



**POZOSTAŁE INFORMACJE DO
ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU
GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN ZA III KWARTAŁ 2021 ROKU**
obejmujący okres od 1 stycznia 2021 roku do 30 września 2021 roku

Lublin, 26 listopada 2021 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
2.1.3 Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej	7
2.2 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej	7
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 trzech kwartałów 2021 r.	8
3.1.3 Zdarzenia po zakończeniu III kwartału 2021 r.	10
3.2 Komentarz do wyników finansowych oraz sytuacji po trzecim kwartale 2021 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 S.A.	14
3.5 Perspektywy rozwoju	14
3.6 Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału	16
3.7 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	17
3.8 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników	17
3.9 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi	18
3.10 Informacje o poręczeniach i gwarancjach	18
4 Informacje o akcjach i akcjonariacie	18
4.1 Kapitał zakładowy Emitenta	18
4.2 Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	19
4.3 Struktura własności akcji Emitenta	19
5 Organy Spółki	20
5.1 Zarząd	20
5.2 Rada Nadzorcza	20
6 Informacje uzupełniające	20
6.1 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	20
6.2 Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta	24
Podpisy osób zarządzających	24

Wprowadzenie

Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny za III kwartał 2021 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, Grupa).

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-III kwartał zak. 30-09-2021	za I-III kwartał zak. 30-09-2020	za I-III kwartał zak. 30-09-2021	za I-III kwartał zak. 30-09-2020
I.	Przychody netto ze sprzedaży	2 615,04	2 277,28	573,66	512,67
II.	Koszty działalności operacyjnej	2 485,01	2 435,18	545,14	548,22
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	130,03	-157,90	28,53	-35,55
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	449,17	-1 002,55	98,53	-225,70
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	153,48	-227,26	33,67	-51,16
VI.	Zysk (strata) netto	458,49	-390,95	100,58	-88,01
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 045,45	-3 016,96	-668,08	-679,19
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	9 238,44	4 121,86	2 026,64	927,93
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-9 098,66	689,80	-1 995,98	155,29
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-2 905,67	1 794,70	-637,42	404,03

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		30-09-2021	31-12-2020	30-09-2021	31-12-2020
XI.	Aktywa trwałe	17 944,09	24 715,71	3 873,19	5 355,75
XII.	Aktywa obrotowe	48 542,58	36 970,29	10 477,80	8 011,24
XIII.	Aktywa razem	66 486,67	61 686,00	14 350,98	13 366,99
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	78 691,04	74 348,85	16 985,27	16 110,96
XV.	Zobowiązania długoterminowe	5 732,72	7 337,93	1 237,39	1 590,09
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	72 958,32	67 010,92	15 747,87	14 520,87
XVII.	Kapitał własny	-12 204,36	-12 662,86	-2 634,28	-2 743,97

XVIII.	Kapitał zakładowy	701,60	701,60	151,44	152,03
XIX.	Pasywa, razem	66 486,67	61 686,00	14 350,98	13 366,99
XX.	Ilość akcji (w szt.)*	7016,00	7016,00	7016,00	7016,00
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	0,07	-0,06	0,01	-0,01
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	0,07	-0,06	0,01	-0,01
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	-1,74	-1,80	-0,38	-0,39
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	-1,74	-1,80	-0,38	-0,39
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-III kwartał zak. 30-09- 2021	za I-III kwartał zak. 30-09- 2020	za I-III kwartał zak. 30-09- 2021	za I-III kwartał zak. 30-09- 2020
I.	Przychody netto ze sprzedaży	5 692,46	2 180,40	1 248,76	490,86
II.	Koszty działalności operacyjnej	4 502,62	1 998,23	987,74	449,85
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 189,84	182,17	261,02	41,01
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 854,14	702,12	406,74	158,06
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 646,62	360,66	361,22	81,19
VI.	Zysk (strata) netto	1 925,78	304,81	422,46	68,62
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 248,87	-1 078,99	-493,33	-242,91
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	7 879,70	5 810,00	1 728,57	1 307,97
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-8 491,90	-1 625,55	-1 862,87	-365,95
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-2 861,06	3 105,46	-627,63	699,11

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		30-09-2021	31-12-2020	30-09-2021	31-12-2020
XI.	Aktywa trwałe	30 118,07	34 622,27	6 500,91	7 502,44
XII.	Aktywa obrotowe	14 551,03	18 210,04	3 140,80	3 946,01
XIII.	Aktywa razem	44 669,10	52 832,31	9 641,72	11 448,45
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	52 117,62	62 206,61	11 249,46	13 479,81
XV.	Zobowiązania długoterminowe	5 706,56	6 711,29	1 231,75	1 454,30
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	46 411,06	55 495,32	10 017,71	12 025,51
XVII.	Kapitał własny	-7 448,52	-9 374,30	-1 607,74	-2 031,35
XVIII.	Kapitał zakładowy	701,60	701,60	151,44	152,03
XIX.	Pasywa, razem	44 669,10	52 832,31	9 641,72	11 448,45
XX.	Ilość akcji (w szt.)*	7 016	7 016	7 016	7 016
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	0,27	0,04	0,06	0,01

XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	0,27	0,04	0,06	0,01
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	-1,06	-1,34	-0,23	-0,29
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	-1,06	-1,34	-0,23	-0,29
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:

