



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
INTERBUD-LUBLIN S.A. W 2023 ROKU**

Lublin, 27 maja 2024 r.

I. Skład Rady Nadzorczej

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

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa pięć lat.

Do dnia przyjęcia przez Radę Nadzorczą niniejszego sprawozdania skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

Członkami Rady Nadzorczej spełniającymi kryteria niezależności w rozumieniu „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021” byli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej.

II. Działalność Rady Nadzorczej w 2023 roku

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

W roku obrotowym zakończonym 31 grudnia 2023 roku Rada Nadzorcza odbyła cztery posiedzenia stacjonarne w dniach: 27 marca 2023 r., 17 maja 2023 r., 18 września 2023 r. oraz 14 grudnia 2023 r.

Dodatkowo Rada Nadzorcza INTERBUD-LUBLIN S.A. cztery razy zajęła stanowisko w trybie obiegowym w dniach 5 stycznia 2023 r., 31 marca 2023 r., 9 maja 2023 r., 31 maja 2023 r. oraz 2 sierpnia 2023 r. Po zakończeniu roku 2023 a do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, Rada Nadzorcza odbyła trzy posiedzenia stacjonarne w dniach 6 marca 2024 r., 2 kwietnia 2024 r., 13 maja 2024 r. oraz sześciokrotnie zajęła stanowisko w istotnych sprawach Spółki tj. w trybie obiegowym (20 lutego 2024 r. 21 lutego 2024 r., 27 lutego 2024 r., 17 kwietnia 2024 r. 20 maja 2024 r.)

Zestawienie uchwał Rady Nadzorczej Interbud – Lublin S.A. podjętych w 2023 roku:

nr uchwały	data podjęcia	w sprawie:
1/2023	05.01.2023	w sprawie wyrażenia zgody wydłużenie terminów spłaty pożyczek w Grupie Kapitałowej Interbud Lublin
2/2023	31.03.2023	w sprawie wydania Oświadczenie Rady Nadzorczej Interbud-Lublin S.A., o którym mowa w § 70 ust. 1 pkt 8 oraz § 71 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie Komitetu Audytu.
3/2023	31.03.2023	w sprawie wydania oceny Rady Nadzorczej, dotyczącej sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin za 2022 r. i sprawozdań finansowych jednostkowego i skonsolidowanego za 2022 r. w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym.
4/2023	09.05.2023	W sprawie przyjęcia sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Interbud – Lublin S.A. za rok 2022
5-8/2023	17.05.2023	Uchwały na ZWA
9/2023	31.05.2023	w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2022 -31.12.2022 r.
10/2023	02.08.2023	w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości położonej przy ul. Kalinowszczyzna 80 w Lublinie.
11/2023	18.09.2023	w sprawie powołania Pana Roberta Zajkowskiego na Zastępcę Przewodniczącego Rady Nadzorczej Interbud-Lublin S.A.
12/2023	18.09.2023	w sprawie przyznania premii uznaniowej Prezesowi Zarządu
13/2023	18.09.2023	w sprawie powołania członka Komitetu Audytu Spółki Interbud-Lublin S.A.
14/2023	14.12.2023	w sprawie powołania Prezesa Zarządu na następną kadencję
15/2023	14.12.2023	w sprawie powołania Członka Zarządu na następną kadencję

W 2023 roku Rada Nadzorcza rozpatrywała m.in. poniższe zagadnienia:

- oceny bieżącej sytuacji biznesowej w poszczególnych segmentach działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej
- wyrażenia zgód na zbycie aktywów
- ocena sprawozdania finansowego Spółki oraz ocena sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w 2022 roku
- ocena skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za 2022 rok oraz ocena sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w 2022 roku

- akceptacja sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Interbud - Lublin S.A za rok 2022
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w roku 2022.
- powołanie zarządu na kolejną kadencję.

Dokonując samooceny działalności, Rada Nadzorcza stwierdza, że obowiązki i uprawnienia Rady Nadzorczej zostały opisane w Regulaminie Rady Nadzorczej, którego obowiązującą wersję przyjęło Walne Zgromadzenie w dniu 29.06.2023 r.

