



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN
w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku
(zawiera informacje nt. działalności Jednostki Dominującej za ww. okres)**

Lublin

data publikacji – 29 kwietnia 2018 roku

Spis treści

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | List Prezesa Zarządu | 5 |
| 2 | Wybrane dane finansowe..... | 6 |
| 2.1 | Dane skonsolidowane | 6 |
| 2.2 | Dane jednostkowe | 7 |
| 2.3 | Zasady przeliczeń wybranych danych finansowych | 8 |
| 3 | Informacje o Grupie Kapitałowej Interbud-Lublin..... | 8 |
| 3.1 | Opis organizacji Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji | 8 |
| 3.2 | Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin..... | 9 |
| 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 | 12 |
| 4.3 | Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązanymi | 12 |
| 4.4 | Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2017 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..... | 20 |
| 5.1 | Grupa Kapitałowa | 20 |
| 5.1.1 | Wyniki za 2017 rok | 20 |
| 5.1.2 | Wyniki segmentów działalności..... | 21 |
| 5.1.3 | Struktura aktywów i pasywów | 22 |
| 5.1.4 | Przepływy pieniężne | 24 |
| 5.2 | Jednostka Dominująca | 24 |
| 5.2.1 | Wyniki za 2017 rok | 24 |
| 5.2.2 | Wyniki segmentów działalności..... | 25 |
| 5.2.3 | Struktura aktywów i pasywów | 26 |
| 5.2.4 | Przepływy pieniężne | 27 |
| 5.3 | Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym. | 28 |
| 5.4 | Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za 2017 rok | 28 |
| 5.5 | Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi | 28 |
| 5.6 | Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych | 28 |
| 5.7 | Wykorzystanie środków z emisji..... | 28 |
| 5.8 | Prognozy wyników finansowych..... | 28 |
| 5.9 | Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym oraz wartościowym..... | 29 |
| 6 | Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej | 29 |
| 6.1 | Opis perspektyw rozwoju..... | 29 |
| 6.2 | Strategia Grupy | 32 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 6.3 | Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki i Grupy | 33 |
| 6.3.1 | Czynniki zewnętrzne..... | 33 |
| 6.3.2 | Czynniki wewnętrzne | 33 |
| 6.4 | Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń oraz stopnia, w jakim Grupa Kapitałowa jest na nie narażona | 34 |
| 6.4.1 | Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Grupa prowadzi działalność | 34 |
| 6.4.2 | Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki i Grupy | 34 |
| 6.4.3 | Identyfikacja ryzyka finansowego | 35 |
| 6.4.4 | Ryzyko rynkowe | 35 |
| 6.4.5 | Ryzyko kredytowe..... | 36 |
| 6.4.6 | Ryzyko utraty płynności | 36 |
| 7 | Pozostałe informacje | 36 |
| 7.1 | Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej. | 36 |
| 7.2 | Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych | 41 |
| 7.3 | Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych | 41 |
| 7.4 | Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego | 42 |
| 7.5 | Prace badawczo – rozwojowe..... | 42 |
| 7.6 | Zatrudnienie | 42 |
| 7.7 | Działalność sponsoringowa lub charytatywna | 43 |
| 7.8 | Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych za 2017 rok | 43 |
| 8 | Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego przez Grupę Kapitałową w 2017 roku. 43 | |
| 8.1 | Odstąpienie od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego | 43 |
| 8.2 | Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem | 48 |
| 8.3 | Akcje i akcjonariat | 49 |
| 8.3.1 | Kapitał zakładowy..... | 49 |
| 8.3.2 | Akcjonariat | 49 |
| 8.3.3 | Akcje własne | 50 |
| 8.3.4 | Umowy dotyczące akcjonariuszy i obligatariuszy | 50 |
| 8.4 | Władze Jednostki Dominującej..... | 51 |
| 8.4.1 | Zarząd..... | 51 |
| 8.4.2 | Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień | 52 |
| 8.4.3 | Rada Nadzorcza | 53 |
| 8.4.4 | Opis działania Rady Nadzorczej | 54 |
| 8.4.5 | Komitety wewnętrzne..... | 55 |
| 8.5 | Akcje Emitenta posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące | 57 |
| 8.6 | Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne..... | 57 |
| 8.7 | Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu oraz przenoszenia prawa własności akcji..... | 57 |
| 8.8 | Opis zasad zmiany statutu Jednostki Dominującej | 58 |
| 8.9 | Sposób działania Walnego Zgromadzenia Jednostki Dominującej..... | 58 |
| 8.9.1 | Uprawnienia akcjonariuszy..... | 59 |
| 8.9.2 | Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia..... | 60 |
| 9 | Oświadczenia osób zarządzających | 60 |
| 9.1 | Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych..... | 60 |
| 9.2 | Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych..... | 60 |

| | |
|--|----|
| Podpis osoby zarządzającej | 61 |
| Kontakt do jednostki dominującej | 61 |

1 List Prezesa Zarządu

Szanowni Państwo,

Zapraszając do lektury Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin i naszych rocznych sprawozdań finansowych za rok 2017, chciałbym przy okazji zwrócić uwagę na najważniejsze wydarzenia w minionym roku sprawozdawczym.

Absolutnie kluczowym momentem dla funkcjonowania Spółki było otwarcie w dniu 13 lutego 2017 roku, postępowania restrukturyzacyjnego. Stworzyło to możliwości do rozwoju działalności deweloperskiej, która w dużej mierze opiera się na zaufaniu klientów. W ramach spółek zależnych Grupa Interbudu podjęła się kontynuacji przerwanych wcześniej inwestycji Brzozy i Nowy Felin.

Prowadzone były również rozmowy z wierzycielami Spółki w tym z największym wierzycielem jakim jest Bank BPS. Niestety dynamikę całego procesu, opóźnia bardzo długie procedowanie przed Sądem, który do dnia dzisiejszego nie wyznaczył jeszcze daty głosowania.

Innymi ważnymi wydarzeniami w 2017 roku, było podpisanie kilku umów przedwstępnych na sprzedaż zbędnego majątku Spółki, a także powołanie na początku grudnia Rady Wierzycieli, która swoimi decyzjami (wobec braku możliwości szybkiego zatwierdzenia postępowania restrukturyzacyjnego) zezwoliła Spółce na realizację wspomnianych wyżej umów sprzedaży majątku. Uzyskane w ten sposób środki pozwalają na rozpoczęcie procesu zaspokajania wierzycieli, którzy posiadają zabezpieczenia hipoteczne na przedmiotowych nieruchomościach, a także w połączeniu z nadwyżkami generowanymi z inwestycji deweloperskich stanowią źródło pokrycia bieżących kosztów funkcjonowania Spółki.

W ubiegłym roku obrotowym za pośrednictwem spółki zależnej Interbud-Construction S.A., rozpoczęto realizację nowej inwestycji przy ul. Kasztelańskiej w Lublinie. Biorąc pod uwagę czynniki takie jak bardzo dobra lokalizacja inwestycji, funkcjonalny i dopracowany estetycznie projekt architektoniczny oraz świetna koniunktura na rynku mieszkaniowym, można z dużym prawdopodobieństwem założyć iż realizacja tej inwestycji przyczyni się do wypracowania nadwyżek finansowych, na przełomie roku 2018 i 2019, które z kolei przyczynią się do poprawy i stabilizacji kondycji finansowej Grupy Interbud-Lublin, a co za tym idzie także możliwości realizacji założonego planu restrukturyzacji.

Najważniejszym wydarzeniem dla Spółki w nadchodzącym okresie będzie głosowanie wierzycieli nad otwartym postępowaniem restrukturyzacyjnym. Jeżeli wierzyciele przychylą się do propozycji Spółki, będzie to kamień milowy w drodze do pełnej sanacji finansów Interbud-Lublin.

Na zakończenie jeszcze raz zachęcam do uważnego zapoznania się z publikowanymi sprawozdaniami i dziękuję Państwu za dotychczasowe zaufanie.

Z wyrazami szacunku,

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu
Interbud-Lublin S.A.

2 Wybrane dane finansowe

2.1 Dane skonsolidowane

| Pozycja | | tys. PLN | | tys. EUR | |
|---------|--|-----------|------------|----------|-----------|
| | | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| | Działalność kontynuowana | | | | |
| I. | Przychody netto ze sprz. prod., tow. i mat. | 2 372,97 | 4 304,87 | 559,04 | 983,81 |
| II. | Koszt sprz. produktów, tow. i mat. | 50,93 | 1 967,84 | 12,00 | 449,72 |
| III. | Zysk (strata) ze sprzedaży | 2 322,04 | 2 337,03 | 547,04 | 534,09 |
| IV. | Zysk (strata) z działalności operacyjnej | -583,29 | -23 874,17 | -137,42 | -5 456,08 |
| V. | Zysk (strata) przed opodatkowaniem | -3 911,54 | -28 415,55 | -921,51 | -6 493,94 |
| VI. | Zysk netto z działalności kontynuowanej | -3 803,01 | -28 565,60 | -895,94 | -6 528,23 |
| VII. | Zysk netto z działalności zaniechanej | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| VIII. | Zysk (strata) netto | -3 803,01 | -28 565,60 | -895,94 | -6 528,23 |
| IX. | Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 1 095,55 | 710,99 | 258,10 | 162,49 |
| X. | Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 2 750,14 | 250,89 | 647,90 | 57,34 |
| XI. | Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -3 272,30 | -1 530,25 | -770,91 | -349,71 |
| XII. | Przepływy pieniężne netto, razem | 573,38 | -568,36 | 135,08 | -129,89 |

| Pozycja | | tys. PLN | | tys. EUR | |
|---------|--|---------------|------------|---------------|------------|
| | | stan na dzień | | stan na dzień | |
| | | 31-12-2017 | 31-12-2016 | 31-12-2017 | 31-12-2016 |
| I | Aktywa trwałe | 55 677,71 | 59 242,14 | 13 349,09 | 13 391,08 |
| II | Aktywa obrotowe | 43 265,51 | 31 734,96 | 10 373,18 | 7 173,36 |
| III. | Aktywa razem | 98 943,22 | 90 977,10 | 23 722,27 | 20 564,44 |
| IV. | Zobowiązania długoterminowe | 642,96 | 13 161,38 | 154,15 | 2 974,99 |
| V. | Zobowiązania krótkoterminowe | 104 537,72 | 80 250,18 | 25 063,59 | 18 139,73 |
| VI. | Kapitał własny | -6 237,46 | -2 434,45 | -1 495,47 | -550,28 |
| VII. | Kapitał zakładowy | 701,60 | 701,60 | 168,21 | 158,59 |
| VIII. | Pasywa, razem | 98 943,22 | 90 977,10 | 23 722,27 | 20 564,44 |
| IX. | Ilość akcji (w tys. szt.)* | 7 016,00 | 7 016,00 | 7 016,00 | 7 016,00 |
| X. | Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€) | -0,54 | -4,07 | 0,09 | 0,01 |
| XII. | Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€) | -0,54 | -4,07 | 0,09 | 0,01 |
| XII. | Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€) | -0,89 | -0,35 | -0,21 | -0,08 |
| XIII. | Rozwodniona wartość księg. Na 1 akcję (w zł/€) | -0,89 | -0,35 | -0,21 | -0,08 |
| XIV. | Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€) | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

2.2 Dane jednostkowe

| Pozycja | | tys. PLN | | tys. EUR | |
|---------|--|-----------|------------|----------|-----------|
| | | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 |
| | Działalność kontynuowana | | | | |
| I. | Przychody netto ze sprz. prod., tow. i mat. | 1 968,31 | 2 094,27 | 463,71 | 478,61 |
| II. | Koszt sprz. produktów, tow. i mat. | 47,47 | 1 408,87 | 11,18 | 321,98 |
| III. | Zysk (strata) ze sprzedaży | 1 920,84 | 685,40 | 452,53 | 156,64 |
| IV. | Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 211,84 | -24 175,72 | 49,91 | -5 524,99 |
| V. | Zysk (strata) przed opodatkowaniem | -1 849,89 | -29 514,64 | -435,81 | -6 745,12 |
| VI. | Zysk netto z działalności kontynuowanej | -1 607,29 | -29 736,12 | -378,66 | -6 795,74 |
| VII. | Zysk netto z działalności zaniechanej | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| VIII. | Zysk (strata) netto | -1 607,29 | -29 736,12 | -378,66 | -6 795,74 |
| IX. | Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | 357,75 | 1 030,10 | 84,28 | 235,41 |
| X. | Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -326,69 | -1 232,83 | -76,97 | -281,74 |
| XI. | Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | -4,86 | -6,59 | -1,14 | -1,51 |
| XII. | Przepływy pieniężne netto, razem | 26,20 | -209,31 | 6,17 | -47,84 |

| Pozycja | | tys. PLN | | tys. EUR | |
|---------|--|---------------|------------|---------------|------------|
| | | stan na dzień | | stan na dzień | |
| | | 31-12-2017 | 31-12-2016 | 31-12-2017 | 31-12-2016 |
| I | Aktywa trwałe | 50 808,72 | 50 852,03 | 12 181,72 | 11 494,58 |
| II | Aktywa obrotowe | 21 864,99 | 22 033,76 | 5 242,27 | 4 980,51 |
| III. | Aktywa razem | 72 673,71 | 72 885,79 | 17 423,99 | 16 475,09 |
| IV. | Zobowiązania długoterminowe | 948,07 | 738,83 | 227,31 | 167,01 |
| V. | Zobowiązania krótkoterminowe | 74 597,53 | 73 411,55 | 17 885,24 | 16 593,93 |
| VI. | Kapitał własny | -2 871,88 | -1 264,59 | -688,55 | -285,85 |
| VII. | Kapitał zakładowy | 701,60 | 701,60 | 168,21 | 158,59 |
| VIII. | Pasywa, razem | 72 673,71 | 72 885,79 | 17 423,99 | 16 475,09 |
| IX. | Ilość akcji (w tys. szt.)* | 7 016,00 | 7 016,00 | 1 682,13 | 1 585,90 |
| X. | Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€) | -0,23 | -4,24 | -0,05 | -0,96 |
| XII. | Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€) | -0,23 | -4,24 | -0,05 | -0,96 |
| XII. | Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€) | -0,41 | -0,18 | -0,10 | -0,04 |
| XIII. | Rozwodniona wartość księg. Na 1 akcję (w zł/€) | -0,41 | -0,18 | -0,10 | -0,04 |
| XIV. | 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:

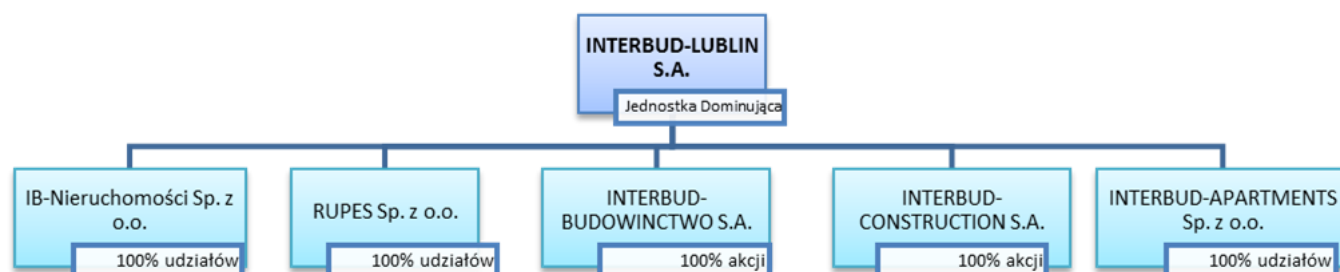
- poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone zostały według kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. 31 grudnia 2017 roku (1 EUR = 4,1709 PLN) i na dzień 31 grudnia 2016 roku (1 EUR = 4,4240);
- poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów 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 2017 roku (1 EUR = 4,2447 PLN) oraz dla okresu 1 stycznia - 31 grudnia 2016 roku (1 EUR = 4,3757 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, Jednostka Dominująca) tworzył Grupę Kapitałową wraz z pięcioma podmiotami zależnymi tj. spółką IB-Nieruchomości Sp. z o.o., RUPES Sp. z o.o., INTERBUD-CONSTRUCTION S.A., INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. oraz INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o. Emitent posiada 100% akcji/udziałów w każdej ze spółek stanowiących 100% kapitału zakładowego, co stanowi również 100% ogólnej liczby głosów w tych spółkach. Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.



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 S.A. wraz z zawarciem Umowy pożyczki z TFC Fundusz Venture Capital S.A. zawarła umowę nabycia 14.000 udziałów ww. podmiotu za łączną kwotę 0,02 mln zł. Udział Spółki Zależnej w TFC Fundusz Venture Capital S.A. stanowią ok. 0,5% kapitału zakładowego/ogólnej liczbie głosów w tym podmiocie.

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 2017 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

IB-Nieruchomości Sp. z o.o.

IB-Nieruchomości zajmuje się zarządzaniem budynkami mieszkalnymi na kilku osiedlach zrealizowanych w Lublinie przez Jednostkę Dominującą jako inwestora.

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 roku. 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 Al. Raławickiej (Śródmieście) w Lublinie. Wzniesiony budynek ma charakter usługowo-mieszkalny z trzypoziomowym garażem podziemnym. Aktualnie spółka RUPES zajmuje się komercjalizacją ww. budynku biurowego zlokalizowanego w samym centrum Lublina.

INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A.