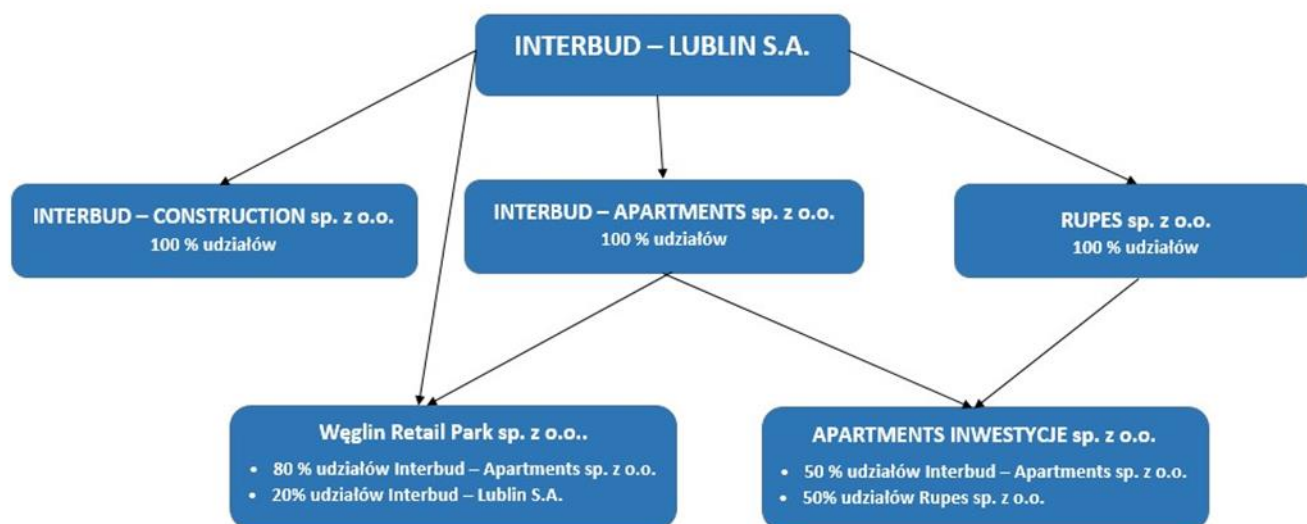
- poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały według kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. 30 września 2021 r. (1 EUR = 4,6329 PLN) i na dzień 31 grudnia 2020 r. (1 EUR = 4,6148 PLN);
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych 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 30 września 2021 r. (1 EUR = 4,5585 PLN) oraz dla okresu od 1 stycznia do 30 września 2020 r. (1 EUR = 4,4420 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., Węglin Retail Park Sp. z o.o. oraz APARTMENTS INWESTYCJE Sp. z o.o. Wszystkie spółki zależne podlegały konsolidacji metodą pełną.

Na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa Kapitałowa składała się z następujących podmiotów:



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

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

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

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

Na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta nie posiadały oddziałów/zakładów.

2.1.1 Jednostka dominująca

<i>Nazwa:</i>	„INTERBUD-LUBLIN” S.A.
<i>Siedziba:</i>	Al. Raławickie 8 lok 39, 20-037 Lublin
<i>Telefon:</i>	+48 81 746 34 07
<i>Telefax:</i>	+48 81 746 44 65
<i>Poczta elektroniczna:</i>	info@interbud.com.pl
<i>Strona internetowa:</i>	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 Raławickich (Śródmieście) w Lublinie. Wzniesiony budynek ma charakter usługowo-mieszkalny z trzypoziomowym garażem podziemnym. Aktualnie spółka RUPES zajmuje się komercjalizacją ww. budynku biurowego zlokalizowanego w samym centrum Lublina. Emitent planuje powierzyć spółce realizację części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej.

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. Obecnie Spółka koncentruje się na zrealizowaniu projektu deweloperskiego w Lublinie Osiedle Lotników.

Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za III kwartał 2021 roku 6

Termin zakończenia realizacji I Etapu (budynek B3), został ustalony przez strony na II półrocze 2021 roku – spółka jest w trakcie odbiorów technicznych mieszkań, a II Etapu (budynki B1 i B2), został przesunięty z II półrocza 2021 roku na I półrocze 2022 r.

Kapitał zakładowy spółki zależnej INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o. wynosi 1.305 tys. zł. Emitent posiada 100% udziałów w tym podmiocie. Spółka realizowała projekt deweloperski pn. Osiedle Brzozy III. Spółka planuje rozpoczęcie w roku 2021 przygotowania do kolejnej inwestycji. Będzie to kompleks budynków mieszkalnych zlokalizowanych w Zamościu. W chwili obecnej spółka oczekuje na decyzję w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na terenie na którym planuje prowadzić inwestycję.

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

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

Spółka Węglin Retail Park sp. z o.o. w której 20% udziałów posiada Emitent a 80% udziałów posiada spółka Interbud - Apartments sp. z o.o. powstała dniu 30 lipca 2020 r. Spółka zajmuje się komercjalizacją części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej w szczególności budową Retail Parku przy ul. Jana Pawła II, al. Krasinieckiej oraz ul. Gęsiej. Zgromadzenia Wspólników obydwu spółek ustaliły, iż ich pierwszy rok obrotowy kończy się w dniu 31 grudnia 2021 r.

2.1.3 Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej

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

2.2 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

Jednostka Dominująca koncentruje swoją działalność na obsłudze celowych spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską na terenie województwa lubelskiego. INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o. w trzech kwartałach 2021 r. prowadziła realizację projektu deweloperskiego Osiedle Lotników. Przedmiotem działalności spółki zależnej RUPES w 2021 r. była komercjalizacja powierzchni nieruchomości budynku biurowego, który zlokalizowany jest w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury. Podsumowując zarówno na koniec okresu sprawozdawczego, jak i na dzień publikacji niniejszego raportu Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN prowadziła swoją działalność operacyjną w formie działalności deweloperskiej.



3 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 i sierpniu 2021 r. została zapłacona pierwsza i druga rata zobowiązań II Grupy Wierzycieli a w maju 2021 r. i listopadzie 2021 r. Emitent dokonał spłaty pierwszej i drugiej raty zobowiązań III Grupy Wierzycieli objętych postępowaniem układowym. Działania Interbud Construction sp. z o.o. koncentrowały się na prowadzonej inwestycji Osiedle Lotników a spółka Węglin Retail Park sp. z o.o w celu pozyskania najemców na komercjalizowaną inwestycję Retail Parku. Pozostałe spółki Grupy Kapitałowej podejmowały działania w celu przygotowań do przyszłych inwestycji.

