



**POZOSTAŁE INFORMACJE DO  
ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU  
GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN ZA I KWARTAŁ 2025 ROKU**  
obejmujący okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku



Lublin, 28 maja 2025 roku

## Spis treści:

<b>Wprowadzenie .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Wybrane dane finansowe .....</b>	<b>3</b>
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
<b>2 Informacje o Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN .....</b>	<b>5</b>
2.1 Opis Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN .....	5
2.1.1 Jednostka dominująca .....	6
2.1.2 Jednostki zależne .....	7
2.2 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej .....	8
<b>3 Opis sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta .....</b>	<b>9</b>
3.1 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie sprawozdawczym .....	9
3.1.1 Podsumowanie działalności w okresie sprawozdawczym .....	9
3.1.2 Zdarzenia istotne w okresie I kwartału 2025 r. ....	9
3.1.3 Zdarzenia po zakończeniu I kwartału 2025 r. ....	10
3.2 Komentarz do wyników finansowych oraz sytuacji po pierwszym kwartale 2025 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 Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału .....	15
3.6 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego .....	16
3.7 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników .....	17
3.8 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi .....	17
3.9 Informacje o poręczeniach i gwarancjach .....	17
<b>4 Informacje o akcjach i akcjonariacie .....</b>	<b>17</b>
4.1 Kapitał zakładowy Emitenta .....	17
4.2 Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	18
4.3 Struktura własności akcji Emitenta .....	19
<b>5 Organy Spółki .....</b>	<b>20</b>
5.1 Zarząd .....	20
5.2 Rada Nadzorcza .....	20
<b>6 Informacje uzupełniające .....</b>	<b>21</b>
6.1 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	21
6.2 Inne informacje .....	22
<b>Podpisy osób zarządzających .....</b>	<b>22</b>

## Wprowadzenie

Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2025 roku, którego elementem są niniejsze Pozostałe informacje został sporządzony zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie) i obejmuje dane finansowe spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. (Spółka, Emitent) oraz podmiotów zależnych tworzących Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN (Grupa Kapitałowa, Grupa INTERBUD-LUBLIN).

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- 2025	za I kwartał zak. 31-03- 2024	za I kwartał zak. 31-03- 2025	za I kwartał zak. 31-03- 2024
I.	Przychody netto ze sprzedaży	3 562,99	1 057,89	851,41	244,82
II.	Koszty działalności operacyjnej	1 952,70	669,36	466,62	154,91
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 610,29	388,53	384,80	89,91
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	467,60	-435,37	111,74	-100,75
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	366,37	290,45	87,55	67,22
VI.	Zysk (strata) netto	198,61	507,36	47,46	117,41
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-6 889,74	-4 546,03	-1 646,37	-1 052,05
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0,00	189,27	0,00	43,80
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	7 945,10	8 841,43	1 898,56	2 046,11
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	1 055,35	4 484,67	252,19	1 037,85

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-03-2025	31-12-2024	31-03-2025	31-12-2024
XI.	Aktywa trwałe	1 309,25	1 465,13	312,93	342,88
XII.	Aktywa obrotowe	41 659,36	38 582,17	9 957,06	9 029,29
XIII.	Aktywa razem	42 968,60	40 047,30	10 269,99	9 372,17
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	30 948,30	28 230,61	7 397,00	6 606,74
XV.	Zobowiązania długoterminowe	11 538,28	3 462,15	2 757,78	810,24
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	19 410,02	24 768,46	4 639,22	5 796,50
XVII.	Kapitał własny	12 020,30	11 816,69	2 872,99	2 765,43
XVIII.	Kapitał zakładowy	1 027,60	1 027,60	245,61	240,49
XIX.	Pasywa, razem	42 968,60	40 047,30	10 269,99	9 372,17

