



**POZOSTAŁE INFORMACJE DO
ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU
GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN ZA I KWARTAŁ 2024 ROKU**
obejmujący okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 marca 2024 roku

Lublin, 28 maja 2024 roku

Spis treści:

Wprowadzenie	3
1 Wybrane dane finansowe	3
1.1 Wybrane dane finansowe ze skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN sporządzonego zgodnie z MSR/MSSF	3
1.2 Wybrane dane finansowe ze skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego zgodnie z MSR/MSSF	4
1.3 Metody i przeliczenia wybranych danych finansowych na euro	5
2 Informacje o Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN	5
2.1 Opis Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN	5
2.1.1 Jednostka dominująca	6
2.1.2 Jednostki zależne	6
2.2 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej	8
3 Opis sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta	8
3.1 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie sprawozdawczym	8
3.1.1 Podsumowanie działalności w okresie sprawozdawczym	8
3.1.2 Zdarzenia istotne w okresie I kwartału 2024 r.	8
3.1.3 Zdarzenia po zakończeniu I kwartału 2024 r.	10
3.2 Komentarz do wyników finansowych oraz sytuacji po pierwszym kwartale 2024 roku	11
3.3 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe	13
3.4 Strategia Grupy Interbud-Lublin	13
3.5 Perspektywy rozwoju	13
3.6 Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału	14
3.7 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	15
3.8 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników	16
3.9 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi	16
3.10 Informacje o poręczeniach i gwarancjach	16
4 Informacje o akcjach i akcjonariacie	16
4.1 Kapitał zakładowy Emitenta	16
4.2 Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	16
4.3 Struktura własności akcji Emitenta	17
5 Organy Spółki	18
5.1 Zarząd	18
5.2 Rada Nadzorcza	18
6 Informacje uzupełniające	18
6.1 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	18
6.2 Inne informacje, które zdaniem INTERBUD-LUBLIN S.A. są istotne dla oceny Grupy Kapitałowej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań	20
Podpisy osób zarządzających	20

Wprowadzenie

Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2024 roku, którego elementem są niniejsze Pozostałe informacje został sporządzony zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (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).

Jednocześnie Spółka informuje, iż działając na podstawie § 62 ust. 1 Rozporządzenia Spółka nie przekazuje odrębnego kwartalnego raportu jednostkowego. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe INTERBUD-LUBLIN S.A. przekazywane jest jako element rozszerzonego skonsolidowanego raportu kwartalnego.

1 Wybrane dane finansowe

1.1 Wybrane dane finansowe ze skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN sporządzonego zgodnie z MSR/MSSF

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		za I kwartał zak. 31-03-2024	za I kwartał zak. 31-03-2023	za I kwartał zak. 31-03-2024	za I kwartał zak. 31-03-2023
I.	Przychody netto ze sprzedaży	1 057,89	606,43	244,82	129,01
II.	Koszty działalności operacyjnej	669,36	404,48	154,91	86,05
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	388,53	201,95	89,91	42,96
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-435,37	-376,86	-100,75	-80,17
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	290,45	-345,15	67,22	-73,43
VI.	Zysk (strata) netto	507,36	-356,68	117,41	-75,88
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-4 546,03	-1 374,72	-1 052,05	-292,46
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	189,27	-795,00	43,80	-169,13
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	8 841,43	-649,38	2 046,11	-138,15
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	4 484,67	-2 819,10	1 037,85	-599,75

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-03-2024	31-12-2023	31-03-2024	31-12-2023
XI.	Aktywa trwałe	2 268,86	1 937,63	527,53	445,64
XII.	Aktywa obrotowe	28 151,38	17 777,84	6 545,46	4 088,74
XIII.	Aktywa razem	30 420,24	19 715,47	7 073,00	4 534,38
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	15 134,00	9 059,21	3 518,80	2 083,54
XV.	Zobowiązania długoterminowe	4 316,73	19,04	1 003,68	4,38
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	10 817,27	9 040,17	2 515,12	2 079,16

XVII.	Kapitał własny	15 286,24	10 656,26	3 554,20	2 450,84
XVIII.	Kapitał zakładowy	1 027,60	701,60	238,93	161,36
XIX.	Pasywa, razem	30 420,24	19 715,47	7 073,00	4 534,38
XX.	Ilość akcji (w tys. szt.)*	10 276,00	7 016,00	10 276,00	7 016,00
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	0,05	-0,05	0,01	-0,01
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	0,05	-0,05	0,01	-0,01
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	1,49	1,52	0,35	0,35
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	1,49	1,52	0,35	0,35
XXV.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0,00	0,00	0,00	0,00

1.2 Wybrane dane finansowe ze skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego zgodnie z MSR/MSSF

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		za I kwartał zak. 31-03-2024	za I kwartał zak. 31-03-2023	za I kwartał zak. 31-03-2024	za I kwartał zak. 31-03-2023
I.	Przychody netto ze sprzedaży	533,14	97,91	123,38	20,83
II.	Koszty działalności operacyjnej	77,69	0,00	17,98	0,00
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	455,45	97,91	105,40	20,83
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-202,32	-418,72	-46,82	-89,08
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-43,42	-218,67	-10,05	-46,52
VI.	Zysk (strata) netto	-72,69	-256,21	-16,82	-54,51
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-205,25	-1 065,61	-47,50	-226,70
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-661,00	-1 145,00	-152,97	-243,59
IX.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	5 075,00	-394,99	1 174,47	-84,03
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	4 208,75	-2 605,60	974,00	-554,32

