



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN
w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku
(zawiera informacje nt. działalności Jednostki Dominującej za ww. okres)

Lublin

data publikacji – 31 marca 2022 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	10
3.4	Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej	10
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	12
4.1	Informacja o rynkach zbytu oraz źródłach zaopatrzenia	12
4.1.1	Odbiorcy	12
4.1.2	Dostawcy	12
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 2021 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	16
5	Sytuacja finansowa	22
5.1	Grupa Kapitałowa	22
5.1.1	Wyniki za 2021 rok	22
5.1.2	Wyniki segmentów działalności	23
5.1.3	Struktura aktywów i pasywów	25
5.1.4	Przepływy pieniężne	27
5.2	Jednostka Dominująca	28
5.2.1	Wyniki za 2021 rok	28
5.2.2	Struktura aktywów i pasywów	29
5.2.3	Przepływy pieniężne	30
5.3	Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym	30
5.4	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za 2021 rok	31
5.5	Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi	31
5.6	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	31
5.7	Wykorzystanie środków z emisji	31
5.8	Prognozy wyników finansowych	32
5.9	Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym oraz wartościowym	32
6	Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej	32
6.1	Opis perspektyw rozwoju	32
6.2	Strategia Grupy	34

6.3	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki i Grupy	34
6.3.1	Czynniki zewnętrzne	35
6.3.2	Czynniki wewnętrzne	35
6.4	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń oraz stopnia, w jakim Grupa Kapitałowa jest na nie narażona	35
6.4.1	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Grupa prowadzi działalność	36
6.4.2	Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki i Grupy	37
6.4.3	Identyfikacja ryzyka finansowego	38
6.4.4	Ryzyko rynkowe	38
6.4.5	Ryzyko kredytowe	39
6.4.6	Ryzyko utraty płynności	39
7	Pozostałe informacje	40
7.1	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	40
7.2	Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	44
7.3	Informacje o firmie audytorskiej badającej sprawozdania finansowe	44
7.4	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	45
7.5	Prace badawczo – rozwojowe	45
7.6	Zatrudnienie	45
7.7	Działalność sponsoringowa lub charytatywna	45
7.8	Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych za 2021 rok	46
8	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego przez Grupę Kapitałową w 2021 roku	46
8.1	Odstąpienie od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego	46
8.2	Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem	50
8.3	Akcje i akcjonariat	51
8.3.1	Kapitał zakładowy	51
8.3.2	Akcjonariat	52
8.3.3	Akcje własne	52
8.3.4	Umowy dotyczące akcjonariuszy i obligatariuszy	53
8.4	Władze Jednostki Dominującej	53
8.4.1	Zarząd	53
8.4.2	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień	54
8.4.3	Rada Nadzorcza	56
8.4.4	Opis działania Rady Nadzorczej	56
8.4.5	Komitety wewnętrzne	57
8.5	Akcje Emitenta posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące	61
8.6	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne	62
8.7	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu oraz przenoszenia prawa własności akcji	62
8.8	Opis zasad zmiany statutu Jednostki Dominującej	62
8.9	Sposób działania Walnego Zgromadzenia Jednostki Dominującej	62
8.9.1	Uprawnienia akcjonariuszy	64
8.9.2	Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia	64
9	Oświadczenia osób zarządzających	65
9.1	Informacja Zarządu w sprawie firmy audytorskiej badającej sprawozdania finansowe	65
9.2	Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych	65

Podpis osoby zarządzającej	66
Kontakt do jednostki dominującej	66

1 List Prezesa Zarządu

Szanowni Państwo,

Zwracając się do obecnych i potencjalnych Akcjonariuszy Spółki, jak i wszystkich zainteresowanych losami spółki Interbud - Lublin SA, chciałbym w bardzo skondensowanej formie, zwrócić Państwa uwagę, na najważniejsze wydarzenia zakończonego roku obrotowego.

Rok 2021 był kolejnym, bardzo istotnym okresem, z punktu widzenia losów Spółki i powodzenia prowadzonego procesu restrukturyzacji. Zrealizowano kolejne płatności rat układowych dla wierzycieli zakwalifikowanych do grup II i III, a dzięki sprzedaży nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Jana Pawła II i Al. Kraśnickiej oraz nieruchomości położonej przy ul. Relaksowej w Lublinie spłacono wszystkie zobowiązania zabezpieczone hipotecznie, wobec wierzycieli: Banku BPS SA i Mota Engil CE SA. Spłata zadłużenia wobec Banku BPS SA wypełniła tym samym warunki zawartego pomiędzy stronami, porozumienia.

Trwająca pandemia koronawirusa Covid 19 nie miała istotnego wpływu, na prowadzoną przez Spółkę Interbud Construction Sp. z o.o. działalność operacyjną. W 2020 r. podpisano umowy deweloperskie na prawie wszystkie mieszkania pierwszego etapu inwestycji Osiedle Lotników, na lubelskim Felinie, co zapewniło dużą stabilność finansową całej Grupy Kapitałowej Interbud Lublin. Zakończenie drugiego etapu nastąpi dacie po opublikowanie niniejszego sprawozdania, w miesiącu kwietniu 2022 r., a wynik na sprzedaży tych mieszkań zasili zysk w roku obrotowym 2022.

Wspomniane powyżej zdarzenia bardzo pozytywnie wpłynęły na sytuację finansową Spółki i w praktyce całkowicie zminimalizowały ryzyko niepowodzenia prowadzonego procesu restrukturyzacji, nawet w obliczu nowych zagrożeń i ryzyk, które pojawiły się już po dacie bilansu, w pierwszym kwartale 2022 r. Chodzi tu przede wszystkim o wojnę w sąsiedniej Ukrainie, ale i o niekorzystne zjawiska gospodarcze w postaci bardzo wysokiej inflacji, dla której wojna jest dodatkowym impulsem pogłębiającym jej skalę. Bezpośrednim skutkiem inflacji jest seria już dokonanych i oczekiwanych w przyszłości, podwyżek stóp procentowych, co znacząco podnosi koszty oprocentowania kredytów i ogranicza ich dostępność. Rosnące stopy procentowe ograniczyły nieco aktywność klientów wspomagających się kredytami hipotecznymi, zwłaszcza osób na granicy zdolności kredytowej jednak w 2021 r. oraz na początku 2022 r. Spółka zaobserwowała jednak znaczny wzrost udziału transakcji gotówkowych na rynku mieszkaniowym. Zainteresowanie klientów w tym segmencie wynika z chęci ochrony zgromadzonego kapitału przed inflacją, a inwestycje w nieruchomości uznawane są za jedną z efektywniejszych form ochrony kapitału.

Nie mniej jednak pomimo dużej niepewności na rynku, wywołanej wspomnianymi wyżej czynnikami, sytuacja Spółek z Grupy Kapitałowej pozwala na elastyczne reagowanie i dostosowanie strategii działania do zmieniającego się dynamicznie otoczenia rynkowego.

Potwierdzeniem zasygnalizowanych tutaj stwierdzeń i ich finansowym odzwierciedleniem, są publikowane sprawozdania, do których lektury i analizy serdecznie zachęcam.

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

2 Wybrane dane finansowe

2.1 Dane skonsolidowane

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		2021	2020	2021	2020
	Działalność kontynuowana				
I.	Przychody netto ze sprzedaży	23 018,75	2 368,04	5 028,67	529,27
II.	Koszty działalności operacyjnej	19 030,55	1 901,06	4 157,41	424,89
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	3 988,20	466,98	871,26	104,37
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 906,92	-2 319,45	635,05	-518,41
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 504,06	-1 886,90	547,04	-421,73
VI.	Zysk (strata) netto	3 359,98	-1 831,79	734,02	-409,41
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 913,25	-2 759,99	-636,43	-616,87
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	14 726,72	4 222,57	3 217,20	943,76
IX.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-11 219,65	634,49	-2 451,04	141,81
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	593,82	2 097,07	129,73	468,70

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020
I	Aktywa trwałe	2 016,12	24 715,71	438,34	5 355,75
II	Aktywa obrotowe	61 877,03	36 970,29	13 453,28	8 011,24
III.	Aktywa razem	63 893,14	61 686,00	13 891,63	13 366,99
IV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	73 196,02	74 348,85	15 914,25	16 110,96
V.	Zobowiązania długoterminowe	13 521,32	7 337,93	2 939,80	1 590,09
VI.	Zobowiązania krótkoterminowe	59 674,69	67 010,92	12 974,45	14 520,87
VII.	Kapitał własny	-9 302,87	-12 662,86	-2 022,63	-2 743,97
VIII.	Kapitał zakładowy	701,60	701,60	152,54	152,03
IX.	Pasywa, razem	63 893,14	61 686,00	13 891,63	13 366,99
X.	Ilość akcji (w tys szt.)*	7016	7016	7016,00	7016,00
XII.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	0,48	-0,26	0,10	-0,06
XII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	0,48	-0,26	0,10	-0,06
XIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	-1,33	-1,80	-0,29	-0,39
XIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	-1,33	-1,80	-0,29	-0,39
XV.	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	
		2021	2020	2021	2020
	Działalność kontynuowana				
I.	Przychody netto ze sprzedaży	12 211,90	2 471,59	2 667,81	552,41
II.	Koszty działalności operacyjnej	9 563,54	1 425,74	2 089,25	318,66
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	2 648,36	1 045,85	578,56	233,75
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 738,99	128,04	1 035,28	28,62
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 265,31	-505,40	276,42	-112,96
VI.	Zysk (strata) netto	1 717,34	-504,24	375,17	-112,70
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	10 973,15	-2 225,03	2 397,19	-497,30
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	4 110,83	6 288,70	898,05	1 405,55
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-18 373,09	-1 642,40	-4 013,78	-367,08
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-3 289,10	2 421,27	-718,54	541,16

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-12-2021	31-12-2020	31-12-2021	31-12-2020
I	Aktywa trwałe	6 768,07	34 622,27	1 471,51	7 502,44
II	Aktywa obrotowe	25 497,97	18 210,04	5 543,76	3 946,01
III.	Aktywa razem	32 266,04	52 832,31	7 015,27	11 448,45
IV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	39 922,99	62 206,61	8 680,04	13 479,81
V.	Zobowiązania długoterminowe	5 515,68	6 711,29	1 199,22	1 454,30
VI.	Zobowiązania krótkoterminowe	34 407,31	55 495,32	7 480,83	12 025,51
VII.	Kapitał własny	-7 656,95	-9 374,30	-1 664,77	-2 031,35
VIII.	Kapitał zakładowy	701,60	701,60	152,54	152,03
IX.	Pasywa, razem	32 266,04	52 832,31	7 015,27	11 448,45
X.	Ilość akcji (w tys szt.)*	7 016	7 016	7 016	7 016
XII.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	0,24	-0,07	0,05	-0,02
XII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	0,24	-0,07	0,05	-0,02
XIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	-1,09	-1,34	-0,24	-0,29
XIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	-1,09	-1,34	-0,24	-0,29
XV.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0,00	0,00	0,00	0,00

2.3 Zasady przeliczeń wybranych danych finansowych

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

- poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone zostały według kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. 31 grudnia 2021 roku (1 EUR = 4,5994 PLN) i na dzień 31 grudnia 2020 roku (1 EUR = 4,6148);
- 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 2021 roku (1 EUR = 4,5775 PLN) oraz dla okresu 1 stycznia - 31 grudnia 2020 roku (1 EUR = 4,4742 PLN).

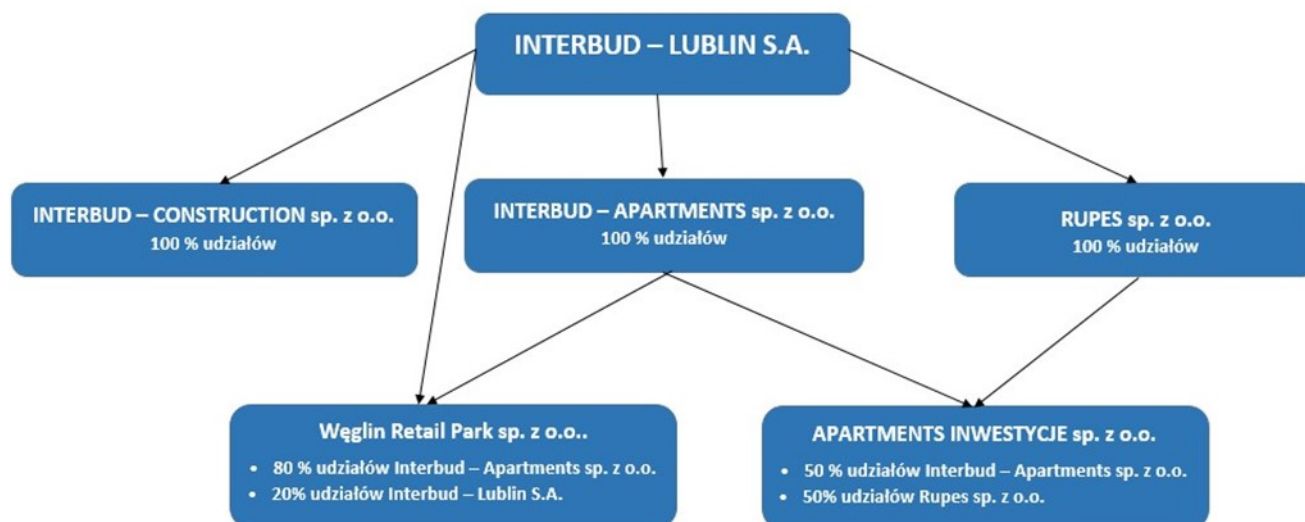
3 Informacje o Grupie Kapitałowej Interbud-Lublin

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

Powiązania kapitałowe

Na dzień rozpoczęcia okresu sprawozdawczego tj. 1 stycznia 2021 roku INTERBUD-LUBLIN S.A. (dalej jako: Emitent, Spółka, Jednostka Dominująca) tworzył Grupę Kapitałową wraz z pięcioma podmiotami zależnymi tj. spółką RUPES Sp. z o.o., INTERBUD-CONSTRUCTION Sp. z o.o., INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o., WĘGLIN RETAIL PARK Sp. z o.o. oraz APARTAMENTS INWESTYCJE Sp. z o.o. Wszystkie spółki zależne podlegały konsolidacji metodą pełną.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Grupa Kapitałowa Interbud Lublin składała się z następujących podmiotów:



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

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

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 2021 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta nie posiadały oddziałów/zakładów.

3.2 Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin

3.2.1 Jednostka dominująca

Nazwa: „INTERBUD-LUBLIN” S.A.

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

Telefon: +48 81 746 34 07

Telefax: +48 81 746 44 65

Pocztą elektroniczną: info@interbud.com.pl

Strona internetowa: www.interbud.com.pl

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

3.2.2 Jednostki zależne

3.2.2.1 RUPES Sp. z o.o.

RUPES Sp. z o.o. (RUPES) została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000251107 w dniu 15 lutego 2006 r. Początkowo Spółka zajmowała się obrotem nieruchomościami. Jedynym zadaniem inwestycyjnym realizowanym przez RUPES była budowa budynku biurowego, który jest położony na działkach przy ul. Żwirki i Wigury oraz Alejach Racławickich (Śródmieście) w Lublinie. Wzniesiony budynek ma charakter usługowo-mieszkalny z trzypoziomowym garażem podziemnym. Aktualnie spółka RUPES zajmuje się komercjalizacją ww. budynku biurowego zlokalizowanego w samym centrum Lublina. Emitent planuje powierzyć spółce realizację części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej.

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

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

Kapitał zakładowy spółki zależnej INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o. wynosi 4.243 tys. zł. Emitent posiada 100% udziałów w tym podmiocie. Spółka w 2019 roku zakończyła projekty deweloperskie Osiedle Nowy Felin oraz Osiedle Botanik 4. Obecnie Spółka koncentruje się na zrealizowaniu projektu deweloperskiego w Lublinie Osiedle Lotników.

Odbiór mieszkań z I Etapu (budynek B3) rozpoczął się w czwartym kwartale 2021 r., a termin zakończenia realizacji II Etapu (budynki B1 i B2) przewidywany jest w I półroczu 2022 r.