INTERBUD-BUDOWNICTWO zakończyło realizację projektu inwestycyjnego zlokalizowanego w okolicach ul. Gęsiej i Al. Kraśnickiej w Lublinie oraz realizacją kontraktów budowlanych zleconych przez podmioty zewnętrzne. W dniu 25 stycznia 2017 r. powziął informację o wydaniu przez Sąd Rejonowy w Lublinie postanowienia z dnia 3 stycznia 2017 r. w sprawie oddalenia wniosków o odpowiednio otwarcie postępowania układowego oraz o zabezpieczenie majątku INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A.

W dniu 16 marca 2018 r. do Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych został złożony kolejny wniosek o ogłoszenie upadłości obejmującej likwidację majątku Spółki Zależnej. W chwili składania wniosku INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. nie prowadziła działalności budowlano-montażowej.

INTERBUD-CONSTRUCTION S.A. i INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o.

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

Spółka zależna INTERBUD-CONSTRUCTION S.A. prowadzi dwa projekty deweloperskie realizowany do 2015 r. przez Jednostkę Dominującą tj. Osiedle Nowy Felin oraz projekt deweloperski Osiedle Botanik IV.

INTERBUD-APARTMENTS sp. z o.o. to kolejna spółka utworzona w 2014 roku. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1,305 tys. zł. Emitent posiada 100% udziałów w tym podmiocie. INTERBUD-APARTMENTS została utworzona w celu realizacji projektów deweloperskich. Na przełomie 2015/2016 oddano do użytkowania trzeci blok z projekt deweloperskiego Nowy Felin. Aktualnie prowadzi projekt deweloperski realizowany do 2015 r. przez Jednostkę Dominującą tj. Osiedle Brzozy III.

3.3 Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej

Poza informacjami zamieszczonymi w pkt 3.1 *Opis organizacji Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji*, w okresie 2017 r. oraz po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie miały miejsca żadne zmiany w obrębie Grupy Kapitałowej.

3.4 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

Jednostka Dominująca zaniechała prowadzenia działalności budowlano montażowej i skoncentrowała się na obsłudze celowych spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską na terenie Lublina. INTERBUD-CONSTRUCTION realizuje projekt deweloperski realizowane dotychczas przez Jednostkę Dominującą (tj. Osiedle Nowy Felin) oraz projekt deweloperski Osiedle Botanik 4. INTERBUD-APARTMENTS realizuje projekt

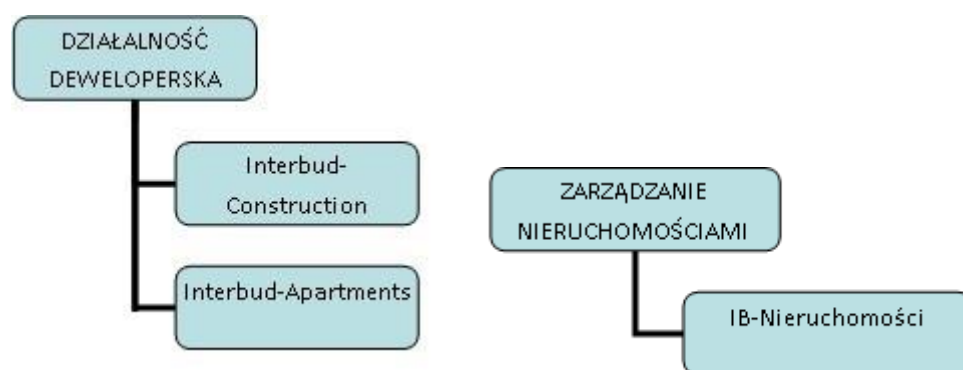
deweloperski realizowane dotychczas przez Jednostkę Dominującą (tj. Osiedle Brzozy III).

Przedmiotem działalności podmiotu zależnego tj. IB-Nieruchomości Sp. z o.o. jest zarządzanie i administrowanie nieruchomościami.

Przedmiotem działalności drugiego podmiotu zależnego tj. RUPES jest komercjalizacja powierzchni nieruchomości budynku biurowego, który zlokalizowany jest w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury.

Podsumowując, Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN wyróżnia dwa główne segmenty, w ramach których prowadzi swoją działalność operacyjną:

- działalność deweloperska;
- zarządzanie nieruchomościami.



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

Poprawa sytuacji w przedsiębiorstwie spółki Interbud – Lublin S.A. i Grupie Kapitałowej oraz ich dalszy rozwój wymagają wielu dynamicznych działań. Dlatego też Spółka zdecydowała się na zaangażowanie w ten proces nowych managerów. Obecni członkowie Zarządu pełniący swoją funkcję od końca 2016 r. i początku 2017 r. charakteryzują się dużym doświadczeniem zarówno w obszarze restrukturyzacji przedsiębiorstw jak i w obszarze działalności deweloperskiej, która będzie podstawową działalnością spółki generującą nadwyżki finansowe służące zaspokojeniu rat układowych. Powinno przyczynić się to pozytywnie do zmian zachodzących w Spółce oraz do możliwości wykonania zobowiązań układowych.

3.2 Organy Spółki

3.1 Zarząd

Na dzień 1 stycznia 2017 r. Zarząd Spółki funkcjonował jednoosobowo poprzez osobę Prezesa Zarządu Pana Tomasza Grodzkiego.

W dniu 22 lutego 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Sylwestra Bogackiego na Członka Zarządu Spółki.

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2017 r.:

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

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

Kadencja członków Zarządu trwa 3 lata.

3.2 Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2017 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Sylwester Bogacki – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Maciej Matusiak – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Henryk Dąbrowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Marek Grzelaczyk – Członek Rady Nadzorczej,
- Marcin Bielski – Członek Rady Nadzorczej,
- Michał Szafranek – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 22 lutego 2017 r. Pan Sylwester Bogacki złożył z tym samym dniem rezygnację z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki. Jednocześnie w tym samym dniu Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Sylwestra Bogackiego na Członka Zarządu Spółki, a Panu Markowi Grzelaczykowi Członkowi Rady Nadzorczej powierzono sprawowanie funkcji jej Przewodniczącego.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2017 r.:

- Marek Grzelaczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Matusiak – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Henryk Dąbrowski – Członek Rady Nadzorczej
- Marcin Bielski – Członek Rady Nadzorczej
- Michał Szafranek – Członek Rady Nadzorczej

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

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 indywidualni nabywcy lokali mieszkalnych (osoby fizyczne).

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

W 2017 roku udział żadnego z odbiorców nie przekroczył progu 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej za 2017 rok

4.1.2 Dostawcy

Interbud-Lublin S.A. zaniechała prowadzenia działalności budowlano montażowej i w związku z powyższym w 2017 r. Emitent oraz jednostki od niego zależne nie dokonywały zakupów materiałów do produkcji i towarów związanych z w/w działalnością. W 2017 roku udział żadnego z dostawców nie przekroczył progu 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej za 2017 rok

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 *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. W roku 2017 transakcje dotyczyły jednego kontrahenta: Limbex Sp. z o.o.

Zestawienie transakcji z podmiotami powiązanymi osobowo z Grupą Kapitałową Interbud-Lublin za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2017 roku.

| Podmiot powiązany | Sprzedaż | Zakupy | Należności z tytułu dostaw i obciążeń | Zobowiązania z tytułu dostaw | Zobowiązania z tytułu kaucji |
|--|------------------|-------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| LIMBEX Sp. z o.o. | 49 778,10 | 0,00 | 267 105,90 | 0,00 | 1 924 893,28 |
| Kluczowi członkowie kadry kierowniczej spółki INTERBUD-LUBLIN SA | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| RAZEM: | 49 778,10 | 0,00 | 267 105,90 | 0,00 | 1 924 893,28 |

4.4 Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2017 roku poręczeniach i gwarancjach

Interbud-Lublin S.A. zaniechała prowadzenia działalności budowlano-montażowej i w związku z powyższym w 2017 r. Spółka oraz jednostki od niej zależne nie udzielały nowych gwarancji na zabezpieczenie kaucji wadialnych, należytego wykonania kontraktów oraz właściwego usunięcia wad i usterek za pośrednictwem banków i instytucji ubezpieczeniowych, jak również nie udzielały i nie otrzymały poręczeń.

Poniżej zaprezentowano zestawienie udzielonych przez Spółkę gwarancji ubezpieczeniowych, aktualnych w 2017 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego raportu rocznego.

Wykaz gwarancji dotyczących należytego wykonania oraz usunięcia wad i usterek

| L.p. | Kontrakt | Data obowiązywania | Kwota | Przedmiot gwarancji | Nr polisy | Ubezpieczyciel |
|------|---|---------------------------|------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------|
| 1 | Budowa budynku warsztatów szkolnych, przebudowa budynku warsztatowego i jego adaptacja na budynek administracyjny na terenie schroniska dla nieletnich w Dominowie. Sąd Okręgowy w Lublinie | | | | | |
| | Sąd Okręgowy w Lublinie 20-076 Lublin Krakowskie Przedmieście 43 | 17.03.2015- 16.03.2018 | 139 748,07 | Gwarancja usunięcia wad i usterek | 06GG32/0003/11/ 0012 | InterRisk |
| 2 | Budynek mieszkalno-usługowy NORDIC HAVEN w Bydgoszczy przy ul. Grottgera 4 | | | | | |
| | NORDIC APARTAMENTS Sp. z o.o. 00-113 Warszawa | 08.09.2016- 08.09.2019 | 815 523,45 | Gwarancja usunięcia wad i usterek | PO/00561638/2013 | GENERALI T.U. SA |
| 3 | Dokończenie budowy Centrum Analityczno-Programowego dla zaawansowanych Technologii Przyjaznych Środowisku przy ul. Pagi i ul. Głębokiej w Lublinie | | | | | |

| L.p. | Kontrakt | Data obowiązywania | Kwota | Przedmiot gwarancji | Nr polisy | Ubezpieczyciel |
|------|---|---------------------------|------------|-----------------------------------|---|----------------|
| | UMCS Lublin Pl. Marii Curie - Skłodowskiej 5 20-031 Lublin | 21.03.2015- 06.03.2020 | 673 200,00 | Gwarancja usunięcia wad i usterek | BUF-189610buf-189611 Aneks Nr 2 z 04.02.2015 | GOTHAER |

4.5 Informacje o kredytach i pożyczkach

Zobowiązania z tytułu kredytów

| Wyszczególnienie | Rok zakończony 31.12.2017 | Rok zakończony 31.12.2016 |
|------------------|------------------------------|------------------------------|
| Długoterminowe | 0,00 | 12 842 666,64 |
| Krótkoterminowe | 46 895 231,61 | 34 519 583,16 |
| Razem | 46 895 231,61 | 47 362 249,80 |

W dniu 1 marca 2016 roku do Spółki Interbud-Lublin SA wpłynęły datowane na dzień 23 lutego 2016 r. wypowiedzenia czterech umów kredytowych zawartych przez Emitenta z Bankiem Polskiej Spółdzielczości SA. Zgodnie z otrzymanymi pismami umowy kredytowe zostały wypowiedzenie z uwagi na zagrożenie upadłością Interbud-Lublin SA z zachowaniem 7-dniowego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia otrzymania wypowiedzeń. W związku z powyższym wszystkie kredyty stały się wymagalne w dniu 8 marca 2016 i w sprawozdaniu ujęto je w pozycji zobowiązań krótkoterminowych z datą wymagalności przypadającą do zapłaty zgodnie z warunkami wypowiedzenia.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie dokonywała spłat żadnego z zobowiązań kredytowych. W związku z tym zobowiązania te w całości stały się przeterminowane. Do kredytów długoterminowych należą tylko zobowiązania kredytowe spółki zależnej Rupes Sp. z o.o. Ostateczny termin ich spłaty przypada na 31 grudnia 2018 roku. Biorąc pod uwagę poziom generowanych przez spółkę nadwyżek finansowych sprawia, że Zarząd podejmuje starania skierowane na zmianę wysokości rat kapitałowych przez okres co najmniej kilku lat.

Poniższe tabele przedstawiają zmiany poszczególnych kredytów w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2017 i 2016 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

31 grudnia 2017 r. 2016 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

| Lp. | Kredytodawca | Nr umowy | Waluta | Stan na 31.12.2016 | | |
|-------|--|---------------------|--------|--------------------|-----------------|---------------|
| | | | | długoterminowy | Krótkoterminowy | Razem |
| 1. | BPS SA | 5687088/85/K/Re/11 | PLN | 0,00 | 3 408 176,61 | 3 408 176,61 |
| 2. | BPS SA | 5687088/84/K/Rb/11 | PLN | 0,00 | 12 000 000,00 | 12 000 000,00 |
| 3. | BPS SA | 5687088/63/K/In/10 | PLN | 0,00 | 7 638 041,55 | 7 638 041,55 |
| 5. | ALIOR BANK SA | U0002480767613 | PLN | 0,00 | 900 806,37 | 900 806,37 |
| 6. | BPS S.A. | 5726846/73/K/Ob./12 | PLN | 0,00 | 5 968 112,48 | 5 968 112,48 |
| 7. | BPS S.A. | 5687088/66/K/RE/15 | PLN | 12 842 666,64 | 1 625 220,58 | 14 467 887,22 |
| 8. | Naliczone odsetki od kredytów na dzień bilansowy | | PLN | 0,00 | 2 961 919,80 | 2 961 919,80 |
| Razem | | | | 12 842 666,64 | 34 502 277,39 | 47 344 944,03 |

| Lp. | Kredytodawca | Nr umowy | Waluta | Stan na 31.12.2017 | | |
|-----|---------------|---------------------|--------|--------------------|-----------------|---------------|
| | | | | długoterminowy | Krótkoterminowy | Razem |
| 1. | BPS SA | 5687088/85/K/Re/11 | PLN | 0,00 | 3 408 176,61 | 3 408 176,61 |
| 2. | BPS SA | 5687088/84/K/Rb/11 | PLN | 0,00 | 12 000 000,00 | 12 000 000,00 |
| 3. | BPS SA | 5687088/63/K/In/10 | PLN | 0,00 | 7 638 041,55 | 7 638 041,55 |
| 5. | ALIOR BANK SA | U0002480767613 | PLN | 0,00 | 900 806,37 | 900 806,37 |
| 6. | BPS S.A. | 5726846/73/K/Ob./12 | PLN | 0,00 | 5 968 112,48 | 5 968 112,48 |

| Lp. | Kredytodawca | Nr umowy | Waluta | Stan na 31.12.2017 | | |
|--------------|--|--------------------|--------|--------------------|----------------------|----------------------|
| | | | | długoterminowy | Krótkoterminowy | Razem |
| 7 | BPS S.A. | 5687088/66/K/RE/15 | PLN | 0,00 | 11 805 274,27 | 11 805 274,27 |
| 8 | Naliczone odsetki od kredytów na dzień bilansowy | | PLN | 0,00 | 5 174 820,33 | 5 174 820,33 |
| Razem | | | | 0,00 | 46 895 231,61 | 46 895 231,61 |

Wszystkie kredyty oprocentowane są wg stawek WIBOR + marża banku.

W 2017 roku spółka zależna RUPES Sp. z o.o. dokonała częściowej spłaty kapitału przyznanego przez BPS SA kredytu, Środki na spłatę pochodziły ze zbycia jednego z lokali usługowych znajdujących się w zasobach Spółki.

W roku 2017 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, jak również nie udzielały w roku 2017 pożyczek wobec podmiotów zewnętrznych.