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-03-2024	31-12-2023	31-03-2024	31-12-2023
XI.	Aktywa trwałe	16 182,37	15 370,15	3 762,55	3 534,99
XII.	Aktywa obrotowe	8 233,00	3 955,01	1 914,25	909,62
XIII.	Aktywa razem	24 415,37	19 325,16	5 676,80	4 444,61
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 670,09	6 397,19	1 550,86	1 471,30
XV.	Zobowiązania długoterminowe	647,89	430,10	150,64	98,92
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	6 022,20	5 967,09	1 400,22	1 372,38
XVII.	Kapitał własny	17 745,28	12 927,97	4 125,95	2 973,31
XVIII.	Kapitał zakładowy	1 027,60	701,60	238,93	161,36
XIX.	Pasywa, razem	24 415,37	19 325,16	5 676,80	4 444,61
XX.	Ilość akcji (w tys. szt.)*	10 276,00	7 016,00	7 016,00	7 016,00

XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-0,01	-0,04	0,00	-0,01
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-0,01	-0,04	0,00	-0,01
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	1,73	1,84	0,40	0,43
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	1,73	1,84	0,40	0,43
XXV.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0,00	0,00	0,00	0,00

1.3 Metody i przeliczenia wybranych danych finansowych na euro

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

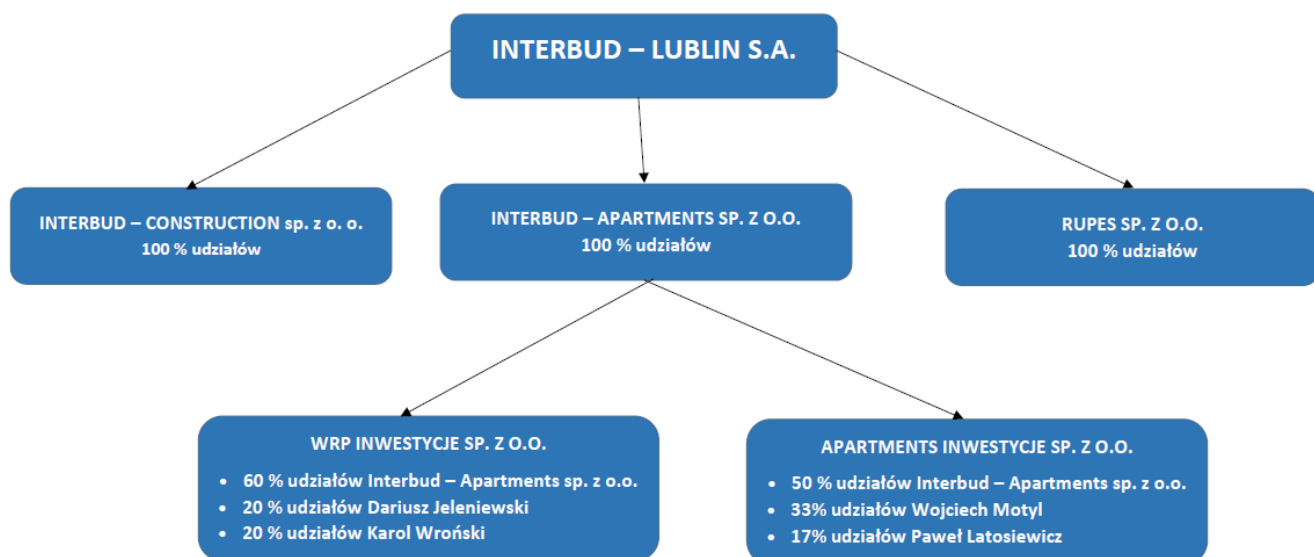
- poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały według kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. 31 marca 2024 r. (1 EUR = 4,3009 PLN) i na dzień 31 grudnia 2023 r. (1 EUR = 4,3480 PLN);
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone zostały po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez NBP na ostatni dzień każdego z miesięcy w danym okresie sprawozdawczym tzn. dla okresu od 1 stycznia do 31 marca 2024 r. (1 EUR = 4,3211 PLN) oraz dla okresu od 1 stycznia do 31 marca 2023 r. (1 EUR = 4,7005 PLN).

2 Informacje o Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN

2.1 Opis Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN

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

Na dzień 31 marca 2024 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu kwartalnego Grupa Kapitałowa składała się z następujących podmiotów:



Po dniu bilansowym 50% udziałów spółki Apartments Inwestycje sp. z o. o. zostało nabyte od spółki Rupes sp. z o.o. przez dwie osoby fizyczne, o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 22/2024.

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

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

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

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

Poza pozycjami wymienionymi powyżej Grupa Kapitałowa nie posiada istotnych inwestycji w tym inwestycji kapitałowych.

Na dzień 31 marca 2024 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta nie posiadały oddziałów/zakładów.

2.1.1 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

Poczta elektroniczna: 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.

2.1.2 Jednostki zależne

2.1.2.1 RUPES Sp. z o.o.

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

przedwstępną warunkową umowę nabycia zabudowanej nieruchomości gruntowej w postaci działki o powierzchni ok. 0,06 ha zlokalizowanej w Warszawie, na której planuje prowadzić nową inwestycję mieszkaniową.