XX.	Ilość akcji (w tys. szt.)*	10 276	10 276	10 276	7 016
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	0,02	0,05	0,00	0,01
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	0,02	0,05	0,00	0,01
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	1,17	1,15	0,28	0,27
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	1,17	1,15	0,28	0,27
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- 2025	za I kwartał zak. 31-03- 2024	za I kwartał zak. 31-03- 2025	za I kwartał zak. 31-03- 2024
I.	Przychody netto ze sprzedaży	283,32	533,14	67,70	123,38
II.	Koszty działalności operacyjnej	207,44	77,69	49,57	17,98
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	75,88	455,45	18,13	105,40
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-393,24	0,55	-93,97	0,13
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-304,18	-43,42	-72,69	-10,05
VI.	Zysk (strata) netto	-299,26	-72,69	-71,51	-16,82
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-890,35	-205,25	-212,76	-47,50
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	215,45	-661,00	51,48	-152,97
IX.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	755,00	5 075,00	180,41	1 174,47
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	80,10	4 208,75	19,14	974,00

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-03-2025	31-12-2024	31-03-2025	31-12-2024
XI.	Aktywa trwałe	17 281,93	17 353,80	4 130,58	4 061,27
XII.	Aktywa obrotowe	5 801,73	5 076,50	1 386,68	1 188,04
XIII.	Aktywa razem	23 083,67	22 430,30	5 517,26	5 249,31
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7 294,73	6 342,10	1 743,52	1 484,23
XV.	Zobowiązania długoterminowe	1 187,30	430,61	283,78	100,77
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	6 107,43	5 911,50	1 459,74	1 383,45
XVII.	Kapitał własny	15 788,94	16 088,19	3 773,74	3 765,08
XVIII.	Kapitał zakładowy	701,60	701,60	167,69	164,19
XIX.	Pasywa, razem	23 083,67	22 430,30	5 517,26	5 249,31
XX.	Ilość akcji (w tys. szt.)*	10 276	10 276	10 276	7 016
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-0,03	-0,01	-0,01	0,00
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-0,03	-0,01	-0,01	0,00
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	1,54	1,57	0,37	0,37
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	1,54	1,57	0,37	0,37
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 2025 r. (1 EUR = 4,1839 PLN) i na dzień 31 grudnia 2024 r. (1 EUR = 4,2730 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 2025 r. (1 EUR = 4,1848 PLN) oraz dla okresu od 1 stycznia do 31 marca 2024 r. (1 EUR = 4,3211 PLN).

## 2 Informacje o Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN

### 2.1 Opis Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN

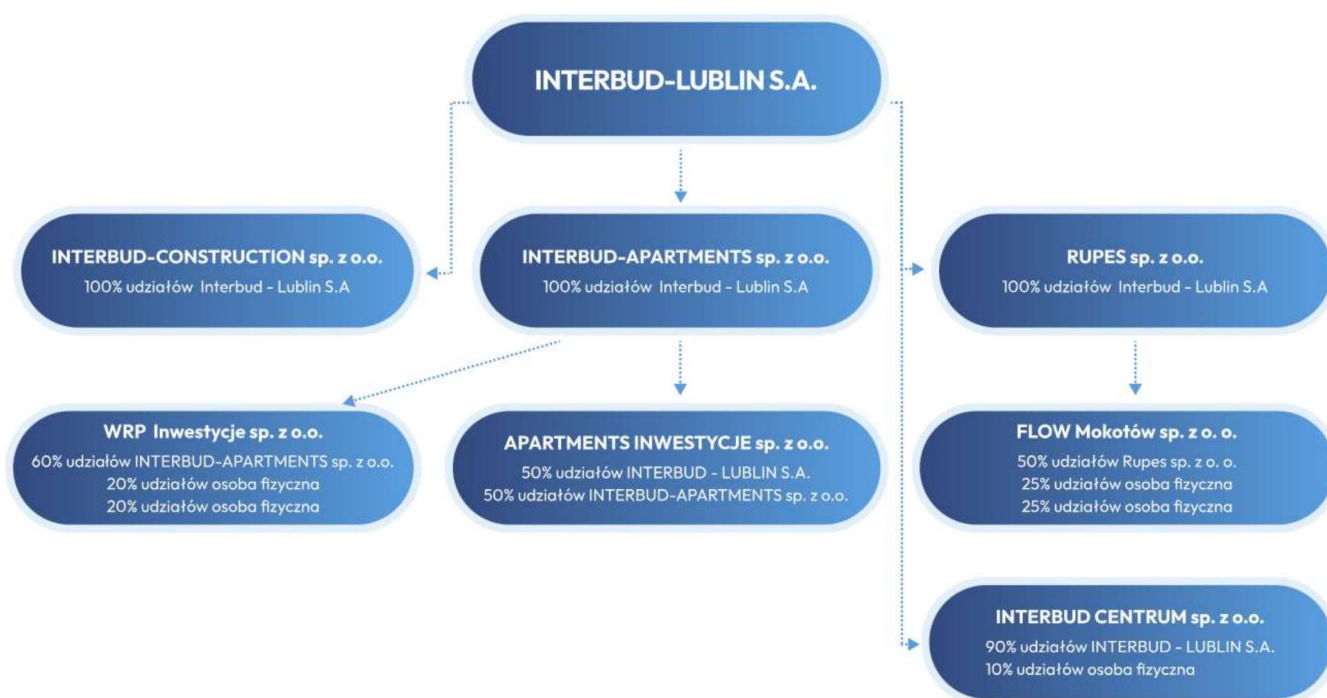
Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN stanowi jednostka dominująca Interbud-Lublin S.A. oraz jednostki zależne bezpośrednio i pośrednio:

- 1) **RUPES** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością przejęta przez Emitenta w dniu 14 maja 2012 roku w Lublinie. Przedmiotem jej działalności jest budowa budynków mieszkalnych i niemieskalnych. Kapitał zakładowy spółki wynosi 950.000,00 zł.
- 2) **INTERBUD-APARTMENTS** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie, której przedmiotem działalności jest działalność deweloperska. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.305.000,00 zł.
- 3) **INTERBUD-CONSTRUCTION** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieskalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 4.243.750,00 zł.
- 4) **Apartments Inwestycje** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wynajem i zarządzanie nieruchomościami. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.000,00 zł. Spółka została utworzona na mocy aktu notarialnego w dniu 24 lipca 2020 roku. Właścicielami Spółki są w równych kwotach Interbud - Apartments Sp. z o. o. w Lublinie oraz Rupes Spółka z o.o., w związku z tym Apartments Inwestycje Spółka z o.o. jest zależna pośrednio od Interbud-Lublin SA.
- 5) **WRP Inwestycje** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieskalnych. Spółka Węglin Retail Park sp. z o.o. została założona w dniu 30 lipca 2020 roku przez Interbud Lublin S.A. oraz Interbud – Apartments Sp. z o.o. Założyciele posiadają odpowiednio w 20% i 80% udziałów w kapitale Spółki. W I kwartale 2024 roku dokonano sprzedaży części udziałów w WPR Spółka z o.o. poza Grupę Kapitałową i obecnie Grupa Kapitałowa jest w posiadaniu 60% udziałów w tym podmiocie.
- 6) **Interbud Centrum** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieskalnych. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 zł. Spółka została utworzona na mocy aktu notarialnego w dniu 24 czerwca 2024 roku przez Interbud Lublin S.A. oraz osobę fizyczną. Założyciele posiadają odpowiednio w 90% i 10% udziałów w kapitale Spółki,
- 7) **Flow Mokotów** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieskalnych. Kapitał zakładowy spółki wynosi 10 000 zł. Spółka została utworzona na mocy aktu notarialnego w dniu 17 lutego 2025 roku przez Rupes Sp. z o.o. oraz osoby fizyczne. Założyciele posiadają odpowiednio 50% i 50% udziałów w kapitale Spółki.