3.1.2 Zdarzenia istotne w okresie trzech kwartałów 2021 r.

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

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

W dniu 5 maja 2021 r. spółka zależna od Emitenta tj. Węglin Retail Park sp. z o.o. (Wynajmujący) zawarła kolejną umowę najmu części powierzchni w planowanym do realizacji na lata 2021/2022 inwestycji Węglin Retail Park, ze spółką działającą w branży gastronomicznej (Najemca), na okres 5 lat z możliwością przedłużenia o kolejne 5 lat. Całkowita wartość Umowy w okresie jej obowiązywania wynosi ok. 1,5 mln zł netto. Umowa została zawarta pod warunkiem dostarczenia Najemcy przez Wynajmującego w terminie do 31 października 2021 r. (termin zmieniony aneksem nr 1 z pierwotnego dnia 31 sierpnia 2021 r., o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 23/2021) oświadczenia o posiadaniu źródeł finansowania, pozwalających na budowę Węglin Retail Park w terminie pozwalającym na wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy. Spółka w wyznaczonym terminie wywiązała się z ww. warunku. Spółka informowała o ww. umowie raportami bieżącymi nr 6/2021 i nr 23/2021.

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

wspólnie postanowiły o przesunięciu terminu płatności do 15 grudnia 2021 r. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 7/2021.

W dniu 2 czerwca 2021 r. Emitent zawarł ze spółką zależną Interbud - Construction sp. z o.o. umowę sprzedaży pięciu działek oraz umowę przedwstępną sprzedaży dwóch działek położonych w Lublinie o łącznej powierzchni ok. 7 tys. m² położonych w Lublinie za łączną cenę ok. 1,74 mln zł brutto, przy czym uzyskana cena netto została przeznaczona przede wszystkim na spłatę kredytu posiadanego przez Emitenta w Banku Polskiej Spółdzielczości. Przeniesienie własności nieruchomości pięciu działek nastąpiło w dacie zawarcia umowy. Umowa przyrzeczona sprzedaży ww. dwóch nieruchomości została zawarta do dnia 31 lipca 2021 r., natomiast w dniu 8 czerwca 2021 Emitent zawarł ze Spółką Zależną umowę sprzedaży ww. dwóch działek o powierzchni ok. 2 tys. m². Spółka informowała o ww. umowach raportem bieżącym nr 10/2021 oraz 12/2021.

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

W dniu 18 czerwca 2021 r. Emitent zawarł ze spółką zależną Węglin Retail Park sp. z o.o. aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży działek położonych w Lublinie w okolicy ul. Jana Pawła II, Al. Kraśnickiej oraz ul. Gęsiej, zgodnie z którym termin na podpisanie umowy przyrzeczonej został wydłużony do dnia 31 października 2021 r. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 14/2021. W dniu 29 października 2021 r. zawarty został aneks nr 2 do ww. umowy zgodnie z którym termin na podpisanie umowy przyrzeczonej został wydłużony do dnia 30 listopada 2021 r. Dodatkowo strony wspólnie ustaliły, iż w związku z wykonaniem prac komercjalizacyjnych i dokumentacji projektowej samodzielnie przez Spółkę Zależną obniżeniu ulega cena Nieruchomości do kwoty 16 mln zł netto powiększonej o podatek od towarów i usług VAT. Pozostałe postanowienia Umowy pozostały bez istotnych zmian. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 28/2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.3 Zdarzenia po zakończeniu III kwartału 2021 r.

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

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

W dniu 10 listopada 2021 roku spółka zależna od Emitenta tj. Rupes sp. z o.o. [Rupes] zawarła z osobą fizyczną [Kupujący] przedwstępną umowę sprzedaży lokalu usługowego o powierzchni ok. 235,53 m² za cenę ok. 1,5 mln zł netto powiększoną o podatek VAT w wysokości 0,35 mln. zł, tj. za cenę 1,85 mln zł brutto [Nieruchomość], zlokalizowanego w budynku przy Alejach Racławickich w Lublinie [Umowa Przedwstępna]. Umowa przyrzeczona sprzedaży ww. nieruchomości zostanie zawarta do dnia 18 lutego 2022 r. Zgodnie z postanowieniami Umowy Przedwstępnej Kupujący wpłacił kwotę w wysokości 200 tys. zł tytułem zadatku, a płatność z tytułu reszty ceny sprzedaży na rzecz Rupes nastąpi po zawarciu umowy przyrzeczonej w terminie określonym w umowie przyrzeczonej sprzedaży. Umowa Przedwstępna została zawarta pod warunkiem dostarczenia Kupującemu przez Rupes dokumentacji wymaganej do skutecznego przeniesienia własności Nieruchomości oraz dokonania niezbędnych prac adaptacyjnych Nieruchomości. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 30/2021.

W dniu 18 listopada 2021 r. Emitent zawarł ze spółką zależną Interbud - Construction sp. z o.o. (Spółka Zależna, Kupujący), umowę przedwstępną sprzedaży trzech działek położonych w Lublinie (Nieruchomość) o łącznej

powierzchni ok. 0,33 ha za łączną cenę ok. 0,9 mln zł netto powiększona o należny podatek VAT, przy czym około połowa uzyskanej ceny netto zostanie przeznaczona przede wszystkim na spłatę kredytu posiadanego przez Emitenta w Banku Polskiej Spółdzielczości. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej Kupujący wpłaci kwotę w wysokości 0,68 mln zł tytułem zadatku. Umowa przyrzeczona sprzedaży ww. nieruchomości zostanie zawarta do dnia 31 marca 2022 r. pod warunkiem okazania przez Emitenta zgody ww. wierzyciela hipotecznego na wykreślenie hipoteki. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 31/2021.