Kapitał zakładowy spółki zależnej INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o. wynosi 1.305 tys. zł. Emitent posiada 100% udziałów w tym podmiocie. Spółka realizowała projekt deweloperski pn. Osiedle Brzozy III. W sprawozdaniu Zarządu za trzeci kwartał 2021 r. Spółka informowała o planach rozpoczęcia budowy kompleksu budynków mieszkalnych zlokalizowanych w Zamościu. Jednakże ze względu na sytuację geopolityczną Spółka ostrożnościowo podjęła decyzję o zawieszeniu ww. projektu. Natomiast w roku 2022 Spółka planuje rozpoczęcie przygotowania do kolejnej inwestycji pod nazwą Twins Garden, która zakłada budowę nowoczesnych i komfortowych domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. Inwestycja zlokalizowana jest na północno-wschodniej granicy z Lublinem – w miejscowości Wólka. W chwili obecnej spółka oczekuje na decyzję w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie na którym planuje prowadzić inwestycję.

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

Spółka Apartments Inwestycje sp. z o.o. została założona 24 lipca 2020 r. a udziały w niej posiadają w równych częściach Interbud - Apartments sp. z o.o. oraz Rupes sp. z o.o. Spółka ma zajmować się realizacją części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

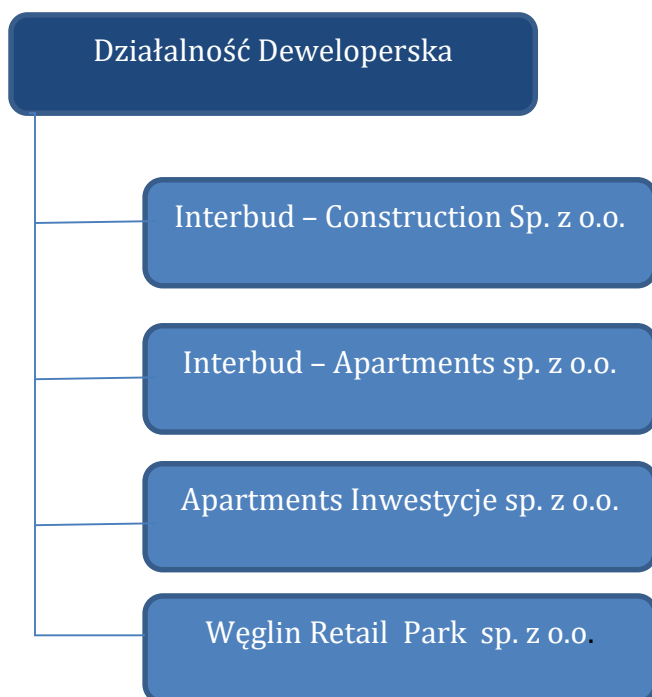
Spółka Węglin Retail Park sp. z o.o. w której 20% udziałów posiada Emitent a 80% udziałów posiada spółka Interbud - Apartments sp. z o.o. powstała dniu 30 lipca 2020 r. Spółka planuje realizację części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej Interbud Lublin. Zgromadzenia Wspólników obydwu spółek ustaliły, iż ich pierwszy rok obrotowy kończy się w dniu 31 grudnia 2021 r.

3.3 Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca żadne zmiany w obrębie Grupy Kapitałowej oraz w przedsiębiorstwie Emitenta.

3.4 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

Jednostka Dominująca koncentruje swoją działalność na obsłudze celowych spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską na terenie województwa lubelskiego. INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o. w 2021 roku prowadziła realizację projektu deweloperskiego Osiedle Lotników. Przedmiotem działalności spółki zależnej RUPES w 2021 r. była komercjalizacja powierzchni nieruchomości budynku biurowego, który zlokalizowany jest w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury. W 2021 roku spółka Węglin Retail Park sp. z o.o. zajmowała się komercjalizacją części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej w szczególności budową Retail Parku przy ul. Jana Pawła II, al. Krasinieckiej oraz ul. Gęsiej. (Emitent przypomina iż w dniu 18 stycznia 2022 r. cała nieruchomość została sprzedana i na Kupującego zostały przeniesione wszelkie prawa i obowiązki wynikające z zawartych wcześniej przez Spółkę umów najmu i przedwstępnej umowy sprzedaży lokali znajdujących się w Inwestycji, umowy na wykonanie projektu budowlano – wykonawczego Inwestycji oraz umowy na wykonanie robót budowlanych w zakresie Inwestycji i częściowej infrastruktury komunikacyjnej w rejonie Inwestycji). Podsumowując zarówno na koniec okresu sprawozdawczego, jak i na dzień publikacji niniejszego raportu Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN prowadziła swoją działalność operacyjną w formie działalności deweloperskiej.



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

W lutym i sierpniu 2021 r. oraz lutym 2022 r. została zapłacona pierwsza, druga i trzecia rata zobowiązań II Grupy Wierzycieli a w maju 2021 r. i listopadzie 2021 r. Emitent dokonał spłaty pierwszej i drugiej raty zobowiązań III Grupy Wierzycieli objętych postępowaniem układowym.

W pozostałym zakresie nie wystąpiły w 2021 roku istotne zmiany w zasadach zarządzania Emitentem lub jego Grupą Kapitałową.

3.2 Organy Spółki

3.1 Zarząd

Od początku 2021 r., w tym na dzień publikacji niniejszego raportu, Zarząd Spółki funkcjonował w składzie:

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

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

Kadencja Członków Zarządu trwa 3 lata.

3.2 Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2021 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Marek Grzelaczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Henryk Dąbrowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Magdalena Cyrankiewicz – Członek Rady Nadzorczej

- Artur Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej
- Dagmara Wójcik – Murdza – Członek Rady Nadzorczej

Do dnia sporządzenia niniejszego raportu okresowego skład Rady Nadzorczej 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 przede wszystkim indywidualni nabywcy lokali mieszkalnych (osoby fizyczne) oraz w przypadku lokali usługowych podmioty prowadzące działalność gospodarczą.

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

W 2021 roku transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości gruntowych oraz lokali przekroczyły próg 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej za 2021 rok oraz Jednostki Dominującej, niemniej jednak były to transakcje nie uzależniające Spółek od pojedynczych odbiorców.

4.1.2 Dostawcy

Interbud-Lublin S.A. zaniechała prowadzenia działalności budowlano-montażowej i w związku z powyższym w 2021 r. Emitent oraz jednostki od niego zależne nie dokonywały zakupów materiałów do produkcji i towarów związanych z w/w działalnością.

4.2 Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej

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

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

4.3 Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązanymi

Transakcje Spółki i Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych i na podstawie zawartych umów. W 2021 roku wartość umów na świadczenie usług pomiędzy spółkami wyniosła 1,02 mln zł.

W okresie sprawozdawczym Emitent ani jednostki od niej zależne nie zawierały żadnych transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi, które zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

4.4 Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2021 roku poręczeniach i gwarancjach

Interbud-Lublin S.A. zaniechała prowadzenia działalności budowlano-montażowej i w związku z powyższym w 2021 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 oprócz poniższej informacji dotyczącej poręczenia udzielonego przez Spółkę Rupes sp. z o.o. nie udzielały i nie otrzymały poręczeń.

W związku z zawarciem w dniu 25 lutego 2020 r. umowy na wykonanie robót budowlanych przez spółkę należącą do Grupy Kapitałowej Interbud Lublin tj. Interbud Construction S.A. (Zamawiający) oraz Przedsiębiorstwo Budowlane Konsbud sp. z o.o. (Wykonawca) w dniu 10 marca 2020 r. zostało zawarte porozumienie trójstronne (Porozumienie) pomiędzy Zamawiającym, Wykonawcą a spółką Rupes sp. z o.o. (Poręczyciel).

W celu zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych Wykonawcy Porozumienie przewiduje w szczególności: (i) poręczenie udzielone na okres do końca 2022 roku przez Rupes względem Wykonawcy do wykonania wszelkich zobowiązań pieniężnych Zamawiającego z tytułu Umowy, w tym zapłatę wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane, do łącznej wysokości 13 mln zł na wypadek, gdyby Zamawiający powyższych zobowiązań nie wykonał mimo upływu terminu ich wymagalności, oraz (ii) ustanowienie przez Rupes na rzecz Wykonawcy hipoteki umownej na nieruchomości położonej w Lublinie, stanowiącej lokal niemieszkalny do sumy ok. 1,85 mln zł jako zabezpieczenie wierzytelności z tytułu roszczeń wynikających z Umowy, (iii) oświadczenie Rupes o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty zobowiązań wynikających z ww. poręczenia do łącznej wysokości 13,1 mln zł oraz wydania przedmiotu zabezpieczenia objętego ww. hipoteką.

W 2021 roku jak i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie posiadała udzielonych gwarancji ubezpieczeniowych.

4.5 Informacje o kredytach i pożyczkach

Zobowiązania z tytułu kredytów spółek Grupy Kapitałowej Interbud Lublin

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2021	Rok zakończony 31.12.2020
Długoterminowe	4 511 235,32	5 301 215,54
Krótkoterminowe	7 382 735,38	24 556 817,31
Razem	11 893 970,70	29 858 032,85

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 wypowiedziane 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 sprawozdaniach za 2019, 2020 r. oraz 2021 r. ujęto je w pozycji zobowiązań krótkoterminowych z datą wymagalności przypadającą do zapłaty zgodnie z warunkami wypowiedzenia.

W dniu 21 lutego 2019 r. Emitent otrzymał z Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. (Bank) pismo, zgodnie z którym Bank wnioskował o objęcie należności Banku w kwocie ok. 3,8 mln zł z tytułu kredytu rewolwingowego w postępowaniu układowym, w propozycjach układowych w grupie III. Pozostałe należności Banku wobec Spółki w kwocie ok. 24,6 mln zł nie zostały objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym, w związku z czym w dniu 18 września 2019 r. (zmienione aneksem z 17 września 2020 r. oraz aneksem z 29 czerwca 2021 r.) Emitent po uzyskaniu zgody nadzorca sądowego zawarł z Bankiem umowę o spełnieniu świadczeń wynikających z wierzytelności nieobjętych układem (Porozumienie). Zgodnie z Porozumieniem Spółka zobowiązała się do spłaty na rzecz Banku wierzytelności z tytułu zabezpieczonych hipotecznie umów kredytowych i umowy udzielenia gwarancji bankowej, które nie zostały objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym w łącznej kwocie ok. 24,6 mln zł. Spłata wierzytelności wobec Banku była ustalona w zróżnicowanej wysokości ratach zgodnie z uzgodnionym harmonogramem począwszy od grudnia 2019 r. do końca października 2021 r. W dniu 1 marca 2022 r. pomiędzy Bankiem a Spółką została zawarta umowa zwolnienia z długu. Zgodnie z Umową Bank zwolnił Emitenta z roszczenia

o zapłatę odsetek w kwocie 1,9 mln zł oraz oświadcza, iż wyczerpane są wszelkie roszczenia pomiędzy stronami wynikające z Porozumienia.

Jednocześnie Emitent przypomina, iż nadal w stosunku do Banku posiada zobowiązanie z tytułu kredytu rewolwingowego objętego postępowaniem układowym. Na dzień publikacji niniejszego raportu bieżącego pozostała kwota do spłaty ww. zobowiązania to ok. 0,9 mln zł płatne w pozostałych trzech ratach zgodnie z przyjętym i zatwierdzonym układem.

Poniższe tabele przedstawiają zmiany poszczególnych kredytów spółek Grupy Kapitałowej Interbud Lublin w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2021 roku i 2020 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Spłata kredytu	Stan na 31.12.2021 roku		
				długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	624 832,38	2 158 511,85	624 832,38	2 783 344,23
2	BPS SA	5687088/84/K/Rb/11	10 905 822,03	0,00	0,00	0,00
3	ALIOR BANK SA	U0002480767613	165 147,84	570 510,69	165 147,84	735 658,53
4	BPS SA	5687088/66/K/RE/15	1 974 265,44	0,00	2 461 307,20	2 461 307,20
Odsetki naliczone na dzień bilansowy				1 782 212,78	4 131 447,96	5 913 660,74
Razem			13 670 067,69	4 511 235,32	7 382 735,38	11 893 970,70

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Spłata kredytu	Stan na 31.12.2020 roku		
				długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	BPS SA	5687088/85/K/Re/11	0,00	2 783 344,23	624 832,38	3 408 176,61
2	BPS SA	5687088/84/K/Rb/11	0,00	0,00	10 922 665,14	10 922 665,14
3	ALIOR BANK SA	U0002480767613	0,00	735 658,53	165 147,84	900 806,37
4	BPS SA	5687088/66/K/RE/15	1 549 382,95	0,00	4 418 729,53	4 418 729,53
Odsetki naliczone na dzień bilansowy				1 782 212,78	8 425 442,42	10 207 655,20
Razem			0,00	5 301 215,54	24 556 817,31	29 858 032,85

Wszystkie kredyty oprocentowane są wg stawek WIBOR + marża banku.

W dniu 20 sierpnia 2020 r. Interbud - Construction S.A. podpisała z Fundacją – Agencja Rozwoju Regionalnego z siedzibą w Starachowicach umowę pożyczki płynnościowej na kwotę 2,5 mln zł z przeznaczeniem na bieżącą działalność Spółki w szczególności na realizację projektu – Osiedle Lotników. Pożyczka objęta jest dotacją na pokrycie całkowitej wartości odsetek od kapitału i zostanie przyznana zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 14 kwietnia 2020 r. w sprawie udzielania pomocy z instrumentów finansowych w ramach programów operacyjnych na lata 2014-2020 w celu wspierania polskiej gospodarki w związku z wystąpieniem pandemii COVID-19. Umowa pożyczki przewiduje okres spłaty zadłużenia do dnia stycznia 2024 r.

Dnia 30 listopada 2021 roku Węglin Retail Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością podpisała z umowę pożyczki na kwotę 8,5 mln zł z przeznaczeniem na spłatę hipoteki umownej wpisanej do księgi wieczystej, stanowiącej własność Pożyczkobiorcy. Oprocentowanie pożyczki będzie równe stopie oprocentowania pożyczek na rynku międzybankowym WIBOR 3 miesięczny, powiększonej o 3,5% w skali roku. Pożyczka zostaje udzielona na czas określony do 01 stycznia 2024 roku. Pożyczkodawca w celu zabezpieczenia spłaty udzielonej mu pożyczki dokona w formie prawej przewidzianej przewłaszczenia na zabezpieczenie na rzecz pożyczkodawcy stanowiącej własność Pożyczkodawcy nieruchomości w postaci działek położonych w Lublinie, dla której prowadzona jest księga wieczysta LU11/00332507/8. W dniu 18 stycznia 2022 roku w związku ze spłatą przez Spółkę wszystkich zobowiązań wobec Pożyczkodawcy oraz w wykonaniu zobowiązania do powrotnego przeniesienia własności części ww. Nieruchomości

wynikającego z umowy przeniesienia własności na zabezpieczenie wierzytelności pożyczkowych zabezpieczającej ww. pożyczkę, zawarł z nim umowę zwrotnego przeniesienia części własności Nieruchomości.

Poza powyższym w roku 2021 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 2021 pożyczek wobec podmiotów zewnętrznych.

Stan zadłużenia wewnątrz grupy przedstawia tabela:

Pożyczki udzielone przez Interbud-Lublin S.A.