Stan zadłużenia wewnątrz grupy przedstawia tabela:

Pożyczki udzielone przez Interbud-Lublin S.A.

| Pożyczkobiorca | Stan na 31.12.2016 | Zmiana | Stan na 31.12.2017 | Termin spłaty |
|---|----------------------|-------------------|----------------------|---------------|
| Rupes Sp. z o.o. | 8 746 436,26 | 354 966,10 | 9 101 402,36 | |
| Rupes Sp. z o.o. kapitał | 6 298 000,00 | 0,00 | 6 298 000,00 | 2020-01-31 |
| Rupes Sp. z o.o. kapitał | 37 635,59 | 7 629,65 | 45 265,24 | 2017-01-31 |
| Rupes Sp. z o.o. kapitał | 1 000 000,00 | 0,00 | 1 000 000,00 | 2017-01-31 |
| Rupes Sp. z o.o. odsetki | 1 301 352,44 | 320 390,50 | 1 621 742,94 | 2020-01-31 |
| Rupes Sp. z o.o. odsetki | 109 448,23 | 26 945,95 | 136 394,18 | 2017-01-31 |
| Interbud-Budownictwo SA, w tym: | 261 147,10 | 12 032,23 | 273 179,33 | |
| - kapitał | 237 616,03 | 16 765,22 | 254 381,25 | 2016-12-31 |
| - odsetki | 23 531,07 | -4 732,99 | 18 798,08 | 2016-12-31 |
| Interbud-Construction SA, w tym: | 1 980 595,85 | 98 633,53 | 2 079 229,38 | |
| - kapitał | 1 905 845,85 | 8 290,93 | 1 914 136,78 | 2017-12-31 |
| - odsetki | 74 750,00 | 90 342,60 | 165 092,60 | 2017-12-31 |
| Interbud-Apartments Sp. z o.o., w tym: | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| - kapitał | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| - odsetki | 0,00 | 0,00 | 0,00 | - |
| IB-Nieruchomości Sp. z o.o., w tym: | 10 790,00 | 510,37 | 11 300,37 | |
| - kapitał | 10 790,00 | 0,00 | 10 790,00 | - |
| - odsetki | 0,00 | 510,37 | 510,37 | - |
| Razem | 10 998 969,21 | 466 142,23 | 11 465 111,44 | |

Pożyczki otrzymane przez Interbud-Lublin SA

| Pożyczkodawca | Stan na 31.12.2016 | Zmiana | Stan na 31.12.2017 | Termin spłaty |
|---|--------------------|-------------------|--------------------|---------------|
| Interbud-Construction SA, w tym: | 0 | 0,00 | 0 | |
| - kapitał | 0 | 0,00 | 0 | - |
| - odsetki | 0 | 0 | 0 | - |
| Interbud-Apartments Sp. z o.o., w tym: | 315 382,43 | 499 149,63 | 814 532,06 | |
| - kapitał | 312 219,04 | 462 710,85 | 774 929,89 | 2022-12-31 |
| - odsetki | 3 163,39 | 36 438,78 | 39 602,17 | 2022-12-31 |
| Razem | 315 382,43 | 499 149,63 | 814 532,06 | |

Pożyczki udzielone przez Interbud-Apartments

| Pożyczkodawca | Stan na 31.12.2016 | Zmiana | Stan na 31.12.2017 | Termin spłaty |
|----------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|---------------|
| Interbud-Construction S.A. | 143 613,15 | 423 613,20 | 567 226,35 | |
| - kapitał | 142 982,10 | 401 311,33 | 544 293,43 | 2022-12-31 |
| - odsetki | 631,05 | 22 301,87 | 22 932,92 | 2022-12-31 |
| Rupes Sp. z o.o. | 46 813,09 | 493 049,85 | 539 862,94 | |
| - kapitał | 46 523,43 | 470 590,37 | 517 113,80 | 2022-12-31 |
| - odsetki | 289,66 | 22 459,48 | 22 749,14 | 2022-12-31 |
| Interbud Budownictwo SA | 9 937,75 | 52 099,20 | 62 036,95 | |
| - kapitał | 9 879,68 | 49 300,00 | 59 179,68 | 2022-12-31 |
| - odsetki | 58,07 | 2 799,20 | 2 857,27 | 2022-12-31 |

Pożyczki udzielone przez Interbud-Construction SA

| Pożyczkodawca | Stan na 31.12.2016 | Zmiana | Stan na 31.12.2017 | Termin spłaty |
|--------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|---------------|
| Interbud Budownictwo SA | 4 266,95 | 53 201,02 | 64 524,28 | |
| - kapitał | 1 503,33 | 57 467,97 | 58 971,30 | 2022-12-31 |
| - odsetki | 2 763,62 | 2 789,36 | 5 552,98 | 2022-12-31 |

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

W dniu 25 stycznia 2017 r. powziął informację o wydaniu przez Sąd Rejonowy w Lublinie postanowienia z dnia 3 stycznia 2017 r. w sprawie oddalenia wniosków o odpowiednio otwarcie postępowania układowego oraz o zabezpieczenie majątku dłużnika INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A.

W dniu 13 lutego 2017 r. powziął informację o wydaniu w tym samym dniu przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych ustnego wyroku w sprawie otwarcia postępowania układowego w ramach przepisów prawa restrukturyzacyjnego Emitenta. Jednocześnie na mocy decyzji sądu ustanowiony został nadzorca sądowy w osobie Pana Leszka Jarosza. Decyzja Sądu jest wykonalna od dnia wydania wyroku. Główne element postępowania restrukturyzacyjnego zostały przekazane do publicznej wiadomości w ramach wstępnego planu restrukturyzacyjnego w raporcie bieżącym nr 26/2016 z dnia 22 lutego 2016 r., przy czym w związku z decyzją Sądu Emitent dokona weryfikacji ww. planu i w przypadku dokonania istotnych zmian aktualizacja tego planu zostanie niezwłocznie przekazana do publicznej wiadomości.

W dniu 23 lutego 2017 r. pomiędzy spółką zależną INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o. -Spółka Zależna, Zamawiający oraz INVEST PARTNER Arkadiusz Matuła Spółka Komandytowa –Wykonawca-zawarta została umowa na wykonanie robót budowlanych. Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu budynku nr C wraz z niezbędną infrastrukturą, w zakresie pomniejszonym o roboty wykonane przez poprzedniego wykonawcę, w ramach osiedla Brzozy III zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Dunikowskiego. Przedmiot Umowy zostanie wykonany zgodnie z przekazaną dokumentacją wykonawczą oraz harmonogramem rzeczowo – finansowym wskazanymi przez Zamawiającego. Termin realizacji robót został ustalony przez strony na

połowę grudnia 2017 roku. Wynagrodzenie Wykonawcy za zrealizowanie przedmiotu Umowy jest ryczałtowe i wynosi 7,5 mln zł netto.

W dniu 20 kwietnia 2017 r. zakończony został proces agregacji danych oraz założeń koncepcyjnych planu restrukturyzacyjnego w związku z czym podjęta została decyzja o przekazaniu do publicznej wiadomości wstępnych jednostkowych wyników finansowych Spółki za rok 2016 zagregowanych w związku z pracami nad planem restrukturyzacyjnym.

W dniu 30 kwietnia 2017 Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. poinformował, że w toku realizacji czynności rewizji finansowej realizowanej na potrzeby sporządzania skonsolidowanego sprawozdania Spółki za 2016 rok podjęta została decyzja o przekazaniu do publicznej wiadomości wybranych wstępnych skonsolidowanych danych za 2016 rok.

W dniu 22 czerwca 2017 r. pomiędzy spółką zależną INTERBUD-CONSTRUCTION S.A. ("Spółka Zależna"), ("Zamawiający"), oraz Przedsiębiorstwem Wielobranżowym "BUDMAT" Sp. Jawna Tadeusz Rozmus, Józef Małysz ("Wykonawca") zawarta została umowa na wykonanie robót budowlanych. Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na kompleksowej budowie w standardzie deweloperskim zespołu budynków wielorodzinnych B1, B2, B3 z garażami podziemnymi, instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi przy ulicy Kasztelańskiej w Lublinie (Inwestycja). Wynagrodzenie Wykonawcy za zrealizowanie przedmiotu umowy jest ryczałtowe i wynosi netto 12,2 mln zł. W dniu 15 grudnia 2017 r. zawarty został aneks do ww. Umowy na mocy którego Wykonawca przystąpił do współfinansowania realizacji prac budowlanych. Zgodnie z ustaleniami płatności za realizację prac budowlanych na rzecz Wykonawcy będą realizowane do IV kwartału 2018 roku. Celem zabezpieczenia roszczeń Wykonawcy Spółka Zależna dokona przyrzeczenia przeniesienia własności wskazanych lokali na rzecz Wykonawcy, przy czym w przypadku pozyskania nabywcy danego lokalu Wykonawca zwolni z zabezpieczenia taki lokal a środki ze sprzedaży lokali będą przeznaczone na spłatę zobowiązań względem Wykonawcy. Niezależnie od powyższego strony ustaliły termin zakończenia prac budowlanych w ramach inwestycji na IV kwartał 2018 roku. Szczegółowe informacje nt. zawartej umowy zostały zamieszczone w raporcie bieżącym nr 20/2017 z 22 czerwca 2017 roku oraz 40/2017 z dnia 15 grudnia 2017 roku.

W dniu 2 sierpnia 2017 roku spółka zależna INTERBUD-CONSTRUCTION S.A. (Spółka Zależna) zawarła z TFC Fundusz Venture Capital S.A. (Pożyczkodawca) umowę pożyczki dotyczącą finansowania inwestycji deweloperskiej przy ulicy Kasztelańskiej w Lublinie (Inwestycja). Pożyczka zostanie udzielona w kwocie 13,1 mln zł, przy czym na finansowanie Inwestycji zostanie przeznaczone 12,0 mln zł a pozostała część zostanie przeznaczona na sfinansowanie kosztów udzielenia pożyczki. Oprocentowanie pożyczki ustalone jest na poziomie WIBOR 3M + marża Pożyczkobiorcy. Pożyczka zostanie udzielona na okres 5 lat licząc od dnia uruchomienia pierwszej transzy pożyczki. Pożyczka będzie spłacana w miesięcznych ratach po okresie karencji w spłacie kapitału wynoszącym 36 miesięcy i 12 miesięcznej karencji w spłacie odsetek. Wypłata pożyczki będzie uzależniona od spełnienia wszystkich warunków za które uznaje się w szczególności ustanowienia wymaganych zabezpieczeń, przy czym w przypadku jeżeli wszystkie warunki konieczne do uruchomienia pożyczki nie zostaną spełnione w terminie 360 dni od daty zawarcia, Umowa ulega rozwiązaniu. Na dzień publikacji niniejszego raportu pożyczka nie została uruchomiona. Szczegółowe informacje nt. zawartej umowy pożyczki zostały zamieszczone w raporcie bieżącym nr 27/2017 z dnia 3 sierpnia 2017 roku.

W dniu 18 sierpnia 2017 roku zawarł z czterema osobami fizycznymi niepowiązanymi kapitałowo oraz osobowo ze Spółką, przedwstępną umowę (Umowa Przedwstępna) nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 0,6 ha zlokalizowanej w Lublinie w okolicy zbiegu ul. Droga Męczenników Majdanka i ul. Józefa Franczaka (Nieruchomość). Nieruchomość jest zlokalizowana w sąsiedztwie nieruchomości gruntowych, na których realizowany jest projekt deweloperski Nowy Felin i tym samym nabycie Nieruchomości związane jest z optymalizacją struktury nieruchomości inwestycyjnych składających się na bank ziemi będący w posiadaniu Emitenta. Zgodnie z postanowieniami Umowy Przedwstępnej w terminie do końca 2017 roku zawarta zostanie

umowa sprzedaży Nieruchomości za cenę 1,156 mln zł. Szczegółowe informacje nt. zwartej umowy pożyczki zostały zamieszczone w raporcie bieżącym nr 29/2017 z dnia 18 sierpnia 2017 roku.

W dniu 25 sierpnia 2017 r. pomiędzy spółką zależną INTERBUD-CONSTRUCTION S.A. (Spółka Zależna), (Zamawiający) a spółką Sto Jezior Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Wykonawca) zawarta została umowa na wykonanie robót budowlanych. Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na dokończeniu realizacji budynków nr 1 i 2 z garażami podziemnymi, instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi zlokalizowanych w zespole "Osiedle Nowy Felin" na nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Urbanowicza/Skalskiego (Inwestycja). Wynagrodzenie Wykonawcy za zrealizowanie przedmiotu Umowy jest ryczałtowe i wynosi netto ok. 4,7 mln zł. Szczegółowe informacje nt. zwartej umowy pożyczki zostały zamieszczone w raporcie bieżącym nr 30/2017 z dnia 25 sierpnia 2017 roku.

W dniu 29 września 2017 roku Emitent powziął informację o wydaniu w dniu 8 września 2017 roku przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych postanowienia o ustanowieniu z wniosku Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. rady wierzycieli w postępowaniu układowym Spółki. W skład Rady Wierzycieli wchodzi pięciu wierzycieli Emitenta w tym największy wierzyciel tzn. Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. jak również powołani zostali dwaj zastępcy członka Rady Wierzycieli. W ocenie Emitenta powołanie Rady Wierzycieli usprawni realizację założeń planu restrukturyzacyjnego pomimo przedłużającej się procedury zatwierdzenia postępowania restrukturyzacyjnego ze strony właściwego sądu. We współpracy z Radą Wierzycieli Spółka może konsultować i zatwierdzać wszystkie istotne decyzje, które mogą wpływać na przyszłą sytuację finansową Emitent w tym w szczególności sprzedaż majątku nieoperacyjnego czy rozpoczęcie spłaty posiadanego zadłużenia. Poza zwiększeniem elastyczności aktywności Zarządu Spółki w kontaktach z wierzycielami na potrzeby prowadzonego postępowania restrukturyzacyjnego wskazane powyżej działania w ocenie Spółki pozytywnie wpłyną na poprawę wiarygodności Spółki i na jej przyszłą sytuację finansową. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 33/2017 z 29 września 2017 roku.

W dniu 29 września 2017 roku spółka zależna Rupes sp. z o.o. zawarła z firmą Opertum sp. z o.o. umowę sprzedaży lokalu usługowego o powierzchni ok. 330 m² zlokalizowanego w budynku przy Alejach Racławickich w Lublinie za cenę 3,26 mln zł brutto. Płatność z tytułu ceny sprzedaży w części odpowiadającej kwocie 1,96 mln zł zostanie dokonana w dacie zawarcia Umowy a część ceny w wysokości 0,68 mln zł zostanie zapłacona do końca listopada 2017 roku, przy czym wskazane powyżej płatności zostaną przeznaczone na spłatę kredytu inwestycyjnego posiadanego przez Rupes w Banku Polskiej Spółdzielczości oraz Banku Spółdzielczym w Krasnymstawie. Pozostała część ceny brutto w kwocie odpowiadającej wartości podatku VAT z tytułu sprzedaży Nieruchomości tj. 0,61 mln zł została dokonana na rzecz Spółki w dniu zawarcia Umowy. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 34/2017 z 29 września 2017 roku.

W dniu 11 października 2017 roku zawarta została pomiędzy Emitentem, jedną ze spółek w 100% zależnych od Emitenta oraz krajowym podmiotem prowadzącym działalność w branży budowlanej (Kupujący) trójstronna przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowych (oznaczonych jako Nieruchomość A1 o powierzchni 2,78 ha, Nieruchomość B1 o powierzchni ok. 2,32 ha, Nieruchomość C1 o powierzchni ok. 1,18 ha a łącznie jako Nieruchomości) położonych przy ul. Jana Pawła II oraz Al. Kraśnickiej w Lublinie o łącznej powierzchni ok. 6,28 ha (Nieruchomości). Na mocy Umowy Spółka sprzeda na rzecz Kupującego Nieruchomości za łączną cenę ok. 29 mln zł netto. Przyręczone umowy sprzedaży poszczególnych nieruchomości zostaną poprzedzone koniecznością spełnienia określonych w umowie warunków. W dniu 27 grudnia 2017 roku zawarty został aneks do ww. umowy przedwstępnej na mocy którego graniczny termin na zawarcie umowy przyręczonej dla Nieruchomości B zostały określony jako termin 85 od dnia uzyskania zgody Rady Wierzycieli na sprzedaż tej nieruchomości, nie później jednak niż do końca lutego 2018 roku, jak również zwiększeniu o 0,13 mln zł uległa cena sprzedaży netto ww. nieruchomości. O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 35/2017 z 12 października 2017 roku oraz 44/2017 z dnia 27 grudnia 2017 roku.

W dniu 20 listopada 2017 roku Emitent zawarł umowy przedwstępne sprzedaży należących do Emitenta dwóch nieruchomości zlokalizowanych w Lublinie przy ul. Droga Męczenników Majdanka o powierzchni po ok. 0,3 ha każda. Nieruchomości zostaną sprzedane za odpowiednio 418 tys. zł netto oraz 422 tys. zł netto. Umowy przyrządzone sprzedaży nieruchomości zostaną zawarte do końca stycznia 2018 roku, po uzyskaniu przez Spółkę prawomocnego postanowienia w sprawie zatwierdzenia układu zawartego z wierzycielami lub alternatywnie uzyskania zgody na transakcję ze strony Sędziego Komisarza lub Rady Wierzycieli. Jednocześnie w przypadku, gdy powyższe okoliczności nie zostaną spełnione we wskazanej powyżej dacie umowy przedwstępne ulegną rozwiązaniu. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 36/2017 z 20 października 2017 roku.

W dniu 24 listopada 2017 roku zawarł z dwoma osobami fizycznymi działającymi łącznie jako wspólnicy spółki prawa cywilnego (Kupujący) przedwstępną umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości składającej się z dwóch działek zlokalizowanych w Obrębie 1 Północ miasta Kraśnik (Umowa). Zgodnie z Umową Spółka zobowiązał się do zawarcia na rzecz Kupujących umowy sprzedaży ww. nieruchomości w terminie do 28 lutego 2018 r. za łączną cenę wynoszącą 940 tys. zł netto. Kupujący natomiast zobowiązali się do zawarcia umowy przyrządzonej sprzedaży ww. nieruchomości w przypadku łącznego ziszczenia się poniższych warunków: uzyskania przez Spółkę do dnia 31 grudnia 2017 r. zezwolenia Rady Wierzycieli na sprzedaż tej nieruchomości, oraz opracowania przez Spółkę projektów budowlanych i uzyskanie w terminie do 28 lutego 2018 r. nowej prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla budynków mieszkalnych. W dniu 1 grudnia 2017 r. Emitent złożył oświadczenie o odstąpieniu w całości od wyżej ww. umowy przedwstępnej. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej zostało złożone w związku z uprawnieniami jakie każdej ze strony przysługiwały na podstawie jej postanowień. O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 37/2017 z 24 listopada 2017 roku oraz 38/2017 z 1 grudnia 2017 roku.

W dniu 22 grudnia 2017 roku Emitent zawarł z podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą „Kupujący” przedwstępną umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 0,6 ha składającej się z dwóch działek zlokalizowanych w Obrębie 1 Północ miasta Kraśnik (Umowa). Zgodnie z Umową strony zobowiązały się do zawarcia sprzedaży ww. nieruchomości za cenę wynoszącą odpowiednio 866 tys. zł netto powiększoną o podatek VAT w wysokości 199 tys. zł dla jednej działki oraz 94 tys. zł dla drugiej działki, która to kwota jest zwolniona z podatku VAT.

Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 26 stycznia 2018 roku Emitent zawarł aneksy do umów przedwstępnych sprzedaży należących do Emitenta dwóch nieruchomości zlokalizowanych w Lublinie przy ul. Droga Męczenników Majdanka o powierzchni po ok. 0,3 ha każda, na mocy których terminy na zawarcie umów przyrządzonych dla poszczególnych umów uległy wydłużeniu do końca marca 2018 r. O umowach przedwstępnych Emitent informował raportem bieżącym nr 36/2017 z 20 listopada 2017 roku, natomiast o aneksach raportem bieżącym nr 2/2018 z 26 stycznia 2018 r. W dniu 29 marca 2018 r. Emitent zawarł kolejne aneksy do ww. umów przedwstępnych a, na mocy których terminy na zawarcie umów przyrządzonych dla poszczególnych umów uległy wydłużeniu do końca maja 2018 r., o czym informował raportem bieżącym nr 10/2018 z 29 marca 2018 roku.

W dniu 5 lutego 2018 roku do Spółki wpłynął wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie, I Wydział Cywilny zasądający od Spółki na rzecz Techpol Medical Sp. z o.o. kwotę w wysokości ok. 730 tys. zł z tytułu zapłaty za usługi budowlane. Orzeczenie Sądu Apelacyjnego podlega wykonaniu, Emitent podjął decyzję o niewnoszeniu skargi kasacyjnej. O ww. wyroku Emitent informował raportem bieżącym nr 3/2018 z 5 lutego 2018 roku.

W dniu 28 lutego 2018 roku zawarty został aneks do umowy przedwstępnej o której Spółka informowała raportami bieżącymi nr 35/2017 z 12 października 2017 roku oraz 44/2017 z 27 grudnia 2017 roku, na mocy którego graniczny termin na zawarcie umowy przyrządzonej dla Nieruchomości B został określony na 17 kwietnia 2018 roku. O zawarciu aneksu Emitent informował raportem bieżącym nr 4/2018 z 28 lutego 2018 roku.

W dniu 28 lutego 2018 roku zawarty został aneks do umowy przedwstępnej o której Spółka informowała raportem bieżącym nr 41/2017 z 22 grudnia 2017 roku na mocy którego graniczny termin na zawarcie umowy przyrządzonej dla ww. nieruchomości został określony na 31 marca 2018 roku. O zawarciu aneksu Emitent informował raportem

bieżącym nr 5/2018 z 28 lutego 2018 roku. Natomiast w dniu 27 marca 2018 r. zawarł z podmiotem o którym mowa w ww. raportach umowę sprzedaży Nieruchomości za łączną cenę wynoszącą odpowiednio 866 tys. zł netto powiększoną o podatek VAT w wysokości 199 tys. zł dla jednej działki oraz 94 tys. zł dla drugiej działki, która to kwota jest zwolniona z podatku VAT, o czym informował raportem bieżącym nr 9/2018 roku z 27 marca 2018 roku.

W dniu 5 marca 2018 roku zawarł aneks do umowy o której Spółka informowała raportem bieżącym nr 29/2017 z 18 sierpnia 2017 roku na mocy na mocy, którego uzgodniono pomiędzy stronami nabycie przez Emitenta dodatkowej działki o powierzchni ok. 0,17 ha sąsiadującej ze wskazaną powyżej nieruchomością z a cenę 0,34 mln zł, jak również ustalono, iż umowy przyrzeczone dla ww. nieruchomości zostaną zawarte najpóźniej do dnia 30 czerwca 2018 r. O zawarciu aneksu Emitent informował raportem bieżącym nr 6/2018 z 5 marca 2018 roku.

W dniu 14 marca 2018 r. podjęta została decyzja o rozpoczęciu prac nad przygotowaniem wniosku o ogłoszenie upadłości obejmującej likwidację majątku INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A., natomiast w dniu 16 marca 2018 r. do Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości obejmującej likwidację majątku ww. spółki zależnej. Szczegółowe informacje nt. ww. zdarzeń Emitent przekazał do publicznej wiadomości raportem bieżącym nr 7/2018 z 14 marca 2018 roku oraz 8/2018 z dnia 16 marca 2018 roku.

W dniu 27 marca 2018 r. Emitent zawarł z podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą umowę sprzedaży Nieruchomości gruntowych zlokalizowanych w Obrębie 1 Północ miasta Kraśnik za łączną cenę wynoszącą odpowiednio 866 tys. zł netto powiększoną o podatek VAT w wysokości 199 tys. zł dla jednej działki oraz 94 tys. zł dla drugiej działki, która to kwota jest zwolniona z podatku VAT. Szczegółowe informacje nt. ww. zdarzeń Emitent przekazał do publicznej wiadomości raportem bieżącym nr 9/2018 z 27 marca 2018 roku.

W dniu 18 kwietnia 2018 roku do umowy przedwstępnej o której Spółka informowała raportami bieżącymi nr 35/2017 z 12 października 2017 roku oraz 44/2017 z 27 grudnia 2017 roku 4/2018 z 28 lutego 2018 roku, strony ww. umowy złożyły zgodne oświadczenia, zgodnie z którymi postanowiły przede wszystkim, że termin na zawarcie umowy przyrzeczonej dla Nieruchomości B przypadać będzie na dzień 13 czerwca 2018 roku. Szczegółowe informacje nt. ww. zdarzeń Emitent przekazał do publicznej wiadomości raportem bieżącym nr 11/2018 z 18 kwietnia 2018 roku.

W dniu 27 kwietnia 2018 r. zawarł trzy umowy sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych w Kraśniku za łączną kwotę ok. 0,6 mln zł netto. Szczegółowe informacje nt. ww. zdarzeń Emitent przekazał do publicznej wiadomości raportem bieżącym nr 13/2018 z 27 kwietnia 2018 roku.

Transakcje sprzedaży ww. nieruchomości związane są z optymalizacją struktury nieruchomości inwestycyjnych składających się na bank ziemi będący w posiadaniu Emitenta. Środki ze sprzedaży nieruchomości zostaną przeznaczone na zaspokojenie wierzycieli hipotecznych, na pokrycie kosztów przeprowadzenia postępowania restrukturyzacyjnego oraz kosztów przygotowania nowych projektów deweloperskich – zgodnie ze złożonym planem restrukturyzacyjnym.

Niezależnie od powyższych zdarzeń, również po dacie bilansowej do Spółki INTERBUD-CONSTRUCTION S.A. wpłynęło zawiadomienie z Sądu Okręgowego w Lublinie o udzieleniu jednemu z wierzycieli INTERBUD-Lublin SA, zabezpieczenia roszczenia o uznanie za bezskuteczną w stosunku do niej czynności przeniesienia przez „Interbud-Lublin” Spółkę Akcyjną w Lublinie, jako aportu własności nieruchomości, oznaczonej w ewidencji nr 24/10, położonej w Lublinie, dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW LU1I/00320322/0 - do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy w ten sposób, że zakazać pozwanemu INTERBUD-CONSTRUCTION S.A. w Lublinie zbycia tej nieruchomości i wpisać w księdze wieczystej nr KW LU1I/00320322/0, prowadzonej dla tej nieruchomości ostrzeżenie o toczącym się w niniejszej sprawie procesie. Z tym, że dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania wspomniane ostrzeżenie nie zostało ujawnione w Księdze Wieczystej. Postanowienie Sądu Okręgowego nie jest prawomocne, a Spółka złożyła na nie zażalenie do Sądu Apelacyjnego w Lublinie.

5 Sytuacja finansowa

5.1 Grupa Kapitałowa

5.1.1 Wyniki za 2017 rok

| Wyniki działalności kontynuowanej | Dane za rok (w tys. zł) | | Zmiana |
|--|----------------------------|------------|------------|
| | 2017 | 2016 | 2017/2016 |
| Przychody ze sprzedaży | 2 372,97 | 4 304,87 | -1 931,91 |
| Koszty działalności operacyjnej | 50,93 | 1 967,84 | -1 916,92 |
| Zysk brutto ze sprzedaży | 2 322,04 | 2 337,03 | -14,99 |
| Koszty sprzedaży | 136,11 | 40,22 | 95,89 |
| Koszty ogólnego zarządu | 4 261,45 | 3 896,24 | 365,22 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 4 078,84 | 9 712,80 | -5 633,96 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 2 586,61 | 31 987,54 | -29 400,93 |
| Zysk z działalności operacyjnej | -583,29 | -23 874,17 | 23 290,88 |
| Przychody finansowe | 19,35 | 130,27 | -110,92 |
| Koszty finansowe | 3 347,60 | 4 671,64 | -1 324,04 |
| Zysk brutto | -3 911,54 | -28 415,55 | 24 504,00 |
| Wynik netto z działalności kontynuowanej | -3 803,01 | -28 565,60 | 24 762,59 |
| Wynik netto na działalności niekontynuowanej | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zysk netto | -3 803,01 | -28 565,60 | 24 762,59 |

W okresie sprawozdawczym Grupa odnotowała znaczny spadek przychodów z działalności kontynuowanej. Sprzedaż ogółem Grupy w roku 2017 zamknęła się kwotą ok. 2,4 mln zł, wobec 4,3 mln zł w roku poprzednim. Na obniżone przychody roku 2017 wpływ ma fakt iż sprzedaż mieszkań będzie się odbywała dopiero w 2018 roku podczas gdy w 2017 r. zawierane były tylko umowy deweloperskie. Głównym składnikiem przychodów w Grupie kapitałowej są przychody spółki Rupes z tytułu wynajmu lokali usługowych 1,7 mln zł.

Na wynik brutto Grupy wpłynęły koszty ogólne (zarządu i sprzedaży) w wysokości 4,26 mln zł, które w porównaniu z analogicznym okresem wzrosły o 18%, co jest spowodowane wysokimi kosztami przeprowadzanego procesu restrukturyzacji. Pozostałe koszty operacyjne obniżyły się o 29 mln w stosunku do ubiegłego roku. Głównym źródłem tych kosztów w 2016 r. , ponad 20 mln zł, były odpisy aktualizujące aktywa. Konieczność utworzenia

odpisów wynika z założenia, że kontynuacja Jednostki Dominującej i spółki zależnej Interbud-Budownictwo SA jest zagrożona. W związku z tym majątek tych podmiotów został wykazany w wartości nie wyższej od ceny nabycia lub możliwej do uzyskania, zgodnie z art. 29 ustawy o rachunkowości. W 2017 r. dużą ww. kosztów stanowiły rezerwy związane na sprawy sądowe i spodziewane roszczenia.

Wobec opisanych wielkości przychodów i kosztów strata zarówno brutto, jak i zbliżona do niej strata netto Grupy wynosiła 3,8 mln zł co oznacza poprawę wyniku prawie o 25 mln.

5.1.2 Wyniki segmentów działalności

Tabela poniżej prezentuje wartość i dynamikę przychodów ze sprzedaży wg poszczególnych działalności w 2017 i 2016 roku.

| Wartość i dynamika przychodów wg rodzajów | Dane za rok (w tys. zł) | | | | Zmiana % |
|---|----------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| | 2017 | Udział | 2016 | Udział | 2017/2016 |
| Przychody netto ze sprzedaży produkcji deweloperskiej | 0,00 | 0,00% | 1 418,15 | 32,94% | -100,00% |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów | 0,00 | 0,00% | 87 | 2,02% | -100,00% |
| Przychody netto z najmu | 1 741,35 | 73,38% | 2 247,78 | 52,21% | -22,53% |
| Pozostałe przychody | 1 028,78 | 43,35% | 551,94 | 12,82% | 86,39% |
| Przychody netto ze sprzedaży ogółem | 2 372,97 | 100,00% | 4 304,87 | 100,00% | -44,88% |

Sprzedaż mieszkań będzie się odbywała dopiero w 2018 roku podczas gdy w 2017 r. zawierane były tylko umowy deweloperskie. Przychody ze sprzedaży deweloperskiej powstaną po przeniesieniu własności na klientów.

Sprzedaż produkcji deweloperskiej

Poniżej Grupa prezentuje strukturę sprzedaży ilościowej dla segmentu produkcji deweloperskiej w latach 2017 - 2016 (podpisane umowy przyrzeczone).

| Poz. | Struktura sprzedaży ilościowej | 2017 | 2016 | Zmiana |
|------|--|------|------|--------|
| I | Mieszkania w budynkach wielorodzinnych | 0 | 8 | -8 |
| II | Lokale użytkowe w biurówcu | 1 | 0 | 1 |

W roku 2017 roku Grupa Kapitałowa związku z nie zakończonymi budowlami, zawierała z klientami wyłącznie umowy deweloperskie (w 2017 r. – 62 umowy na lokale mieszkaniowe wraz z miejscami postojowymi). Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania tj. w okresie styczeń-kwiecień 2018 na mieszkania z miejscami postojowymi podpisano 37 umów deweloperskich oraz 51 umów przyrzeczonych.

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 2017 roku.

| Spółka | Przychody w 2017 r. (tys. zł) | Udział w przychodach Grupy |
|-----------------------|----------------------------------|----------------------------|
| Interbud-Lublin | 473 | 20% |
| Interbud-Budownictwo | 0 | 0% |
| Interbud-Construction | 12 | 0% |
| Interbud-Apartments | 0 | 0% |
| Rupes | 1 792 | 76% |
| IB-Nieruchomości | 108 | 5% |
| Razem | 2 373 | 100% |

5.1.3 Struktura aktywów i pasywów

Majątek Grupy Kapitałowej oraz jego źródła finansowania, strukturę i dynamikę na dzień 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku przedstawiono w poniższych tabelach:

| AKTYWA | stan na 31.12.2017 | | stan na 31.12.2016 | | Dynamika w % (rok poprzedni=100%) |
|---|--------------------|-------------|--------------------|-------------|--|
| | w tys. zł | struktura | w tys. zł | struktura | |
| Aktywa trwałe | 55 678 | 56% | 59 242 | 65% | 94% |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 2 235 | 2% | 2 725 | 3% | 82% |
| Wartości niematerialne | 0 | 0% | 0 | 0% | - |
| Wartość firmy | 660 | 1% | 880 | 1% | 75% |
| Nieruchomości inwestycyjne | 52 195 | 53% | 55 607 | 61% | 94% |
| Aktywa z tyt. odroczonego podatku | 30 | 0% | 30 | 0% | 100% |
| Inwestycje długoterminowe | 558 | 1% | 0 | 0% | - |
| Aktywa obrotowe | 43 266 | 44% | 31 735 | 35% | 136% |
| Zapasy | 38 010 | 38% | 27 015 | 30% | 141% |
| Należności handlowe | 1 525 | 2% | 2 265 | 2% | 67% |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | 0 | 0% | 114 | 0% | - |
| Pozostałe należności | 2 949 | 3% | 2 133 | 2% | 138% |
| Aktywa z tytułu kontraktów budowlanych | 0 | 0% | 0 | 0% | - |
| Udzielone pożyczki | 0 | 0% | 0 | 0% | - |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 782 | 1% | 208 | 0% | 375% |
| Aktywa razem | 98 943 | 100% | 90 977 | 100% | 109% |

Suma bilansowa Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiła 98,9 mln zł co oznacza wzrost w ciągu 12 miesięcy o 9%. Aktywa trwałe na koniec 2017 roku stanowiły 56% całego majątku Grupy i w ciągu 12 miesięcy uległy zmniejszeniu o 6%. Aktywa obrotowe zwiększyły się w ciągu 12 mcy o 36% co jest wynikiem zwiększenia produkcji w toku w związku z wzrostem stopnia zaawansowania projektów deweloperskich.

| PASYWA | stan na 31.12.2017 | | stan na 31.12.2016 | | zmiana |
|--|--------------------|-------------|--------------------|-------------|-------------|
| | w tys. zł | struktura | w tys. zł | struktura | w % |
| KAPITAŁ WŁASNY | -6 237 | -6% | -2 434 | -3% | 256% |
| Kapitał podstawowy | 702 | 1% | 702 | 1% | 100% |
| Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | 28 264 | 29% | 28 264 | 31% | 100% |
| Zyski zatrzymane | -35 203 | -36% | -31 400 | -35% | 112% |
| ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA | 105 181 | 106% | 93 412 | 103% | 113% |
| Zobowiązania długoterminowe | 643 | 1% | 13 161 | 14% | 5% |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 4 | 0% | 5 | 0% | 82% |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 96 | 0% | 0 | 0% | - |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek | 0 | 0% | 12 843 | 14% | 0% |
| Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 542 | 1% | 313 | 0% | 173% |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 104 538 | 106% | 80 250 | 88% | 130% |
| Zobowiązania handlowe | 27 233 | 28% | 22 876 | 25% | 119% |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 0 | 0% | 5 | 0% | 0% |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek | 46 895 | 47% | 34 520 | 38% | 136% |
| Pozostałe zobowiązania | 16 855 | 17% | 7 663 | 8% | 220% |
| Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych | 37 | 0% | 175 | 0% | 21% |
| Pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych | 0 | 0% | 0 | 0% | - |
| Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia | 13 518 | 14% | 15 012 | 17% | 90% |
| Pasywa razem | 98 943 | 100% | 90 977 | 100% | 109% |

Kapitał własny Grupy na koniec 2017 był ujemny na poziomie poniżej -6,2 mln zł. Jego drastyczny spadek (w 2015 roku kapitał własny stanowił 25% wszystkich źródeł finansowania majątku) był efektem straty spowodowanej głównie aktualizacją aktywów Jednostki Dominującej. W związku z tym suma zobowiązań Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku przewyższa wartość jej majątku.