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

W dniu 25 listopada 2021 r. Emitent zawarł z ww. Spółką Zależną przyrzoną umowę sprzedaży działek położonych w Lublinie w okolicy ul. Jana Pawła II, Al. Kraśnickiej oraz ul. Gęsiej (Nieruchomość) o łącznej powierzchni ok. 27,8 tys. Nieruchomości za cenę ok. 16 mln zł netto tj. ok. 19,7 mln zł brutto z czego kwota ok. 8,2 mln zł zostanie przeznaczona na spłatę wierzycieli hipotecznych. Płatność z tytułu ceny dla wierzycieli hipotecznych nastąpi do dnia 30 listopada 2021 r. a płatność na rzecz Emitenta reszty ceny nastąpi do dnia 10 grudnia 2021 r. Dodatkowo Emitent informuje iż w dniu 25 listopada 2021 r. zawarł z ww. Spółką Zależną umowę pożyczki w kwocie ok. 9,8 mln zł w celu częściowego sfinansowania ww. umowy przyrzeczonej. Zarząd Interbud – Lublin S.A. oświadcza, iż udzielenie pożyczki, której spłata nastąpi w terminie do 31 grudnia 2022 r. nie wpłynie na zdolność Interbud-Lublin S.A. do realizacji układu z wierzycielami, pożyczka jest udzielona na warunkach rynkowych. Umowy o których mowa powyżej nie zawierają postanowień w zakresie kar umownych, a ich pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 34/2021.

3.2 Komentarz do wyników finansowych oraz sytuacji po trzecim kwartale 2021 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Pozycja	tys. PLN		
	styczeń - wrzesień 2021 r.	styczeń - wrzesień 2020 r.	Zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	2 615,04	2 277,28	337,77
Koszty działalności operacyjnej	2 485,01	2 435,18	49,83
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	130,03	-157,90	287,93
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	449,17	-1 002,55	1 451,73

Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za III kwartał 2021 roku 11

Zysk (strata) przed opodatkowaniem	153,48	-227,26	380,74
Zysk (strata) netto	458,49	-390,95	849,44

Przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej w okresie styczeń – wrzesień 2021 r. zwiększyły się o 0,34 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu roku 2020. Na wzrost przychodów ze sprzedaży wpłynęła sprzedaż nieruchomości gruntowych min. na Osiedlu Felin i ul. Relaksowej w Lublinie. W porównaniu do pierwszych trzech kwartałów 2020 r. koszty działalności operacyjnej wzrosły nieznacznie o 0,05 mln zł do poziomu 2,4 mln zł.

W okresie pierwszych trzech kwartałów 2021 r. Grupa Kapitałowa uzyskała pozostałe przychody operacyjne na poziomie 2,92 mln zł, co wynikało z ze sprzedaży środków trwałych w postaci całości nieruchomości przy ul. Turystycznej w Lublinie oraz nieruchomości inwestycyjnych przy ul. Gęsiej. W ubiegłym roku kształtowały się one na poziomie 4,84 mln zł co wynikało z rozwiązania rezerw na sprawy sądowe w związku z zakończonymi postępowaniami oraz rezerw dotyczących robót budowlanych w ramach gwarancji w związku z zakończeniem okresu rękojmi. W pierwszych trzech kwartałach 2021 roku takie zdarzenia nie wystąpiły.

W analizowanym okresie sprawozdawczym koszty zarządu kształtowały się na poziomie 2,11 mln zł (niższe niż w okresie dziewięciu miesięcy 2020 r. o 1,12 mln zł) co było spowodowane obniżeniem kosztów obsługi prawnej w związku z zakończeniem postępowania restrukturyzacyjnego. W porównaniu do pierwszych trzech kwartałów 2020 r. Grupa Kapitałowa odnotowała niższe o 0,42 mln zł koszty finansowe co było spowodowane częściową spłatą kapitału kredytów w Banku Polskiej Spółdzielczości S.A.

Za pierwsze trzy kwartały 2021 r. roku Grupa Kapitałowa odnotowała zysk netto w wysokości 0,46 mln zł, w porównaniu do straty odnotowanej za pierwsze trzy kwartały 2020 roku w wysokości 0,39 mln zł.

Tabela poniżej prezentuje szczegółowe dane ze sprzedaży w segmencie deweloperskim w okresie 9 miesięcy 2021 i 2020 roku.

Sprzedaż produkcji deweloperskiej (sprzedaż ilościowa – umowy przeniesienia własności)			
Pozycja	styczeń – wrzesień 2021 r.	styczeń – wrzesień 2020 r.	Zmiana
Mieszkania w budynkach wielorodzinnych	6	6	0
Lokale użytkowe w biurcu	1	4	-3

W tabeli powyżej zostały opisane umowy przeniesienia własności. Dodatkowo w okresie 01 styczeń – 26 listopad 2021 r. zostało podpisanych 71 umów przedwstępnych na mieszkania w nowej inwestycji Osiedle Lotników oraz jedna umowa przedwstępna na lokal w budynku Rupes. 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 okresie trzech kwartałów 2021 roku.

Spółka	Przychody w I-IIIQ 2021 r. (tys. PLN)	Udział w przychodach Grupy
Interbud-Lublin	2 310,59	88,36%
Interbud-Construction	253,68	9,70%
Interbud-Apartments	50,77	1,94%
Rupes	0,00	0,00%
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	0,00	0,00%
Węglin Part Retail Spółka z o.o.	0,00	0,00%
Razem	2 615,04	100,00%

Skonsolidowane sprawozdanie sytuacji finansowej			
Pozycja	tys. PLN		
	Stan na 30.09.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.	Zmiana
Aktywa trwałe	17 944,09	24 715,71	-6 771,62
Aktywa obrotowe	48 542,58	36 970,29	11 572,29
Aktywa razem	66 486,67	61 686,00	4 800,68
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	78 691,04	74 348,85	4 342,18
Zobowiązania długoterminowe	5 732,72	7 337,93	-1 605,21
Zobowiązania krótkoterminowe	72 958,32	67 010,92	5 947,40
Kapitał własny	-12 204,36	-12 662,86	458,49

W okresie sprawozdawczym zwiększeniu uległa suma bilansowa o 4,8 mln zł względem stanu na koniec grudnia 2020 roku. Główną przyczyną tej sytuacji było zwiększenie aktywów obrotowych o 11,57 mln zł, na które wpływ miało zwiększenie stopnia zawansowania robót budowlanych prezentowanych jako produkcja w toku w pozycji zapasów. Aktywa trwałe obniżyły się w stosunku do końca 2020 r. o 6,77 mln zł co było spowodowane sprzedażą nieruchomości inwestycyjnych oraz towarów (nieruchomości gruntowych).