Nazwa spółki	Udział bezpośredni i pośredni w kapitale podstawowym na dzień 31.03.2025 roku	Zależność od jednostki dominującej
RUPES Spółka. z o.o.	100,00%	bezpośrednio
INTERBUD-APARTMENTS Spółka z o. o.	100,00%	bezpośrednio
INTERBUD-CONSTRUCTION Spółka z o. o.	100,00%	bezpośrednio
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	100,00%	pośrednio
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	60,00%	pośrednio
Interbud Centrum Spółka z o.o.	90,00%	bezpośrednio
Flow Mokotów Spółka z o.o.	50,00%	pośrednio

Wszystkie jednostki zależne wchodzą w skład Grupy Kapitałowej i konsolidowane są metodą konsolidacji pełnej. Zależności zachodzące pomiędzy podmiotami tworzącymi Grupę Kapitałową przedstawia poniższy rysunek.

Na dzień 31 marca 2025 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Grupa Kapitałowa składała się z następujących podmiotów:



Na dzień 31 marca 2025 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

**Poczta elektroniczna:** [info@interbud.com.pl](mailto:info@interbud.com.pl)

**Strona internetowa:** [www.interbud.com.pl](http://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)

### **Historia Emitenta**

- Interbud - Lublin S.A. to spółka działająca od ponad 18 lat,
- Początkowo funkcjonowała jako podmiot wyspecjalizowany w wykonywaniu robót budowlanych, a następnie swoją działalność skoncentrowała na realizacji projektów deweloperskich, takich jak wielomieszkaniowe zespoły apartamentowe,
- Emitent prowadzi działalność deweloperską głównie na terenie województwa lubelskiego,
- Od początku swojej działalności Emitent zrealizował 23 inwestycje, w których sprzedał niemal 1500 mieszkań,
- Od 12 października 2010 r. akcje Emitenta notowane są na rynku regulowanym GPW, a od listopada 2020 r. Spółka wchodzi w skład indeksu sektorowego WIG-BUDOWNICTWO.

### **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 deweloperskie 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 2023 roku Spółka zakończyła realizację projektu deweloperskiego w Lublinie pn. Osiedle Lotników I Etapu (budynek B3) i II Etapu (budynek B1 i B2). W 2024 roku spółka koncentrowała się na budowie trzeciego etapu Osiedla Lotników. W ramach inwestycji ma powstać 36 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale usługowe, Spółka prowadzi już ich sprzedaż przedwstępną.

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.

#### **2.1.2.3 Apartments Inwestycje sp. z o.o. , WRP Inwestycje sp. z o.o. Interbud Centrum 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 2024 r. 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. W dniu 23 września 2024 r. udziały spółki Apartments Inwestycje sp. z o.o. zostały

odkupione od udziałowców spoza Grupy Kapitałowej przez spółkę INTERBUD-LUBLIN S.A. o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 35/2024. Spółka ma zajmować się realizacją części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Spółka WRP Inwestycje sp. z o.o. w której pierwotnie 20% udziałów posiadał Emitent a 80% udziałów posiadała spółka Interbud - Apartments sp. z o.o. powstała dniu 30 lipca 2020 r. W dniu 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.

**2.1.2.4 Flow Mokotów sp. z o.o.**

Spółka Flow Mokotów sp. z o.o. zawiązana została w dniu 17 lutego 2024 r. a udziały w niej posiadają Rupes sp. z o.o. (50%) oraz dwie osoby fizyczne (po 25% każda) niepowiązane osobowo ani kapitałowo z Grupą Kapitałową Interbud Lublin. Spółka będzie prowadziła nową inwestycję deweloperską polegającą na budowie budynku mieszkalnego w Warszawie. Spółka Rupes złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i zakłada uzyskać ostateczne pozwolenie na budowę w III kwartale 2025 roku. Proces budowlany rozpocznie się prawdopodobnie w IV kwartale 2025 r. W ramach projektu przygotowywane są około 22 lokale mieszkalne (ok 1160 m2 PUM). O dalszych etapach związanych z nową inwestycją Spółka będzie informowała w kolejnych raportach.

W I kwartale 2025 r. oraz dnia publikacji niniejszego sprawozdania poza założeniem spółki Flow Mokotów sp. z o.o. nie miały miejsca 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**

W pierwszym kwartale 2025 Spółka prowadziła działania mające na celu uzyskanie pozwoleń na budowę inwestycji szerzej opisanych w pkt. 3.4 niniejszego sprawozdania.