5.1.4 Przepływy pieniężne

Poniżej zaprezentowano kluczowe pozycje rachunku przepływów pieniężnych w latach 2016-2017

| Pozycja (tys. zł) | 2017 | 2016 |
|--|-----------|-----------|
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | 1 095,55 | 710,99 |
| Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | 2 750,14 | 250,89 |
| Przepływy pieniężne z działalności finansowej | -3 272,30 | -1 530,25 |
| Przepływy pieniężne netto | 573,38 | -568,36 |

W 2017 roku Grupa wypracowała przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wyższe o 384 tys w porównaniu do ubiegłego roku.. Grupa osiągnęła dodatnie przepływy z działalności inwestycyjnej, na poziomie 2,75 mln zł, co było efektem sprzedaży części lokalu usługowego w spółce Rupes. Z kolei w obszarze działalności finansowej miał miejsce odpływ gotówki związany w szczególności ze spłatą zobowiązań finansowych wynikających z umów kredytowych.

5.2 Jednostka Dominująca

5.2.1 Wyniki za 2017 rok

| Wyniki działalności kontynuowanej | Dane za rok (w tys. zł) | | Zmiana |
|--|----------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2017 | 2016 | 2017/2016 |
| Przychody ze sprzedaży | 1 968,31 | 2 094,27 | 125,95 |
| Koszty działalności operacyjnej | 47,47 | 1 408,87 | 1 361,40 |
| Zysk brutto ze sprzedaży | 1 920,84 | 685,40 | -1 235,44 |
| Koszty sprzedaży | 0,00 | 5,82 | 5,82 |
| Koszty ogólnego zarządu | 2 883,17 | 3 342,07 | 458,89 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 3 279,83 | 9 819,75 | 6 539,91 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 2 105,66 | 31 332,97 | 29 227,31 |
| Zysk z działalności operacyjnej | 211,84 | -24 175,72 | -24 387,56 |
| Przychody finansowe | 456,77 | 545,63 | 88,86 |
| Koszty finansowe | 2 518,51 | 5 884,55 | 3 366,05 |

| | | | |
|--|-----------|------------|------------|
| Zysk brutto | -1 849,89 | -29 514,64 | -27 664,74 |
| Wynik netto z działalności kontynuowanej | -1 607,29 | -29 736,12 | -28 128,82 |
| Wynik netto na działalności niekontynuowanej | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Zysk netto | -1 607,29 | -29 736,12 | -28 128,82 |

W okresie sprawozdawczym Interbud-Lublin SA odnotował porównywalny poziom przychodów z działalności kontynuowanej co w 2016 r. Spółka w roku 2017 prowadziła działalność związaną z zarządzaniem Grupą Kapitałową. Celem podejmowanych przez Zarząd działań było zabezpieczenie majątku Spółki i redukcja kosztów stałych, a działalność deweloperska została na ten okres przeniesiona do spółek zależnych.

Koszty zarządu kształtowały się na poziomie 2,8 mln zł (niższe o 458 tys od roku poprzedniego). Istotne znaczenie dla wyników Spółki miały pozostałe przychody z działalności operacyjnej, które na koniec 2017 roku wynosiły 3,2 mln zł. Źródłem tych przychodów były obciążenia karami umownymi i obciążenia podwykonawców. Pozostałe koszty operacyjne na poziomie 2,1 mln były niższe 29,2 mln niż w roku ubiegłym. Pozostałe koszty operacyjne na poziomie 31,3 zł przesądziły o wysokiej stracie bilansowej w 2016 r. Głównym źródłem tych kosztów w 2016 r., ponad 20 mln zł, są odpisy aktualizujące aktywa. Konieczność utworzenia odpisów wynika z założenia, że kontynuacja działalności przez Spółkę jest zagrożona. W związku z tym majątek został wykazany w wartości nie wyższej od ceny nabycia lub możliwej do uzyskania, zgodnie z art. 29 ustawy o rachunkowości. Odpisów aktualizujących dokonano na następujące składniki majątku:

- Grunty inwestycyjne w Lublinie, przy Al. Kraśnickiej: 11,7 mln zł;
- Należności: 6,0 mln zł;
- Zapasy, tj. grunty deweloperskie w Lublinie, na osiedlu Botanik: 3,0 mln zł.

Kolejne 8 mln zł ww. kosztów stanowiły rezerwy związane na sprawy sądowe i spodziewane roszczenia.

Wobec opisanych wielkości przychodów i kosztów strata zarówno brutto, jak i zbliżona do niej strata netto Grupy w 2017 wyniosły 1,6 mln. W porównaniu do straty w 2016 r. na poziomie 29,7 mln.

5.2.2 Wyniki segmentów działalności

Wobec faktycznego powstrzymania się przez Spółkę od prowadzenia działalności operacyjnej w roku 2016 i 2017 przychody rok do roku nie powinny być porównywane.

Sprzedaż produkcji deweloperskiej

Poniżej Spółka prezentuje strukturę sprzedaży ilościowej dla segmentu produkcji deweloperskiej w latach 2017 - 2016 (podpisane umowy przyrzeczone).

| Poz. | Struktura sprzedaży ilościowej | 2017 | 2016 | Zmiana |
|------|--|------|------|--------|
| I | Mieszkania w budynkach wielorodzinnych | 0 | 8 | |

Interbud-Lublin SA nie realizował w roku 2017 ani 2016 żadnych projektów deweloperskich, a sprzedaż mieszkań w 2016 roku dotyczyła budynków oddanych do użytkowania jeszcze w roku poprzednim. W 2017 r. sprzedaż mieszkań prowadziły spółki zależne Interbud-Apartments sp. z o.o. i Interbud-Construction S.A.

Tabela poniżej prezentuje szczegółowe dane ze sprzedaży w segmencie deweloperskim w 2017 i 2016 roku.

| Projekt | Przychody z działalności deweloperskiej |
|---------|---|
|---------|---|

| | 2017 | | | 2016 | | |
|------------------------|---------|--------|-----|---------|--------|-----|
| Budynki | tys. zł | lokale | PUM | tys. zł | lokale | PUM |
| Os. Brzozy III Bud. B* | - | - | - | 1 418 | 8 | 416 |
| Razem | - | - | - | 1 418 | 8 | 416 |

* projekty zakończone

Ostatnie mieszkania, jakie zostały sprzedane w przez Interbud-Lublin S.A 2016 roku związane były z podpisaniem aktów notarialnych, podczas gdy budowa budynków została zakończona w roku 2015. W tym też roku sprzedano większość mieszkań w Blokach A i B na osiedlu Brzozy. W 2017 r. sprzedaż mieszkań prowadziły spółki zależne Interbud-Apartments sp. z o.o. i Interbud-Construction S.A.

5.2.3 Struktura aktywów i pasywów

Majątek Interbud-Lublin SA oraz jego źródła finansowania, strukturę i dynamikę na dzień 31 grudnia 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku przedstawiono w poniższych tabelach:

| AKTYWA | stan na 31.12.2017 | | stan na 31.12.2016 | | Dynamika w % (rok poprzedni=100%) |
|---|--------------------|-------------|--------------------|-------------|---|
| | w tys. zł | struktura | w tys. zł | struktura | |
| Aktywa trwałe | 50 809 | 70% | 50 852 | 70% | 99,91% |
| Rzeczowe aktywa trwałe | 2 123 | 3% | 2 725 | 4% | 78% |
| Wartości niematerialne | 0 | 0% | 0 | 0% | - |
| Wartość firmy | 31 680 | 44% | 31 671 | 43% | 100% |
| Nieruchomości inwestycyjne | 9 044 | 12% | 9 264 | 13% | 98% |
| Aktywa z tyt. odroczonego podatku | 7 509 | 10% | 7 192 | 10% | 104% |
| Inwestycje długoterminowe | 453 | 1% | 0 | 0% | - |
| Aktywa obrotowe | 21 865 | 30% | 22 034 | 30% | 99% |
| Zapasy | 17 280 | 24% | 17 279 | 24% | 100% |
| Należności handlowe | 1 931 | 3% | 2 160 | 3% | 89% |
| Należności z tytułu podatku dochodowego | 0 | 0% | 114 | 0% | - |
| Pozostałe należności | 521 | 1% | 510 | 1% | 102% |
| Aktywa z tytułu kontraktów budowlanych | 0 | 0% | 0 | 0% | - |
| Udzielone pożyczki | 2 091 | 3% | 1 954 | 3% | 107% |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 43 | 0% | 16 | 0% | 259% |
| Aktywa razem | 72 674 | 100% | 72 886 | 100% | 99,71% |

Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiła 72,7 mln zł co oznacza nieznaczny spadek w porównaniu do roku poprzedniego (w ciągu 12 miesięcy o 0,05%). Aktywa trwałe na koniec 2017 roku stanowiły 70% całego majątku Spółki i w ciągu 12 miesięcy nie uległy znacznie zmianie. Stanowiły one największą pozycję w aktywach, podobnie jak w roku 2016.

| PASywa | stan na 31.12.2017 | | stan na 31.12.2016 | | zmiana w % |
|--|--------------------|-----------|--------------------|-----------|---------------|
| | w tys. zł | struktura | w tys. zł | struktura | |
| Kapitał własny | -2 872 | -4% | -1 265 | -2% | 227% |
| Kapitał podstawowy | 702 | 1% | 702 | 1% | 100% |
| Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej | 28 264 | 39% | 28 264 | 39% | 100% |

| | | | | | |
|---|---------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
| Zyski zatrzymane | -31 837 | -44% | -30 230 | -41% | 105% |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 75 546 | 104% | 74 150 | 102% | 102% |
| Zobowiązania długoterminowe | 948 | 1% | 739 | 1% | 128% |
| Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych | 4 | 0% | 5 | 0% | 82% |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 0 | 0% | 0 | 0% | - |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek | 0 | 0% | 0 | 0% | - |
| Pozostałe rezerwy długoterminowe | 0 | 0% | 0 | 0% | - |
| Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 944 | 1% | 733 | 1% | 129% |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 74 598 | 103% | 73 412 | 101% | 102% |
| Zobowiązania handlowe | 24 744 | 34% | 24 668 | 34% | 100% |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego | 0 | 0% | 5 | 0% | 0% |
| Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek | 35 904 | 49% | 33 192 | 46% | 108% |
| Pozostałe zobowiązania | 407 | 1% | 360 | 0% | 113% |
| Zobowiązania z tys. podatku doch. | 0 | 0% | 0 | 0% | - |
| Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych | 33 | 0% | 175 | 0% | 19% |
| Pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych | 13 509 | 19% | 0 | 0% | - |
| Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia | 0 | 0% | 15 012 | 21% | 0% |
| Pasywa razem | 72 674 | 100% | 72 886 | 100% | 100% |

Kapitał własny Spółki na koniec 2017 był ujemny na poziomie -2,87 mln zł. Jego drastyczny spadek (w 2015 roku kapitał własny stanowił 30% wszystkich źródeł finansowania majątku) był efektem straty spowodowanej głównie aktualizacją aktywów.

5.2.4 Przepływy pieniężne

Poniżej zaprezentowano kluczowe pozycje rachunku przepływów pieniężnych w latach 2016-2017.

| Pozycja (tys. zł) | 2017 | 2016 |
|--|---------|-----------|
| Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej | 357,75 | 1 030,10 |
| Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | -326,69 | -1 232,83 |
| Przepływy pieniężne z działalności finansowej | -4,86 | -6,59 |
| Przepływy pieniężne netto | 26,20 | -209,31 |

W 2017 roku Interbud-Lublin SA wypracowała przepływy pieniężne z działalności operacyjnej na poziomie +0,36 mln zł podczas gdy w 2016 roku było to + 1 mln zł. Jednocześnie osiągnęła ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej, na poziomie -0,3 mln zł, co było efektem udzielenia spółkom zależnym pożyczek. Z kolei w obszarze działalności finansowej przepływy wyniosły zaledwie -4,8 tys. zł., gdyż Spółka w okresie

sprawozdawczym praktycznie nie spłacała zobowiązań kredytowych i odsetkowych.. Łącznie w 2017 roku Spółka zanotowała zmniejszenie stanu gotówki o 26 tys. zł.

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 innych 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 2017 rok

Z uwagi na brak portfela zleceń kontraktów budowlanych zleconych przed podmioty zewnętrzne na kolejny rok obrotowy Grupa była zobowiązana, zgodnie z MSSF 5, do wykazania w rocznym sprawozdaniu finansowym działalności segmentu budowlanego jako działalności zaniechanej.

Jednocześnie Spółka i Grupa informuje, iż na przestrzeni 2017 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 dniu 1 marca 2016 roku do Emitenta wpłynęły datowane na dzień 23 lutego 2016 roku wypowiedzenia czterech umów kredytowych (Umowy Kredytowe) zawartych z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A.

Spółka negocjuje z Bankiem BPS SA, będącym największym wierzycielem - porozumienie pozaukładowe, którego zawarcie będzie konieczne do skutecznego przeprowadzenia restrukturyzacji, z uwagi na fakt iż Bank jest wierzycielem zabezpieczonym hipotecznie i na mocy odpowiednich przepisów jego wierzytelności nie wchodzi do masy restrukturyzacyjnej.

Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania Grupa Kapitałowa skupiała się na utrzymaniu płynności finansowej niezbędnej do realizacji bieżących działań w zakresie realizacji trzech projektów deweloperskich, które stanowią podstawę realizacji założeń propozycji układowych Emitenta.

Jednostka Dominująca na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania znajduje się w stanie oczekiwania na wyznaczenie przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, IX Wydział Gospodarczy terminu głosowania wierzycieli nad propozycjami Spółki wynikającymi ze złożonego w Sądzie planu restrukturyzacji. O ile w wyznaczonym terminie, poprzez głosowanie, większość wierzycieli, zaakceptuje przedstawione propozycje – Spółka będzie mogła przejść do etapu realizacji planu restrukturyzacji tj. spłaty wierzycieli.

Aktualnie najważniejszym celem jest doprowadzenie do zawarcia układu i jego skuteczna realizacja, co umożliwi kontynuowanie działalności przez spółki z Grupy Kapitałowej, a w przyszłości pozwoli na odbudowanie wartości dla jej akcjonariuszy.

5.6 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W 2017 roku Grupa Kapitałowa nie planuje tak inwestycji kapitałowych jak i nakładów na powiększenie lub modernizację aktywów produkcyjnych.

5.7 Wykorzystanie środków z emisji

W 2017 roku Jednostka Dominująca jak również jednostki zależne nie emitowały żadnych papierów wartościowych.

5.8 Prognozy wyników finansowych

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

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

Poniżej zaprezentowano informacje nt. pozycji pozabilansowych w Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN na koniec 2017 roku.

Poniżej zaprezentowano informacje nt. pozycji pozabilansowych w Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN na koniec 2017 roku. Do najistotniejszych należą dwie gwarancje bankowe, udzielone przez Bank Polskiej Spółdzielczości SA.

Gwarancja bankowa

Umowa nr 56867088/2/14/G z dnia 1.08.2014 r.

Prawne zabezpieczenie stanowi:

- Hipoteka umowna łączna do kwoty 1.272.000,00 zł ustanowiona na nieruchomościach gruntowych położonych w Lublinie: KW LU1I/00259854/9 oraz LU1I/00329847/9.
- Hipoteka do kwoty 1.400.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości opisanej w KW LU1I/00329847/9.
- Weksel własny wraz z deklaracją wekslową.
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z czynności bankowych, złożone w trybie art. 97 Prawa bankowego.
- Pełnomocnictwo do rachunków bieżących w Banku BPS SA O/Lublin.
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 ust. 1 pkt 4 kpc.

Gwarancja bankowa

dobrego wykonania umowy w okresie gwarancji/rękojmi za wady – 92302-11-12/24 do kwoty 900.000,00 zł.

Umowa nr 56867088/4/13/G z dnia 27.01.2014 r.

Prawne zabezpieczenie stanowi:

- Hipoteka umowna łączna do kwoty 1.530.000,00 zł ustanowiona na pierwszym miejscu na nieruchomościach gruntowych położonych w Kraśniku: KW LU1K/00077840/0, LU1K/00035008/0, LU1K/00077719/0, LU1K/00329846/2, LU1K/00077709/0, LU1K/00033274/1.
- Weksel własny wraz z deklaracją wekslową.
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji z czynności bankowych, złożone w trybie art. 97 Prawa bankowego.
- Kaucja w kwocie 285.077,24 zł, przy czym zwolnienie wpisów z LU1K/00079315/5 oraz LU1K/00015680/8 nastąpi po wpływie kwoty kaucji na rachunek w Banku oraz ustanowieniu kaucji.
- Pełnomocnictwo do rachunków bieżących w Banku BPS SA O/Lublin.
- Oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 ust. 1 pkt 4 kpc.

6 Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej

6.1 Opis perspektyw rozwoju

Aktualna sytuacja finansowa Jednostki Dominującej wskazuje na ryzyko związane ze złożonym wnioskami o restrukturyzację. Niemniej zaprezentowane sprawozdania finansowe zostały sporządzone przy założeniu zagrożenia 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. Założenie takie przyjęto z uwagi na prowadzenie postępowania upadłości układowej oraz podejmowane przez Zarząd działania, które mają na celu doprowadzenie do zawarcia układu z Wierzycielami i umożliwienie dalszego funkcjonowania spółek.