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2020	Termin spłaty / uwagi	Stan na 31.12.2021	Termin spłaty / uwagi
Rupes Sp. z o.o.	3 244 164	31.12.2022	1 429 708	31-12-2022
- kapitał	913 265		0	
- odsetki	2 330 899		1 429 708	
Interbud-Construction sp. z o.o., w tym:	1 073 534	31.12.2022	0	pożyczka spłacona
- kapitał	827 938		0	
- odsetki	245 596		0	
Węglin Retail Park sp. z o.o., w tym:	0	-	13 005 014	31-12-2022
- kapitał	0		12 940 000	w lutym 2022 spłacono kwotę 7.000.000 zł
- odsetki	0		65 014	
Razem	4 317 698		14 434 721	

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

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2020	Termin spłaty / uwagi	Stan na 31.12.2021	Termin spłaty / uwagi
Interbud-Lublin S.A.	918 017	31-12-2022	776 168	31-12-2022
- kapitał	824 930		687 266	
- odsetki	93 087		88 902	
Rupes Sp. z o.o.	60 393	31-12-2022	60 393	31-12-2022
- kapitał	0		0	
- odsetki	60 393		60 393	
Apartments Inwestycje sp. z o.o.	0	-	5 103	31-03-2023
- kapitał	0		5 000	
- odsetki	0		103	
Razem	978 410		841 664	

Pożyczki zaciągnięte od podmiotów zewnętrznych

Pożyczkodawca - Fundacja pn. Agencja Rozwoju Regionalnego z siedzibą w Starachowicach	Stan na 31.12.2020	Termin spłaty / uwagi	Stan na 31.12.2021	Termin spłaty / uwagi
Interbud-Construction sp. z o.o.	2 500 000	29-01-2024	1 612 905	29-01-2024
- kapitał	2 500 000		1 612 905	
- odsetki	0		0	

Pożyczkodawca Przedsiębiorstwo Handlowo Usługowe ARKADA Jerzy Chomicki	Stan na 31.12.2020	Termin spłaty / uwagi	Stan na 31.12.2021	Termin spłaty / uwagi
Węglin Retail Park sp. z o.o.	0	-	8 539 704	01-01-2024
- kapitał	0		8 500 000	pożyczka spłacona całkowicie w styczniu 2022
- odsetki	0		39 704	

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

W dniu 21 stycznia 2021 r. Emitent powziął ustną informację w sprawie rozstrzygnięcia pierwszej licytacji jednej z nieruchomości zlokalizowanych przy al. Kraśnickiej w Lublinie. Treść prawomocnych postanowień właściwego sądu w sprawie udzielenia przybicia i przysądzenia własności nieruchomości zlokalizowanej przy al. Kraśnickiej w Lublinie Emitent otrzymał od komornika sądowego w dniu 21 czerwca 2021 r. Zgodnie z uzyskanymi informacjami przedmiotowa nieruchomość została wylicytowana za kwotę 6,4 mln zł brutto przez spółkę Mak-Pol sp. z o.o., która wykonała warunki licytacyjne poprzez zapłacenie w terminie ceny nabycia nieruchomości. Prawomocne postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości przenosi własność nieruchomości na nabywcę. W dniu 27 lipca 2021 r. Emitent otrzymał od komornika sądowego nieprawomocne postanowienie właściwego sądu w sprawie sporządzenia planu podziału w zakresie sum uzyskanych z licytacji nieruchomości i ich przeznaczeniu. Zgodnie z uzyskanymi informacjami, po odliczeniu należnego podatku VAT, komornik ustalił sumę podlegającą podziałowi na kwotę 5,21 mln, która zostanie podzielona pomiędzy pięć stron posiadających wierzytelności i prawa wynikające z egzekucji nieruchomości. W dniu 13 września 2021 r. Emitent otrzymał od komornika sądowego informację, iż uprawomocnienie się planu podziału nastąpiło w dniu 30 sierpnia 2021 r. Zgodnie z uzyskaną informacją komornik sądowy wykonał plan podziału na rzecz uczestniczących w nim podmiotów po powrocie środków z depozytu Ministra Finansów w dniu 2 września 2021 r. Jednocześnie zgodnie z prawomocnym planem podziału nabywcy nieruchomości została zwrócona przez komornika sądowego kwota 1,66 mln zł tytułem zapłaty za utrzymanie w mocy służebności znajdujące pokrycie w cenie nabycia, w związku z czym Emitent podjął decyzję o utworzeniu rezerwy na powyższe koszty w kwocie netto 1,4 mln zł. O powyższych zdarzeniach Spółka informowała odpowiednio raportami bieżącymi o numerach 2/2021, 16/2021, 20/2021 i 24/2021.

W dniu 9 marca 2021 roku Emitent zawarł z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą umowę sprzedaży Nieruchomości za cenę ok. 1,9 mln. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 5/2021.

W dniu 5 maja 2021 r. spółka zależna od Emitenta tj. Węglin Retail Park sp. z o.o. (Wynajmujący) zawarła kolejną umowę najmu części powierzchni inwestycji Węglin Retail Park, ze spółką działającą w branży gastronomicznej (Najemca), na okres 5 lat z możliwością przedłużenia o kolejne 5 lat. Całkowita wartość Umowy w okresie jej obowiązywania wynosi ok. 1,5 mln zł netto. Umowa została zawarta pod warunkiem dostarczenia Najemcy przez Wynajmującego w terminie do 31 października 2021 r. (termin zmieniony aneksem nr 1 z pierwotnego dnia 31 sierpnia 2021 r., o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 23/2021) oświadczenia o posiadaniu źródeł finansowania, pozwalających na budowę Węglin Retail Park w terminie pozwalającym na wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy. Spółka w wyznaczonym terminie wywiązała się z ww. warunku. Spółka informowała o ww. umowie raportami bieżącymi nr 6/2021 i nr 23/2021.

W dniu 7 maja 2021 roku spółka zależna Rupes sp. z o.o. zawarła ze spółką świadczącą działalność pośrednictwa pracy w Lublinie [Kupujący] umowę sprzedaży lokalu usługowego o powierzchni ok. 250 m² zlokalizowanego w budynku przy Alejach Racławickich w Lublinie [Nieruchomość] za cenę ok. 1,97 mln zł brutto. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 7/2021.

W dniu 2 czerwca 2021 r. Emitent zawarł ze spółką zależną Interbud - Construction sp. z o.o. umowę sprzedaży pięciu działek oraz umowę przedwstępną sprzedaży dwóch działek położonych w Lublinie o łącznej powierzchni ok. 7 tys. m² położonych w Lublinie za łączną cenę ok. 1,74 mln zł brutto, przy czym uzyskana cena netto została przeznaczona przede wszystkim na spłatę kredytu posiadanego przez Emitenta w Banku Polskiej Spółdzielczości. Przeniesienie własności nieruchomości pięciu działek nastąpiło w dacie zawarcia umowy. W dniu 8 czerwca 2021 Emitent zawarł ze Spółką Zależną umowę sprzedaży ww. dwóch działek o powierzchni ok. 2 tys. m². Spółka informowała o ww. umowach raportem bieżącym nr 10/2021 oraz 12/2021.

W dniu 8 czerwca 2021 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta, które zatwierdziło sprawozdania roczne za 2020 rok. oraz udzieliło absolutoria wszystkim członkom Zarządu i Rady Nadzorczej. Spółka informowała o powyższym raportem bieżącym nr 11/2021.

W dniu 18 czerwca 2021 r. Emitent zawarł ze spółką zależną Węglin Retail Park sp. z o.o. aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży działek położonych w Lublinie w okolicy ul. Jana Pawła II, Al. Kraśnickiej oraz ul. Gęsiej, zgodnie z którym termin na podpisanie umowy przyrzeczonej został wydłużony do dnia 31 października 2021 r. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 14/2021. W dniu 29 października 2021 r. zawarty został aneks nr 2 do ww. umowy zgodnie z którym termin na podpisanie umowy przyrzeczonej został wydłużony do dnia 30 listopada 2021 r. Dodatkowo strony wspólnie ustaliły, iż w związku z wykonaniem prac komercjalizacyjnych i dokumentacji projektowej samodzielnie przez Spółkę Zależną obniżeniu ulega cena Nieruchomości do kwoty 16 mln zł netto powiększonej o podatek od towarów i usług VAT. Pozostałe postanowienia Umowy pozostały bez istotnych zmian. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 28/2021. Ostatecznie umowa przyrzeczona została podpisana w dniu 25 listopada 2021 r. W tym samym dniu pomiędzy Emitentem (Pożyczkodawca), a Węglin Retail Park Sp. z o.o. (Pożyczkobiorca) została podpisana umowa pożyczki w 9,8 mln zł w celu częściowego sfinansowania ww. umowy przyrzeczonej. Spłata pożyczki nastąpi w terminie do 31 grudnia 2022 r. O powyższych umowach Spółka informowała raportem bieżącym nr 34/2021.

W dniu 18 czerwca 2021 r. spółka zależna Interbud - Apartments sp. z o.o. zawarła z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży działki położonej w Lublinie na osiedlu Felin o powierzchni ok. 3 tys. m² (Nieruchomość) za cenę ok. 0,45 mln zł netto tj. 0,56 mln zł brutto, zgodnie z którym termin na podpisanie umowy przyrzeczonej został wydłużony do dnia 31 grudnia 2021 r. W dniu 9 grudnia strony zawarły kolejny aneks do ww. umowy zgodnie z którym termin na podpisanie umowy przyrzeczonej został wydłużony do 31 grudnia 2022 r. Dodatkowo strony zdecydowały o zwiększeniu ceny tj. sprzedaż Nieruchomości odbędzie się za cenę 0,55 mln zł netto tj. 0,68 mln zł brutto. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 15/2021 oraz raportem bieżącym nr 36/2021.

W dniu 22 czerwca 2021 r. Emitent powziął informację o obustronnym podpisaniu pomiędzy spółką zależną Emitenta tj. Węglin Retail Park Sp. z o.o. a Gminą Lublin, umowy na budowę częściowej infrastruktury komunikacyjnej w rejonie ul. Jana Pawła II oraz ul. Gęsiej w Lublinie w związku z zamiarem realizacji inwestycji polegającej na budowie obiektu handlowego. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 17/2021.

W dniu 29 czerwca 2021 r. Emitent podpisał kolejny aneks do poza układowego porozumienia z Bankiem BPS, który zakłada przesunięcie ostatecznego terminu spłaty wierzytelności objętych porozumieniem na dzień 31 października 2021 r. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 18/2021.

W dniu 7 lipca 2021 r. spółka zależna Węglin Retail Park sp. z o.o. otrzymała obustronnie podpisany aneks do umowy najmu części powierzchni inwestycji Węglin Retail Park, o którym Emitent informował raportem bieżącym nr 37/2020. Zgodnie z aneksem strony umowy najmu uzgodniły, że termin dostarczenia najemcy przez spółkę zależną oświadczenia o posiadaniu źródeł finansowania, pozwalających na budowę Węglin Park w terminie pozwalającym na wykonanie zobowiązań wynikających z umowy najmu został przedłużony do dnia 30 września 2021. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 19/2021.

W dniu 30 lipca 2021 r. Emitent zawarł ze spółką prawa handlowego (Kupujący) umowę sprzedaży części działek wraz z własnością posadowionych na nich budynków położonych w Lublinie przy ul. Turystycznej o łącznej powierzchni ok. 2,2 tys. m² za cenę ok. 1,5 mln zł brutto. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 21/2021.

W dniu 11 sierpnia 2021 r., zatwierdzono projekt budowlany i udzielono spółce zależnej od Emitenta tj. Węglin Retail Park sp. z o.o. pozwolenia na budowę zespołu budynków handlowo-usługowych „Węglin Park” z zagospodarowaniem terenu, wewnętrznym układem drogowym z miejscami postojowymi i chodnikami; zewnętrznymi instalacjami na działkach położonych przy ul. Jana Pawła II w Lublinie.

W dniu 20 sierpnia 2021 r. Emitent zawarł ze spółką zależną Interbud - Construction sp. z o.o. (Kupujący), umowę sprzedaży siedmiu działek położonych w Lublinie o łącznej powierzchni ok. 6 tys. m² za łączną cenę ok. 1,2 mln zł netto powiększoną o należny podatek VAT, a ponadto w tym samym dniu spółka zależna od Emitenta tj. Interbud - Apartments sp. z o.o. (Sprzedający), zawarła z inną spółką zależną od Emitenta tj. Interbud - Construction sp. z o.o. (Kupujący) umowę sprzedaży działki położonej w Lublinie o powierzchni ok. 1,6 tys. m² za cenę ok. 0,4 mln zł netto powiększoną o należny podatek VAT. Spółka informowała o ww. umowach raportem bieżącym nr 22/2021.

W dniu 16 września 2021 r. Emitent zawarł ze spółką prawa handlowego umowę sprzedaży działki położonej w Lublinie w okolicy ul. Tarasowej o powierzchni ok. 0,56 ha za cenę ok. 2,83 mln zł brutto, przy czym uzyskana cena zostanie przeznaczona przede wszystkim na spłatę wierzycieli hipotecznych Emitenta tj. Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. oraz Mota Engil Central Europe S.A. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 25/2021.

W dniu 14 października 2021 r. Emitent zawarł ze spółką prawa handlowego, umowę sprzedaży czterech działek położonych w Lublinie w okolicy ul. Relaksowej (Nieruchomość) o łącznej powierzchni ok. 1,27 ha za cenę ok. 6,2 mln zł brutto, przy czym uzyskana cena zostanie przeznaczona przede wszystkim na spłatę wierzycieli hipotecznych Emitenta tj. Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. oraz Mota Engil Central Europe S.A. Zapłata części ceny do ww. wierzycieli hipotecznych nastąpiła zgodnie z zapisami umowy, natomiast druga płatność w kwocie 2 mln zł nastąpi do dnia 27 kwietnia 2022 r. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 27/2021.

W dniu 8 listopada 2021 r. spółka zależna od Emitenta tj. Węglin Retail Park sp. z o.o. [Wynajmujący] zawarła ze spółką działającą w branży handlowej [Najemca] umowę najmu części powierzchni inwestycji Węglin Retail Park [Umowa]. Umowa została zawarta na okres 10 lat z możliwością dwukrotnego przedłużenia każdorazowo o kolejne 5 lat. Całkowita wartość Umowy w podstawowym okresie jej obowiązywania wynosi ok. 583 tys. euro netto, co stanowi równowartość ok. 2,7 mln zł. netto. Umowa ulega rozwiązaniu w przypadku niedostarczenia Najemcy przez Wynajmującego w terminie do 30 listopada 2021 r. oświadczenia o posiadaniu źródeł finansowania, pozwalających na budowę parku handlowego w terminie pozwalającym na wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy. Ponadto Umowa przewiduje, że w terminie do 30 czerwca 2022 roku Najemcy przysługuje prawo żądania, aby Wynajmujący zawarł z nim umowę przedwstępną sprzedaży ww. lokalu. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 29/2021.

W dniu 10 listopada 2021 roku spółka zależna od Emitenta tj. Rupes sp. z o.o. [Rupes] zawarła z osobą fizyczną [Kupujący] przedwstępną umowę sprzedaży lokalu usługowego o powierzchni ok. 235,53 m² za cenę ok. 1,5 mln zł

netto powiększoną o podatek VAT w wysokości 0,35 mln. zł, tj. za cenę 1,85 mln zł brutto [Nieruchomość], zlokalizowanego w budynku przy Alejach Racławickich w Lublinie [Umowa Przedwstępna]. Umowa przyrzeczona sprzedaży ww. nieruchomości zostanie zawarta do dnia 18 lutego 2022 r. Zgodnie z postanowieniami Umowy Przedwstępnej Kupujący wpłacił kwotę w wysokości 200 tys. zł tytułem zadatku, a płatność z tytułu reszty ceny sprzedaży na rzecz Rupes nastąpi po zawarciu umowy przyrzeczonej w terminie określonym w umowie przyrzeczonej sprzedaży. Umowa Przedwstępna została zawarta pod warunkiem dostarczenia Kupującemu przez Rupes dokumentacji wymaganej do skutecznego przeniesienia własności Nieruchomości oraz dokonania niezbędnych prac adaptacyjnych Nieruchomości. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 30/2021.

W dniu 18 listopada 2021 r. Emitent zawarł ze spółką zależną Interbud - Construction sp. z o.o. (Spółka Zależna, Kupujący), umowę przedwstępną sprzedaży trzech działek położonych w Lublinie (Nieruchomość) o łącznej powierzchni ok. 0,33 ha za łączną cenę ok. 0,9 mln zł netto powiększona o należny podatek VAT, przy czym około połowa uzyskanej ceny netto zostanie przeznaczona przede wszystkim na spłatę kredytu posiadanego przez Emitenta w Banku Polskiej Spółdzielczości. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej Kupujący wpłacił kwotę w wysokości 0,68 mln zł tytułem zadatku. Umowa przyrzeczona sprzedaży ww. nieruchomości zostanie zawarta do dnia 31 marca 2022 r. pod warunkiem okazania przez Emitenta zgody ww. wierzyciela hipotecznego na wykreślenie hipoteki. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 31/2021.