2.1.2.2 INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o. o. i INTERBUD-CONSTRUCTION Sp. z o.o.

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

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

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

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

2.1.2.3 Apartments Inwestycje sp. z o.o. i WRP Inwestycje sp. z o.o.

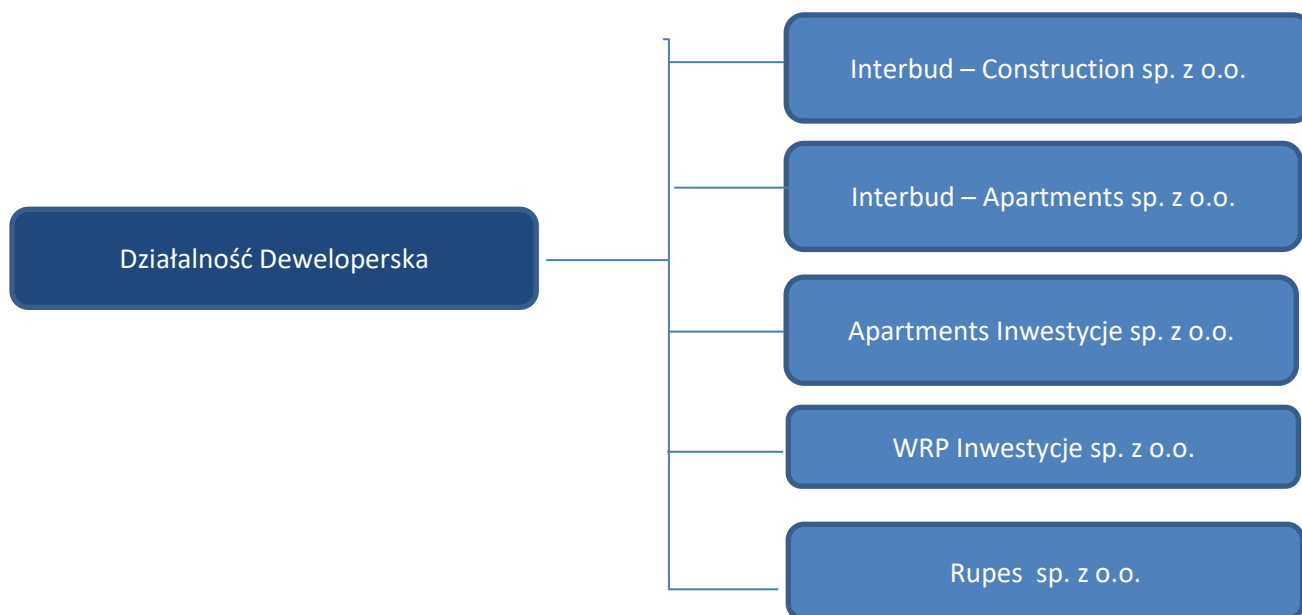
Spółka Apartments Inwestycje sp. z o.o. została założona 24 lipca 2020 r. a udziały w niej posiadają w równych częściach Interbud - Apartments sp. z o.o. oraz Rupes sp. z o.o.. Z dniem 01 stycznia 2023 r. Zarząd spółki Apartments Inwestycje sp. z o.o. zdecydował o zawieszeniu wykonywania działalności gospodarczej przez spółkę na okres 24 miesięcy, tj. od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2024 r. natomiast w dniu 13 lutego 2024 r. Zarząd spółki zdecydował o wznowieniu działalności. W dniu 19 kwietnia dwie osoby fizyczne niepowiązane kapitałowo ani osobowo z Grupą Kapitałową Interbud Lublin nabyła łącznie 50% udziałów spółki Apartments Inwestycje sp. z o. o. od spółki Rupes sp. z o.o. Spółka ma zajmować się realizacją części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

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

W I kwartale 2024 r. oraz dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca żadne inne zmiany w obrębie Grupy Kapitałowej oraz w przedsiębiorstwie Emitenta poza wskazanymi powyżej.

2.2 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

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



3 Opis sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta

3.1 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie sprawozdawczym

3.1.1 Podsumowanie działalności w okresie sprawozdawczym

Poprawa sytuacji w przedsiębiorstwie spółki Interbud – Lublin S.A. oraz jego dalszy rozwój wymagają wielu dynamicznych działań. W lutym 2024 r. zapłacona została siódma (przedostatnia) rata trzeciej Grupy Wierzycieli – do spłaty pozostało ok 300 tys. zł. Spółki Grupy Kapitałowej podejmowały działania w celu przygotowań do przyszłych inwestycji, które opisane są w pkt 3.4.

3.1.2 Zdarzenia istotne w okresie I kwartału 2024 r.

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

W dniu 18 stycznia 2024 r. spółka zależna INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o. podpisała z Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku umowę kredytową na kwotę 1,5 mln zł z przeznaczeniem na bieżącą działalność Spółki Zależnej, a w szczególności na zakup nieruchomości będących w planach zabudowy Spółki Zależnej. Umowa kredytu przewiduje okres spłaty zadłużenia do dnia 31 grudnia 2025 r. Oprocentowanie kredytu zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o marżę Banku. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu stanowi: weksel własny in blanco z deklaracją wystawiony przez Spółkę Zależną, oraz hipoteka umowna do kwoty 2,5 mln zł

na nieruchomości będącej własnością spółki spoza Grupy Kapitałowej Interbud Lublin, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej z ww. nieruchomości na rzecz Banku oraz pełnomocnictwo do rachunków Spółki Zależnej prowadzonych przez Bank. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 4/2024.