Poniżej Zarząd Spółki przedstawił podejmowane działania w celu ograniczenia ryzyka wskazanego powyżej.

W dniu 21 grudnia 2015 roku Emitent złożył do Sądu Rejonowego Lublin-Wchód w Lublinie z siedzibą w Świdniku Wydział IX Gospodarczy ds. upadłościowych i naprawczych (Sąd) wniosek o ogłoszenie upadłości z możliwością

zawarcia układu. Jednocześnie Zarząd złożył wniosek o przyspieszenie terminu rozprawy w przedmiotowej sprawie. Decyzja o złożeniu wniosku wynikała z przeprowadzonej analiz ekonomiczno-finansowych, w szczególności przez pryzmat bieżącej sytuacji finansowo-majątkowej oraz mając przy tym na uwadze fakt złożenia przez Mota-Engil CE S.A. (Wnioskodawca) do Sądu Rejonowego Lublin-Wchód w Lublinie z siedzibą w Świdniku Wydział IX Gospodarczy ds. upadłościowych i naprawczych (Sąd) dokumentacji w sprawie ogłoszenia upadłości likwidacyjnej Emitenta, z tytułu przysługujących Wnioskodawcy należności w wysokości 5,8 mln zł powstałych w związku z realizacją przez Wnioskodawcę na rzecz Interbud-Budownictwo S.A., umowy o roboty budowlane, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 40/2015 z dnia 18 grudnia 2015 roku.

W ocenie Emitenta przeprowadzenie postępowania upadłościowego z możliwością zawarcia układu z wierzycielami będzie bardziej korzystne dla wierzycieli i akcjonariuszy Spółki niż przeprowadzenie postępowania upadłości likwidacyjnej Emitenta, o którą wnioskuje Mota-Engil CE S.A.

Zarząd Spółki, poczynając od początku 2016 roku, bierze aktywny udział w rozmowach z Wierzycielami Spółki. Prowadzone są negocjacje dotyczące spłaty wierzytelności w ramach złożonych w Sądzie propozycji układowych. Na podstawie aktualnych propozycji układowych wierzyciele Spółki będą zaspokajani w 4 grupach, w zależności od rodzaju i wielkości wierzytelności. Zgodnie z złożonymi propozycjami układowymi intencją Spółki jest, aby wyodrębnione zostały cztery grupy wierzycieli.

Spółka proponuje podział wierzycieli, z uwagi na kategorie interesu na następujące Grupy Wierzycieli:

Grupa 1

Grupa 1 obejmuje wierzycieli, którym przysługują od Spółki wierzytelności pieniężne w łącznej wysokości, nieprzekraczające kwoty 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) w stosunku do każdego wierzyciela według stanu na dzień ogłoszenia restrukturyzacji Spółki. Do Grupy 1 nie należą wierzyciele należący do grup: 2, 3 i 4.

Wierzytelności z Grupy 1 objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym zostaną spłacone w wysokości 100% należności głównej.

Karencja w spłacie wynosi 6 miesięcy od daty zatwierdzenia układu przez Sąd (przewidywany termin zatwierdzenia układu koniec III-ego kwartału 2017 roku). Spłata wierzytelności w 8 ratach kwartalnych przez okres dwudziestu czterech miesięcy.

Wierzycielowi proponujemy rezygnację z odsetek oraz wszelkich kosztów.

Grupa 2

Grupa 2 obejmuje wierzycieli, którym przysługują od Spółki wierzytelności pieniężne w łącznej wysokości przekraczające sumę 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) w stosunku do każdego wierzyciela według stanu na dzień ogłoszenia restrukturyzacji Spółki. Do Grupy 2 nie należą wierzyciele należący do grup: 1, 3 i 4.

Wierzytelności z Grupy 2 objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym zostaną spłacone w wysokości 55% należności głównej. Karencja w spłacie wynosi 12 miesięcy od daty zatwierdzenia układu przez Sąd (przewidywany termin zatwierdzenia układu koniec III-ego kwartału 2017 roku). Spłata wierzytelności miałaby nastąpić w szesnastu kwartalnych ratach.

Dłużnikowi proponujemy rezygnację z odsetek oraz wszelkich kosztów oraz spłatę należności głównych zredukowanych o 45%.

Grupa 3

Grupa 3 obejmuje wierzycieli będących bankami posiadającymi objęte układem wierzytelności pieniężne wobec Spółki wynikające z istniejących w dacie ogłoszenia restrukturyzacji Spółki tytułów z umów kredytowych – należność główna powiększona o odsetki z różnych tytułów.

W przypadku banku możliwe są dwa rozwiązania. Jeżeli wierzyciel wyrazi zgodę na uczestnictwo w postępowaniu układowym to spłacone zostaną wszystkie zobowiązania wobec banku w terminie do grudnia 2022 roku.

Wierzytelności z Grupy 3 objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym zostaną spłacone w 100 % (kwota wierzytelności wyliczona zgodnie z wytycznymi rozdziału II Prawo Restrukturyzacyjne). Środki pozyskane z dezinvestycji zabezpieczonych hipotecznie przez bank zostałyby przekazane na spłatę około 1/3 zobowiązań kredytowych. Dla pozostałej kwoty proponowana jest karencja w spłacie i wynosi 15 miesięcy od daty zatwierdzenia układu przez Sąd (przewidywany termin zatwierdzenia układu koniec III-ego kwartału 2017 roku). Spłata wierzytelności w 9 ratach półrocznych.

W przypadku nie przystąpienia do układu spółka będzie zmierzała do podpisania porozumienia poza układowego. Na dzień dzisiejszy bank nie poinformował spółki czy jest zainteresowany uczestnictwem w postępowaniu układowym. W przypadku odmowy uczestnictwa w postępowaniu uczestniczyliby trzy grupy wierzycieli.

Grupa 4

Grupa 4 obejmuje wierzycieli powiązanych kapitałowo z Dłużnikiem, którym przysługują od Spółki wierzytelności pieniężne. Do Grupy 4 nie należą wierzyciele należący do grup: 1,2 i 3.

Wierzytelności z Grupy 4 objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym zostaną spłacone w 30% (kwota wierzytelności wyliczona zgodnie z wytycznymi rozdziału II Prawo Restrukturyzacyjne).

Karencja w spłacie wynosi 18 miesięcy od daty zatwierdzenia układu przez Sąd (przewidywany termin zatwierdzenia układu koniec III-ego kwartału 2017 roku). Spłata wierzytelności w 8 ratach półrocznych.

Grupie czwartej, która jest powiązana z INTERBUD – LUBLIN S.A. zaproponowano rezygnację z odsetek oraz wszelkich kosztów. Należności główne zredukowane zostałyby o 70%. Grupa czwarta z uwagi na treść zapisów prawa restrukturyzacyjnego nie będzie uczestniczyła w głosowaniu. Spłata wierzycieli z tej grupy rozpoczęłaby się w marcu 2019 roku i zakończyła we wrześniu 2022 roku. W przypadku tej grupy odroczenie spłaty jest najdłuższe i wynosi 18 miesięcy.

W opinii Zarządu Spółki gwarancją realizacji układu jest:

- I. Realizacja własnych projektów deweloperskich
- II. Realizacja projektów deweloperskich na zlecenie innych podmiotów.

W przypadku realizacji własnych projektów deweloperskich, Emitent dysponuje działkami budowlanymi w kilku atrakcyjnych lokalizacjach, na których planuje budowę budynków mieszkalnych i komercyjnych:

a) Osiedle Felin, to duży projekt deweloperski na prawie 600 mieszkań. Projekt ten może zostać zrealizowany we współpracy z władzami samorządowymi (mieszkania komunalne) lub samodzielnie jako typowy projekt komercyjny. Interbud Lublin SA jest właścicielem działek budowlanych o pow. ok 2 ha. W celu jednak zwiększenia możliwości zabudowy i uzyskania maksymalnych efektów planuje się jeszcze zakupić kilka mniejszych działek sąsiednich. W projekcjach finansowych uwzględniono jedynie wariant budowy mieszkań komunalnych, gdyż projekt ten może zostać realizowany w krótszym horyzoncie czasowym. Natomiast alternatywnie – gdyby oczekiwany termin realizacji uległ przedłużeniu – może być realizowany wariant z mieszkaniem komercyjnymi. W wariantcie tym przewidziana jest mniejsza liczba lokali charakteryzujących się jednak wyższą ceną sprzedaży i tym samym realizacja drugiego wariantu charakteryzować się będzie podobnym efektem finansowym dla Interbud Lublin SA jak w wariantcie mieszkań komunalnych.

b) Nieruchomości gruntowe położone w okolicach ul. Jana Pawła II i A. Kraśnickiej w Lublinie – w dniu 11 października 2017 roku zawarta została pomiędzy Emitentem, jedną ze spółek w 100% zależnych od Emitenta (Spółka Zależna) oraz krajowym podmiotem prowadzącym działalność w branży budowlanej trójstronna przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 6,28 ha (oznaczonych jako Nieruchomości A1, B1, C1). Przrzeczone umowy sprzedaży poszczególnych

nieruchomości zostaną poprzedzone koniecznością spełnienia określonych w umowie warunków do których najistotniejsze należą:

- uzyskanie przez Kupującego w terminie do 15 września 2018 r. ostatecznej decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę, na podstawie której ustalone zostanie zagospodarowanie oraz zabudowę tej nieruchomości budynkiem o przeznaczeniu na działalność handlowo – usługową w zakresie zgodnym z oczekiwaniami Kupującego, przy czym warunek ten został zastrzeżony na korzyść Kupującego;
- uzyskania przez Spółkę prawomocnego postanowienia w sprawie zatwierdzenia układu zawartego z wierzycielami, a w przypadku gdyby postępowanie układowe nie zostało prawomocnie zakończone w terminach określonych indywidualnie dla poszczególnych Nieruchomości A, B i C, uzyskania zgody Rady Wierzycieli lub Sędziego Komisarza na dokonanie transakcji sprzedaży poszczególnych nieruchomości;
- zniesienie obciążeń hipotecznych dla Nieruchomości.

Zgodnie z treścią Umowy graniczne terminy na zawarcie umów przyrzeczonych dla Nieruchomości A, B i C zostały określone na odpowiednio listopad 2018 roku, czerwiec 2017 roku oraz wrzesień 2018 roku. Środki ze sprzedaży Nieruchomości zostaną przeznaczone na zaspokojenie wierzycieli hipotecznych.

Z kolei w przypadku realizacji projektów deweloperskich na zlecenie innych podmiotów, spółki z Grupy Kapitałowej tj. Interbud-Apartments Sp. z o.o. i Interbud-Construction SA dysponują kilku atrakcyjnie położonymi gruntami budowlanymi, przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe. Jednostka Dominująca będzie realizowała za odrębnym wynagrodzeniem poniżej opisane projekty na zlecenie tych podmiotów:

- a) **Osiedle Nowy Felin**, na którym wybudowano już 3 budynki – aktualnie realizowana jest budowa 2 budynków mieszkalnych z 48 mieszkaniami. W czerwcu 2018 r. planowana jest rozpoczęcie budowy kolejnych 3 budynków mieszkalnych ze 134 lokalami mieszkalnymi;
- b) **Osiedle Brzozy III**, gdzie zrealizowano już trzy bloki – w chwili obecnej zakończona jest budowa ostatniego z budynków mieszkalnych;
- c) **Osiedle Botanik IV w Lublinie** – gdzie aktualnie trwa budowa 75 lokali mieszkalnych.

6.2 Strategia Grupy

Strategia na lata 2017 – 2022

Przyszła strategia Spółki jest kontynuacją działań zainicjowanych w 2016 r. i 2017 r. kiedy to Spółka zaniechała prowadzenia działalności budowlano montażowej i skoncentrowała się na obsłudze celowych spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską na terenie Lublina.

Po zrealizowaniu dwóch trwających obecnie inwestycji – Os. Brzozy i Nowy Felin, Spółki deweloperskie Interbud Apartments Sp. z o.o. i Interbud-Construction SA będą prowadzić nowe projekty z zakresu budownictwa mieszkaniowego na gruntach będących w zasobach Grupy Kapitałowej Interbud. W pierwszej kolejności zabudowane będą grunty wolne od obciążeń hipotecznych.

Realizacja kolejnych projektów pozwoli zakumulować nadwyżkę finansową potrzebną do zapewnienia bieżącej płynności finansowej Spółki, a także wygeneruje środki na spłatę zadłużenia wobec Banku BPS. Dzięki temu, po odblokowaniu hipotek, Spółka zyska możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowych na kolejnych działkach.

Przewagą konkurencyjną Spółki jest na pewno posiadanie dużego „banku ziemi”, co pozwala płynnie przygotowywać kolejne inwestycje. Poza tym Spółka przyjęła strategię niskich cen i zamierza sprzedawać swoje mieszkania ok 100 – 200 zł taniej niż konkurenci w sąsiednich lokalizacjach, co powinno korzystnie wpłynąć na płynność sprzedaży.

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 500+, czy podwyższaniem płac

minimalnych), oraz niskie stopy procentowe – powodują istotne obniżenie ryzyka wystąpienia dekonstrukcji na rynku nowych mieszkań, a przynajmniej odsuwają ją w czasie.

Niezależnie od powyższego Emitent zwraca uwagę na konieczność zawarcia z Bankiem BPS SA, będącym największym wierzycielem porozumienia pozaukładowego, z uwagi na fakt iż Bank jest wierzycielem zabezpieczonym hipotecznie i na mocy odpowiednich przepisów jego wierzytelności nie wchodzi do masy restrukturyzacyjnej. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania warunki przedmiotowego porozumienia nie zostały uzgodnione.

Ryzykiem dla Spółki może być także brak osiągnięcia zakładanych wpływów ze sprzedaży zbędnych nieruchomości lub znaczne wydłużenie czasu realizacji sprzedaży.

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 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 dla Młodych, rodzina 500+,
- 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 niezrealizowania inwestycji 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 budowy.

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 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 500+, czy podwyższaniem płac minimalnych), oraz niskie stopy procentowe – powodują istotne obniżenie ryzyka wystąpienia dekonunktury na rynku nowych mieszkań, a przynajmniej odsuwają ją w czasie.

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

Specyficznym czynnikiem ryzyka wpływającym na sytuację Grupy jest coraz bardziej utrudniony dostęp do źródeł finansowania zakupu mieszkań przez indywidualnych nabywców, co może mieć znaczne przełożenie na popyt. Wdrożona w bankach rekomendacja S zawiera wytyczne do oceny zdolności kredytowej m.in. wprowadzono wymóg posiadania wkładu własnego, skrócono okres kredytowania, liczenie zdolności kredytowej zostało podwyższone do 30 lat, banki przestały udzielać kredyty w walucie obcej. Dodatkowo w 2016 roku weszły w życie kolejne zaostrzenia tj. wzrósł do 15% wymagany wkład własny przy zakupie nieruchomości na kredyt.

6.4.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki i Grupy

6.4.2.1 Ryzyko związane z konkurencją

Grupa ograniczyła prowadzenie działalności w branży budowlanej do wykonywania robót we własnym zakresie. Jednym z powodów była m.in. zbyt duża konkurencja na rynku usług budowlanych.

Działalność Grupy prowadzona w branży deweloperskiej charakteryzuje się dużą konkurencją, która może prowadzić do nadwyżki podaży nieruchomości mieszkalnych wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych obiektów lub do wzrostu cen gruntów. 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;
- 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;

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.

