznej wspomagany jest wewnętrznymi procedurami zarządzania i regulaminami wewnętrznymi wśród których znajdują się także akty stworzone w ścisłej współpracy z Komitetem Audytu i Radą Nadzorczą.

VI. Ocena sprawozdań finansowych

Rada Nadzorcza INTERBUD-LUBLIN SA działając na podstawie na podstawie art. 382 § 3 w związku art. 382 § 3 w związku z art. 395 § 2 pkt oraz art. 395 § 5 Kodeksu spółek handlowych, art. 63c ust. 4 i art. 68 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz § 72 ust. 1 pkt 8 oraz § 73 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 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, oświadcza, iż dokonała szczegółowej analizy i oceny przedstawionych przez Zarząd dokumentów, a mianowicie:

1. sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin za rok 2025 (zawierające informacje nt. działalności Jednostki Dominującej za ww. okres)
2. jednostkowego sprawozdanie finansowe Interbud-Lublin S.A za rok 2025
3. skonsolidowanego sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin za rok 2025.

Ponadto Rada Nadzorcza zapoznała się ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego oraz sprawozdania dla Komitetu Audytu biegłych rewidentów dotyczących badania wyżej wymienionych sprawozdań.

Po dokonaniu analizy powyższych dokumentów uwzględniając informacje zawarte w sprawozdaniach z badania biegłego rewidenta badającego jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Spółki, Rada Nadzorcza stwierdza, iż:

1. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin za rok 2025 (zawierające informacje nt. działalności Jednostki Dominującej za ww. okres)
 - w sposób rzetelny i prawidłowy odzwierciedla zaistniałe w Spółce w 2025 roku zdarzenia gospodarcze oraz działania Zarządu w tym okresie,
 - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN na dzień 31 grudnia 2025 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy trwający od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku,
 - spełnia wymogi przepisów prawa,
 - zawiera informacje zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.
2. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. za rok obrotowy trwający od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku:
 - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2025 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku,
 - zostało sporządzone we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo, to jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych,
 - prezentuje dane zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 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
 - jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółki.
3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za rok 2025:
 - zostało sporządzone we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo, to jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach -stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych

- prezentuje dane zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 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
- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa.

Rada Nadzorcza nie wnosi zastrzeżeń co do poprawności sporządzenia ww. Sprawozdania Zarządu oraz sprawozdań finansowych za 2025 r.

Ponadto w ocenie Rady Nadzorczej wyżej wymienione sprawozdania finansowe sporządzone zostały zgodnie ze stanem faktycznym, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Biorąc pod uwagę wyniki oceny sprawozdań, jak również całokształt uwarunkowań, w jakich funkcjonowała Spółka i Grupa Kapitałowa w 2025 roku Rada Nadzorcza, przedstawiając niniejsze sprawozdanie wnioskuję do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia „INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna o:

- zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. i Spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. za rok obrotowy 2025 r.,
- zatwierdzenie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2025 r.,
- zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za 2025 r.,
- zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2025 r.,
- udzielenie absolutorium Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki z wykonania przez nich obowiązków w 2025 r.

VII. Ocena realizacji przez Zarząd obowiązków, o których mowa w art. 380¹ KSH.

Rada pozytywnie ocenia realizację przez Zarząd wskazanych obowiązków o których mowa w art. 380¹ KSH - informacje i dokumenty w przedmiotowym zakresie były kompletne i przekazywane przez Zarząd Spółki w wynikających z KSH terminach.

VIII. Ocena sposobu sporządzenia lub przekazywania Radzie Nadzorczej przez Zarząd informacji, dokumentów, sprawozdań lub wyjaśnień zażądanych w trybie określonym w art. 382 § 4 KSH.