##### **3.1.2 Zdarzenia istotne w okresie I kwartału 2025 r.**

W dniu 8 stycznia 2025 roku wpłynęło do Spółki obwieszczenie ww. Sądu Rejonowego dotyczące uzyskania z dniem 24 grudnia 2024 r. prawomocności postanowienia o wykonaniu ww. układu. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 1/2025.

W dniu 15 stycznia 2025 roku spółka Apartments Inwestycje uzyskała prawomocne (ostateczne) pozwolenie na budowę na czterech działkach położonych w Lublinie o łącznej powierzchni ok. 0,4 ha oraz uzyskała od Gminy Lublin decyzję o odstąpieniu od prawa pierwokupu jednej ze sprzedawanych nieruchomości. W związku ze spełnieniem powyższych warunków spółka Apartments Inwestycje w dniu 15 stycznia 2025 roku podpisała ze spółką działającą w branży deweloperskiej (Kupujący) umowę sprzedaży (Umowa) ww. nieruchomości za łączną cenę za cenę ok. 4,3 mln zł brutto. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 2/2025.

W dniu 23 stycznia 2025 roku spółka zależna – WRP Inwestycje sp. z o.o. uzyskała decyzję Prezydenta Miasta Lublina w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz uzyskania pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu „Zielony Felin”. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 3/2025.

W dniu 7 lutego 2025 roku Spółka powzięła informację o podjęciu w dniu 6 lutego 2025 roku uchwały Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki. Zgodnie z treścią Uchwały do obrotu giełdowego na rynku podstawowym zostało dopuszczonych w dniu 6 lutego 2025 roku 3.260.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki. Na mocy Uchwały, Akcje zostaną wprowadzone do obrotu giełdowego na rynku podstawowym w dniu 13 lutego 2025 roku pod warunkiem dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. w dniu 13 lutego 2025 r. asymilacji Akcji z akcjami Spółki znajdującymi się w obrocie giełdowym.

W dniu 10 lutego 2025 r. powziął informację o wydaniu w dniu 7 lutego 2025 roku oświadczenia nr 139/2025 Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. w sprawie asymilacji akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki. Zgodnie z treścią Oświadczenia, KDPW postanowiło dokonać asymilacji 3.260.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki. Data przeprowadzenia asymilacji w systemie depozytowym KDPW to 13 lutego 2025 roku.

W dniu 17 lutego 2025 r. spółka zależna od Emitenta tj. Rupes sp. z o.o. [Rupes] założyła nową spółkę pod firmą Flow Mokotów sp. z o.o. [nowa spółka zależna, Flow Mokotów], w której 50% udziałów posiada spółka Rupes sp. z o.o., a pozostałe 50% udziałów posiada osoba fizyczna nie powiązana osobowo ani kapitałowo z Grupą Kapitałową Interbud Lublin [Wspólnik].

W dniu 26 lutego 2025 r. spółka zależna INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o. podpisała z Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku (Bank) umowę kredytową na kwotę 1,9 mln zł z przeznaczeniem na bieżącą działalność Spółki Zależnej, a w szczególności na prowadzenie inwestycji deweloperskich Spółki Zależnej. Umowa kredytu przewiduje okres spłaty zadłużenia do dnia 25 lutego 2027 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 ok 3,2 mln zł na nieruchomości będącej własnością Emitenta, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej z ww. nieruchomości na rzecz Banku oraz pełnomocnictwo do rachunków Spółki Zależnej prowadzonych przez Bank.