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

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

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

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

III. Sprawozdanie z działalności Komitetu Audytu w 2023 r.

Informacje ogólne o Komitecie Audytu

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

- Dagmara Wójcik - Murdza – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Henryk Dąbrowski - Członek Komitetu Audytu
- Magdalena Cyrankiewicz - Członek Komitetu Audytu

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

Na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania na dzień w skład Komitetu Audytu wchodziły następujące osoby:

- Dagmara Wójcik - Murdza – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Henryk Dąbrowski - Członek Komitetu Audytu
- Robert Zajkowski - Członek Komitetu Audytu

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

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

Pan Henryk Dąbrowski jest biegłym rewidentem wpisanym pod poz. 787 do rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów Polskiej Izby Biegłych Rewidentów (art. 4 ww. ustawy z 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach).

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

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

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

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

4. dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych Spółki oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez nich na rzecz Spółki dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego Spółki;
5. opracowywanie polityki oraz procedury wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki;
6. opracowywanie polityki świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdań finansowych Spółki, podmioty powiązane z tą firmą oraz przez członka sieci firmy audytorskiej (w rozumieniu przepisów powszechnie obowiązujących) dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego Spółki;
7. przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczących firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki oraz badanie Sprawdzania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej. Rekomendacja powinna spełniać wymogi wskazane w Rozporządzeniu UE oraz w Ustawie o biegłych rewidentach;
8. przedkładanie Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.
9. Przygotowanie sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej,
10. Monitorowanie przeprowadzanie badania sprawozdań finansowych przez biegłego rewidenta w ramach wybranej do badania sprawozdań finansowych firmy audytorskiej.

W 2023 r. Komitet Audytu w trakcie czterech posiedzeń monitorował: stosowanie przez Spółkę zasad rachunkowości Grupy oraz przeprowadzanie inwentaryzacji rocznej, spełnianie kryterium niezależności firmy audytorskiej i biegłego rewidenta, dokonującego przeglądu i badanie sprawozdań finansowych za 2022 r. (jednostkowe sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe) oraz sprawozdań za półrocze 2023 r., jak też omawiał bieżącą sytuację finansową Spółki i grupy kapitałowej.

W trakcie dwóch spotkań, poza członkami ww. Komitetu uczestniczył również Biegły Rewident reprezentujący firmę audytorską wybraną do badania/przeglądów sprawozdań finansowych oraz przedstawiciele służb finansowych Emitenta. Dodatkowo omawiany był zakres prac wykonany przez Biegłego Rewidenta w ramach badania / przeglądów sprawozdań finansowych odpowiednio półrocznych oraz rocznych. Komitet audytu zapoznał się z przedłożonym przez biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych w imieniu firmy audytorskiej Mistery Auditor Adviser Sp. z o.o. Sprawozdaniem dodatkowym z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2022 r., jak też z raportem niezależnego biegłego rewidenta z wykonania usługi dającej racjonalną pewność w zakresie oceny sprawozdania o wynagrodzeniach. Wnioski wynikające z ww. sprawozdań przekazano Radzie Nadzorczej i Zarządowi.

IV. Zwięzła ocena sytuacji Spółki w 2023 roku

Sprawozdania finansowe za 2023 rok zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę i Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres co najmniej 12 kolejnych miesięcy od daty zakończenia niniejszego sprawozdania.

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

o 16,75 mln zł i zobowiązań długoterminowych o 4,12 mln zł które spowodowane były spłatą zobowiązań kredytowych nie objętych postępowaniem układowym oraz spłatą 5 i 6 (ostatniej) raty układowej dla 2 Grupy Wierzycieli oraz 5 i 6 raty układowej dla 3 Grupy Wierzycieli.