W dniu 8 lutego 2024 roku spółka zależna Interbud – Apartments zawarła umowę przyrzeczoną sprzedaży trzech działek położonych w Wólce Lubelskiej o łącznej powierzchni ok. 0,09 ha ww. za cenę za cenę ok 0,8 mln zł netto. Spółka informowała o ww. zdarzeniu w raportach bieżących nr 29/2023 oraz nr 6/2024.

W dniu 9 lutego 2024 r. spółka zależna WRP Inwestycje sp. z o.o. (wcześniejsza nazwa Węglin Retail Park sp. z o.o.) zawarła z trzema osobami fizycznymi niepowiązanymi kapitałowo oraz osobowo ze spółkami Grupy Kapitałowej Emitenta (Sprzedający), przedwstępną umowę (Umowa Przedwstępna) zakupu działki położonej w Lublinie o powierzchni ok. 0,52 ha za łączną cenę ok. 1,6 mln zł brutto, na której Spółka Zależna będzie prowadzić nową inwestycję mieszkaniową. Kupujący zapłacił sprzedającemu kwotę łącznie 0,3 mln zł tytułem zadatku a umowa przyrzeczona sprzedaży ww. nieruchomości zostanie zawarta do dnia 30 czerwca 2024 r. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 7/2024.

W dniu 20 lutego 2024 r. spółka zależna Apartments Inwestycje sp. z o.o. zawarła łącznie z dziesięcioma osobami fizycznymi niepowiązanymi kapitałowo oraz osobowo ze spółkami Grupy Kapitałowej Emitenta (Sprzedający), dwie umowy zakupu działki położonej w Lublinie o powierzchni ok. 0,14 ha za łączną cenę ok. 0,6 mln zł brutto, na której Spółka Zależna zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 8/2024.

W dniu 20 lutego 2024 r. zostały zawarte 3 oddzielne umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych między spółkami Grupy Kapitałowej Interbud Lublin o łącznej wartości ok. 3,5 mln zł netto. Spółka zależna od Emitenta Apartments Inwestycje sp. z o.o. (Apartments Inwestycje) zawarła z Interbud Lublin S.A. (Sprzedający 1), umowę (Umowa 1) zakupu działki położonej w Lublinie (Nieruchomość I) o powierzchni ok. 0,075 ha za łączną cenę ok. 0,4 mln zł netto tj. 0,5 mln zł brutto, na której Apartments Inwestycje zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową [Inwestycja]. Dodatkowo Apartments Inwestycje zawarła z Interbud Construction sp. z o.o. (Sprzedający 2), umowę (Umowa 2) zakupu działki położonej w Lublinie (Nieruchomość II) o powierzchni ok. 0,16 ha za łączną cenę ok. 0,88 mln zł netto tj. 1,1 mln zł brutto, na której Apartments Inwestycje zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową [Inwestycja]. Jednocześnie spółka WRP Inwestycje sp. z o.o. (WRP Inwestycje, dawniej jako Węglin Retail Park sp. z o.o.) zawarła ze Sprzedającym 2, umowę (Umowa 3) zakupu 6 działek położonych w Lublinie (Nieruchomości III) o powierzchni łącznie ok. 0,5,67 ha za łączną cenę ok. 2,26 mln zł netto tj. 2,79 mln zł brutto, na której WRP Inwestycje zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową [Inwestycja]. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 9/2024.

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

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

W dniu 27 lutego 2024 r. spółka zależna WRP Inwestycje sp. z o.o. podpisała z dwoma osobami fizycznymi dwie osobne umowy pożyczek na łączną kwotę 3,1 mln zł z przeznaczeniem na zakup nieruchomości będących w planach zabudowy Spółki Zależnej. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 12/2024.

W dniu 29 lutego 2024 r. została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości gruntowych między spółkami Grupy Kapitałowej Interbud tj. pomiędzy spółką WRP Inwestycje sp. z o.o. a Interbud Construction sp. z o.o. Wskazane

powyżej spółki zawarły umowę sprzedaży 8 działek położonych w Lublinie o łącznej powierzchni ok. 0,91 ha za łączną cenę ok. 2,5 mln zł netto tj. 3 mln zł brutto, na której Kupujący zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 13/2024.

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

W dniu 12 marca 2024 r. Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmiany Statutu Spółki, dokonanej na podstawie uchwały Zarządu Spółki nr 1/02/2024 z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki objętej protokołem notarialnym rep A nr 861/2024. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 18/2024.

3.1.3 Zdarzenia po zakończeniu I kwartału 2024 r.

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

W dniu 19 kwietnia 2024 r. spółka zależna Apartments Inwestycje sp. z o.o. podpisała z dwoma osobami fizycznymi dwie osobne umowy pożyczek na łączną kwotę ok 1,2 mln zł. Umowy przewidują okres spłaty zadłużenia do 2 lat od dnia otrzymania pożyczek. Oprocentowanie pożyczek zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o 2,2% w skali roku. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonych pożyczek stanowi poręczenie Emitenta na rzecz Pożyczkodawców ważne do końca 2027 r. oraz hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej należącej do spółki zależnej WRP Inwestycje sp. z o.o. do kwoty 1,25 mln zł. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 22/2024.