W dniu 19 listopada 2021 r. spółka zależna tj. Węglin Retail Park sp. z o.o. [Spółka Zależna] zawarła ze spółką działającą w branży medycznej [Kupujący] przedwstępną umowę sprzedaży części powierzchni w planowanym do realizacji na lata 2021/2022 inwestycji Węglin Retail Park [Umowa przedwstępna]. Zgodnie z Umową przedwstępną Spółka Zależna zobowiązuje się do wybudowania w inwestycji Węglin Retail Park lokalu niemieszkalnego [Lokal], ustanowienia jego odrębnej własności a następnie sprzedaży Lokalu [przeniesienia jego własności] na rzecz Kupującego. Całkowita wartość umowy przyrzeczonej będzie ustalona po dokonaniu ostatecznego pomiaru powierzchni Lokalu, jednak strony Umowy przedwstępnej szacują cenę Lokalu na kwotę ok. 12,1 mln zł netto powiększoną o należny podatek VAT. Umowa przyrzeczona sprzedaży Lokalu zostanie zawarta do dnia 31 sierpnia 2023 r. Zgodnie z postanowieniami Umowy przedwstępnej Kupujący wpłaci kwotę ok. 3,0 mln zł brutto tytułem zadatku po spełnieniu przez Spółkę Zależną następujących warunków: 1. dostarczenie Kupującemu przez Spółkę Zależną w terminie do 15 grudnia 2021 r. oświadczenia o posiadaniu źródeł finansowania budowy Węglin Retail Park; 2. nabycie przez Spółkę Zależną od Emitenta w terminie do 15 grudnia 2021 r. nieruchomości gruntowych na których będzie wybudowana inwestycja Węglin Retail Park [o przedwstępnej umowie nabycia przez Spółkę Zależną ww. nieruchomości Emitent informował m.in. raportem bieżącym nr 28/2021]; 3. uzyskanie oświadczeń wierzycieli hipotecznych o wyrażeniu zgody na wykreślenie hipotek nieruchomości gruntowych, na których będzie wybudowana inwestycja Węglin Retail Park. Nieziszczanie się któregośkolwiek z powyższych warunków powoduje rozwiązanie Umowy przyrzeczonej bez konieczności składania odrębnych oświadczeń woli. Dodatkowo warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej jest dopuszczenie do użytkowania inwestycji Węglin Retail Park. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 32/2021.

W dniu 30 listopada 2021 r. Spółka Zależna od Emitenta Węglin Retail Pars sp. z o.o. zawarła z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą [Pożyczkodawca] umowę pożyczki w kwocie ok. 8 mln zł w celu sfinansowania inwestycji pn. „Węglin Park”. Emitent informuje, iż ww. pożyczka została udzielona na warunkach rynkowych i ma zostać spłacona wraz z należnymi odsetkami do dnia 1 stycznia 2024 r. przy czym spłata może nastąpić w okresie wcześniejszym. W celu zabezpieczenia ww. umowy pożyczki Spółka Zależna i Pożyczkodawca zawarli umowę przeniesienia własności na zabezpieczenie wierzytelności, która obejmuje część ww. Nieruchomości o pow. ok. 1,2 ha. Pożyczkodawca zobowiązał się do powrotnego przeniesienia na rzecz Spółki Zależnej ww. części Nieruchomości w terminie siedmiu dni od dnia spłaty przez Spółkę Zależną wszelkich zobowiązań wynikających z ww. umowy

pożyczki (przewłaszczenie na zabezpieczenie wierzytelności) oraz do niezbywania i nieobciążania tej części Nieruchomości żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, roszczeniami czy prawami osób trzecich. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 35/2021.

W dniu 17 grudnia 2021 r. Emitent zawarł ze spółką zależną Interbud - Construction sp. z o.o. (Spółka Zależna, Kupujący), umowę sprzedaży czterech działek położonych w Lublinie (Nieruchomość) o łącznej powierzchni ok. 0,29 ha za łączną cenę ok. 0,74 mln zł brutto, przy czym niemal połowa uzyskanej ceny brutto zostanie przeznaczona na całkowitą spłatę zadłużenia wynikającego z tytułu posiadanej gwarancji bankowej Banku Polskiej Spółdzielczości. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 37/2021.

W dniu 30 grudnia 2021 r. spółka zależna od Emitenta tj. Węglin Retail Park sp. z o.o. [Wynajmujący] zawarła ze spółką działającą w branży handlowej [Najemca] umowę najmu części powierzchni inwestycji Węglin Retail Park [Umowa]. Umowa została zawarta na okres 5 lat z możliwością dwukrotnego przedłużenia każdorazowo o kolejne 5 lat. Całkowita wartość Umowy w podstawowym okresie jej obowiązywania wynosi ok. 740 tys. euro netto, co stanowi równowartość ok. 3,5 mln zł. netto. Umowa ulega rozwiązaniu w przypadku niedostarczenia Najemcy przez Wynajmującego w terminie do 28 lutego 2022 r. oświadczenia o posiadaniu źródeł finansowania, pozwalających na budowę parku handlowego w terminie pozwalającym na wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 38/2021.

Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 10 stycznia 2022 roku pomiędzy spółką zależną tj. Węglin Retail Park sp. z o.o. oraz Strabag sp. z o.o. zawarta została umowa na wykonanie robót budowlanych. Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na kompleksowej budowie parku handlowego o nazwie Węglin Park w Lublinie, w tym również uzyskanie przez Wykonawcę ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Inwestycji, zlokalizowanej w Lublinie w okolicach przy ul. Gęsiej, ul. Jana Pawła II i Al. Kraśnickiej. Przedmiot Umowy zostanie wykonany zgodnie z przekazaną dokumentacją wykonawczą oraz harmonogramem rzeczowo – finansowym. Termin przekazania terenu budowy strony Umowy ustaliły na dzień 13.01.2022 roku. Termin zakończenia realizacji Inwestycji został ustalony przez strony Umowy na początek IV kwartału 2022 roku. Wynagrodzenie Wykonawcy za zrealizowanie Inwestycji w podstawowym zakresie wynosi ok. 33 mln zł netto, a w przypadku ewentualnego uzyskania przez Spółkę zamiennego pozwolenia na budowę polegającego m.in. na dobudowaniu piętra w części budynku wynosić będzie ok. 35 mln zł netto. Zgodnie z Umową Zamawiający powiadomi Strabag sp. z o.o. o ewentualnym zwiększeniu zakresu prac w terminie do 20 maja 2022 r. Dodatkowo do dnia 20 marca 2022 r. Zamawiający przedłoży Strabag sp. z o.o. oświadczenie o posiadaniu źródeł finansowania budowy inwestycji. Zgodnie z Umową Strabag sp. z o.o. udziela Zamawiającemu gwarancji na prace objęte Umową na okres 60 miesięcy. Początek biegu okresu gwarancji i rękojmi Strony ustalają od dnia, w którym decyzja o pozwoleniu na użytkowanie przedmiotu umowy stanie się ostateczną. Umowa przewiduje przypadki zapłaty kar umownych przez Wykonawcę na rzecz Zamawiającego m.in. z tytułu zwłoki w zakończeniu Inwestycji oraz możliwość zapłaty kary umownej przez Zamawiającego na rzecz Wykonawcy w przypadku odstąpienia od Umowy przez Wykonawcę z przyczyn zawnionych przez Zamawiającego lub opóźnienia w zakończeniu czynności odbioru końcowego powstałego z winy Zamawiającego. Maksymalna wysokość kar umownych nie przekroczy jednak 10 % wartości netto wartości przedmiotu Umowy. Pozostałe warunki Umowy, w tym w zakresie możliwości odstąpienia od niej, nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 1/2022. – W związku ze sprzedażą (w dniu 18 stycznia 2022 r.) całej nieruchomości przeznaczonej pod inwestycję Węglin Retail Park Emitent przeniósł na Kupującego wszelkie prawa i obowiązki wynikające z ww. umowy ze spółką Strabag.

W dniu 18 stycznia 2022 roku pomiędzy spółką zależną tj. Węglin Retail Park sp. z o.o. oraz spółką zajmującą się obsługą rynku nieruchomości zawarta została umowa sprzedaży Nieruchomości za cenę ok. 17 mln zł netto. Umowa przenosi na Kupującego wszelkie prawa i obowiązki wynikające z zawartych wcześniej przez Spółkę Zależną umów najmu i przedwstępnej umowy sprzedaży lokali znajdujących się w Inwestycji, umowy na wykonanie projektu budowlano – wykonawczego Inwestycji oraz umowy na wykonanie robót budowlanych w zakresie Inwestycji i częściowej infrastruktury komunikacyjnej w rejonie Inwestycji. W dniu 18 stycznia 2022 roku w związku ze spłatą przez Węglin Retail Park sp. z o.o. wszystkich zobowiązań wobec Pożyczkodawcy oraz w wykonaniu zobowiązania do powrotnego przeniesienia własności części ww. Nieruchomości wynikającego z umowy przeniesienia własności na zabezpieczenie wierzytelności pożyczkowych zabezpieczającej ww. pożyczkę, Spółka zawarła umowę zwrotnego przeniesienia części własności Nieruchomości. Środki na spłatę ww. pożyczki pochodzą z ww. sprzedaży Nieruchomości. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 2/2022.

W dniu 21 stycznia 2022 roku Spółka zawarła ze spółką zależną Węglin Retail Park sp. z o.o., umowę przedwstępną sprzedaży pięciu działek położonych w Lublinie (Nieruchomość) o łącznej powierzchni ok. 2 ha za łączną cenę ok. 4,9 mln zł netto powiększona o należny podatek VAT, przy czym większość uzyskanej ceny netto zostanie przeznaczona przede wszystkim na spłatę kredytu w Banku Polskiej Spółdzielczości. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej Kupujący wpłacił kwotę w wysokości 4,6 mln zł tytułem zaliczki. Umowa przyrzeczona sprzedaży ww. nieruchomości zostanie zawarta do dnia 31 grudnia 2022 roku. Przeniesienie własności nieruchomości nastąpi w dacie zawarcia umowy przeniesienia własności. Umowa nie zawiera postanowień w zakresie kar umownych, a jej pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 4/2022.

W dniu 1 lutego 2022 roku spółka zależna Rupes uzgodniła z Kupującym zmianę do Umowy Przedwstępnej na mocy, której termin na zawarcie umowy przyrzeczonej, dotyczącej sprzedaży lokalu usługowego zlokalizowanego w budynku przy Alejach Racławickich w Lublinie, został przedłużony do dnia 29 kwietnia 2022 roku. Kupujący wpłacił 200 tys. zł tytułem zadatku za Nieruchomość, a płatność z tytułu reszty ceny sprzedaży na rzecz Rupes nastąpi w dniu podpisania umowy przyrzeczonej. W pozostałym zakresie Umowa nie uległa istotnym zmianom. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 5/2022.

W dniu 18 lutego 2022 roku spółka zależna Interbud – Apartments sp. z o.o. zawarła z osobami fizycznymi umowę nabycia czterech nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 0,8 ha zlokalizowanych w okolicach Lublina za łączną cenę ok. 1,3 mln zł. Większa część płatności z tytułu ceny nastąpi w ciągu czterech dni od dnia zawarcia Umowy, natomiast pozostała kwota ok. 0,3 mln zł zostanie zapłacona do dnia 31 grudnia 2022 roku. Na nabytej nieruchomości Interbud – Apartments sp. z o.o. zamierza zrealizować kolejną inwestycję mieszkaniową. Zapłacona cena jest ceną rynkową, a Sprzedający są osobowo powiązani ze Spółką. Umowa nabycia nie zawiera postanowień w zakresie kar umownych a jej pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Przeniesienie własności Nieruchomości nastąpiło w dacie zawarcia Umowy. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 6/2022.

W dniu 1 marca 2022 r. pomiędzy Bankiem a Spółką została zawarta umowa zwolnienia z długu [Umowa]. Zgodnie z Umową Bank zwalnia Emitenta z roszczenia o zapłatę odsetek w kwocie 1,9 mln zł oraz oświadcza, iż wyczerpane są wszelkie roszczenia pomiędzy stronami wynikające z Porozumienia. Jednocześnie Emitent przypomina, iż nadal w stosunku do Banku posiada zobowiązanie z tytułu kredytu rewalwingowego objętego postępowaniem układowym. Na dzień publikacji niniejszego raportu bieżącego pozostała kwota do spłaty ww. zobowiązania to ok. 0,9 mln zł płatne w pozostałych trzech ratach zgodnie z przyjętym i zatwierdzonym układem. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 7/2022.

W dniu 4 marca 2022 r. zawarł Interbud – Lublin S.A. (Emitent, Spółka, Sprzedający) ze spółką zależną Interbud - Construction sp. z o.o. (Spółka Zależna, Kupujący) umowę sprzedaży Nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 0,33 ha za cenę ok. 0,9 mln zł netto tj. ok. 1,1 mln zł brutto (umowa przedwstępna zawarta była z dnia 18 listopada 2021 roku). Spółka przypomina, że Kupujący wpłacił kwotę w wysokości 0,68 mln zł tytułem zadatku a płatność z tytułu reszty ceny nastąpi w ciągu 3 dni roboczych. Umowa została zawarta na warunkach rynkowych oraz nie zawiera postanowień w zakresie kar umownych, a jej pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 8/2022.

W dniu 25 marca 2022 r. Emitent powziął informację o wygraniu przez Spółkę przetargu w pierwszej licytacji komorniczej nieruchomości zlokalizowanej w Lublinie na osiedlu Kalinowszczyzna. Emitent oświadcza, iż przedmiotowa nieruchomość została wylicytowana za kwotę 1,3 mln zł brutto, a postanowienie co do przybicia na rzecz Spółki, która zaoferowała najwyższą cenę zostanie wystawione przez komornika w dniu 1 kwietnia 2022 r. Emitent oświadcza, iż dłużnik do którego należy przedmiotowa nieruchomość nie jest osobą powiązaną osobowo ani kapitałowo ze spółkami Grupy Kapitałowej Interbud Lublin. Na wylicytowanej nieruchomości Spółka planuje w 2023 r. rozpoczęcie inwestycji deweloperskiej mieszkaniowej. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 9/2022.

W dniu 29 marca 2022 r. Emitent podjął decyzję o dokonaniu odpisów z tytułu trwałej utraty wartości udziałów posiadanych przez Emitenta w spółce zależnej Rupes sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie (Rupes, Spółka Zależna), w której Spółka posiada 100% udziałów w kapitale zakładowym. Łączna kwota dokonanych odpisów w wysokości ok. 3,3 mln zł zostanie zaksięgowana w pozycji pozostałe koszty operacyjne i zmniejszy wysokość wyniku netto Spółki za rok obrotowy 2021, natomiast nie wpłynie ona na wysokość skonsolidowanego wyniku netto Grupy Kapitałowej Interbud Lublin za rok obrotowy 2021.

Decyzja o dokonaniu przedmiotowych odpisów wynika z ostrożnościowego podejścia spółki do planowanych wcześniej inwestycji. Po uregulowania obecnej sytuacji geopolitycznej, Spółka zależna zakłada w przyszłości realizację nowych projektów deweloperskich.

5 Sytuacja finansowa

5.1 Grupa Kapitałowa

5.1.1 Wyniki za 2021 rok

Wyniki działalności kontynuowanej	Dane za rok (w tys. zł)		Zmiana
	2021	2020	2021-2020
Przychody ze sprzedaży	23 018,75	2 368,04	20 650,71
Koszty działalności operacyjnej	19 030,55	1 901,06	17 129,49
Zysk brutto ze sprzedaży	3 988,20	466,98	3 521,22
Koszty sprzedaży	90,54	79,14	11,40

Koszty ogólnego zarządu	3 893,50	4 473,47	-579,96
Pozostałe przychody operacyjne	4 840,42	5 120,55	-280,13
Pozostałe koszty operacyjne	1 937,66	3 354,38	-1 416,72
Zysk z działalności operacyjnej	2 906,92	-2 319,45	5 226,37
Przychody finansowe	70,57	85,03	-14,46
Koszty finansowe	473,42	909,58	-436,15
Zysk brutto	2 504,06	-1 886,90	4 390,97
Wynik netto z działalności kontynuowanej	3 359,98	-1 831,79	5 191,77
Zysk netto	3 359,98	-1 831,79	5 191,77

Przychody ze sprzedaży w okresie styczeń – grudzień 2021 r. zwiększyły się o 20,65 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu roku 2020. Na wyższe przychody w 2021 r. ze sprzedaży wpływ miało ukończenie w 2021 r. realizacji przez spółkę Interbud-Construction sp. z o.o. pierwszego etapu inwestycji Osiedla Lotników, co wiązało się z przenoszeniem własności lokali na kupujących oraz sprzedaż nieruchomości gruntowych przez spółkę Interbud - Lublin SA. W porównaniu do 2020 r. koszty działalności operacyjnej zwiększyły się o 17,13 mln zł do poziomu 19,03 mln zł., co było być wynikiem zaksięgowania kosztów wytworzenia ww. sprzedanych lokali pierwszego etapu inwestycji Osiedla Lotników. W porównaniu do poprzedniego okresu w 2021 r. Spółka uzyskała niższe o 0,28 mln zł pozostałe przychody operacyjne, co wynikało z rozwiązania i wykorzystania w 2020 r. rezerw zawiązanych w poprzednich latach na przyszłe zobowiązania oraz niższe o 0,14 mln przychody finansowe co wiązało się ze spłatą części kapitałowych pożyczek a co się wiąże ze zmniejszeniem naliczanych odsetek. W porównaniu do poprzedniego okresu w 2021 r. Spółka uzyskała niższe o 1,42 mln zł pozostałe koszty operacyjne, ich wyższa wartość w 2020 r. wynikała z zakończeniu części spraw sądowych oraz zaksięgowania kosztów związanych z zatwierdzeniem postępowania układowego. W analizowanym okresie sprawozdawczym koszty zarządu były niższe niż w 2020 r. o 0,58 mln co było spowodowane ze zmniejszeniem kosztów utrzymania siedziby spółki (zmiana siedziby spółki w lutym 2021, sprzedaż nieruchomości na ul. Turystycznej). W porównaniu do analogicznego okresu w 2020 r. Spółka odnotowała niższe o 0,44 mln zł koszty finansowe co było spowodowane częściową spłatą zobowiązań kredytowych w Banku Spółdzielczości Polskiej S.A..