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

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

W okresie sprawozdawczym Interbud-Lublin SA odnotowała przychody ze sprzedaży na poziomie 0,28 mln zł co oznacza spadek w stosunku do poprzedniego roku o ok. 6,14 mln zł, co wynikało ze sprzedaży nieruchomości Spółki w 2022 min działki na Felinie (do spółek zależnych). W 2023 r. koszty zarządu kształtowały się na porównywalnym poziomie co w roku poprzednim tj. 2,03 mln zł. W 2023 roku uzyskano wyższe o 9,50 mln zł pozostałe przychody z działalności operacyjnej, które na koniec 2023 roku wynosiły 10,45 mln zł. co było spowodowane uzyskaniem zysków z tytułu umorzenia części zobowiązań objętych postępowaniem układowym. W 2023 r. w porównaniu do 2022 r. Spółka odnotowała wyższe przychody finansowe o 6,50 mln zł co wynikało z uzyskania zysków z tytułu umorzenia części zobowiązań objętych postępowaniem układowym (kredyty i pożyczki) w 2022 r. w tej pozycji zostało ujęte zwolnienie z długu z Banku BPS w związku z całkowitą spłatą Porozumienia z Bankiem BPS z 2019. W związku z powyższym zysk netto Spółki za 2023 rok wyniósł 16,83 mln, zł, czyli był o 13,07 mln zł wyższy niż w 2022 r. kiedy wynosił 3,76 mln zł.

W analizowanym okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej była niższa o 5,1 mln zł w porównaniu do przepływów z tej działalności w analogicznym okresie 2022 roku na co wpływ w 2022 r. miało ujęte zwolnienie z długu z Banku BPS w związku z całkowitą spłatą zobowiązań wynikających z Porozumienia z bankiem 2019 r. oraz większa w 2022 r. kwota spłaty pożyczek i kredytów. Na koniec 2023 roku przepływy z działalności inwestycyjnej były na poziomie 0,51 mln zł (zakup udziałów Zacisze Wilanów sp. z o.o. i udzielenie pożyczki) w porównaniu do 2022 r., gdzie wynosiły 6,98 mln zł kiedy spłacono więcej kredytów i pożyczek. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej były ujemne w obydwu okresach, ale w 2023 wzrosły o 4,76 mln i dotyczyły większych spłat w 2022 r. kredytów i pożyczek niż w 2023 r. W konsekwencji powyższego za 12 miesięcy 2023 roku spółka odnotowała ujemne przepływy pieniężne netto w wysokości 4,15 mln zł, co stanowiło spadek o 7,84 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu 2022 rok.

Rada Nadzorcza uzyskała od Zarządu zapewnienie iż realizacja układu przebiega zgodnie z postanowieniem z 14 listopada 2019 r. Sądu Rejonowego Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych odnośnie zatwierdzenia układu.

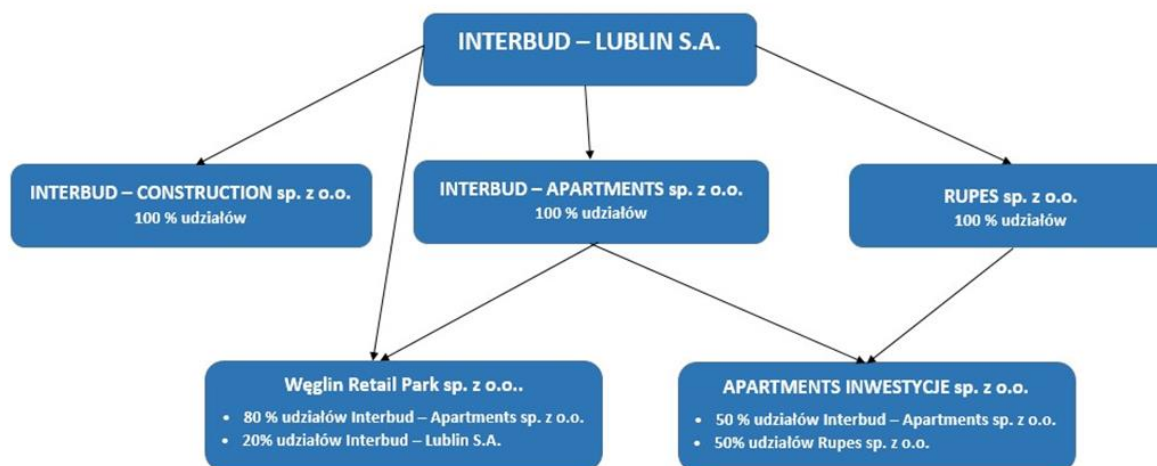
Na dzień bilansowy zostały spłacone wszystkie wierzytelności Grupy I (w lutym 2020 roku), wszystkie raty wierzytelności Grupy II (ostatnia w sierpniu 2023 roku) i sześć z ośmiu rat wierzytelności Grupy III. Wszystkie spłaty nastąpiły z zachowaniem ustanowionego trybu i terminów. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania do zapłaty pozostaje jedynie jedna rata wierzytelności Grupy III w łącznej kwocie 148 tys. zł - rata nr 8 płatna w listopadzie 2024 roku.