W dniu 19 kwietnia 2024 r. Emitent powziął informację o wydaniu przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. oświadczenia nr 390/2024 o zawarciu ze Spółką umowy o rejestrację 3.260.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Termin rejestracji ww. akcji to 19 kwietnia 2024 r., a akcje serii oznaczone będą kodem ISIN PLINTBD00055. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 23/2024.

W dniu 26 kwietnia 2024 roku spółka Rupes zawarła z Miastem Stołecznym Warszawa - Gmina Mokotów [Użyczający] umowę użyczenia nieruchomości niezabudowanej, położonej w Warszawie przy ul. Konduktorskiej z przeznaczeniem na przebudowę drogi wewnętrznej. Szacunkowa wartość robót wynosi ok. 0,4 mln zł, a przebudowa ma być wykonana do końca września 2026 r. i w tym terminie nastąpić ma zwrot użyczonej nieruchomości. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 24/2024.

3.2 Komentarz do wyników finansowych oraz sytuacji po pierwszym kwartale 2024 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Pozycja	tys. PLN		
	styczeń - marzec 2024 r.	styczeń - marzec 2023 r.	Zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	1 057,89	606,43	451,46
Koszty działalności operacyjnej	669,36	404,48	264,88
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	388,53	201,95	186,58
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-435,37	-376,86	-58,51
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	290,45	-345,15	635,60
Zysk (strata) netto	507,36	-356,68	864,04

Przychody ze sprzedaży w okresie styczeń – marzec 2024 r. zwiększyły się o 0,45 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu roku 2023 – w pierwszym kwartale 2024 r. nastąpiła sprzedaż jednego mieszkania i działki w Wólce Lubelskiej w spółce Interbud Apartments sp. z o.o. Inne pozycje z rachunku wyników były na porównywalnym poziomie jak w 2023 tj. Koszty działalności operacyjnej r. tj. wynosiły 0,67 mln zł, koszty zarządu wynosiły 0,8 mln zł, koszty finansowe kształtowały się na poziomie 0,69 mln zł a przychody finansowe na poziomie 0,27 mln zł. Za I kwartał 2024 roku Grupa Kapitałowa odnotowała zysk netto w wysokości 0,51 mln zł, w porównaniu do straty uzyskanej za I kwartał 2023 roku w wysokości 0,36 mln zł.

Tabela poniżej prezentuje szczegółowe dane ze sprzedaży w segmencie deweloperskim w okresie I kwartału 2024 roku oraz I kwartału 2023 roku.

Sprzedaż produkcji deweloperskiej (sprzedaż ilościowa)			
Pozycja	styczeń – marzec 2024 r.	styczeń – marzec 2023 r.	Zmiana
Mieszkania w budynkach wielorodzinnych	1	1	0
Lokale użytkowe	0	0	0

W tabeli powyżej zostały opisane umowy przeniesienia własności w pierwszym kwartale 2023 r. i 2024 r.

Dodatkowo spółka Interbud Construction sp. z o.o. podpisała 23 umowy przedwstępne na sprzedaż mieszkań i jeden lokal usługowy z inwestycji Osiedle Lotników Etap 3. Przychód z tytułu sprzedaży nowych lokali zostanie zaksięgowany dopiero w momencie podpisania umów przenoszących własność.

Dodatkowo poniżej zamieszczono informację nt. udziału poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży w I kwartale 2024 roku.

Spółka	Przychody w okresie zakończonym 31.03.2024	Udział w przychodach Grupy
Interbud-Lublin	2,40	0,23%
Interbud-Construction	0,00	0,00%
Interbud-Apartments	1 055,19	99,74%
Rupes	0,30	0,03%
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	0,00	0,00%
Węgliń Park Retail spółka z o.o.	0,00	0,00%
Razem	1 057,89	100,00%

Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2024 roku 11

Skonsolidowane sprawozdanie sytuacji finansowej			
Pozycja	tys. PLN		
	Stan na 31.03.2024 r.	Stan na 31.12.2023 r.	Zmiana
Aktywa trwałe	2 268,86	1 937,63	331,24
Aktywa obrotowe	28 151,38	17 777,84	10 373,54
Aktywa razem	30 420,24	19 715,47	10 704,77
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	15 134,00	9 059,21	6 074,79
Zobowiązania długoterminowe	4 316,73	19,04	4 297,70
Zobowiązania krótkoterminowe	10 817,27	9 040,17	1 777,10
Kapitał własny	15 286,24	10 656,26	4 629,98