Za cały rok 2021 roku Grupa Kapitałowa uzyskała zysk netto w wysokości 3,36 mln zł, w porównaniu do straty odnotowanej za analogiczny okres w 2020 roku w wysokości - 1,83 mln zł. Dodatni wynik za 2021 r. był osiągnięty dzięki sprzedaży mieszkań w pierwszym etapie inwestycji Osiedle Lotników i sprzedaży nieruchomości.

5.1.2 Wyniki segmentów działalności

Tabela poniżej prezentuje wartość i dynamikę przychodów ze sprzedaży wg poszczególnych działalności w 2021 i 2020 roku.

Wartość i dynamika przychodów wg rodzajów	Dane za rok (w tys. zł)				Zmiana %
	2021	Udział	2020	Udział	2021/2020
Przychody netto ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	14 705,9	63,9%	1 795,8	75,8%	818,9%
Przychody netto ze sprzedaży towarów	7 135,3	31,0%	0,0	0,0%	100,0%
Przychody pozostałe	1 177,6	5,1%	572,2	24,2%	205,8%
Przychody netto ze sprzedaży ogółem	23 018,7	100,0%	2 368,0	100,0%	1124,7%

W 2021 roku zwiększyły się przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej o 12,91 mln zł. co wiązało się ze sprzedażą inwestycji Osiedle Lotników (Etap I). W 2020 w pozycji przychody netto ze sprzedaży towarów w kwocie 572 tys. zostały błędnie przypisane do przychodów ze sprzedaży towarów zamiast do przychodów pozostałych. W 2021 r przychody ze sprzedaży towarów wynosiły 7,13 mln co wynikało ze sprzedaży nieruchomości gruntowych poza Grupę Kapitałową.

Przychody pozostałe zwiększyły się w stosunku do ubiegłego roku o 0,61 mln w związku ze sprzedażą części środków trwałych związku z zmianą siedziby spółki.

Sprzedaż produkcji deweloperskiej

Poniżej Grupa prezentuje strukturę sprzedaży ilościowej dla segmentu produkcji deweloperskiej w latach 2020 -2021.

Poz.	Struktura sprzedaży ilościowej	2021	2020	Zmiana
I	Mieszkania w budynkach wielorodzinnych	52	6	46
II	Lokale użytkowe w biurowcu	1	4	-3

W tabeli powyżej zostały opisane umowy przeniesienia własności w latach 2021 i 2020. W pierwszym kwartale 2022 zostało podpisane 10 umów przeniesienia własności. Dodatkowo w okresie 01 styczeń – 31 grudnia 2021 r. zostało podpisanych 53 a umów przedwstępnych na mieszkania w nowej inwestycji Etapu II Osiedle Lotników. Przychód z tytułu sprzedaży nowych lokali zostanie zaksięgowany dopiero w momencie podpisania umów przenoszących własność tj. w pierwszym półroczu 2022.

Projekt*	Przychody z działalności deweloperskiej					
	2021			2020		
Budynki	tys. zł	Lokale/miejsca postojowe	PUM	tys. zł	Lokale/miejsca postojowe	PUM
Nowy Felin	32,52	0/2	-	1646,82	6/11	403,94
Botanik 4	290,23	0/17	-	108,13	0/7	0
Osiedle Lotników	14 383,16	52 mieszkania wraz z miejscami postojowymi	2500,25	0	0	0
Razem	14.705,91		2500,25	1.754,95	6/18	403,94

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 2021 roku.

Spółka	Przychody w 2021 r. (tys. zł)	Udział w przychodach Grupy
Interbud-Lublin	8 261,46	35,89%
Interbud-Construction	14 705,86	63,89%
Interbud-Apartments	51,43	0,22%
Rupes	0,00	0,00%
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	0,00	0,00%
Węglin Part Retail Spółka z o.o.	0,00	0,00%
Razem	23 018,75	100,00%

5.1.3 Struktura aktywów i pasywów

Majątek Grupy Kapitałowej oraz jego źródła finansowania, strukturę i dynamikę na dzień 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku przedstawiono w poniższych tabelach:

AKTYWA	stan na 31.12.2021		stan na 31.12.2020		Dynamika w % (rok poprzedni=100%)
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	
Aktywa trwałe	2 016,12	3,16%	24 715,71	40,07%	8,16%
Rzeczowe aktywa trwałe	678,46	1,06%	848,45	1,38%	79,96%
Wartości niematerialne	10,54	0,02%	0,00	0,00%	-
Wartość firmy	0,00	0,00%	0,00	0,00%	#DZIEL/0!
Nieruchomości inwestycyjne	209,69	0,33%	23 578,20	38,22%	0,89%
Aktywa z tyt. odroczonego podatku	30,00	0,05%	30,00	0,05%	100,00%
Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 087,42	1,70%	259,06	0,42%	419,76%
Aktywa obrotowe	61 877,03	96,84%	36 970,29	59,93%	167,37%
Zapasy	44 371,53	69,45%	28 151,51	45,64%	157,62%
Należności handlowe	3 816,82	5,97%	559,10	0,91%	682,67%
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	87,78	0,14%	70,44	0,11%	-
Pozostałe należności	5 608,34	8,78%	717,89	1,16%	781,22%
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 992,56	12,51%	7 398,74	11,99%	108,03%
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00%	72,60	0,12%	-
Aktywa razem	63 893,14	100,00%	61 686,00	100,00%	103,58%

W okresie sprawozdawczym zwiększeniu uległa suma bilansowa – wzrost o 2,21 mln zł względem stanu na koniec grudnia 2020 roku. Główną przyczyną tej sytuacji było wzrost aktywów obrotowych o 24,91 mln co było spowodowane wzrostem stopnia zaawansowania robót na inwestycji Osiedle Lotników przy jednoczesnym zmniejszeniu aktywów trwałych 22,70 mln zł, na które wpływ sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych i przenoszeniu własności mieszkań na inwestycji Osiedle Lotników.

PASYWA	stan na 31.12.2021		stan na 31.12.2020		zmiana
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	w %
KAPITAŁ WŁASNY	-9 302,87	-55,69%	-12 662,86	-190,72%	73,47%
Kapitał podstawowy	701,60	4,20%	701,60	10,57%	100,00%
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	28 263,66	169,19%	28 263,66	425,69%	100,00%
Zyski zatrzymane	-38 268,14	-229,08%	-41 628,12	-626,98%	91,93%
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	73 196,02	438,17%	74 348,85	1119,80%	98,45%
Zobowiązania długoterminowe	13 521,32	80,94%	7 337,93	110,52%	184,27%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	256,39	1,53%	327,42	4,93%	78,31%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	13 196,10	79,00%	6 914,12	104,14%	190,86%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	68,83	0,41%	96,39	1,45%	71,41%

Zobowiązania krótkoterminowe	59 674,69	357,23%	67 010,92	1009,28%	89,05%
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	59 674,69	357,23%	67 010,92	1009,28%	89,05%
Zobowiązania handlowe	27 663,16	165,60%	29 340,23	441,91%	94,28%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	71,04	0,43%	86,47	1,30%	82,15%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	8 350,48	49,99%	25 443,91	383,22%	32,82%
Pozostałe zobowiązania	16 704,80	100,00%	6 639,47	100,00%	251,60%
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	62,56	0,37%	42,96	0,65%	145,63%
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	6 822,66	40,84%	5 457,88	82,20%	125,01%
SUMA PASYWÓW	63 893,14	382,48%	61 686,00	929,08%	103,58%

W kategorii pasywów miało miejsce zwiększenie zobowiązań długoterminowych o 6,18 mln zł, co było spowodowane z powodu zaciągnięcia pożyczki w Węglin Retail Park oraz wpłatami zaliczek przez kupujących mieszkania w inwestycji Osiedle lotników oraz zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych o 7,34 mln zł które spowodowane było spłatą kolejnych rat układowych grupy II i III.

W 2021 r. poprawie uległa wysokość kapitałów własnych o 3,36 mln zł. do poziomu – 9,3 mln zł. na co wpływ miało wypracowanie zysku w Grupie Kapitałowej oraz spłata części zobowiązań układowych i kredytowych.

5.1.4 Przepływy pieniężne

Poniżej zaprezentowano kluczowe pozycje rachunku przepływów pieniężnych w latach 2020-2021.

Pozycja (tys. zł)	2021	2020	zmiana
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-2 913,25	-2 759,99	-153,26
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	14 726,72	4 222,57	10 504,15
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-11 219,65	634,49	-11 854,14
Przepływy pieniężne netto	593,82	2 097,07	-1 503,25

W analizowanym okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej kształtowały się na podobnym poziomie w porównaniu do 2020 roku. Na koniec 2021 roku przepływy z działalności inwestycyjnej wzrosły o 10,5 mln zł w stosunku do analogicznego okresu w 2020 r., co jest związane ze sprzedażą nieruchomości położonych przy ul. Gęsiej i Kraśnickiej. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wynosiły – 11,22 mln zł i dotyczyły spłat rat kredytowych oraz odsetkowych Interbud – Lublin S.A. W konsekwencji za 12 miesięcy 2021 roku Grupa Kapitałowa uzyskała przepływy pieniężne netto w wysokości 0,59 mln zł, co stanowiło obniżenie o 1,5 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu 2020 roku.

5.2 Jednostka Dominująca

5.2.1 Wyniki za 2021 rok

Wyniki działalności kontynuowanej	Dane za rok (w tys. zł)		Zmiana
	2021	2020	2020-2021
Przychody ze sprzedaży	12 211,90	2 471,59	9 740,31
Koszty działalności operacyjnej	9 563,54	1 425,74	8 137,80
Zysk brutto ze sprzedaży	2 648,36	1 045,85	1 602,51
Koszty sprzedaży	0,00	0,00	0,00
Koszty ogólnego zarządu	2 569,74	3 150,10	-580,36
Pozostałe przychody operacyjne	6 336,00	3 787,12	2 548,87
Pozostałe koszty operacyjne	1 675,63	1 554,83	120,80
Zysk z działalności operacyjnej	4 738,99	128,04	4 610,95
Przychody finansowe	110,96	186,06	-75,10
Koszty finansowe	3 584,64	819,50	2 765,14
Zysk brutto	1 265,31	-505,40	1 770,71
Wynik netto z działalności kontynuowanej	1 717,34	-504,24	2 221,58
Wynik netto na działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00
Zysk netto	1 717,34	-504,24	2 221,58

W okresie sprawozdawczym Interbud-Lublin SA odnotował przychody ze sprzedaży na poziomie 12,21 mln zł co oznacza wzrost w stosunku do poprzedniego roku o ok. 9,7 mln zł. co wynikało ze sprzedaży nieruchomości spółki. Na wynik ze sprzedaży wpływ miał wzrost kosztów działalności operacyjnej o 8,14 mln. co było spowodowane z zaksięgowaniem kosztu własnego sprzedaży nieruchomości.

W porównaniu do analogicznego okresu 2020 r. koszty zarządu kształtowały się na poziomie 2,57 mln zł (niższe o 0,58 mln od roku poprzedniego) co było spowodowane zmianą siedziby spółki w lutym 2021, (sprzedaż nieruchomości na ul. Turystycznej). W 2021 roku uzyskano wyższe pozostałe przychody z działalności operacyjnej (o 2,55 mln zł.), które na koniec 2021 roku wynosiły 6,34 mln zł. - wzrost w tej pozycji spowodowany był sprzedażą nieruchomości zakwalifikowanych jako środki trwałe oraz wieczystego użytkowania gruntu (nieruchomość na ul. Turystycznej). Pozostałe koszty operacyjne kształtowały się na podobnym poziomie co w 2020 r. tj. 1,67 mln zł były wyższe o 0,12 mln zł niż w roku 2020).

W 2021 r. porównaniu do 2020 r. Spółka odnotowała wyższe o 2,77 mln zł koszty finansowe co było spowodowane dokonaniem odpisu aktualizującego z tytułu trwałej utraty wartości udziałów posiadanych przez Emitenta w spółce zależnej Rupes na kwotę ok. 3,3 mln. W związku ze spłatą części kapitału kredytów w Banku Spółdzielczości Polskiej S.A. w 2021 r. naliczono niższe niż w 2020 r. odsetki. W zawiązku z powyższym zysk netto Spółki za 2021 rok wyniósł 1,72 mln, zł, w porównaniu do straty odnotowanej za w 2020 roku w wysokości (-) 0,5 mln zł.

Wyniki segmentów działalności. Sprzedaż produkcji deweloperskiej

Emitent realizuje inwestycje kapitałowe przez spółki celowe, które odpowiadają za poszczególne inwestycje mieszkaniowe i komercyjne. W 2020 i 2021 r. sprzedaż mieszkań prowadziły spółki zależne Interbud-Apartments sp. z o.o i Interbud-Construction S.A.

5.2.2 Struktura aktywów i pasywów

Majątek Interbud-Lublin SA oraz jego źródła finansowania, strukturę i dynamikę na dzień 31 grudnia 2021 roku i 31 grudnia 2020 roku przedstawiono w poniższych tabelach:

AKTYWA	stan na 31.12.2021		stan na 31.12.2020		Dynamika w % (rok poprzedni=100%)
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	
AKTYWA TRWAŁE	6 768,07	20,98%	34 622,27	107,30%	20%
Rzeczowe aktywa trwałe	225,00	0,70%	320,25	0,99%	70%
Wartości niematerialne	10,54	0,03%	0,00	0,00%	
Nieruchomości inwestycyjne	617,15	1,91%	21 022,58	65,15%	3%
Udziały i akcje	5 603,80	17,37%	8 894,14	27,57%	63%
Udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00%	4 317,70	13,38%	0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	311,57	0,97%	67,60	0,21%	461%
AKTYWA OBROTOWE	25 497,97	79,02%	18 210,04	56,44%	140%
Zapasy	6 169,48	19,12%	12 959,57	40,16%	48%
Należności handlowe	3 953,10	12,25%	774,98	2,40%	510%
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	16,47	0,05%	17,62	0,05%	93%
Pozostałe należności	269,57	0,84%	441,55	1,37%	61%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	654,62	2,03%	3 943,72	12,22%	17%
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00%	72,60	0,23%	0%
AKTYWA RAZEM	32 266,04	100,00%	52 832,31	163,74%	61%

Suma bilansowa na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiła 32,27 mln zł co oznacza spadek w porównaniu do roku poprzedniego o 20,57 mln zł. Główną przyczyną tej sytuacji było obniżenie aktywów trwałych o 27,85 mln w związku ze sprzedażą w 2021 r. nieruchomości gruntowych i inwestycyjnych oraz z dokonaniem w 2021 r. odpisu aktualizującego z tytułu trwałej utraty wartości udziałów posiadanych przez Emitenta w spółce zależnej Rupes na kwotę ok. 3,3 mln. Wartość aktywów obrotowych zwiększyła się o 7,29 mln zł w stosunku do roku ubiegłego, co było spowodowane udzieleniem pożyczki do spółki zależnej Węgliń Retail Park sp. z o.o.