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 bardzo niską płynność finansową. Brak tej płynności był przyczyną złożenia w dniu 21.12.2015 roku wniosku o upadłość z możliwością zawarcia układu jednostki dominującej, a w ślad za tym w dniu 30.12.2015 r. analogicznego wniosku spółki zależnej Interbud-Budownictwo SA. Na dzień sporządzenia sprawozdania sytuacja w zakresie płynności nie zmieniła się. Do czasu wydania postanowienia sądu w zakresie upadłości Zarząd jednostki dominującej przedstawia propozycje układowe największym wierzycielom, w tym instytucjom kredytującym. Jednocześnie prowadzone są starania o pozyskanie finansowania na dokończenie rozpoczętych projektów deweloperskich. 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 | 31.12.2017 | 31.12.2016 |
|-------------------------------|------------|------------|
| wskaźnik płynności bieżącej | 0,41 | 0,38 |
| wskaźnik szybkiej płynności | 0,05 | 0,05 |
| wskaźnik płynności gotówkowej | 0,01 | 0,00 |

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 w 2017 r.

| L.p. | Wierzyciel | Przedmiot sporu | Wartość przedmiotu sporu (w zł) | Uwagi |
|------|-----------------------|-----------------|---------------------------------|--|
| 1 | PB DELTA K Sp. z o.o. | o zapłatę | 88 233,15 | Uzyskany nakaz w postępowaniu upominawczym. Pozwany złożył sprzeciw. Sprawa w toku. Oczekiwanie na wydanie opinii biegłego. Sprawa w toku. |
| 2 | AVEXIM SP.z o.o. – | o zapłatę | 16 141,18 | Pozwany złożył sprzeciw. Sprawa w toku. Zapadł |

| | | | | |
|---|--|---|---------------|--|
| | zakończona do wykreślenia | | | wyrok oddalający powództwo. Złożona została apelacja od wyroku w całości. Apelacja rozstrzygnięta na korzyść Interbud-Lublin SA. Zasądzona kwota w całości wraz z odsetkami. |
| 3 | Ireneusz Gazda | pozbawienie tytułów wykonawczych wykonalności | 770 169,30 | 18 lutego wydany wyrok w I Instancji uwzględniający powództwo w całości i zasadzający koszty procesu na rzecz spółki. Wyrok jest nieprawomocny, wniesiona apelacja. |
| 4 | Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. | o zapłatę | 747 486,85 | Został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, do którego został złożony sprzeciw przez pozwanego, w którym podniesiono zarzut potrącenia kar umownych z tytułu nieusunięcia wad w terminie. Sprawa w toku. Nie został wyznaczony termin rozprawy. |
| 5 | Nordon Sp. z o.o. | o zapłatę | 151 001,72 | Został złożony sprzeciw od nakazu zapłaty. Sprawa została zawieszona ze względu na brak organów. Prowadzone były rozmowy o ugodzie sądowej. Do ugody nie doszło. Sprawa w toku. |
| 6 | Sebastian Bochyński SMB Consulting Sebastian Bochyński | O zapłatę | 159.900,00 zł | Wydany został nakaz, wniesiono sprzeciw, sprawa w toku; |

Sprawy przeciwko spółkom wchodzącym w skład Grupy kapitałowej Interbud-Lublin w 2017 r.:

| L.p. | Strona sporu | Przedmiot sporu | Wartość przedmiotu sporu (w zł) | Stanowisko |
|------|---|--|---------------------------------|--|
| 1 | Andrzej Włodarczyk (powództwo zbiorowe) | o naprawienie szkody dot. usterek w Lublinie, przy ul. Dunikowskiego | 286 289,00 | wartość roszczenia może wzrosnąć - lista potencjalnych członków grupy nie została jeszcze zamknięta |
| 2 | Dawid Adamczyk | o naprawienie szkody dot. usterek w Lublinie, przy ul. Dunikowskiego | 14 400,00 | sprawa w toku |
| 3 | Mariusz Polok Mar-Pol_Dach | o zapłatę za usługi budowlane - Szpital Biała Podlaska | 17 438,64 | złożono odpowiedź na pozew. Zapadł wyrok. Nieprawomocny. Złożono wniosek o sporządzenie uzasadnienia orzeczenia. |
| 4 | Katarzyna Plackowska | o zapłatę za usługi budowlane | 378 863,46 | Interbud-Lublin SA został pozwany w ramach odpowiedzialności solidarnej na podstawie art. 647(1) k.c., zawieszona, nie podjęto zawieszonego postępowania |

| | | | | |
|----|---|--|-----------|---|
| 5 | RADOS Radosław Marciniak | o zapłatę za usługi budowlane - Szpital Biała Podlaska | 112 996 | Emitent pozwany solidarnie z WSS w Białej Podlaskiej. Zapadł wyrok 4 października 2017 r. zasądający w całości. Bez apelacji ze strony Spółki. Jest apelacja powoda w zakresie oddalenia powództwa w stosunku do WSS w Białek Podlaskiej. |
| 6 | Waldemar Kabała WALTED | o zapłatę za usługi budowlane, przy ul. Relaksowej w Lublinie | 4 629 073 | PBWWK nie jest oraz nie był związany ze Spółką jakąkolwiek umową. PBWWK był podwykonawcą Limbex pełniącym funkcję generalnego wykonawcy. Roszczenie W. Kabały skierowane przeciwko generalnemu wykonawcy oraz inwestorowi oparte jest o przepis art. 6471 § 5 k.c., który to przepis przewiduje solidarną odpowiedzialność. Spółka informuje, iż wszelkie płatności na rzecz Limbex ze strony Emitenta jako inwestora z tytułu realizacji umowy generalnego wykonawstwa oraz prace wykonane przez Limbex zostały rozliczone terminowo oraz zgodnie z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy Limbex a Spółką. |
| 7 | Panorama s.c. Cz. Bicki, M. Krzystanek | O zapłatę; | 61.750 | Powództwo dotyczy zapłaty kar umownych, emitent nie uznaje powództwa w całości. Udzielono odpowiedź na pozew. Brak terminu rozprawy. |
| 8 | Dariusz Kusak Zakończona – do wykreślenia | o zapłatę za usługi budowlane | 4 900 | Sprawa zakończona 26 lipca 2017 r., Oddalona została apelacja powoda od wyroku z dnia 7 czerwca 2016 r. |
| 9 | Beton Kraft Andrzej Mizerny | o zapłatę za usługi budowlane | 153 225 | Interbud-Lublin SA działa jako interwenient uboczny. Sprawa odroczone do dnia 29 sierpnia 2018 r. |
| 10 | RWD Sp. z o.o. | o karę umowną dot. nabycia udziałów w spółce Rupes Sp. z o.o. | 4 000 000 | Powód żąda zapłaty kary umownej w wysokości 4 000 000, 00 zł, na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 14 maja 2012 r., z tytułu niewykonania przez pozwanego zobowiązań określonych w umowie przedwstępnej. W dniu 28 września 2017 r. wydany został wyrok Sądu I Instancji oddalający powództwo w całości i zasądający od powoda na rzecz pozwanego koszty postępowania w wysokości 7217 zł. Wyrok jest nieprawomocny. |
| 11 | Techpol Medical Sp. z oo. W Lublinie | O odszkodowanie z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane | 1.501.266 | sprawa w toku, prowadzony jest dowód z przesłuchań świadków |
| 12 | Beata Urban | o zapłatę za usługi budowlane | 10 187 | sprawa w toku |
| 13 | Beata Urban | o zapłatę za usługi budowlane | 67 963 | sprawa w toku |

| | | | | |
|----|---|--|-----------|---|
| 14 | E-Media s.c. | o zapłatę za usługi budowlane | 108 908 | sprawa w toku |
| 15 | Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna | o zapłatę z umowy kredytu | 3 557 132 | Prawomocny wyrok zasądający od Emitenta kwotę 3.501.649 zł z odsetkami i kosztami postępowania |
| 16 | Inwestkam sp. z o.o. | z weksla | 40 000 | Zapadł wyrok. |
| 17 | Knop Krzysztof | przelew wierzytelności - wierzyciel pierwotny TP Podsiadlik Tomasz | 4 551 | złożony sprzeciw od nakazu zapłaty, w toku. Sprawa 12 kwietnia 2018 r. Odroczone bez terminu. |
| 18 | Techpol Medical Sp. z o.o. | o zapłatę za usługi budowlane - Szpital Biała Podlaska | 757 776 | Wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 30 stycznia 2018r. częściowo zmieniający wyrok Sądu Okręgowego, zasądający od Emitenta 731.775,83 zł z odsetkami . |
| 19 | Profest Lublin sp. z o.o. komandytowo-akcyjna | o zapłatę za roboty budowlane | 15 481 | sprawa w toku, termin najbliższy 19 stycznia 2018 r., godzina 13:45. Odroczone na termin 24 maja 2018 r. |
| 20 | Marek Witkowski | o zapłatę za roboty budowlane | 80 881 | sprawa w toku. 19 lutego 2018 r. zapadł wyrok. Oczekujemy na przesłanie odpisu wyroku. |
| 21 | Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe Venta Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie | o zwrot kaucji | 2 499 | złożony sprzeciw od nakazu zapłaty, wierzytelność została przez spółkę uznaną w toku układu. |
| 22 | SPSW im. Jana Bożego | o zapłatę z tytułu umowy | 154 537 | złożony sprzeciw od nakazu zapłaty, sprawa odwieszona. Odroczone do dnia 26 czerwca 2018 r. |
| 23 | D+H Polska sp. z o.o. we Wrocławiu | o zwrot kaucji | 950 | złożony sprzeciw od nakazu zapłaty, VIII Gc 804/17 wyznaczono termin na 25 maja 2018 |
| 24 | D+H Polska sp. z o.o. we Wrocławiu | o zwrot kaucji | 613 | złożony sprzeciw od nakazu zapłaty, VIII Gc 507/17 – w styczniu 2018 r. zapadł wyrok zasądający 612,50 zł |
| 25 | InterRisk TU SA | z weksla | 267 000 | sprawa w toku, 16 listopada 2017 r. została zawieszona bez terminu. |
| 26 | A&D Spółka Jawna Karol Arasim, Dariusz Dziobowski | o zwrot kaucji | 7 983 | 7 listopada 2017 r. zapadł wyrok uwzględniający powództwo do kwoty 7.257,00 zł |
| 27 | Wspólnota Mieszkaniowa „Aleje Racławickie 8 w Lublinie” | o zapłatę | 29 830 | złożony sprzeciw od nakazu zapłaty, postępowanie zawieszone. W toku. Został wyznaczony termin na 16 maja 2018 r. |
| 28 | Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna | | 7 747 497 | złożone zarzuty od nakazu zapłaty, prawomocny wyrok utrzymujący nakaz zapłaty od Emitenta kwotę 7 747.497,14 z odsetkami i kosztami postępowania |

| | | | | |
|----|--|--|---------------|--|
| 29 | W&B Mold sp z o.o.sp.k Zakończona – do wykreślenia | zapłatę za roboty budowlane | 219 008 | Wyrok 2 października 2017 r., zasądający 219.007,11 zł |
| 30 | Ryszard Janczak, Roman Nakonieczny - Prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Zakład Instalacji Energetycznych s.c. Ryszard Janczak i Roman Nakonieczny | należności z tytułu zapłaty za wystawioną fakturę VAT | 158 160 | Wydany został nakaz, złożono sprzeciw, powód dochodzi należności z tytułu zapłaty za wystawioną fakturę VAT, pozwana spółka wobec opóźnienia w terminie realizacji umowy nałożyła na stronę powodową karę umowną. Pozwana spółka była Gen. Wykonawcą na inwestycji jaka była prowadzona na inwestycji Bricoman, sprawa w toku, kolejny termin na 23 stycznia. Sprawa w toku. Odroczone na wrzesień 2018 r. |
| 31 | Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia SA. Przeciwno | Roszczenie z tyt udzielonej gwarancji ubezpieczeniowej | 231 500 | Wniesiono zarzuty od nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z weksla, 12 października 2017 r. został wydany wyrok uwzględniający powództwo |
| 32 | PORTO K Wnuczek, A. Wnuczek sp. j. | Zwrot kaucji należytego wykonania | 22 599 | Sprawa w toku udzielono odpowiedzi na pozew, wyrok zasądający zgodnie z żądaniem pozwu, roszczenie uznano. |
| 33 | Przedsiębiorstwo Budowlane Bastion sp. z o.o. z siedzibą w Łęcznej | o zapłatę | 22 091 | pozwany Interbud oraz Limbex - o zapłatę kwoty 22.091,01 zł - solidarna odpowiedzialność, w toku . |
| 34 | SLX sp. z o.o. | o zapłatę | 278 120 | przeciwko 1. UMCS, 2. Interbud i 3. K2 Instalacje sp. z o.o. - solidarnie - o zapłatę 278.120,00 zł - sprawa zawisła przed sądem w Poznaniu, obecnie na skutek zarzutu braku właściwości miejscowej sprawa zostanie przeniesiona do sądu w Lublinie, termin wyznaczony na dzień 5 grudnia 2017 r. 13 kwietnia 2018 r. zapadł wyrok w I instancji. Powództwo zostało oddalone. |
| 35 | Przedsiębiorstwo Budowlane Delta-K | O ustalenie nieistnienia prawa | 210.650,00 | Złożono odpowiedź na pozew, Sąd wyznaczył termin posiedzenia na dzień 5 lutego 2018 r. Sprawa w toku. |
| 36 | Piotr Kowala, Andrzej Sobećjański, Grzegorz Garbacki, prowadzący działalność gospodarczą w | O zwrot kaucji | 108.908,00 zł | Postępowanie jest zawieszone – postanowienie w tym przedmiocie wydane zostało w maju 2015 r. na podstawie przepisu art. 174 § 1 pkt 1 kodeksu postępowania, w związku ze śmiercią jednego z powodów. Do dnia sporządzenia niniejszego zestawienia pełnomocnik powodów nie wskazał następców prawnych zmarłego. Do momentu |

| | | | | |
|----|---|---|----------------|---|
| | formie spółki cywilnej E – Media S.C. Piotr Kowala, Andrzej Sobeścijański, Grzegorz Garbacki s.c. Pozwany: „INTERBUD – LUBLIN” S.A., | | | wskazania następców pozwanych zmarłego, Sąd nie podejmie zawieszonego postępowania. |
| 37 | Stanisław Ludian Pozwany: „INTERBUD – LUBLIN” S.A. | 27 118, 40 zł | | Powód żąda od pozwanego inwestora – jako dłużnika solidarnego na podstawie przepisu art. 647 ¹ kodeksu cywilnego zasądzenia wynagrodzenia za roboty budowlane Wyrokiem z dnia 26 stycznia 2017 r. Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 27 118, 40 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, oraz kwotę 2739 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. W dniu 22 maja 2017 r. wniesiona została apelacja – wyrok został zaskarżony w całości. Termin rozprawy nie został wyznaczony. |
| 38 | Powód – Pozwany Wzajemny: Województwo Lubelskie Zarząd Nieruchomości Wojewódzkich w Lublinie Pozwany: Przedsiębiorstwo Robót Specjalistycznych WSCHÓD S.A. Interwenient uboczny po stronie pozwanej „INTERBUD-LUBLIN” S.A. | Powód domaga się zapłaty kwoty 809 926, 65 zł Powód wzajemny domaga się zapłaty kwoty 850 400, 00 zł | 850 400, 00 zł | W dniu 12 grudnia 2017 r. wydany wyrok oddalający powództwo oraz powództwo wzajemne. Wyrok został zaskarżony apelacją. Aktualnie toczy się postępowanie przed Sądem II Instancji. |

7.2 Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie są prowadzone programy kontroli akcji pracowniczych.

7.3 Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

W dniu 20 czerwca 2017 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru spółki Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Wiśniowa 40 lok. 5, 02 - 520 Warszawa, wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3704 do przeprowadzenia przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego INTERBUD-LUBLIN S.A. oraz Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN oraz badania jednostkowego sprawozdania finansowego INTERBUD-LUBLIN

S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za 2017 rok. Umowa na dokonanie przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego oraz badania rocznego sprawozdania finansowego z w/w podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych (została podpisana 25 sierpnia 2017 r.)

Wynagrodzenie dla biegłego rewidenta za badanie roczne i przegląd półroczny w 2017 i 2016 roku przedstawia poniższa tabela:

| Wynagrodzenie w zł (netto) | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego | 28 900,00 | 18 900,00 |
| Wynagrodzenie za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego | 18 000,00 | 10 000,00 |
| Razem wynagrodzenie biegłego rewidenta | 46 900,00 | 28 900,00 |

Poza wskazanymi wymienionymi Spółka nie korzystała z innych usług biegłego rewidenta. Informację o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych znajduje się również w Sprawozdaniu finansowym skonsolidowanym w pkt. 42

7.4 Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

W trakcie prac budowlanych Jednostka Dominująca realizując przedsięwzięcie jest obowiązany 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 2017 roku przedstawiono poniżej:

| Wyszczególnienie | Przeciętne zatrudnienie w osobach | Przeciętne zatrudnienie w etatach |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Pracownicy umysłowi | 12 | 12 |
| Pracownicy na stanowiskach robotniczych | 0 | 0 |
| Pracownicy młodociani | 0 | 0 |
| Razem | 12 | 12 |

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

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

7.8 Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych za 2017 rok

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 91 - 92 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 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.

Sprawozdania finansowe zawarte w ramach skonsolidowanego raportu oraz jednostkowego raportu za 2017 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 §83 ust. 7 Rozporządzenia w ramach niniejszego sprawozdania zamieszczone zostały ujawnienia informacji wymagane w odniesieniu do Sprawozdania z działalności Emitenta, o którym mowa w §91 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia i tym samym Emitent nie sporządził odrębnego Sprawozdania z działalności Jednostki Dominującej.

8 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego przez Grupę Kapitałową w 2017 roku

Emitent stosował w roku 2017 zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” (Dobre praktyki) zatwierdzonym przez Radę Giełdy w dniu 13 października 2015 roku, które obowiązują od 1 stycznia 2016 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: https://www.gpw.pl/dobre_praktyki_spolek_regulacje.

8.1 Odstąpienie od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego

I.Z.1.3.

Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa (...) schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1,

Komentarz spółki:

Ze względu na rozmiar i charakter prowadzonej działalności w szczególności z uwagi na fakt iż Zarząd Spółki na moment publikacji niniejszego oświadczenia jest jednoosobowy w Spółce nie został opracowany wewnętrzny podział zadań pomiędzy Członków Zarządu za poszczególne obszary działalności Spółki Spółka jednak nie wyklucza poszerzenia składu Zarządu i stosowania niniejszej zasady w przyszłości.

I.Z.1.7. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa (...) opublikowane przez spółkę materiały informacyjne na temat strategii spółki oraz jej wyników finansowych

Komentarz spółki:

Przyszła strategia Spółki jest kontynuacją działań zainicjowanych w 2015 r. i 2016 r. kiedy to Spółka zaniechała prowadzenia działalności budowlano-montażowej i skoncentrowała się na obsłudze celowych spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską na terenie Lublina.