W okresie sprawozdawczym zwiększeniu uległa suma bilansowa 10,70 mln zł względem stanu na koniec grudnia 2023 roku. Główną przyczyną tej sytuacji było zwiększenie aktywów obrotowych o 10,37 mln zł. co było spowodowane wzrostem stanu zapasów o 4,65 mln zł co wynikało z zakupu nieruchomości gruntowych i wzrostu stopnia zaawansowania robót na inwestycji na Felinie prowadzonej przez spółkę Interbud Construction sp. z o.o. W pozycji aktywa obrotowe wrosły również środki pieniężne o kwotę 4,48 mln zł co wiąże się z wpłatami kupujących mieszkania. Aktywa trwałe kształtowały się na poziomie 2,27 mln zł i wzrosły o 0,33 mln zł w stosunku do końca 2023 co było spowodowane z zawarciem umowy leasingowej w spółce Interbud Construction sp. z o.o.. W kategorii pasywów miało miejsce zwiększenie zobowiązań długoterminowych o 4,30 mln zł, co spowodowane zaciągnięciem pożyczek przez spółkę WRP Inwestycje sp. zoo, zaciągnięciem kredytu przez spółkę Interbud Construction sp. z o. o. Zobowiązania krótkoterminowe na koniec pierwszego kwartału 2024 r. kształtowały się na poziomie 10,82 mln i zwiększyły się w stosunku do końca 2023 r. o 1,78 mln z powodu wpłat od klientów za mieszkania w nowej inwestycji Osiedle Lotników IV.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych			
Pozycja	tys. PLN		
	01.01.2024-31.03.2024	01.01.2023-31.03.2023	Zmiana
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-4 546,03	-1 374,72	-3 171,31
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	189,27	-795,00	984,27
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	8 841,43	-649,38	9 490,81
Przepływy pieniężne netto, razem	4 484,67	-2 819,10	7 303,77

W analizowanym okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej była niższa o 3,2 mln zł w porównaniu do przepływów z tej działalności w analogicznym okresie 2023 roku na co wpływ miało zwiększenie zaawansowania robót nowej inwestycji na Felinie oraz zakup nieruchomości gruntowych na Felinie przez spółkę WRP Inwestycje sp. z o.o. Na koniec pierwszego kwartału 2024 roku przepływy z działalności inwestycyjnej były na poziomie 0,19 mln zł (co było powiązane ze spłatą części pożyczki z Zacisze Wilanów) w porównaniu do analogicznego okresu w 2023 r. gdzie przepływy były ujemne w kwocie - 0,8 mln zł co wynikało z pozostającej do spłaty na tamten okres pożyczki w FAAR. Za pierwszy kwartał 2024 r. przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wzrosły o 9,4 mln na co wpływ miała emisja akcji serii F oraz częściowa spłata udzielonej pożyczki Zacisze Wilanów. W konsekwencji powyższego za 3 miesiące 2024 roku Grupa Kapitałowa odnotowała

dotąd przepływy pieniężne netto w wysokości 4,48 mln zł, co stanowiło wzrost o 7,3 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu 2023 roku.

3.3 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe

Poza zdarzeniami i okolicznościami opisanymi w niniejszym raporcie w okresie I kwartału 2024 roku nie wystąpiły żadne czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, które mogły mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta.

3.4 Strategia Grupy Interbud-Lublin

Przyszła strategia Spółki jest kontynuacją działań zainicjowanych w latach 2016 -2017, kiedy to Spółka zaniechała prowadzenia działalności budowlanej i skoncentrowała się na obsłudze celowych spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską na terenie Lublina. Aktualnie najważniejszym celem oprócz prowadzenia nowych inwestycji deweloperskich jest realizacja wykonania układu, które jest w końcowej fazie, co umożliwi kontynuowanie działalności przez spółki z Grupy Kapitałowej, a w przyszłości pozwoli na odbudowanie wartości dla jej akcjonariuszy.

Informacja o realizacji postanowień układowych.

W dniu 20 lutego 2020 roku Interbud Lublin S.A. powzięła informację, iż prawomocne stało się postanowienie Sądu Okręgowego w Lublinie IX Wydział Gospodarczy w sprawie zatwierdzenia układu na warunkach zaproponowanych przez Spółkę i przyjętych przez Wierzycieli.

Do chwili publikacji niniejszego sprawozdania zostały spłacone wszystkie wierzytelności Grupy I, Grupy II i siedem z ośmiu rat wierzytelności Grupy III. Zarząd uznaje, że warunki postępowania układowego zostaną w całości wypełnione przez spółkę i nie tworzy ono zagrożenia dla utrzymania zdolności spółki a zarazem Grupy Kapitałowej do kontynuacji działalności w dającej się przewidzieć najbliższej przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd nie stwierdza istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę Kapitałową.

3.5 Perspektywy rozwoju

W ramach prowadzonej działalności w najbliższych latach Grupa Kapitałowa zamierza koncentrować się na działalności deweloperskiej i uruchamiać kolejne projekty inwestycyjne.

Grupa zamierza realizować wszystkie inwestycje na terenie Polski i w najbliższym czasie nie planuje ekspansji na rynki zagraniczne.

Spółka Interbud Construction Sp. z o.o. w 2023 roku rozpoczęła realizację projektu Osiedle Lotników etap 3. przy ul. Doświadczalnej w Lublinie. Inwestycja składa się z jednego budynku wielorodzinnego, na który w październiku 2023r. Spółka otrzymała ostateczne pozwolenie na budowę. Projekt zakłada wybudowanie 35 lokali mieszkalnych (1548 m² PUM) i 2 lokali usługowych (339m² PUU). Spółka zakłada zakończenie inwestycji w sierpniu 2025 roku. Interbud Construction Sp. z o.o. posiada wszystkie wymagane pozwolenia i nieruchomości do realizacji omawianej inwestycji. Projekt jest realizowany ze środków własnych, pożyczki bankowej i wpłat kupujących na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy w koncepcji rachunku otwartego. Obecnie Spółka zakończyła 2. etap realizacji inwestycji z 9 planowanych. Spółka posiada podpisane 23 umowy deweloperskie na lokale mieszkalne i 1 rezerwacyjną, oraz 1 umowę przedwstępną na zakup lokalu usługowego.