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

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

Na dzień rozpoczęcia okresu sprawozdawczego tj. 1 stycznia 2023 roku INTERBUD-LUBLIN S.A. 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 2023 r. Grupa Kapitałowa Interbud Lublin składała się z następujących podmiotów:



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

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

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

poprawnością i rzetelnością sporządzania sprawozdań finansowych zarówno Emitenta, jak i spółek zależnych.

Zarząd spółki dokonuje oszacowania ryzyka oraz na bieżąco zarządza ryzykiem w celu zwiększenia prawdopodobieństwa zrealizowania ustalonych celów i zadań. Określa również procedury kontroli wewnętrznej. Na etapie jednostek organizacyjnych, kontrola funkcjonalna sprawowana jest przez kierowników poszczególnych szczebli oraz na stanowiskach pracy. Zarówna kontrola funkcjonalna, jak i stanowisko wynika z instrukcji i rodzaju wykonywanej pracy. Kontrola bieżąca wykonywana jest w trakcie trwania procesów, projektów i polega na bieżącym kontrolowaniu prawidłowości ich przebiegu. Kontrola finansowa sprawowana jest przez Dyrektora Ekonomicznego oraz Głównego Księgowego. Główny Księgowy nadzoruje pracę działu księgowości i sprawuje kontrolę nad prawidłowością i rzetelnością dokumentacji będącej podstawą prowadzenia rachunkowości Spółki. Dodatkowo Główny Księgowy realizuje we współpracy z innymi komórkami organizacyjnymi Spółki proces sporządzania sprawozdań finansowych. Istotną rolę przy sporządzaniu sprawozdania finansowego pełni również Dyrektor Finansowy.

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

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

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

Analizę poprawności sporządzenia sprawozdania finansowego przeprowadza również Komitet Audytu. Badanie sprawozdań finansowych spółki za rok 2023 oraz Sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej w Spółce za rok 2023 rok przeprowadziła firma audytorska Mistery Auditor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Bukowińska 22B, 02-703 Warszawa, wpisana pod nr 3704 na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego. Firma Mistery Auditor Adviser Sp. z o.o. oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnych i niezależnych sprawozdań z badania rocznych sprawozdań finansowych (odpowiednio jednostkowego oraz skonsolidowanego) oraz sprawozdań o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej w Spółce zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,

Podczas procesu badania sprawozdania finansowego biegły rewident pozostawał w stałym kontakcie z członkami Zarządu i członkami Komitetu Audytu.

Sprawozdanie finansowe po uwzględnieniu opisanej wcześniej procedury przyjęcia wniosków z badania sprawozdania finansowego (dotyczy korekty zapisów w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym) jest przyjmowane przez zarząd w formie uchwały. Sprawozdanie jest podpisywane za pomocą podpisu elektronicznego przez osobę odpowiedzialną za jego sporządzenie oraz Zarząd.

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

1. Oświadczenie Rady Nadzorczej Interbud-Lublin S.A., o którym mowa w § 70 ust. 1 pkt 8 oraz § 71 ust. 1 pkt 8 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie w sprawie

informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych.