W kategorii pasywów miało miejsce zmniejszenie zobowiązań długoterminowych o 1,61 mln zł, co spowodowane było spłatą części kredytów z banku BPS. Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 5,95 mln zł co było związane z wpłatami zaliczek na mieszkania w inwestycji Osiedle Lotników.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych			
Pozycja	tys. PLN		
	01.01.2021-30.09.2021	01.01.2020-30.09.2020	Zmiana
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 045,45	-3 016,96	-28,49
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	9 238,44	4 121,86	5 116,58
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-9 098,66	689,80	-9 788,46
Przepływy pieniężne netto, razem	-2 905,67	1 794,70	-4 700,37

W analizowanym okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej była na porównywalnym poziomie w porównaniu do przepływów z tej działalności w analogicznym okresie 2020 roku. Na koniec pierwszych trzech kwartałów 2021 roku przepływy z działalności inwestycyjnej były wyższe o 2,17 mln zł, co było związane ze sprzedażą nieruchomości przy ul. Gęsiej oraz ul. Turystycznej oraz spłaty części pożyczki od spółki zależnej Rupes. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej obniżyły się o 9,79 mln zł i dotyczyły spłat w pierwszych trzech kwartałach 2021 r. rat kredytowych oraz odsetkowych Interbud – Lublin S.A. W konsekwencji powyższego za 9 miesięcy 2021 roku Grupa Kapitałowa odnotowała ujemne przepływy pieniężne netto w wysokości 2,9 mln zł, co stanowiło spadek o 4,70 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu 2020 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 III kwartału 2021 roku nie wystąpiły jakiegokolwiek czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, które mogły mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta.

3.4 Strategia Grupy Interbud-Lublin S.A.

Przyszła strategia Spółki jest kontynuacją działań zainicjowanych w latach 2016 -2017, kiedy to Spółka zaniechała prowadzenia działalności budowlano-montażowej i skoncentrowała się na obsłudze celowych spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską na terenie Lublina. Po zrealizowaniu w 2019 r. inwestycji – Os. Botanik 4 oraz Nowy Felin oraz prowadzonej obecnie inwestycji Osiedle Lotników spółki deweloperskie Interbud - Apartments Sp. z o.o. i Interbud - Construction Sp. z o.o. będą prowadziły nowe projekty z zakresu budownictwa mieszkaniowego na gruntach będących w zasobach Grupy Kapitałowej Interbud. W pierwszej kolejności zabudowane będą grunty wolne od obciążeń hipotecznych. W dniu 25 lutego 2020 r. pomiędzy spółką zależną INTERBUD-CONSTRUCTION S.A. (obecnie Interbud – Construction Sp. z o.o.) (Spółka Zależna, Zamawiający) oraz PRZEDSIĘBIORSTWEM BUDOWLANYM KONSBUD SP. Z O.O. (Wykonawca) zawarta została umowa na wykonanie robót budowlanych (Umowa). Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na kompleksowej budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych B1, B2, B3 – z garażami podziemnymi wielostanowiskowymi, infrastrukturą i zagospodarowaniem w ramach Osiedla Lotników, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” (Inwestycja) w ramach dwóch etapów procesu budowlanego. Termin zakończenia realizacji I Etapu (budynek B3), został ustalony przez strony na II półrocze 2021 roku – spółka jest w trakcie odbiorów technicznych mieszkań, odbiór mieszkań II Etapu (budynki B1 i B2), został przesunięty z III kwartału 2021 roku na I półrocze 2022 r. Informacje nt. realizacji tej inwestycji w okresie sprawozdawczym zostały zamieszczone w pkt 2.1.2. Spółka planuje realizację kolejnych projektów, które pozwolą zakumulować nadwyżkę finansową potrzebną do zapewnienia bieżącej płynności finansowej Spółki. Przewagą konkurencyjną Spółki jest na pewno posiadanie dużego „banku ziemi”, co pozwala płynnie przygotowywać kolejne inwestycje. Poza tym Spółka przyjęła strategię niskich cen i zamierza sprzedawać swoje mieszkania taniej niż konkurenci w sąsiednich lokalizacjach, co powinno korzystnie wpłynąć na płynność sprzedaży.

3.5 Perspektywy rozwoju

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

Poniżej Zarząd Spółki przedstawił podejmowane w okresie 2019-2021 roku działania w celu ograniczenia ryzyka wskazanego powyżej.

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

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

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

Grupa 1.

Grupa 1 obejmuje wierzycieli, których wierzytelności ujęte w Spisie Wierzytelności nie przekraczają kwoty 10.000 zł w stosunku do każdego wierzyciela, wg stanu na dzień otwarcia postępowania układowego, tj. 13 lutego 2017 r. W Grupie 1 wierzytelności wierzycieli zostaną zaspokojone przez Spółkę w poniższy sposób:

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

Grupa 2.

Grupa 2 obejmuje wierzycieli, których wierzytelności ujęte w Spisie Wierzytelności przekraczają kwotę 10.000 zł wg stanu na dzień otwarcia postępowania układowego, tj. 13 lutego 2017 r., W Grupie 2 wierzytelności wierzycieli zostaną zaspokojone przez Spółkę w poniższy sposób:

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

Grupa 3.