PASYWA	stan na 31.12.2021		stan na 31.12.2020		zmiana
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	w %
KAPITAŁ WŁASNY	-7 656,95	-23,73%	-9 374,30	-29,05%	82%
Kapitał podstawowy	701,60	2,17%	701,60	2,17%	-
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	28 263,66	87,60%	28 263,66	87,60%	-
Zyski zatrzymane	-36 622,22	-113,50%	-38 339,56	-118,82%	96%
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	39 922,99	123,73%	62 206,61	192,79%	64%

Zobowiązania długoterminowe	5 515,68	17,09%	6 711,29	20,80%	82%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	5 231,68	16,21%	6 219,23	19,27%	84%
Rezerwy na odroczony podatek dochodowy	284,00	0,88%	492,06	1,53%	58%
Zobowiązania krótkoterminowe	34 407,31	106,64%	55 495,32	171,99%	62%
Zobowiązania handlowe	19 754,96	61,23%	24 984,98	77,43%	79%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	7 438,46	23,05%	24 556,82	76,11%	30%
Pozostałe zobowiązania	906,97	2,81%	772,10	2,39%	117%
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	48,60	0,15%	42,96	0,13%	113%
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	6 258,32	19,40%	5 138,45	15,93%	122%
SUMA PASYWÓW	32 266,04	100,00%	52 832,31	163,74%	61%

W kategorii pasywów w 2021 r. miało miejsce zmniejszenie zobowiązań i rezerw na zobowiązania o 22,28 mln zł w porównaniu do 2021 r., które spowodowane były spłatą części zadłużenia wobec BSP i Mota Engil, spłatą zobowiązań wobec wierzycieli.

Na koniec 2021 r. poprawie uległy również ujemne kapitały własne o 1,72 mln zł. co było spowodowane spłatą znacznej części zobowiązań układowych i kredytowych oraz wypracowaniem zysku w kwocie 1,72 mln zł.

5.2.3 Przepływy pieniężne

Poniżej zaprezentowano kluczowe pozycje rachunku przepływów pieniężnych w latach 2020-2021.

Pozycja (tys. zł)	2021	2020	zmiana
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	10 973,15	-2 225,03	13 198,19
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	4 110,83	6 288,70	-2 177,87
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	-18 373,09	-1 642,40	-16 730,69
Przepływy pieniężne netto	-3 289,10	2 421,27	-5 710,37

W analizowanym okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej wzrosła do poziomu 10,97 mln zł co było spowodowane zmianą stanów zobowiązań handlowych oraz wypracowaniem zysku z działalności inwestycyjnej. Na koniec 2021 roku przepływy z działalności inwestycyjnej spadły o 2,17 mln zł co było spowodowane sprzedażą większej ilości nieruchomości inwestycyjnych i aktywów trwałych (nieruchomości na Gęsiej i turystycznej) oraz spłata udzielonych pożyczek ze spółki Rupes. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej dotyczyły spłat kredytu i odsetek od kredytu i spłaty pożyczki Interbud Lublin wobec spółki zależnej. W konsekwencji za 12 miesięcy 2021 roku Spółka odnotowała ujemne przepływy pieniężne netto w wysokości 3,29 mln zł, co stanowiło spadek o 5,71 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu 2020 roku.

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

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

5.4 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za 2021 rok

W 2021 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.

Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. (Bank) zawniósł o objęcie należności Banku w kwocie ok. 3,4 mln zł z tytułu kredytu rewolwingowego w postępowaniu układowym, w propozycjach układowych w grupie III. Pozostałe należności Banku wobec Spółki w kwocie ok. 24,6 mln zł nie zostały objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym, a intencją Spółki było podpisanie porozumienia pozaukładowego z uwagi na fakt, iż Bank jest wierzycielem zabezpieczonym hipotecznie. W dniu 18 września 2019 r. Emitent po uzyskaniu zgody nadzorca sądowego zawarł z Bankiem umowę o spełnieniu świadczeń wynikających z wierzytelności nieobjętych układem (Porozumienie). Zgodnie z Porozumieniem Spółka zobowiązała się do spłaty na rzecz Banku wierzytelności z tytułu zabezpieczonych hipotecznie umów kredytowych i umowy udzielenia gwarancji bankowej, które nie zostały objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym w łącznej kwocie ok. 24,6 mln zł. Spłata wierzytelności wobec Banku zgodnie z aneksem nr 1 do porozumienia z 17 września 2019 r. oraz aneksem nr 2 z 29 czerwca 2021 r. nastąpi w zróżnicowanej wysokości ratach zgodnie z uzgodnionym harmonogramem począwszy od grudnia 2019 r. do końca października 2021 r., W przypadku dokonania przez Spółkę terminowej spłaty Bank zobowiązany będzie do wyrażenia zgody na wykreślenie hipoteki zabezpieczającej ww. wierzytelności. Bank ma prawo do wypowiedzenia Porozumienia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania Porozumienia przez Spółkę, w szczególności w przypadku nieterminowej spłaty wierzytelności oraz w przypadku niewypłacalności Spółki. W dniu 1 marca 2022 r. pomiędzy Bankiem a Spółką została zawarta umowa zwolnienia z długu. Zgodnie z Umową Bank zwolnił Emitenta z roszczenia o zapłatę odsetek w kwocie 1,9 mln zł oraz oświadcza, iż wyczerpane są wszelkie roszczenia pomiędzy stronami wynikające z ww. Porozumienia. Jednocześnie Emitent przypomina, iż nadal w stosunku do Banku posiada zobowiązanie z tytułu kredytu rewolwingowego objętego postępowaniem układowym. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania za rok 2021 pozostała kwota do spłaty ww. zobowiązania to ok. 0,9 mln zł płatne w pozostałych trzech ratach zgodnie z przyjętym i zatwierdzonym układem.

W 2021 roku Grupa Kapitałowa skupiała się na utrzymaniu płynności finansowej niezbędnej do realizacji bieżących działań w zakresie realizacji prowadzonego projektu deweloperskiego Osiedle Lotników oraz prowadzeniu przygotowań do rozpoczęcia nowych projektów deweloperskich, które stanowią podstawę realizacji założeń propozycji układowych Emitenta.

5.6 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W 2022 roku Grupa Kapitałowa nie planuje tak inwestycji kapitałowych jak i nakładów na powiększenie lub modernizację aktywów produkcyjnych.

5.7 Wykorzystanie środków z emisji

W 2021 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

W związku z zawarciem w dniu 25 lutego 2020 r. umowy na wykonanie robót budowlanych przez spółkę należącą do Grupy Kapitałowej Interbud Lublin tj. Interbud Construction S.A. (Zamawiający) oraz Przedsiębiorstwo Budowlane Konsbud sp. z o.o. (Wykonawca) w dniu 10 marca 2020 r. zostało zawarte porozumienie trójstronne (Porozumienie) pomiędzy Zamawiającym, Wykonawcą a spółką Rupes sp. z o.o. (Poręczyciel).

W celu zabezpieczenia wierzytelności pieniężnych Wykonawcy Porozumienie przewiduje w szczególności: (i) poręczenie udzielone na okres do końca 2022 roku przez Rupes względem Wykonawcy do wykonania wszelkich zobowiązań pieniężnych Zamawiającego z tytułu Umowy, w tym zapłatę wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane, do łącznej wysokości 13 mln zł na wypadek, gdyby Zamawiający powyższych zobowiązań nie wykonał mimo upływu terminu ich wymagalności, oraz (ii) ustanowienie przez Rupes na rzecz Wykonawcy hipoteki umownej na nieruchomości położonej w Lublinie, stanowiącej lokal niemieszkalny do sumy ok. 1,85 mln zł jako zabezpieczenie wierzytelności z tytułu roszczeń wynikających z Umowy, (iii) oświadczenie Rupes o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty zobowiązań wynikających z ww. poręczenia do łącznej wysokości 13,1 mln zł oraz wydania przedmiotu zabezpieczenia objętego ww. hipoteką.

6 Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej

6.1 Opis perspektyw rozwoju

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

Poniżej Zarząd Spółki przedstawił podejmowane w okresie 2020-2021 roku działania w celu ograniczenia ryzyka wskazanego powyżej.

W 2021 roku Spółka ze swojej strony starała się realizować zaprezentowane w planie restrukturyzacyjnym działania dotyczące sprzedaży zbędnego majątku. W 2022 r. Spółka planuje sprzedaż kolejnej części nieruchomości gruntowych a uzyskane w ten sposób środki pozwolą na kontynuację procesu zaspokajania wierzycieli, którzy posiadają zabezpieczenia hipoteczne na przedmiotowych nieruchomościach, a także w połączeniu z nadwyżkami generowanymi z inwestycji deweloperskich będą stanowić źródło pokrycia bieżących kosztów funkcjonowania Spółki.

Postanowieniem z dnia 22 marca 2019 roku Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych określił tryb przeprowadzenia głosowania nad układem restrukturyzacyjnym. 8 sierpnia 2019 r. do Emitenta wpłynął odpis postanowienia Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych stwierdzającego prawomocność z dniem 5 sierpnia 2019 roku postanowienia w sprawie trybu przeprowadzenia głosowania nad układem. W związku ze stwierdzeniem prawomocności ww. postanowienia, Spółka niezwłocznie przystąpiła do przeprowadzenia głosowania nad układem.

12 sierpnia 2019 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę, przyjmującą nowe propozycje układowe Spółki polegające głównie na zmniejszeniu liczby grup wierzycieli oraz skróceniu czasu na spłatę zadłużenia. Spółka zaproponowała podział Wierzycieli, z uwagi na kategorie interesu, na następujące grupy:

Grupa 1.

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

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

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

Grupa 2.

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

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

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

Grupa 3.

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

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

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

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

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

w trybie pisemnym opowiadając się za przyjęciem lub odrzuceniem propozycji układowych zaproponowanych przez Zarząd Spółki.

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

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

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

Zgodnie z postanowieniami układu w terminie 30 dni od daty jego uprawomocnienia, Spółka spłaciła całkowicie I grupę wierzycieli który otrzymali 100% wierzytelności głównej, przy umorzeniu odsetek i innych kosztów dodatkowych. W lutym i sierpniu 2021 r. oraz lutym 2022 r. została zapłacona pierwsza, druga i trzecia rata zobowiązań II Grupy Wierzycieli a w maju 2021 r. i listopadzie 2021 r. Emitent dokonał spłaty pierwszej i drugiej raty zobowiązań III Grupy Wierzycieli objętych postępowaniem układowym.

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

6.2 Strategia Grupy

Przyszła strategia Spółki jest kontynuacją działań zainicjowanych w latach 2016 -2017, kiedy to Spółka zaniechała prowadzenia działalności budowlano montażowej i skoncentrowała się na obsłudze celowych spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską na terenie Lublina. Po zrealizowaniu w 2019 r. inwestycji – Os. Botanik 4 oraz Nowy Felin oraz prowadzonej obecnie inwestycji Osiedle Lotników spółki deweloperskie Grupy Kapitałowej Interbud Lublin będą prowadzić nowe projekty z zakresu budownictwa mieszkaniowego na gruntach będących w zasobach Grupy. W dniu 25 lutego 2020 r. pomiędzy spółką zależną INTERBUD-CONSTRUCTION S.A. (obecnie Interbud – Construction Sp. z o.o.) (Spółka Zależna, Zamawiający) oraz PRZEDSIĘBIORSTWEM BUDOWLANYM KONSBUD SP. Z O.O. (Wykonawca) zawarta została umowa na wykonanie robót budowlanych (Umowa). Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na kompleksowej budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych B1, B2, B3 – z garażami podziemnymi wielostanowiskowymi, infrastrukturą i zagospodarowaniem w ramach Osiedla Lotników, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” (Inwestycja) w ramach dwóch etapów procesu budowlanego. Odbiór mieszkań z I Etapu (budynek B3) rozpoczął się w czwartym kwartale 2021 r., a termin zakończenia realizacji II Etapu (budynki B1 i B2) przewidywany jest w I półroczu 2022 r.

Spółka INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o. planuje rozpoczęcie w roku 2022 przygotowania do kolejnej inwestycji pod nazwą Twins Garden, która zakłada budowę nowoczesnych i komfortowych domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej. Inwestycja zlokalizowana jest na północno-wschodniej granicy z Lublinem – w miejscowości Wólka. W chwili obecnej spółka oczekuje na decyzję w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie na którym planuje prowadzić inwestycję.

Informacje nt. realizacji ww. inwestycji w okresie sprawozdawczym zostały zamieszczone w pkt 2.1.2. Spółka planuje realizację kolejnych projektów, które pozwolą zakumulować nadwyżkę finansową potrzebną do zapewnienia bieżącej płynności finansowej Spółki. 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 taniej niż konkurenci w sąsiednich lokalizacjach, co powinno korzystnie wpłynąć na płynność 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 m.in. tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, poziom produkcji budownictwa i branży budowlano-montażowej, poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, polityka stóp procentowych, sytuacja budżetowa czy sytuacja dochodowa społeczeństwa. Pogorszenie koniunktury może rodzić ryzyko dla prowadzonej przez spółkę z Grupy działalności i negatywnie wpływać na osiągnięte przez nią wyniki finansowe.

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

- zmiany w obrębie gospodarstw domowych – procesy tworzenia i rozpadu rodziny,
- wdrożenie programów wsparcia dla młodych gospodarstw domowych oraz wsparcia socjalnego - program Mieszkanie 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. 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 w związku z sytuacją polityczno-gospodarczą w Ukrainie

Rozpoczęta w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę jest czynnikiem istotnie destabilizującym sytuację społeczną i gospodarczą w Polsce. Trudno jest przewidywać, co mogą przynieść nam kolejne miesiące.

W ocenie Zarządu wojna w Ukrainie może wpłynąć przede wszystkim na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność materiałów budowlanych i podwykonawców. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wszystkie inwestycje spółek należących Grupy Kapitałowej Interbud Lublin postępowały zgodnie z planem. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ, zarówno z perspektywy realizacji poszczególnych projektów, jak i działalności całej Grupy.

6.4.1.2 Ryzyko związane z koronawirusem Sars-CoV-2

Rok 2020 r. upłynął pod znakiem wirusa COVID-19, który rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ na gospodarkę nabrał dynamiki. Zarząd Spółki uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2021. Chociaż w chwili publikacji niniejszego sprawozdania sytuacja jest zmienna, do tej pory Zarząd Spółki nie odnotował zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki. Nie można jednak przewidzieć przyszłych skutków pandemii. Zarząd będzie na bieżąco monitorować potencjalny wpływ na działalność jednostki i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić jej negatywne skutki.

6.4.1.3 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.

6.4.1.4 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 obecnie obowiązują zaostrzenia tj. wzrósł do 15% wymagany wkład własny przy zakupie nieruchomości na kredyt. W związku ze znacznym wzrostem stóp procentowych utrudniony może być proces uzyskania kredytu przez nabywców z drugiej strony wysoka inflacja skłania nabywców do inwestowania posiadanych środków w rynek nieruchomości.

Przez trzy kwartały minionego roku, stopa referencyjna NBP utrzymywała się na poziomie 0,10%, najniższym w historii. W październiku zakończył się jednak cykl obniżek stóp procentowych. Trzy podwyżki dokonane przez Radę Polityki Pieniężnej sprawiły, że na koniec 2021 roku stopa referencyjna wyniosła 1,75%, zaś WIBOR 3M kształtował się na poziomie 2,54%, zapowiadając kontynuację trendu zacieśniania polityki pieniężnej.

Przewaga popytu nad podażą i ucieczka kapitału na rynek nieruchomości w obawie przed rosnącą inflacją, stymulowały wzrost cen, które w minionym roku osiągnęły historyczne maksima.

Rosnące stopy procentowe ograniczyły nieco aktywność klientów wspomagających się kredytami hipotecznymi, zwłaszcza osób na granicy zdolności kredytowej.

W 2021 roku oraz na początku 2022 r. spółka zaobserwowała jednak znaczny wzrost udziału transakcji gotówkowych na rynku mieszkaniowym. Zainteresowanie klientów w tym segmencie wynika z chęci ochrony zgromadzonego kapitału przed inflacją a inwestycje w nieruchomości uznawane są za jedną z efektywniejszych form ochrony kapitału przed inflacją, więc w ocenie Zarządu Spółki oczekiwany dalszy spadek wartości pieniądza jest czynnikiem wspierającym popyt na mieszkania.

6.4.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki i Grupy

6.4.2.1 Ryzyko związane z konkurencją

Grupa zakończyła prowadzenie działalności w branży budowlanej, jednym z powodów była m.in. zbyt duża konkurencja na rynku usług budowlanych.