Po zrealizowaniu dwóch trwających obecnie inwestycji – Nowy Felin i Botanik 4, Spółki deweloperskie Interbud Apartments Sp. z o.o. i Construction Development SA będą prowadzić nowe projekty z zakresu budownictwa mieszkaniowego na gruntach będących w zasobach Grupy Kapitałowej Interbud. W pierwszej kolejności zabudowane będą grunty wolne od obciążeń hipotecznych.

Realizacja kolejnych projektów pozwoli zakumulować nadwyżkę finansową potrzebną do zapewnienia bieżącej płynności finansowej Spółki, a także wygeneruje środki na spłatę zadłużenia wobec Banku BPS. Dzięki temu, po odblokowaniu hipotek, Spółka zyska możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowych na kolejnych działkach.

I.Z.1.15. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa (...) informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji.

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.

I.Z.1.16. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa (...) informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia,

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. 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.

I.Z.1.20. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa (...) zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo,

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. 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.

II.Z.1. Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.

Komentarz spółki:

Ze względu na rozmiar i charakter prowadzonej działalności w szczególności z uwagi na fakt iż Zarząd Spółki jest jednoosobowy, w Spółce nie został opracowany wewnętrzny podział zadań pomiędzy Członków Zarządu za poszczególne obszary działalności Spółki. Spółka jednak nie wyklucza poszerzenia składu Zarządu i stosowania niniejszej zasady w przyszłości.

II.Z.2. Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Komentarz spółki:

W Statucie Spółki nie ma takiego uregulowania.

III.R.1. Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach, chyba że wyodrębnienie jednostek organizacyjnych nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar lub rodzaj działalności prowadzonej przez spółkę.

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.

III.Z.2. Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

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.

III.Z.3. W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

Komentarz spółki:

Stosownie do zasady adekwatności ze względu na rodzaj i rozmiar działalności prowadzonej przez Spółkę nie jest uzasadnione wyodrębnienie w osobnych jednostkach organizacyjnych osoby odpowiedzialnej za audyt wewnętrzny.

III.Z.4. Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

Komentarz spółki:

Spółka nie stosuje tej zasady z uwagi na komentarz zamieszczony przy zasadzie III.Z.3

IV.R.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:

- 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,*
- 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia,*
- 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.*

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. 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.

IV.Z.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, 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. 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.

V.Z.6. Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Komentarz spółki:

W chwili obecnej w Spółce nie funkcjonuje odrębna procedura regulująca kwestię konfliktu interesów, oraz zasad postępowania w obliczu jego zaistnienia, niemniej jednak niniejsza zasada jest obecnie przedmiotem analizy, na podstawie której zgodnie ze wstępną intencją Zarządu sporządzona zostanie właściwa procedura. Z uwagi na fakt, iż zasada adresowana jest również do Rady Nadzorczej, ostateczna deklaracja co do stosowania tej zasady zostanie przekazana do publicznej wiadomości po uzyskaniu stanowiska rady nadzorczej

V.Z.6. Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania

konfliktów interesów, a także zasady wyłączania członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Komentarz spółki:

W chwili obecnej w Spółce nie funkcjonuje odrębna procedura regulująca kwestię konfliktu interesów, oraz zasad postępowania w obliczu jego zaistnienia, niemniej jednak niniejsza zasada jest obecnie przedmiotem analizy, na podstawie której zgodnie ze wstępną intencją Zarządu sporządzona zostanie właściwa procedura. Z uwagi na fakt, iż zasada adresowana jest również do Rady Nadzorczej, ostateczna deklaracja co do stosowania tej zasady zostanie przekazana do publicznej wiadomości po uzyskaniu stanowiska rady nadzorczej

VI.R.1. Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.

Komentarz spółki:

W dniu 10 czerwca 2016 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. podjęło uchwałę o zmianie zasad wynagradzania Członków Rady Nadzorczej w przedmiocie wysokości wynagrodzenia. 29 czerwca 2017 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. podjęło uchwałę o zmianie zasad wynagradzania Członków Rady Nadzorczej w przedmiocie wysokości wynagrodzenia. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje stałe miesięczne wynagrodzenie (z tytułu pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej w wysokości 4 000,00 zł brutto, z tytułu pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w wysokości 2 000,00 zł brutto)

VI.R.2. Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn.

Komentarz spółki:

j.w.

VI.Z.2. Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.

Komentarz spółki :

Aktualnie w Spółce nie funkcjonuje program motywacyjny.

VI.Z.4.

Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:

- 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,*
- 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,*
- 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,*
- 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,*
- 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.*

Komentarz spółki:

Powyższa zasada nie jest stosowana w Spółce w całości. Spółka w sprawozdaniu z działalności podaje wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej z wyłączeniem wynagrodzeń kluczowej kadry menedżerskiej.

Jednocześnie Emitent oświadcza, iż nie wyklucza możliwości przyjęcia do stosowania wskazanych zasad w przyszłości.

8.2 Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

INTERBUD-LUBLIN S.A. posiada 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 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2009, nr 33, poz. 259 z późn. zm.).

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 podmiot do tego uprawniony, wybrany przez Radę Nadzorczą. Spółka informowała, że Rada Nadzorcza 20 czerwca 2017 podjęła decyzję w sprawie wyboru firmy Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Wiśniowa 40 lok. 5, 02 - 520 Warszawa, wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych (prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów) pod nr 3704 (Audytor) do przeprowadzenia przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego INTERBUD-LUBLIN S.A. oraz Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN oraz badania jednostkowego sprawozdania finansowego INTERBUD-LUBLIN S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za 2017 rok

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 701.600,00 zł i dzieli się na 7.016.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Struktura kapitału zakładowego „INTERBUD-LUBLIN” S.A. na dzień 31 grudnia 2017 roku 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 |
| Razem | - | 7.016.000 | 11 530.400 | 2.501.600 |

8.3.2 Akcjonariat

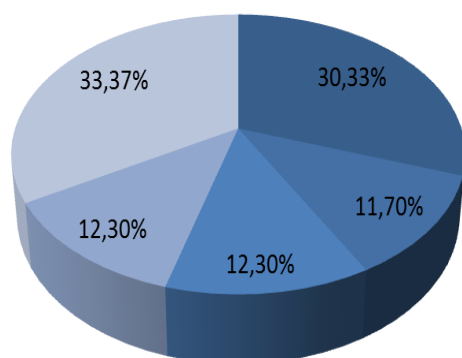
Struktura akcjonariatu Emitenta na dzień 31 grudnia 2017 roku przedstawiała się następująco:

| Posiadacz akcji | Rodzaj akcji | Liczba akcji | Udział w kapitale zakładowym | Liczba głosów na WZ | Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ |
|--------------------|-------------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------|---------------------------------------|
| Witold Matacz | imienne uprzywilejowane co do głosu | 1.967.500 | 28,04% | 3.935.000 | 34,13% |
| | na okaziciela | 160 406 | 2,29% | 160.406 | 1,39% |
| | razem | 2.127.906 | 30,33% | 4.095.406 | 35,52% |
| Krzysztof Jaworski | imienne uprzywilejowane co do głosu | 820.800 | 11,70% | 1.641.600 | 14,24% |
| Tomasz Grodzki* | imienne uprzywilejowane co do głosu | 863.050 | 12,3% | 1.726.100 | 14,97% |
| Sylwester Bogacki* | imienne uprzywilejowane co do głosu | 863.050 | 12,3% | 1.726.100 | 14,97% |
| Pozostali | na okaziciela | 2.341.194 | 33,37% | 2.341.194 | 20,30% |
| Razem | - | 7.016.000 | 100% | 11.530.400 | 100% |

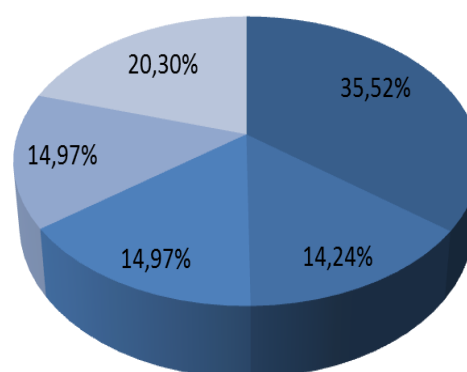
* Zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez Spółkę w dniu 22 grudnia 2017 r. (raport bieżący nr 42/2017), Pan Tomasz Grodzki i

Pan Sylwester Bogacki poinformował o łączącym ich ustnym porozumieniu dotyczącym nabywania akcji spółki publicznej, w konsekwencji czego ich łączny udział w ogólnej liczbie głosów w INTERBUD-LUBLIN S.A. wynosi 29,94%.

UDZIAŁ W KAPITAŁE ZAKŁADOWYM



UDZIAŁ W GŁOSACH NA WZ



■ Witold Matacz ■ Krzysztof Jaworski ■ Tomasz Grodzki ■ Sylwester Bogacki ■ Pozostali

Emitent przypomina również o zawarciu przez Dominującego Akcjonariusza w 2017 roku umowy warunkowej oraz umowy przedwstępnej zawartych z osobą fizyczną niepowiązaną z Dominującym Akcjonariuszem jak również z osobami zarządzającymi i nadzorującymi Spółki dotyczących sprzedaży na rzecz Inwestora łącznie 1.794.522 akcji Spółki uprawniających do 3.589.044 głosów i odpowiadających za 25,58% kapitału zakładowego oraz 31,13% ogólnej liczbie głosów w Spółce, przy czym transakcje sprzedaży tych akcji zostaną zrealizowane po spełnieniu w ustalonym terminie warunku jakim jest zatwierdzenie przez właściwy sąd propozycji układowych w ramach postępowania układowego Spółki.

Do dnia sporządzenia niniejszego Sprawozdania nie miały miejsca żadne zmiany w stanie posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

8.3.3 Akcje własne

Na dzień 31 grudnia 2017 roku jak i na dzień przekazania niniejszego Sprawozdania Emitent nie posiadał akcji własnych.

W 2017 roku Emitent oraz jednostki zależne nie nabywały oraz nie zbywały akcji Jednostki Dominującej.

8.3.4 Umowy dotyczące akcjonariuszy i obligatariuszy

W 2017 roku Dominujący Akcjonariusz zawarł umowy warunkową oraz umowy przedwstępną z osobą fizyczną niepowiązaną z Dominującym Akcjonariuszem jak również z osobami zarządzającymi i nadzorującymi Spółki dotyczących sprzedaży na rzecz Inwestora łącznie 1.794.522 akcji Spółki uprawniających do 3.589.044 głosów i odpowiadających za 25,58% kapitału zakładowego oraz 31,13% ogólnej liczbie głosów w Spółce, przy czym transakcje sprzedaży tych akcji zostaną zrealizowane po spełnieniu w ustalonym terminie warunku jakim jest zatwierdzenie przez właściwy sąd propozycji układowych w ramach postępowania układowego Spółki.

Zarząd Jednostki Dominującej nie posiada żadnych informacji o innych 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 2017 r. Zarząd Spółki funkcjonował jednoosobowo poprzez osobę Prezesa Zarządu Pana Tomasza Grodzkiego.

W dniu 22 lutego 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Sylwestra Bogackiego na Członka Zarządu Spółki.

Skład Zarządu na dzień 31 grudnia 2017 r.:

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

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

8.4.1.2 Wynagrodzenie

Członkowie Zarządu powoływani są uchwałą Rady Nadzorczej. Zatrudnieni są na podstawie umów o pracę. Wartość wynagrodzenia uzależniona jest od indywidualnych obowiązków oraz od obszarów odpowiedzialności powierzonych poszczególnym członkom Zarządu.

Wynagrodzenie członków Zarządu z tytułu pełnionych funkcji w 2017 roku

| Wynagrodzenie członków Zarządu | wartość przyznanych wynagrodzeń [tys. zł] |
|---------------------------------------|--|
| Tomasz Grodzki | 325 000,00 |
| Sylwester Bogacki | 218 243,97 |
| Razem | 543 243,97 |

Pan Tomasz Grodzki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Interbud-Construction S.A. W 2017 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 4.000,00 zł.

Pan Sylwester Bogacki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Rupes sp. z o.o. W 2017 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 4.283,39 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 premii.

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 2017 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Sylwester Bogacki – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Maciej Matusiak – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Henryk Dąbrowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Marek Grzelaczyk – Członek Rady Nadzorczej,
- Marcin Bielski – Członek Rady Nadzorczej,
- Michał Szafranek – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 22 lutego 2017 r. Pan Sylwester Bogacki złożył z tym samym dniem rezygnację z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki. Jednocześnie w tym samym dniu Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Sylwestra Bogackiego na Członka Zarządu Spółki, a Panu Markowi Grzelaczykowi Członkowi Rady Nadzorczej powierzono sprawowanie funkcji jej Przewodniczącego.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2017 r.:

- Marek Grzelaczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Maciej Matusiak – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Henryk Dąbrowski – Członek Rady Nadzorczej
- Marcin Bielski – Członek Rady Nadzorczej
- Michał Szafranek – Członek Rady Nadzorczej

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

8.4.3.2 Wynagrodzenie

Wysokość wynagrodzenia wypłaconego w 2017 roku członkom Rady Nadzorczej została określona Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. z dnia 10 czerwca 2016 r. 29 czerwca 2017 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. podjęło uchwałę o zmianie zasad wynagradzania Członków Rady Nadzorczej w przedmiocie wysokości wynagrodzenia. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje stałe miesięczne wynagrodzenie:

- z tytułu pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej w wysokości 4 000,00 zł brutto
- z tytułu pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w wysokości 2 000,00 zł brutto

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie należne w kwotach netto dla członków Rady Nadzorczej za 2017 r..

| Wynagrodzenie należne dla członków Rady Nadzorczej [tys. zł] | 2017 | | |
|--|----------------|---------------|------------|
| | Rada Nadzorcza | Umowa o pracę | Razem |
| Henryk Dąbrowski | 24 612,63 | 0,00 | 24 612,63 |
| Marcin Bielski | 24 612,63 | 0,00 | 24 612,63 |
| Maciej Matusiak | 26511,1 | 0,00 | 26 511,10 |
| Marek Grzelaczyk | 35 355,03 | 0,00 | 35 355,03 |
| Michał Szafranek | 24 612,63 | 0,00 | 24 612,63 |
| Sylwester Bogacki | 4 325,00 | 0,00 | 4 325,00 |
| Razem | 140 029,02 | 0,00 | 140 029,02 |

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, które zostały opisane w pkt. 8.7.1 powyżej, 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

W skład Komitetu Audytu w 2017 roku wchodził:

- a) Henryk Dąbrowski - Przewodniczący Komitetu;
- b) Maciej Matusiak - Członek Komitetu;
- c) Sylwester Bogacki.

W dniu 22 lutego 2017 r. Pan Sylwester Bogacki złożył rezygnację z pełnienia funkcji przewodniczącego Rady Nadzorczej INTERBUD-LUBLIN S.A. oraz Członka Komitetu Audytu. Na jego miejsce w Komitecie Audytu w dniu 13.04.2017 r. został powołany Pan Marcin Bielski.

W dniu 05.12.2017 Pan Henryk Dąbrowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji przewodniczącego Rady Nadzorczej INTERBUD-LUBLIN S.A. Na jego miejsce w jako przewodniczącego Komitetu Audytu w dniu 05.12.2017 r. został powołany Pan Marcin Bielski.

Pan Marcin Bielski oraz Pan Maciej Matusiak 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) oraz § 2 ust. 6 Regulaminu Komitetu Audytu.

Pan Henryk Dąbrowski spełnia wymogi określone w art. 86 ust. 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649).

Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka.

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.

W 2017 roku 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.

Komitet Wynagrodzeń

W 2017 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. służenie 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:

| Zarząd | | | | | |
|--------|-------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| Lp. | Posiadacz akcji | Ilość akcji ogółem | Akcje uprzywilejowane | Akcje zwykłe | Wartość nominalna akcji (w zł) |
| 1. | Tomasz Grodzki | 863.050 | 863.050 | 0 | 86.350 |
| 2. | Sylwester Bogacki | 863.050 | 863.050 | 0 | 86.350 |

| Rada Nadzorcza | | | | | |
|----------------|------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| Lp. | Posiadacz akcji | Ilość akcji ogółem | Akcje uprzywilejowane | Akcje zwykłe | Wartość nominalna akcji (w zł) |
| 1. | Henryk Dąbrowski | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. | Maciej Matusiak | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3. | Marek Grzelaczyk | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. | Marcin Bielski | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5. | Michał Szafranek | 0 | 0 | 0 | 0 |

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 *Opis organizacji Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji* powyżej.

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. 1 Statutu Spółki) oraz
- wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego (art. 430 § 1 KSH).

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 lub w Warszawie. 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.

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 wydzierżawienie 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 Oświadczenie Zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za rok 2017 oraz jednostkowego sprawozdania finansowego INTERBUD-LUBLIN S.A. za rok 2017 został wybrany zgodnie z przepisami prawa oraz, że podmiot ten oraz biegli rewidenci dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

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 2017 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 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Podpis osoby zarządzającej

Lublin, 29 kwietnia 2018 r.

Tomasz Grodzki – Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki – Członek Zarządu

Kontakt do jednostki dominującej

„INTERBUD-LUBLIN” S.A.
ul. Turystyczna 36, 20 - 207 Lublin
tel: (081) 745 34 07; fax:(081) 746 44 65
info@interbud.com.pl
www.interbud.com.pl