Spółka Apartments Inwestycje Sp. z o.o. posiada zakupione nieruchomości, na których realizować będzie projekt o nazwie handlowej Osiedle Lotników etap 4. W marcu 2024 r. Spółka złożyła dokumentację do pozwolenia na budowę i przewiduje, że w III kwartale 2024r. uzyska pozwolenie na budowę, a w IV kwartale 2024r. rozpocznie proces budowlany budynku wielorodzinnego, w ramach którego planowane jest wybudowanie 48 lokali mieszkalnych (ponad 2290 m² PUM). Spółka zakłada rozpoznać przychody z tej inwestycji na przełomie roku 2025

i 2026. Inwestycja będzie realizowana ze środków własnych, pochodzących z pożyczki od udziałowców oraz wpłat od kupujących na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy.

Rupes Sp. z o.o. przygotowuje projekt deweloperski w Warszawie. Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i zakłada uzyskać ostateczne pozwolenie na budowę w III kwartale 2024r. Proces budowlany rozpocznie się w IV kwartale 2024 r. W ramach projektu przygotowywane są 22 lokale mieszkalne (ponad 1160 m² PUM). Spółka posiada podpisaną umowę przedwstępną na zakup nieruchomości, która zrealizuje się po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Zakup nieruchomości będzie realizowany z pożyczek udziałowców i osób trzecich. Realizacja procesu budowlanego zakładana jest z wpłat kupujących na rachunek powierniczy oraz kredytu bankowego.

Spółka WRP Inwestycje Sp. z o.o. przygotowuje projekt, który w pierwszym etapie zakłada budowę 2 budynków wielorodzinnych, w ramach których powstanie około 143 lokali mieszkalnych (ponad 6200m² PUM). Omawiany Projekt, którego nazwą handlową będzie Zielony Felin, zakłada (zgodnie z opracowaną koncepcją) co najmniej 6 etapów, w ramach których powinno powstać 10 budynków wielorodzinnych o łącznej liczbie ponad 650 mieszkań. Omawiany projekt w etapie 1 i 2 będzie realizowany przez WRP Inwestycje, zaś pozostałe etapy będą realizowane w Interbud Construction Sp. z o.o.

Spółka WRP Inwestycje posiada zabezpieczone 100% nieruchomości pod realizację etapu 1 i ponad 62% dla etapu 2. Do pozostałych etapów Spółki Węglin Retail Park i Interbud Construction posiadają ponad 68% gruntów.

Realizacja etapu 2 rozpocznie się z końcem 2025 roku. Etap 3. i 4. spółka zakłada rozpocząć w 2026r., a etap 5 i 6 w 2027 roku.

Spółka Interbud Apartments Sp. z o.o. przygotowuje projekt deweloperski budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Relaksowej w Lublinie. Spółka zakłada, że w II kwartale 2024r. złoży wniosek o pozwolenie na budowę i na początku IV kwartału 2024r uzyska pozwolenie. W ramach inwestycji powinno powstać ok. 43 lokali mieszkalnych i 4 usługowe o łącznej powierzchni (PUU i PUM) ponad 2530m². Przychody z tego projektu Spółka zakłada rozpoznać w 2026 roku.

Na rok 2025 Grupa Kapitałowa planuje złożyć także dokumentację do pozwolenia na budowę dla kolejnej inwestycji w Lublinie, dla której posiada już zabezpieczone nieruchomości i w ramach której zakłada wybudować budynek wielorodzinny o powierzchni łącznej (PUM i PUU) ok 3000m² w dzielnicy Kalinowszczyzna.

Poza rynkiem Lubelskim i Warszawskim Grupa Kapitałowa planuje jeszcze w roku 2024 uzyskać pozwolenia na budowę dla planowanych inwestycji w Łodzi i Olsztynie.

Działania Zarządów Grupy Kapitałowej są skoncentrowane na zapewnieniu po roku 2025 stałych regularnych przychodów z działalności handlowej potwierdzających możliwość kontynuacji działalności całej Grupy.

3.6 Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału

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 spółki z Grupy działalności i negatywnie wpływać na osiągnięte przez nią wyniki finansowe.

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

- zmiany w obrębie gospodarstw domowych
- procesy tworzenia i rozpadu rodziny,
- wdrożenie programów wsparcia dla młodych gospodarstw domowych oraz wsparcia socjalnego
- program Mieszkanie na Start, rodzina 800+,
- procesy demograficzne wpływające na przyrost naturalny,

- migracja ludności z wsi do miast, migracja do dużych aglomeracji miejskich.

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

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

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

3.7 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność

- ryzyko w związku z sytuacją polityczno-gospodarczą w Ukrainie,
- ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną ,
- ryzyko związane z zaostrzeniem warunków pozyskania finansowania przez nabywców lokali mieszkalnych.

Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki Grupy Kapitałowej

- ryzyko związane z konkurencją,
- ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich,
- ryzyko związane z infrastrukturą.

Ryzyko finansowe

- ryzyko rynkowe,
- ryzyko kredytowe,
- ryzyko utraty płynności.

Szczegółowy opis wskazanych powyżej ryzyk został zamieszczony w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Spółki w 2023 roku (str. 33-37) i pozostaje aktualny na dzień sporządzenia raportu za I kwartał 2024 r.