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;
- nieznaalezienia 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 niską płynność finansową. Brak tej płynności był przyczyną złożenia w dniu 21 grudnia 2015 roku wniosku o upadłość z możliwością zawarcia układu jednostki dominującej. W dniu 13 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy w Lublinie wydał postanowienie o rozpoczęciu postępowania restrukturyzacyjnego. Spółka przedstawiła propozycje spłaty wierzycieli przy zachowaniu możliwości prowadzenia działalności gospodarczej bez dalszej utraty płynności. Zaproponowany układ został prawomocnie zatwierdzony.

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

wskaźnik płynności bieżącej = aktywa obrotowe / zobowiązania bieżące

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

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

Wskaźnik Interbud Lublin S.A.	31.12.2021	31.12.2020
wskaźnik płynności bieżącej	0,93	0,35
wskaźnik szybkiej płynności	0,70	0,10
wskaźnik płynności gotówkowej	0,02	0,08

Wskaźnik GK Interbud Lublin	31 grudnia 2021	31 grudnia 2020
wskaźnik płynności bieżącej	1,04	0,55
wskaźnik szybkiej płynności	0,29	0,13
wskaźnik płynności gotówkowej	0,13	0,11

7 Pozostałe informacje

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

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

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

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1	Dawid Adamczyk <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A	Data wszczęcia postępowania: 2014r. Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku I Wydział Cywilny IC 1093/20	O naprawienie szkody dot. usterek w Lublinie, przy ul. Dunikowskiego.	14.400,00	Rozpoznawanie sprawy zostało zawieszone do czasu zgłoszenia się do niej syndyka masy upadłości Limbex Sp. z o. o. 16.07.2020 r. podjęto zawieszone postępowanie. Sprawa w toku.
2	Waldemar Kabala Walted <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A	Data wszczęcia postępowania: 2014r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 540/14	O zapłatę za usługi budowlane, przy ul. Relaksowej w Lublinie.	4.629.073,00	Powództwo skierowane przeciwko generalnemu wykonawcy oraz inwestorowi oparte jest o przepis art. 647 ¹ § 5 k.c. Spółka informuje, iż wszelkie płatności na rzecz wykonawcy ze strony Emitenta jako inwestora z tytułu realizacji umowy generalnego wykonawstwa zostały rozliczone terminowo oraz zgodnie z postanowieniami umowy. Sprawa zawieszona 13.06.2019r. na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 KPC.
3	RWD Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 2014r.	O zapłatę kary umownej.	4.000.000,00	Wydany wyrok Sądu I Instancji oddalający powództwo w całości i

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
	<u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 138/14. Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny I Aga 158/18			zasądzający od powoda na rzecz pozwanego koszty postępowania. Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 24.06.2019 zasądzono od Emitenta kwotę 422.765 zł z odsetkami oraz kosztami postępowania. Wierzytelność z mocy prawa objęta układem. Wyrok jest prawomocny, jednakże został zaskarżony przez powoda skargą kasacyjną w zakresie, w jakim sąd oddalił apelację powoda od wyroku Sądu I Instancji i obciążył powoda kosztami procesu.
4	Techpol Medical Sp. z o.o. w Lublinie <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 2017r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 2/17	O odszkodowanie z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane	1.501.266,00	Prowadzony jest dowód z opinii biegłych rzeczoznawców. Dochodzona kwota dotyczy odszkodowania z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane, które jest ujęte w spisie wierzytelności Interbud Lublin. Zdaniem Zarządu dochodzone odszkodowanie jest niezasadne. Sprawa w toku.
5	Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 2017r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 89/17 Sygnatura akt komorniczych Km 2332/18	O zapłatę.	1.567.943,83	Wszczęto egzekucję z jednej z nieruchomości zlokalizowanych przy al. Kraśnickiej – nieruchomości o nr KW LU11/00334809/9). Przeprowadzona licytacja z nieruchomości. Sporządzono plan podziału w zakresie sum uzyskanych z egzekucji nieruchomości. Wszystkie grupy uczestniczące w podziale zostały zaspokojone. Sprawa zakończona.
6	SLX sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> 1. UMCS, 2. Interbud Lublin S.A.,	Data wszczęcia postępowania: 06.2017 Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 287/19	O zapłatę za usługi budowlane.	278.120,00	Złożono apelację przez stronę powodową, jak również zażalenie na koszty. Apelacja uwzględniona. Wyrok został uchylony. Odroczone sprawę bez terminu, dopuszczono dowód z opinii biegłego.

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
	3. K2 Instalacje Sp. z o.o. – solidarnie.				Sprawa w toku.
7	Techpol-Medical Sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> Interbud Construction Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 11.2017r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX GC 540/17	O uznanie czynności prawnej za bezskuteczną.	2.200.000 zł	Powództwa nie uznano, postępowanie w toku. Prowadzony jest dowód z opinii biegłych rzeczoznawców. Wyznaczono termin na 05.01.2022r. Uwzględniono skargę o uznanie czynności przeniesienia aportem za bezskuteczną. Sprawa zakończona.
8	Techpol Medical Sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> Interbud Apartments Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 11.2017r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX GC 539/17 Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny I AGz 131/19	O uznanie czynności prawnej za bezskuteczną.	730.000 zł	W dniu 29 listopada 2017 r. został skierowany pozew o uznanie czynności za bezskuteczną. Pozew dotyczył przeniesienia tytułem aportu własności swoich nieruchomości w związku ze złożonym przez Powoda wniosek o zabezpieczenie nieruchomości. Wyrokiem I instancji uznano czynność prawną przeniesienia aportem za bezskuteczną, II instancją wyrok ten utrzymała w mocy. Sprawa zakończona.
9	Lubelski Urząd Skarbowy w Lublinie (ED-BUD Edward Karczmarczyk) Pozwany: Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 11.2018 RKS 38/2018/0671/LD	Decyzja w przedmiocie nienależytego odliczenia VAT od usług podwykonawcy.	68.413,12	Wskutek odwołania Emitenta przekazano sprawę do ponownego rozpoznania. Sprawa w toku.
10	PHU Marbud sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> 1. Interbud-Apartaments Sp. z o.o. 2. Invest Partner Arkadiusz Matuła sp.k. w Lublinie –	Data wszczęcia postępowania: 10.2019r Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 517/19	O zapłatę za roboty budowlane.	200.378,69	Został wydany nakaz zapłaty IXGNc785/18. Złożono sprzeciw. Sprawa w toku. Odroczony termin posiedzenia na wrzesień 2021. Sprawa w toku. Został wyznaczony termin na 14.12.2021r. Zapadł wyrok uwzględniający powództwo w części 158.000, zł. Zostanie złożona apelacja.

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
	solidarnie.				Sprawa w toku.
11	Elektra Sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 05.2020 r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 58/20	O zapłatę zatrzymanych kaucji.	82.282,00	Złożono pozew w postępowaniu nakazowym. Powództwo nie zostało uznane przez Emitenta, podniesiono zarzut przedawnienia. Zapadł wyrok oddalający powództwo. Powód złożył apelację. Apelacja została oddalona. Uwzględniono powództwo w wysokości 343,17 zł. Sprawa zakończona.

Sprawy wieczystoksięgowe

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie
1	LU1I/00321505/4 <u>Strona postępowania:</u> Interbud Lublin S.A. <u>Wierzyciel:</u> Techpol Medical Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 08.2019 Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy II CA 1080/20	Zmiana podstawy wpisu i sumy hipoteki. Wykreślenie hipoteki.	366.313,00	Złożono wniosek o zmianę podstawy wpisu i sumy hipoteki przymusowej ustanowionej w ramach zabezpieczenia powództwa o sygn. IX GC 318/14. Wniosek został uwzględniony. Komisarz Sądu Rejonowego Lublin Wschód stwierdził niedopuszczalność zmiany wysokości i podstawy wpisu hipoteki przymusowej. Dokonano wpisu poprzez wykreślenie zmiany we wpisie hipoteki przymusowej. Sprawa w toku.
2	LU1I/00321506/1 <u>Strona postępowania:</u> Interbud Lublin S.A. <u>Wierzyciel:</u> Techpol Medical Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 11.2018 Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy	Zmiana podstawy wpisu i sumy hipoteki. Wykreślenie hipoteki.	366.313,00	Złożono wniosek o zmianę podstawy wpisu i sumy hipoteki przymusowej ustanowionej w ramach zabezpieczenia powództwa o sygn. IX GC 318/14. Wniosek został uwzględniony. Komisarz Sądu Rejonowego Lublin Wschód stwierdził niedopuszczalność zmiany wysokości i podstawy wpisu hipoteki przymusowej. Postanowienie zostało zaskarżone przez

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie
					wierzyciela. Apelacja wierzyciela została prawomocnie oddalona.
3	LU11/00329847/9 <u>Strona postępowania:</u> Interbud Lublin S.A. <u>Wierzyciel:</u> Techpol Medical Sp. z o.o..	Data wszczęcia postępowania: 11.2018 Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy	Zmiana podstawy wpisu i sumy hipoteki. Wykreślenie hipoteki.	250 000,00	Złożono wniosek o zmianę podstawy wpisu i sumy hipoteki przymusowej ustanowionej w ramach zabezpieczenia powództwa o sygn. IX GC 318/14. Wniosek został uwzględniony. Komisarz Sądu Rejonowego Lublin Wschód stwierdził niedopuszczalność zmiany wysokości i podstawy wpisu hipoteki przymusowej. Postanowienie zostało zaskarżone przez wierzyciela. Apelacja wierzyciela została oddalona. Apelacja wierzyciela została prawomocnie oddalona.

7.2 Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie są prowadzone programy kontroli akcji pracowniczych.

7.3 Informacje o firmie audytorskiej badającej sprawozdania finansowe

W dniu 24 czerwca 2020 roku Rada Nadzorcza Spółki po rekomendacji Komitetu Audytu, która spełniała obowiązujące warunki dokonała wyboru spółki Mistery Audytorskiej Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Wiśniowa 40 lok. 5, 02 - 520 Warszawa, wpisanej na listę firm audytorskich uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3704. Wyboru firm audytorskiej dokonano na okres 2020-2021 roku. Spółka korzystała z usług tej firmy audytorskiej w zakresie rewizji finansowej za lata 2016-2019. Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru biegłego rewidenta spośród najkorzystniejszych ofert renomowanych firm audytorskich, gwarantujących niezależność oraz wysokie standardy świadczonych usług i spełnienie stawianych wymagań.

Umowa na dokonanie przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego oraz badania rocznego sprawozdania finansowego za lata 2020-2021 z w/w firmą audytorską została podpisana 7 sierpnia 2020 r.

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

Wynagrodzenie w zł (netto)	2021	2020
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	25 400,00	25 400,00
Wynagrodzenie za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	17 600,00	17 600,00
Razem wynagrodzenie biegłego rewidenta	43 000,00	43 000,00

13 sierpnia 2020 roku Spółki zależne Grupy Kapitałowej Interbud Lublin zawarły odrębne umowy na dokonanie badania rocznego sprawozdania finansowego za lata 2020-2021 ze spółką Mistery Audytor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Informację o firmie audytorskiej znajduje się również w Sprawozdaniu finansowym skonsolidowanym w pkt. 46.

Dodatkowo Spółka zawarła ze spółką Mistery Audytor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dodatkowe umowy na wykonanie usługi oceny Sprawozdania o wynagrodzeniach zarządu i rady nadzorczej sporządzonego przez Radę Nadzorczą za lata 2019-2020 oraz za rok 2021.

7.4 Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

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

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

7.5 Prace badawczo – rozwojowe

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

7.6 Zatrudnienie

Średnie zatrudnienie w osobach i w etatach w 2021 roku w spółce Interbud-Lublin S.A. przedstawiono poniżej:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w osobach	Przeciętne zatrudnienie w etatach
Pracownicy umysłowi	9	8
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0	0
Pracownicy młodociani	0	0
Razem	9	8

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

7.7 Działalność sponsoringowa lub charytatywna

W 2021 roku Spółka nie prowadziła działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze. W 2021 roku spółka zależna Interbud – Construction sp. z o.o. prowadziła działalność sponsoringową wobec klubu sportowego Vrotcovia. Po zakończeniu okresu sprawozdawczego ww. spółka zależna podpisała dwie umowy

sponsoringowe z klubami sportowymi AS Lublin i Motor Lublin SA. Suma wszystkich umów sponsoringowych nie przekracza progu istotności transakcyjnych ww. spółki zależnej.

7.8 Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych za 2021 rok

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku został sporządzony zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie) i obejmuje dane finansowe spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. (Spółka, Emitent) oraz podmiotów zależnych tworzących Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN (Grupa Kapitałowa, Grupa INTERBUD-LUBLIN)

Sprawozdania finansowe zawarte w ramach skonsolidowanego raportu oraz jednostkowego raportu za 2021 rok sporządzony zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”). MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

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

8 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w 2021 roku

Emitent od dnia 1 lipca 2021 roku podlega zbiorowi zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021 (DPSN 2021) określone w załączniku do Uchwały Rady Giełdy nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 r. (zmiany wprowadzone zgodnie z przedmiotową uchwałą weszły w życie dnia 1 lipca 2021 roku). Natomiast w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 1 lipca 2021 r. Interbud-Lublin S.A. podlegała zbiorowi zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016 (DPSN 2016) określone w załączniku do Uchwały nr 26/1413/2015 Rady Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie z dnia 13 października 2015 roku. „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”.

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

8.1 Odstąpienie od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego

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

Rozdział I – Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

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

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

Komentarz spółki :

Tematyka ESG nie została formalnie włączona do strategii biznesowej Spółki, a zasadniczym celem Emitenta była realizacja procesu restrukturyzacji. Tym niemniej w realizacji celów strategicznych Spółka respektuje kwestie dotyczące środowiska naturalnego. Spółka przy wyborze projektu oraz wykonawcy inwestycji stawia na wysoki standard mieszkań na sprzedaż wiąże się z użyciem najnowocześniejszych materiałów budowlanych, które oparte są o najlepsze, dostępne na rynku technologie. Inwestycje są prowadzone zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Spółka nie zapomina również o zieleni, która ma ogromny, pozytywny wpływ na naturalne środowisko. W trakcie prac budowlanych Spółka realizując przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Ponadto Spółka jako właściciel nieruchomości zobowiązana jest do utrzymania w prawidłowym stanie drzewostanu rosnącego na terenie przyszłej budowy.

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

Komentarz spółki:

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

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

Komentarz spółki:

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

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

Komentarz spółki:

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

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

Komentarz spółki:

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

1.6. W przypadku spółki należącej do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 raz na kwartał, a w przypadku pozostałych nie rzadziej niż raz w roku, spółka organizuje spotkanie dla inwestorów, zapraszając na nie w szczególności akcjonariuszy, analityków, ekspertów branżowych i przedstawicieli mediów. Podczas spotkania zarząd spółki prezentuje i komentuje przyjętą strategię i jej realizację, wyniki finansowe spółki i jej grupy, a także najważniejsze wydarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej grupy, osiągnięte wyniki i perspektywy na przyszłość. Podczas organizowanych spotkań zarząd spółki publicznie udziela odpowiedzi i wyjaśnień na zadawane pytania.

Komentarz spółki:

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

Rozdział II – Zarząd i Rada Nadzorcza

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

Komentarz spółki:

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

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

Komentarz spółki:

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

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

Komentarz Spółki:

Regulacje wewnętrzne Spółki nie przewidują udzielenia zgody przez radę nadzorczą na pełnienie przez członków zarządu spółki funkcji w organach podmiotów spoza grupy, natomiast Statut Spółki przewiduje, że członek zarządu

nie może bez zezwolenia Rady Nadzorczej zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej, jako wspólnik jawny lub członek organów.