2. Ocenę dokonaną przez Radę Nadzorczą wraz z uzasadnieniem, dotyczącą sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin i sprawozdań finansowych - jednostkowego i skonsolidowanego w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym.

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

Polityka zarządzania ryzykiem istotnym dla Spółki obejmuje następujące obszary:

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

Rozpoczęta w dniu 24 lutego 2023 roku inwazja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę jest czynnikiem istotnie destabilizującym sytuację społeczną i gospodarczą w Polsce. 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 i Rada Nadzorcza na bieżąco monitorują sytuację i analizują jej potencjalny wpływ, zarówno z perspektywy realizacji poszczególnych projektów, jak i działalności całej Grupy.

Rok 2023 był okresem ożywienia popytu na lokale mieszkalne, z rosnącym udziałem zakupów finansowanych kredytem hipotecznym, na co wpływ miało poluzowanie kryteriów obliczania zdolności kredytowej

przez Komisję Nadzoru Finansowego, wprowadzenie programu Bezpieczny Kredyt 2%, a także rozpoczęcie obniżek stóp procentowych, po cyklu podwyżek w latach 2021-2022. Mimo wzrostu udziału mieszkań finansowanych kredytem, w przypadku sprzedaży Grupy Kapitałowej Interbud Lublin wciąż ok 75% sprzedaży nowej inwestycji Deweloperskiej stanowią transakcje gotówkowe, co jest potwierdzeniem utrzymującego się wysokiego popytu o charakterze inwestycyjnym.

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

VI. Ocena sprawozdań finansowych

Rada Nadzorcza INTERBUD-LUBLIN SA działając na podstawie na podstawie art. 382 § 3 w związku art. 382 § 3 w związku z art. 395 § 2 pkt oraz art. 395 § 5 Kodeksu spółek handlowych, art. 63c ust. 4 i atr. 68 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz § 70 ust. 1 pkt 14) i § 71 ust.

1 pkt. 12) Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim, oświadcza, iż dokonała szczegółowej analizy i oceny przedstawionych przez Zarząd dokumentów, a mianowicie:

1. sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin za rok 2023 (zawierające informacje nt. działalności Jednostki Dominującej za ww. okres)
2. jednostkowego sprawozdanie finansowe Interbud-Lublin S.A za rok 2023
3. skonsolidowanego sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin za rok 2023.

Dodatkowo w związku z zaistnieniem okoliczności przewidzianych w art. 397 K.s.h. Rada Nadzorcza rekomendowała Zarządowi Spółki o dodaniu do porządku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia punktu dotyczącego podjęcia uchwały w sprawie dalszego istnienia Spółki. Ponadto Rada Nadzorcza zapoznała się ze sprawozdaniem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego oraz sprawozdania dla Komitetu Audytu biegłych rewidentów dotyczących badania wyżej wymienionych sprawozdań.

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

1. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin za rok 2023 (zawierające informacje nt. działalności Jednostki Dominującej za ww. okres)
 - w sposób rzetelny i prawidłowy odzwierciedla zaistniałe w Spółce w 2023 roku zdarzenia gospodarcze oraz działania Zarządu w tym okresie,
 - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN na dzień 31 grudnia 2023 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy trwający od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku,
 - spełnia wymogi przepisów prawa,
 - zawiera informacje zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.
2. Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. za rok obrotowy trwający od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku:
 - przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku,
 - zostało sporządzone we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo, to jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych,
 - prezentuje dane zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim Dz.U. 2018 poz. 757
 - jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółki.

3. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za rok 2023:

- zostało sporządzone we wszystkich istotnych aspektach prawidłowo, to jest zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości, wynikającymi z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych Standardach -stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych,
- prezentuje dane zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim Dz.U. 2018 poz. 757
- jest zgodne z wpływającymi na treść skonsolidowanego sprawozdania finansowego przepisami prawa.

Rada Nadzorcza nie wnosi zastrzeżeń co do poprawności sporządzenia ww. Sprawozdania Zarządu oraz sprawozdań finansowych za 2023 r.