Grupa 3 obejmuje wierzycieli powiązanych kapitałowo z Dłużnikiem, niezależnie od wysokości wierzytelności, według stanu na dzień otwarcia postępowania układowego, tj. 13 lutego 2017 r. W Grupie 3 wierzytelności wierzyciela zostaną zaspokojone przez Spółkę w poniższy sposób:

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

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

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

W dniu 11 października 2019 r. do Spółki wpłynęło pismo od Nadzorca Sądowego, Pana Leszka Jarosza, informujące o publikacji w Monitorze Sądowym i Gospodarczym (MSiG) postanowienia Sędziego Komisarza nadzorującego postępowanie układowe Spółki, w którym stwierdzono przyjęcie układu zgodnie z propozycjami zaproponowanymi

przez Spółkę. Ponadto zgodnie z obwieszczeniem w MSiG, w terminie tygodniowym od dnia jego publikacji uczestnicy postępowania mogli pisemnie zgłaszać zastrzeżenia przeciwko układowi.

W dniu 14 listopada 2019 r. Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych wydał nieprawomocne postanowienie w przedmiocie zatwierdzenia układu na warunkach zaproponowanych przez Emitenta i przyjętych przez Wierzycieli Spółki. W dniu 14 stycznia 2020 r. wpłynęły do Spółki odpisy dwóch zażaleń spółki Techpol-Medical sp. z o.o. na ww. postanowienie Sądu w sprawie zatwierdzenia układu. Emitent podjął przewidziane przepisami prawa działania, m.in poprzez zajęcie stanowiska w przedmiocie zgłoszonych zażaleń w piśmie procesowym.

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

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

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

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 dla Młodych, rodzina 500+,
- procesy demograficzne wpływające na przyrost naturalny,
- migracja ludności z wsi do miast, migracja do dużych aglomeracji miejskich.

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

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

Czynniki wewnętrzne

Priorytetem dla spółek Grupy Kapitałowej pozostają projekty deweloperskie. Ofertę mieszkaniową Grupa Kapitałowa przygotowuje dla klientów z grupy średniozamożnych, stąd planowanie i realizacja inwestycji w cenowo atrakcyjnych lokalizacjach- dostosowanych do finansowych możliwości potencjalnych nabywców, inwestycja na os. Nowy Felin i os. Brzozy w Lublinie. Grupa Kapitałowa oferuje pomoc przy pozyskaniu kredytów hipotecznych. W ramach oferty finansowania proponowane są programy dostosowane do możliwości finansowych odbiorców oferty.

Do czynników wewnętrznych pozytywnie wpływających na rozwój Grupy Kapitałowej należą: jasno sprecyzowana strategia rozwoju, stabilny akcjonariat, ugruntowana pozycja na rynku deweloperskim oraz duża wiarygodność potwierdzona obecnością Jednostki Dominującej na Giełdzie Papierów Wartościowych, a także duża ilość gruntów przeznaczona pod inwestycje.

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.

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 związane z koronawirusem Sars-CoV-2
- 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 2020 r. (str. 34-37) i pozostaje aktualny na dzień sporządzenia niniejszego raportu.

3.8 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników

Emitent nie publikował prognoz jednostkowych ani skonsolidowanych wyników finansowych na 2021 rok.

3.9 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

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

3.10 Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Interbud-Lublin S.A. zaniechała prowadzenia działalności budowlano montażowej i w związku z powyższym w pierwszych trzech kwartałach 2021 r. Spółka oraz jednostki od niej zależne nie udzielały nowych gwarancji na zabezpieczenie kaucji wadialnych, należytego wykonania kontraktów oraz właściwego usunięcia wad i usterek za pośrednictwem banków i instytucji ubezpieczeniowych, jak również oprócz poniższej informacji dotyczącej poręczenia udzielonego przez Spółkę Rupes sp. z o.o. nie udzielały i nie otrzymały poręczeń.

W związku z zawarciem w dniu 25 lutego 2020 r. umowy na wykonanie robót budowlanych przez spółkę należącą do Grupy Kapitałowej Interbud Lublin tj. Interbud Construction Sp. z o.o. (Zamawiający) oraz Przedsiębiorstwo Budowlane Konsbud sp. z o.o. (Wykonawca) w dniu 10 marca 2020 r. zostało zawarte porozumienie trójstronne (Porozumienie) pomiędzy Zamawiającym, Wykonawcą, a spółką Rupes sp. z o.o. (Poręczyciel). W celu zabezpieczenia wiarygodności pieniężnych Wykonawcy Porozumienie przewiduje w szczególności: (i) poręczenie udzielone na okres do końca 2022 roku przez Rupes względem Wykonawcy do wykonania wszelkich zobowiązań pieniężnych Zamawiającego z tytułu Umowy, w tym zapłatę wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane, do łącznej wysokości 13 mln zł na wypadek, gdyby Zamawiający powyższych zobowiązań nie wykonał mimo upływu terminu ich wymagalności, oraz (ii) ustanowienie przez Rupes na rzecz Wykonawcy hipoteki umownej na nieruchomości położonej w Lublinie, stanowiącej lokal niemieszkalny do sumy ok. 1,85 mln zł jako zabezpieczenie wiarygodności z tytułu roszczeń wynikających z Umowy, (iii) oświadczenie Rupes o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty zobowiązań wynikających z ww. poręczenia do łącznej wysokości 13,1 mln zł oraz wydania przedmiotu zabezpieczenia objętego ww. hipoteką.