3.8 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników

Emitent nie publikował prognoz jednostkowych ani skonsolidowanych wyników finansowych na 2024 rok.

3.9 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi

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

3.10 Informacje o poręczeniach i gwarancjach

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

4 Informacje o akcjach i akcjonariacie

4.1 Kapitał zakładowy Emitenta

W dniu 20 lutego 2024 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 3.260.000 akcji zwykłych, na okaziciela, serii F, o wartości nominalnej 0,10 zł każda za cenę emisyjną jednej akcji serii F na 1,50 zł. Subskrypcja prywatna akcji serii F rozpoczęła się w dniu 21 lutego 2024 r. i zakończyła w dniu 29 lutego 2024 r., akcje serii F objęło łącznie 16 podmiotów. W dniu 12 marca 2024 r. Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmiany Statutu Spółki, dokonanej na podstawie uchwały Zarządu Spółki.

Struktura kapitału zakładowego Interbud–Lublin S.A. w okresie I kwartału 2024 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu została zaprezentowana poniżej:

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

4.2 Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące

Poniższa tabela przedstawia stan posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Tomasz Grodzki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 580	14,38%	2 955 160	19,98%
	na okaziciela	508 364	4,95%	508 364	3,44%
	razem	1 985 944	19,33%	3 463 524	23,42%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 985	14,38%	2 955 970	19,99%
	na okaziciela	446 000	4,34%	446 000	3,02%
	razem	1 923 985	18,72%	3 401 970	23,00%
Piotr Biernatowski	na okaziciela	195 000	1,90%	195 000	1,32%

W dniu 29 lutego 2024 roku Panowie Tomasz Grodzki oraz Sylwester Bogacki objęli akcje zwykłe, na okaziciela, serii F w ramach subskrypcji prywatnej o której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 14/2024 z 29 lutego 2024 r. Pan Tomasz Grodzki objął 355.000 akcji a Pan Sylwester Bogacki objął 345.000 akcji Spółki. Informacja nt. ww. zawiadomienia została przekazana w raporcie bieżącym 15/2024.

W dniu 29 lutego 2024 roku Pan Piotr Biernatowski Członek Rady Nadzorczej objął akcję zwykłą, na okaziciela, serii F w ramach subskrypcji prywatnej o której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 14/2024 z 29 lutego 2024 r. Informacja nt. ww. zawiadomienia została przekazana w raporcie bieżącym 16/2024.

W okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 17 kwietnia 2024 roku, do dnia sporządzenia niniejszego raportu zgodnie z wiedzą Emitenta nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania akcji lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące.

4.3 Struktura własności akcji Emitenta

Poniżej zaprezentowano strukturę akcjonariatu INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego, tj. na dzień 28 maja 2024 r.:

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

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

W okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 17 kwietnia 2024 roku, do dnia sporządzenia niniejszego raportu zgodnie z wiedzą Emitenta nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

5 Organy Spółki

5.1 Zarząd

Na dzień 1 stycznia 2024 roku skład Zarządu Interbud-Lublin SA przedstawiał się następująco:

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

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

5.2 Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2024 roku 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

Do dnia sporządzenia niniejszego raportu okresowego skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

6 Informacje uzupełniające

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

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1.	L & W Future Sp. z o.o. Powód: Rupes Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 2020r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w	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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
		Przemysłu Agnieszka Bandosz. Sygn. akt GKm 23/20			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.
2.	Invest Partner Mateusz Witkowski Sp. K. Powód: Interbud Apartments Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 2024 Sygn akt: IX GC 200/24	O zapłatę należności z tytułu solidarnej odpowiedzialności za wynagrodzenie podwykonawcy	263.015,00	Roszczenie powoda w pełni udokumentowane. Termin rozprawy wyznaczono na 9 września 2024 r.

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1.	Waldemar Kabała Waled Pozwany: 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. 6471 § 5 k.c. Spółka informuje, iż wszelkie płatności na rzecz wykonawcy ze strony Emitenta jako inwestora z tytułu realizacji umowy generalnego wykonawstwa zostały rozliczone terminowo oraz zgodnie z postanowieniami umowy. Sprawa zawieszona 13.06.2019r. na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 KPC. Interbud Lublin posiada utworzoną rezerwę na ewentualne zobowiązanie w związku z roszczeniem powoda.
2.	Wspólnota Mieszkaniowa Dunikowskiego 21 Pozwany: Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 2023 Sygn. akt VIII C 1674/23	O zapłatę należności z tytułu opłaty eksploatacyjnej lokalu	10.396,00 zł	Powód ograniczył powództwo do odsetek i kosztów postępowania. Termin rozprawy wyznaczono na 28.05.2024. Sąd odroczył termin wydania orzeczenia. Sprawa w toku.

6.2 Inne informacje, które zdaniem INTERBUD-LUBLIN S.A. są istotne dla oceny Grupy Kapitałowej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań

Poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za I kwartał 2024 roku oraz w niniejszych Pozostałych informacjach nie istnieją inne informacje, które zdaniem są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.

Data zatwierdzenia – 28 maja 2024 r.

Podpisy osób zarządzających

Tomasz Grodzki

Sylwester Bogacki

Prezes Zarządu INTERBUD-LUBLIN S.A.

Członek Zarządu INTERBUD-LUBLIN S.A.