W okresie sprawozdawczym objętym niniejszym Sprawozdaniem, Rada Nadzorcza nie żądała od Zarządu sporządzenia lub przekazania w trybie określonym w art. 382 § 4 KSH informacji, dokumentów, sprawozdań lub wyjaśnień dotyczących Spółki, w szczególności jej działalności lub majątku. Na powyższe wpłynął również moment wejścia w życie w trakcie roku 2025 znowelizowanych przepisów KSH. Rada Nadzorcza otrzymywała natomiast wszystkie wymagane dokumenty i informacje dotyczące punktów porządków obrad posiedzeń oraz w ramach realizacji przez Zarząd obowiązków, o których mowa m.in. w art. 380¹ KSH. Wobec powyższego, Rada Nadzorcza odstępuje od wydania przedmiotowej oceny.

IX. Informacja o łącznym wynagrodzeniu należnym od Spółki z tytułu wszystkich badań zleconych przez Radę Nadzorczą w trakcie roku obrotowego w trybie określonym w art. 382¹ KSH.

W trakcie roku obrotowego 2025, jak również do dnia przyjęcia niniejszego Sprawozdania, Rada Nadzorcza nie zlecała w trybie określonym w art. 382¹ KSH zbadania przez doradcę zewnętrznego na koszt Spółki określonych spraw dotyczących działalności Spółki lub jej majątku.

X. Samoocena działalności Rady Nadzorczej Spółki

Rada Nadzorcza w swoich działaniach kierowała się interesem Spółki, uwzględniając jednocześnie interes całej Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN. W skład Rady Nadzorczej wchodziły osoby posiadające należytą wiedzę i doświadczenie zawodowe z dziedzin zarządzania, ekonomii i finansów, jak i osoby posiadające znaczną wiedzę z sektora działania Spółki. Rada Nadzorcza w zakresie swojej działalności wykazała się odpowiednim zaangażowaniem, sumiennością oraz rzetelnością. Przewodniczący Rady Nadzorczej którego funkcję od 8 lipca 2024 Pan Robert Zajkowski, zarządzał sprawnie pracami Rady Nadzorczej i poświęcał niezbędną ilość czasu na efektywne pełnienie swojej funkcji. Członkowie Rady Nadzorczej poświęcali optymalny czas na prace Rady Nadzorczej zarówno podczas posiedzeń jak i pracy poza formalnymi posiedzeniami Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej brali udział we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej w składzie zapewniającym kworum do podejmowanie decyzji, będąc merytorycznie przygotowanymi do podejmowania uchwał. Na posiedzeniach Rady omawiane były wszystkie kluczowe kwestie związane z funkcjonowaniem Spółki i Grupy Kapitałowej. Wybrani członkowie Rady Nadzorczej pełnili funkcje członków Komitetu Audytu. Rada Nadzorcza ocenia, iż obowiązki Komitetu wykonywane były właściwie.

Biorąc powyższe pod uwagę, w ocenie Rady Nadzorczej, Rada jest dobrze przygotowana do wykonywania swoich ustawowych oraz statutowych kompetencji i wypełnia je w sposób właściwy, gwarantujący odpowiedni nadzór nad Spółką, we wszystkich istotnych dziedzinach jej działalności.

XI. Ocena sposobu wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego, określonych w Regulaminie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

Rada Nadzorcza dokonała oceny sposobu wypełniania przez Spółkę w 2025 r. obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego, określonych w regulaminie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Spółka opublikowała na swojej stronie internetowej informację dotyczącą stosowania zasad ładu korporacyjnego określonych w zbiorze Dobre praktyki spółek notowanych na GPW 2021. Spółka przekazywała przy użyciu systemu ESPI oraz publikowała na swojej stronie internetowej raporty bieżące i okresowe.

W ocenie Rady Nadzorczej, działania Spółki mają na celu poprawne i rzetelne wypełnianie przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego, określonych w regulaminie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

XII. Informacja o braku polityki spółki w zakresie działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze

W 2025 roku Spółka nie prowadziła działalności charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze. W 2025 roku Grupa Kapitałowa prowadziła działalność sponsoringową wobec Klubu Sportowego Lublinianka i Speedway Lublin SA – polski klub żużlowy z Lublina. Suma wszystkich umów sponsoringowych nie przekracza progu istotności transakcyjnych Grupy Kapitałowej.

Sprawozdanie przyjęte Uchwałą nr 4/2026 Rady Nadzorczej Interbud - Lublin S.A.