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

4 Informacje o akcjach i akcjonariacie

4.1 Kapitał zakładowy Emitenta

Struktura kapitału zakładowego Interbud–Lublin S.A. w okresie trzech kwartałów 2021 r. oraz na dzień publikacji 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
Razem	-	7.016.000	11 530.400	2.501.600

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

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Tomasz Grodzki*	imiennie uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%
	na okaziciela	71 958	1,03%	71 958	0,62%
	razem	935 008	13,33%	1 798 058	15,59%
Sylwester Bogacki*	imiennie uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%
	na okaziciela	5 000	0,07%	5 000	0,04%
	razem	868 050	12,37%	1 731 100	15,01%

* Zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez Spółkę w dniu 22 grudnia 2017 r. (raport bieżący nr 42/2017), Pan Tomasz Grodzki i Pan Sylwester Bogacki poinformowali o łączącym ich ustnym porozumieniu dotyczącym nabywania akcji spółki publicznej, w konsekwencji czego ich łączny udział w ogólnej liczbie głosów w INTERBUD-LUBLIN S.A. wynosi 30,61%.

Na dzień 30 września 2021 r., jak również na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego, żadna z osób nadzorujących Spółkę nie posiadała akcji lub uprawnień do akcji Emitenta.

W okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, czyli od dnia 23 września 2021 r. do dnia przekazania niniejszego raportu za III kwartał 2021 r. nie miały miejsca żadne zmiany w stanie posiadania akcji 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 26 listopada 2021 r.:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Michał Obrębski	imiennie uprzywilejowane co do głosu	1 684 700	24,01%	3 369 400	29,22%
Witold Matacz	imiennie uprzywilejowane co do głosu	1 103 600	15,73%	2 207 200	19,14%
	na okaziciela	160 406	2,29%	160 406	1,39%
	razem	1 264 006	18,02%	2 367 606	20,53%
Tomasz Grodzki*	imiennie uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%
	na okaziciela	71 958	1,03%	71 958	0,62%
	razem	935 008	13,33%	1 798 058	15,59%

Sylwester Bogacki*	imiennie uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%
	na okaziciela	5 000	0,07%	5 000	0,04%
	razem	868 050	12,37%	1 731 100	15,01%
Pozostali	na okaziciela	2 264 236	32,27%	2 264 236	19,64%
Razem	-	7 016 000	100,00%	11 530 400	100%

* Zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez Spółkę w dniu 22 grudnia 2017 r. (raport bieżący nr 42/2017), Pan Tomasz Grodzki i Pan Sylwester Bogacki poinformowali o łączącym ich ustnym porozumieniu dotyczącym nabywania akcji spółki publicznej, w konsekwencji czego ich łączny udział w ogólnej liczbie głosów w INTERBUD-LUBLIN S.A. wynosi 30,61%.

W okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 23 września 2021 roku, do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

5 Organy Spółki

5.1 Zarząd

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

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

Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania skład Zarządu nie uległ zmianie.

5.2 Rada Nadzorcza

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

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

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

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: 04.2020r. Komornik Sądowy przy Sadzie Rejonowym w Przemysłu Agnieszka Bandosz.	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 Przemysłu, V Wydział Gospodarczy z dnia 21.11.2019 r. sygn. akt V GC 344/19 upr wraz z klauzulą wykonalności z dnia 19.02.2020 r. Komornik dokonał zajęcia rachunków

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
		Sygn. akt GKm 23/20			bankowych. Egzekucja w toku.

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1	Dawid Adamczyk <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A	Data wszczęcia postępowania:2014r. Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IC 865/15	O naprawienie szkody dot. usterek w Lublinie, przy ul. Dunikowskiego.	14.400,00	Rozpoznawanie sprawy zostało zawieszono do czasu zgłoszenia się do niej syndyka masy upadłości Limbex Sp. z o. o. 16.07.2020 r. podjęto zawieszono postępowanie, które pozostaje w toku.
2	Waldemar Kabała Waled <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A	Data wszczęcia postępowania:2014r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 540/14	O zapłatę za usługi budowlane, przy ul. Relaksowej w Lublinie.	4.629.073,00	Powództwo skierowane przeciwko generalnemu wykonawcy oraz inwestorowi oparte jest o przepis art. 647 ¹ § 5 k.c. Spółka informuje, iż wszelkie płatności na rzecz wykonawcy ze strony Emitenta jako inwestora z tytułu realizacji umowy generalnego wykonawstwa zostały rozliczone terminowo oraz zgodnie z postanowieniami umowy. Sprawa zawieszona 13.06.2019r. na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 KPC.
3	RWD Sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania:2014r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 138/14. Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny I Aga 158/18	O zapłatę kary umownej.	4.000.000,00	Wydany wyrok Sądu I Instancji oddalający powództwo w całości i zasądający od powoda na rzecz pozwanego koszty postępowania. Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 24.06.2019 zasądzono od Emitenta kwotę 422.765 zł z odsetkami oraz kosztami postępowania. Wierzytelność z mocy prawa objęta układem. Wyrok jest prawomocny, jednakże został zaskarżony przez powoda skargą kasacyjną w zakresie, w jakim sąd oddalił apelację powoda od wyroku Sądu I Instancji i obciążył powoda kosztami procesu.
4	Techpol Medical Sp. z o.o. w Lublinie <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania:2017r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 2/17	O odszkodowanie z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane	1.501.266,00	Prowadzony jest dowód z opinii biegłych rzeczoznawców. Dochodzona kwota dotyczy odszkodowania z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane, które jest ujęte w spisie wierzytelności Interbud Lublin . Zdaniem Zarządu dochodzone odszkodowanie jest niezasadne. Sprawa w toku.