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

Biorąc pod uwagę wyniki oceny sprawozdań, jak również całokształt uwarunkowań, w jakich funkcjonowała Spółka i Grupa Kapitałowa w 2023 roku Rada Nadzorcza, przedstawiając niniejsze sprawozdanie wnioskuję do Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia „INTERBUD-LUBLIN” Spółka Akcyjna o:

- zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. i Spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. za rok obrotowy 2023 r.,
- zatwierdzenie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2023 r.,
- zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za 2023 r.,
- zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023 r.,
- udzielenie absolutorium Członkom Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki z wykonania przez nich obowiązków w 2023 r.

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

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

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

W okresie sprawozdawczym objętym niniejszym Sprawozdaniem, Rada Nadzorcza nie żądała od Zarządu sporządzenia lub przekazania w trybie określonym w art. 382 § 4 KSH informacji, dokumentów, sprawozdań lub wyjaśnień dotyczących Spółki, w szczególności jej działalności lub majątku. Na powyższe wpłynął również moment wejścia w życie w trakcie roku 2023 znowelizowanych przepisów KSH.

Rada Nadzorcza otrzymywała natomiast wszystkie wymagane dokumenty i informacje dotyczące punktów porządków obrad posiedzeń oraz w ramach realizacji przez Zarząd obowiązków, o których mowa m.in. w art. 380¹ KSH.

Wobec powyższego, Rada Nadzorcza odstępuje od wydania przedmiotowej oceny.

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

W trakcie roku obrotowego 2023, jak również do dnia przyjęcia niniejszego Sprawozdania, Rada Nadzorcza nie zlecała w trybie określonym w art. 382¹ KSH zbadania przez doradcę zewnętrznego na koszt Spółki określonych spraw dotyczących działalności Spółki lub jej majątku.

X. Samoocena działalności Rady Nadzorczej Spółki

Rada Nadzorcza w swoich działaniach kierowała się interesem Spółki, uwzględniając jednocześnie interes całej Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN. W skład Rady Nadzorczej wchodziły osoby posiadające należytą wiedzę i doświadczenie zawodowe z dziedzin zarządzania, ekonomii i finansów, jak i osoby posiadające znaczną wiedzę z sektora działania Spółki. Rada Nadzorcza w zakresie swojej działalności wykazała się odpowiednim zaangażowaniem, sumiennością oraz rzetelnością. Przewodniczący Rady Nadzorczej którego funkcję w ciągu całego 2023 roku pełnił Pan Henryk Dąbrowski, zarządzał sprawnie pracami Rady Nadzorczej i poświęcał niezbędną ilość czasu na efektywne pełnienie swojej funkcji. Członkowie Rady Nadzorczej poświęcali optymalny czas na prace Rady Nadzorczej zarówno podczas posiedzeń jak i pracy poza formalnymi posiedzeniami Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej brali udział we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej w składzie zapewniającym kworum do podejmowanie decyzji, będąc merytorycznie przygotowanymi do podejmowania uchwał.

Na posiedzeniach Rady omawiane były wszystkie kluczowe kwestie związane z funkcjonowaniem Spółki. Wybrani członkowie Rady Nadzorczej pełnili funkcje członków Komitetu Audytu. Rada Nadzorcza ocenia, iż obowiązki Komitetu wykonywane były właściwie.

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

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

Rada Nadzorcza dokonała oceny sposobu wypełniania przez Spółkę w 2023 r. obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego, określonych w regulaminie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych. Spółka opublikowała na swojej stronie internetowej informację dotyczącą stosowania zasad ładu korporacyjnego określonych w zbiorze Dobre praktyki spółek notowanych na GPW 2021. Spółka przekazywała przy użyciu systemu ESPI oraz publikowała na swojej stronie internetowej raporty bieżące i okresowe.

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

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

INTERBUD-LUBLIN S.A., w 2023 roku nie prowadzi działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze i w związku z tym nie posiada polityki w tym zakresie.

Sprawozdanie przyjęte Uchwałą nr 14/2024 Rady Nadzorczej Interbud - Lublin S.A.