Rozdział III – Systemy i funkcje wewnętrzne

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

Komentarz spółki:

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

Rozdział IV – Walne Zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

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

Komentarz spółki:

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

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

Komentarz spółki:

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

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

Komentarz Spółki:

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

4.9.1. kandydatury na członków rady powinny zostać zgłoszone w terminie umożliwiającym podjęcie przez akcjonariuszy obecnych na walnym zgromadzeniu decyzji z należyтым rozeznaniem, lecz nie później niż na 3 dni

przed walnym zgromadzeniem; kandydatury, wraz z kompletem materiałów ich dotyczących, powinny zostać niezwłocznie opublikowane na stronie internetowej spółki;

Komentarz Spółki:

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

Rozdział VI – Wynagrodzenia

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

Komentarz spółki:

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

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

Komentarz spółki:

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

8.2 *Dodatkowo Spółka informuje że w minionym okresie sprawozdawczym, do dnia 1 lipca 2021 roku, Interbud-Lublin S.A. przestrzegała większości zasad ładu korporacyjnego określonych DPSN 2016. Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem*

INTERBUD-LUBLIN S.A. posiada aktualnie pięć spółek zależnych. Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych, przygotowywanych i publikowanych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. 2018 poz. 757). Kontrola wewnętrzna to każde działanie podejmowane przez Zarząd, ale również Radę Nadzorczą i kierownictwo w celu poprawy zarządzania ryzykiem i zwiększenia prawdopodobieństwa zrealizowania ustalonych celów i zadań. Kontrola wewnętrzna jest instrumentem wspomagającym podejmowanie decyzji oraz wykrywanie błędów i nieprawidłowości. System kontroli wewnętrznej realizowany jest na kilku płaszczyznach. Kontrola funkcjonalna (samokontrola) inicjowana jest przez pracownika, wynika z instrukcji stanowiskowej i rodzaju wykonywanej pracy. Kontrola bieżąca wykonywana jest w trakcie trwania procesów, projektów i polega na bieżącym kontrolowaniu prawidłowości ich przebiegu.

Kontrola finansowa sprawowana jest przez pion finansowy (Dyrektor Finansowy, Główny Księgowy). Główny księgowy nadzoruje pracę rachunkowości i sprawuje kontrolę nad prawidłowością i rzetelnością dokumentacji będącej podstawą prowadzenia rachunkowości Spółki. Dodatkowo Główny księgowy realizuje we współpracy z innymi komórkami organizacyjnymi Spółki proces sporządzania sprawozdań finansowych. Istotną rolę przy sporządzaniu sprawozdania finansowego pełni również Dyrektor Finansowy. Podczas procesu sporządzania sprawozdania finansowego członkowie Zarządu Spółki na bieżąco zapoznają się z danymi finansowymi i sprawami opisanymi w tym sprawozdaniu oraz zgłaszają ewentualne kwestie oraz uwagi, które powinny być uwzględnione w tym sprawozdaniu. Na tym etapie następuje kontrola, identyfikacja ewentualnych ryzyk i ich eliminacja. Po sporządzeniu sprawozdania finansowego jest ono przekazywane do badania biegłego rewidenta. Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. podpisuje sprawozdanie finansowe przed uzyskaniem opinii biegłego rewidenta z badania tegoż sprawozdania.

Badanie sprawozdania finansowego jest przeprowadzane przez firmę audytorską do tego uprawnioną, wybraną przez Radę Nadzorczą. Spółka informowała, iż w dniu 24 czerwca 2020 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 firm audytorskich uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3704. Wyboru podmiotu dokonano na okres 2020-2021 roku. Spółka korzystała z usług tego podmiotu w zakresie rewizji finansowej za lata 2016-2019. Umowa na dokonanie przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego oraz badania rocznego sprawozdania finansowego za lata 2020-2021 z w/w podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została podpisana 7 sierpnia 2020 r.

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 2021 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

Poniższa tabela przedstawia stan akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2021 roku:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Michał Obrębski	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 684 700	24,01%	3 369 400	29,22%
Witold Matacz	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 103 600	15,73%	2 207 200	19,14%
	na okaziciela	160 406	2,29%	160 406	1,39%
	razem	1 264 006	18,02%	2 367 606	20,53%
Tomasz Grodzki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%
	na okaziciela	71 958	1,03%	71 958	0,62%
	razem	935 008	13,33%	1 798 058	15,59%
Sylwester Bogacki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%
	na okaziciela	5 000	0,07%	5 000	0,04%
	razem	868 050	12,37%	1 731 100	15,01%
Pozostali	na okaziciela	2 264 236	32,27%	2 264 236	19,64%
Razem	-	7 016 000	100,00%	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 poinformowali 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 30,61%.

W okresie do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

8.3.3 Akcje własne

Na dzień 31 grudnia 2021 roku jak i na dzień przekazania niniejszego Sprawozdania Emitent nie posiadał akcji własnych. W 2021 roku Emitent oraz jednostki zależne nie nabywały oraz nie zbywały akcji Jednostki Dominującej.

8.3.4 Umowy dotyczące akcjonariuszy i obligatariuszy

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

8.4 Władze Jednostki Dominującej

8.4.1 Zarząd

8.4.1.1 Skład i zmiany

Na dzień 1 stycznia 2021 roku skład Zarządu Interbud-Lublin SA przedstawiał się następująco:

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

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu nie uległ zmianie.

8.4.1.2 Wynagrodzenie

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

Przyjęta przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 25 czerwca 2020 r. Polityka Wynagrodzeń Zarządu i Rady Nadzorczej Interbud – Lublin S.A. [dalej jako Polityka Wynagrodzeń], ma na celu zapewnienie przejrzystości korporacyjnej oraz możliwości uzyskania przez akcjonariuszy oraz potencjalnych inwestorów pełnego i rzetelnego obrazu wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej a także zwiększenie nadzoru nad wynagrodzeniami członków ww. organów. Sprawozdanie o wynagrodzeniach sporządzone przez Radę Nadzorczą za lata 2020-2021 zostanie przedstawione na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w 2022 roku. Polityka Wynagrodzeń zawiera opis stałych i zmiennych składników wynagrodzenia, świadczeń niepieniężnych oraz ma na celu zagwarantowanie identyfikacji i ograniczania potencjalnych konfliktów interesów związanych z wynagradzaniem Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie członków Zarządu z tytułu pełnionych funkcji w 2021 roku

Wynagrodzenie członków Zarządu	wartość przyznanych wynagrodzeń brutto [zł]
Tomasz Grodzki	181 012
Sylwester Bogacki	132 000
Razem	313 012

Pan Tomasz Grodzki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Interbud-Construction sp. z o.o. W 2021 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 93.600,00zł.

Pan Tomasz Grodzki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Interbud-Apartments sp. z o.o. W 2021 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 4.800,00zł.

Pan Tomasz Grodzki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Rupes sp. z o.o. W 2021 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 3.600,00 zł.

Pan Sylwester Bogacki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Rupes sp. z o.o. W 2021 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 3.306,66 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 premiovych.

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 połączenia lub przejęcia Spółki.

8.4.3 Rada Nadzorcza

8.4.3.1 Skład i zmiany

Na dzień 1 stycznia 2021 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Marek Grzelaczyk – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Henryk Dąbrowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Magdalena Cyrankiewicz – Członek Rady Nadzorczej
- Artur Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej
- Dagmara Wójcik – Murdza – Członek Rady Nadzorczej

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie

8.4.3.2 Wynagrodzenie

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 brutto dla członków Rady Nadzorczej za 2021 r.

Wynagrodzenie należne dla członków Rady Nadzorczej [zł]	2021	
	Rada Nadzorcza	Umowa o pracę
Marek Grzelaczyk	48 000	-
Henryk Dąbrowski	24 800	-
Magdalena Cyrankiewicz	24 800	-
Dagmara Wójcik-Murdza	24 800	-
Artur Bartkowiak	24 000	-

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

Na dzień 1 stycznia 2021 roku w skład Komitetu Audytu wchodziły następujące osoby:

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

Powyższy skład Komitetu Audytu zarówno na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego nie uległ zmianie.

Członkami Komitetu Audytu posiadającymi wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych jest Pan Henryk Dąbrowski. Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka co wynika z ich wykształcenia i doświadczenia zawodowego.

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

Pani Dagmara Wójcik – Murdza posiada wykształcenie wyższe prawnicze. W 2003 roku ukończyła aplikację radcowską, uzyskując uprawnienia do wykonywania zawodu radcy prawnego. Pani Wójcik – Murdza jest mediatorem w sprawach cywilnych i gospodarczych, zarejestrowanym w Lubelskim Centrum Arbitrażu i Mediacji, oraz jest zarejestrowana w Bazie kandydatów na członków rad nadzorczych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, prowadzonej przez Ministerstwo Skarbu Państwa. Pani Wójcik – Murdza praktykuje zawodowo m.in. z

następujących obszarów: obsługa prawna podmiotów gospodarczych, w tym spółek prawa handlowego i spółdzielni, tworzenie, przekształcanie i likwidacja spółek, wdrażanie przepisów ochrony danych osobowych (RODO), prowadzenie szkoleń prawnych dla przedsiębiorców, reprezentowanie osób fizycznych i przedsiębiorców przed sądami powszechnymi w sprawach z zakresu prawa cywilnego, prawa pracy i prawa gospodarczego oraz przed sądami administracyjnymi.

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

Pani Magdalena Cyrankiewicz jest absolwentką Akademii Rolniczej w Lublinie. Pani Magdalena Cyrankiewicz ukończyła również studia podyplomowe Wyższej Szkoły Ekonomii i Innowacji w Lublinie ze specjalności Bankowość i Finanse Przedsiębiorstw oraz Przygotowanie Projektów i Zarządzanie Funduszami Europejskimi. Ponadto Pani Magdalena Cyrankiewicz ukończyła szereg szkoleń oraz kursów poświęconych tematyce zamówień publicznych oraz dofinansowań unijnych.

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

1. monitorowanie:
 - a) procesów sprawozdawczości finansowej w Spółce,
 - b) skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
 - c) wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania sprawozdań finansowych Spółki, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w danej firmie audytorskiej;
2. kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki (w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez tę firmę audytorską także inne usługi niż badanie);
3. informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania sprawozdań finansowych Spółki oraz wyjaśnianie w jaki sposób to badanie przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu w procesie badania;
4. dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych Spółki oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez nich na rzecz Spółki dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego Spółki;
5. opracowywanie polityki oraz procedury wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki;
6. opracowywanie polityki świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdań finansowych Spółki, podmioty powiązane z tą firmą oraz przez członka sieci firmy audytorskiej (w rozumieniu przepisów powszechnie obowiązujących) dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego Spółki;
7. przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczących wyboru biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki. Rekomendacja powinna spełniać wymogi wskazane w Rozporządzeniu UE oraz Ustawie o biegłych rewidentach;
8. przedkładanie Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.
9. przygotowanie sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

W 2021 roku w pięciu posiedzeniach Komitet Audytu monitorował i omawiał bieżącą sytuację finansową jak również stosowane przez Spółkę rozwiązania rachunkowe Grupy w trakcie cyklicznych spotkań, w których poza członkami ww. Komitetu uczestniczył również współpracujący ze Spółką Biegły Rewident oraz przedstawiciele służb finansowych Emitenta. W trakcie spotkań omawiana była aktualna sytuacja finansowa Grupy a także ryzyka związane z jej zmianą. Dodatkowo omawiany był zakres prac wykonany przez Biegłego Rewidenta w ramach weryfikacji sprawozdań finansowych odpowiednio półrocznych oraz rocznych.

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

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

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

- 1) reputację podmiotu uprawnionego do badania na rynkach finansowych;
- 2) możliwość zapewnienia świadczenia pełnego zakresu usług (badanie sprawozdań jednostkowych, badania sprawozdań skonsolidowanych, przeglądy etc.);
- 3) kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone badanie;
- 4) ilość osób dostępnych do prowadzenia badania;

- 5) dostępność wykwalifikowanych specjalistów z zakresu zagadnień specyficznych w sprawozdaniach finansowych;
- 6) zapewnienie przeprowadzenia badania zgodnie z obowiązującymi standardami i regulacjami;
- 7) możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Spółkę;
- 8) dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek z branży Spółki;
- 9) dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego;
- 10) potwierdzenie niezależności podmiotu uprawnionego do badania już na etapie procedury wyboru;
- 11) cena zaproponowana przez podmiot uprawniony do badania.

Okresy współpracy:

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

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

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

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

Polityka wymienia usługi zabronione m.in.:

1. usługi podatkowe (dotyczące przygotowywania formularzy podatkowych, dotyczące podatków od wynagrodzeń, dotyczące zobowiązań celnych, dotyczące identyfikacji dotacji publicznych, dotyczące wsparcia dotyczącego kontroli podatkowych prowadzonych przez organy podatkowe, dotyczące obliczania podatku bezpośredniego i pośredniego oraz odroczonego podatku dochodowego;
2. usługi obejmujące jakikolwiek udział w zarządzaniu lub w procesie decyzyjnym badanej jednostki;
3. prowadzenie księgowości oraz sporządzanie dokumentacji księgowej i sprawozdań finansowych;
4. usługi w zakresie wynagrodzeń
5. opracowywanie i wdrażanie procedur kontroli wewnętrznej lub procedur zarządzania ryzykiem związanych z przygotowywaniem lub kontrolowaniem informacji finansowych
6. usługi w zakresie wyceny
7. usługi prawne
8. usługi związane z funkcją audytu wewnętrznego
9. usługi w zakresie zasobów ludzkich w odniesieniu do kadry kierowniczej mogącej wywierać znaczący wpływ na przygotowywanie dokumentacji rachunkowej lub sprawozdań
10. prowadzenie działań promocyjnych i prowadzenie obrotu akcjami lub udziałami Interbud-Lublin SA
11. usługi w zakresie zasobów ludzkich w odniesieniu do opracowywania struktury organizacyjnej

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

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

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

W okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2021 r. na rzecz Emitenta nie były świadczone przez firmę audytorską badającą jego sprawozdanie finansowe żadne dozwolone usługi niebędące czynnościami rewizji finansowej.

Komitet Wynagrodzeń

W 2021 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:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ	Wartość nominalna (w PLN)
Tomasz Grodzki	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%	86 305,00
	na okaziciela	71 958	1,03%	71 958	0,62%	7 195,80
	razem	935 008	13,33%	1 798 058	15,59%	93 500,80

Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%	86 305,00
	na okaziciela	5 000	0,07%	5 000	0,04%	500,00
	razem	868 050	12,37%	1 731 100	15,01%	86 805,00

Działając na podstawie porozumienia dotyczącego nabywania akcji spółki publicznej, tj. na podstawie porozumienia o którym mowa w art. 87 ust. 1 pkt 5 Ustawy, będącego ustnym porozumieniem zawartym pomiędzy Sylwestrem Bogackim oraz Tomaszem Grodzkim, Sylwester Bogacki oraz Tomasz Grodzki posiadają łącznie 1.803.058 akcji w kapitale zakładowym Spółki, stanowiące 25,70% ogółu akcji w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniające do 3.529.158 głosów stanowiących 30,61% głosów w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

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

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

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

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

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

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

8.8 Opis zasad zmiany statutu Jednostki Dominującej

Zmiana statutu Spółki wymaga:

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

8.9 Sposób działania Walnego Zgromadzenia Jednostki Dominującej

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

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest raz do roku, nie później niż w terminie sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest w przypadkach, gdy organy lub

osoby uprawnione do żądania jego zwołania uznają to za konieczne. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów, umieszczone zostały określone sprawy lub które zwołane zostało na taki wniosek możliwe jest tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie lub zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w takim samym trybie jak jego zwołanie przy dołożeniu starań ze strony Spółki, aby zdarzenia te nie uniemożliwiały lub nie ograniczały Akcjonariuszowi wykonywania prawa do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

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

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

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

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

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

Po przedstawieniu każdej sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący sporządza listę osób zgłaszających się do dyskusji, a po jej zamknięciu otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się mówców. O zamknięciu dyskusji decyduje Przewodniczący. Przy rozpatrywaniu każdej sprawy porządku obrad w

zależności od jej tematu, Przewodniczący może wyznaczyć czas, jaki będzie przysługiwał jednemu mówcy na wystąpienie oraz replikę. Powyższe ograniczenie nie dotyczy członków Zarządu, Rady Nadzorczej i ekspertów.

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

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

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

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

8.9.1 Uprawnienia akcjonariuszy

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

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

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

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

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

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

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

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

8.9.2 Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia

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

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania Rady Nadzorczej,
- b) podział zysku albo określenie sposobu pokrycia strat,
- c) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- d) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,

- e) połączenie, podział lub przekształcenie Spółki,
- f) rozwiązanie Spółki,
- g) zbycie i 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,
- n) wybór likwidatorów,
- o) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru.

9 Oświadczenia osób zarządzających

9.1 Informacja Zarządu w sprawie firmy audytorskiej badającej sprawozdania finansowe

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

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

9.2 Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych

Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy roczne sprawozdania finansowe za rok 2021 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 2021 roku do 31 grudnia

2021 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Podpis osoby zarządzającej

Lublin, 31 marca 2022 r.

Tomasz Grodzki – Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki – Członek Zarządu

Kontakt do jednostki dominującej

„INTERBUD-LUBLIN” S.A.

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

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

info@interbud.com.pl

www.interbud.com.pl