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
5	Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 2017r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 89/17 Sygnatura akt komorniczych Km 2332/18	O zapłatę.	1.567.943,83	Wszczęto egzekucję z jednej z nieruchomości zlokalizowanych przy al. Kraśnickiej – nieruchomość o nr KW LU11/00334809/9). Przeprowadzona licytacja z nieruchomości. Sporządzono plan podziału w zakresie sum uzyskanych z egzekucji nieruchomości. Wszystkie grupy uczestniczące w podziale zostały zaspokojone. Sprawa zakończona.
6	SLX sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> 1. UMCS, 2. Interbud Lublin S.A., 3. K2 Instalacje Sp. z o.o. – solidarnie.	Data wszczęcia postępowania: 06.2017 Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 287/19	O zapłatę za usługi budowlane.	278.120,00	Złożono apelację przez stronę powodową, jak również zażalenie na koszty. Apelacja uwzględniona. Wyrok został uchylony. Odroczone sprawę bez terminu, dopuszczono dowód z opinii biegłego. Sprawa w toku.
7	Techpol-Medical Sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> Interbud Construction Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 11.2017r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX GC 540/17	O uznanie czynności prawnej za bezskuteczną.	2.200.000 zł	Powództwa nie uznano, postępowanie w toku. Prowadzony jest dowód z opinii biegłych rzeczoznawców. Wyznaczono termin na 05.01.2022r.
8	Techpol Medical Sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> Interbud Apartments Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 11.2017r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX GC 539/17 Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny I AGz 131/19	O uznanie czynności prawnej za bezskuteczną.	730.000 zł	W dniu 29 listopada 2017 r. został skierowany pozew o uznanie czynności za bezskuteczną. Pozew dotyczył przeniesienia tytułem aportu własności swoich nieruchomości w związku ze złożonym przez Powoda wniosek o zabezpieczenie nieruchomości. Wyrokiem I instancji uznano czynność prawną przeniesienia aportem za bezskuteczną, II instancją wyrok ten utrzymała w mocy. Sprawa w toku.
9	Lubelski Urząd Skarbowy w Lublinie (ED-BUD Edward Karczmarczyk) <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 11.2018 RKS 38/2018/0671/ŁD	Decyzja w przedmiocie nienależytego odliczenia VAT od usług podwykonawcy.	68.413,12	Wskutek odwołania Emitenta przekazano sprawę do ponownego rozpoznania. Sprawa w toku.
10	PHU Marbud sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> 1. Interbud-	Data wszczęcia postępowania: 10.2019r Sąd Okręgowy w Lublinie	O zapłatę za roboty budowlane.	200.378,69	Został wydany nakaz zapłaty IXGNc785/18. Złożono sprzeciw. Sprawa w toku. Odroczonej termin posiedzenia na wrzesień 2021. Sprawa w toku. Został wyznaczony termin na

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
	Apartaments Sp. z o.o. 2. Invest Partner Arkadiusz Matuła sp.k. w Lublinie – solidarnie.	IX Wydział Gospodarczy IX GC 517/19			14.12.2021r.
11	Elektra Sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 05.2020 r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 58/20	O zapłatę zatrzymanych kaucji.	82.282,00	Złożono pozew w postępowaniu nakazowym. Powództwo nie zostało uznane przez Emitenta, podniesiono zarzut przedawnienia. Sprawa w toku. Zapadł wyrok oddalający powództwo. Powód złożył apelację. Sprawa w toku.

Sprawy wieczystoksięgowe

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie
1	LU11/00321505/4 <u>Strona postępowania:</u> Interbud Lublin S.A. <u>Wierzyciel:</u> Techpol Medical Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 08.2019 Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy II CA 1080/20	Zmiana podstawy wpisu i sumy hipoteki. Wykreślenie hipoteki.	366.313,00	Złożono wniosek o zmianę podstawy wpisu i sumy hipoteki przymusowej ustanowionej w ramach zabezpieczenia powództwa o sygn. IX GC 318/14. Wniosek został uwzględniony. Komisarz Sądu Rejonowego Lublin Wschód stwierdził niedopuszczalność zmiany wysokości i podstawy wpisu hipoteki przymusowej. Dokonano wpisu poprzez wykreślenie zmiany we wpisie hipoteki przymusowej. Sprawa w toku.
2	LU11/00321506/1 <u>Strona postępowania:</u> Interbud Lublin S.A. <u>Wierzyciel:</u> Techpol Medical Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 11.2018 Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy	Zmiana podstawy wpisu i sumy hipoteki. Wykreślenie hipoteki.	366.313,00	Złożono wniosek o zmianę podstawy wpisu i sumy hipoteki przymusowej ustanowionej w ramach zabezpieczenia powództwa o sygn. IX GC 318/14. Wniosek został uwzględniony. Komisarz Sądu Rejonowego Lublin Wschód stwierdził niedopuszczalność zmiany wysokości i podstawy wpisu hipoteki przymusowej. Postanowienie zostało zaskarżone przez wierzyciela. Apelacja wierzyciela została oddalona. Sprawa w toku.
3	LU11/00329847/9 <u>Strona postępowania:</u> Interbud Lublin S.A. <u>Wierzyciel:</u> Techpol Medical Sp. z o.o..	Data wszczęcia postępowania: 11.2018 Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy	Zmiana podstawy wpisu i sumy hipoteki. Wykreślenie hipoteki.	250 00,00	Złożono wniosek o zmianę podstawy wpisu i sumy hipoteki przymusowej ustanowionej w ramach zabezpieczenia powództwa o sygn. IX GC 318/14. Wniosek został uwzględniony. Komisarz Sądu Rejonowego Lublin Wschód stwierdził niedopuszczalność zmiany wysokości i podstawy wpisu hipoteki przymusowej. Postanowienie zostało zaskarżone przez wierzyciela. Apelacja wierzyciela została oddalona. Sprawa w toku.

6.2 Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta

Poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za III kwartał 2021 roku oraz w niniejszych Pozostałych informacjach nie istnieją inne informacje, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji przez nią zobowiązań.

Data zatwierdzenia – 26 listopada 2021 r.

Podpisy osób zarządzających

Tomasz Grodzki

Sylwester Bogacki

Prezes Zarządu INTERBUD-LUBLIN S.A.

Członek Zarządu INTERBUD-LUBLIN S.A.