W dniu 10 marca 2025 r. Emitent podpisał ze spółką Rupes oraz Wspólnikami spółki Flow Mokotów umowę inwestycyjną (Umowa Inwestycyjna), w której strony uzgodniły ramowe zasady współpracy przy realizacji inwestycji deweloperskiej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Warszawie (Inwestycja). Umowa Inwestycyjna przewiduje współdziałanie stron przy realizacji Inwestycji w szczególności udzielenie przez Wspólników spółce Flow Mokotów pożyczki w kwocie 6,5 mln zł z terminem spłaty do 31 grudnia 2027 roku oraz ustanowienia zabezpieczeń. Oprocentowanie ww. pożyczki

zostało ustalone na warunkach rynkowych według stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M, a prawne zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowi hipoteka ustanowiona na Nieruchomości do kwoty ok 8,5 mln zł. oraz poręczenie Emitenta wraz z rygorem wynikającym z 777 § 1 pkt 5) kpc na rzecz Wspólników. Pożyczka udzielona przez Wspólników zostanie przeznaczona na zapłatę za Nieruchomość. Dodatkowo Umowa Inwestycyjna przewiduje, że spółka Rupes udzieli spółce Flow Mokotów pożyczkę w kwocie 1 mln zł z przeznaczeniem na sfinansowania zakupu nieruchomości oraz pokrycia kosztów dodatkowych, w tym kosztów projektowania. Oprocentowanie pożyczki od Rupes zostało ustalone na warunkach rynkowych według stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M, a termin spłaty ustalony został do 31 grudnia 2027 roku. Dodatkowo pomiędzy spółką Rupes jako sprzedającym, a Flow Mokotów jako kupującym została podpisana umowa sprzedaży Nieruchomości za cenę 6,9 mln zł brutto która została zapłacona w ustalonym terminie do dnia 17 marca 2025 roku.

W dniu 31 marca 2025 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 oraz wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 10/2025.

### **3.1.3 Zdarzenia po zakończeniu I kwartału 2025 r.**

W dniu 2 kwietnia 2025 roku jednostka dominująca, powzięła informację o objęciu w ramach subskrypcji prywatnej przez 1 podmiot 1 mln (jeden milion) akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Wszystkie akcje serii G zostały objęte w zamian za wkład pieniężny wynoszący 2,50 zł za jedną akcję, łącznie za kwotę 2,5 mln zł. Dodatkowo Emitent poinformował o podpisaniu przez Inwestora oraz przez osoby fizyczne będące osobami zarządzającymi w Spółce i spółkę z nimi powiązaną, umowy opcji sprzedaży Akcji, w której Inwestor zobowiązał się, że na zasadach określonych w tej umowie, w szczególności o ile nie zajdą okoliczności uniemożliwiające zrealizowanie przez Spółkę emisji akcji, to bez uprzedniej zgody kupujących nie sprzeda, nie przeniesie, ani nie obciąży akcji, w okresie 3 lat od daty zawarcia umowy opcji lub, jeśli nastąpi to wcześniej, do dnia w którym wystąpił przypadek naruszenia umowy opcji („Okres Lock-up”). Po upływie okresu trzech lat, w ciągu kolejnego roku inwestor będzie uprawniony do sprzedaży akcji do kupujących, natomiast kupującym, w przypadku zamiaru zbycia akcji przez inwestora w transakcji zawieranej poza rynkiem regulowanym lub transakcji pozasesyjnej, zostało przyznane prawo pierwszeństwa nabycia akcji po Okresie Lock-up do dnia czwartej rocznicy zawarcia umowy opcji lub złożenia oświadczenia inwestora o skorzystaniu z prawa opcji sprzedaży akcji. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 12/2025.

W dniu 25 kwietnia 2025 roku Zarząd jednostki dominującej powziął informację, iż Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, z dniem dzisiejszym zarejestrował zmiany Statutu Spółki, dokonane na podstawie uchwały Zarządu Spółki nr 1/03/2025 z dnia 31 marca 2025 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie oraz wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki podjętej zgodnie z § 5 (1) Statutu Spółki i upoważnieniem zawartym w uchwale nr 1/2023 z dnia 17 listopada 2023 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki pod firmą: „INTERBUD - LUBLIN” S.A. z siedzibą w Lublinie w sprawie upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego i upoważnienia Zarządu do pozbawienia w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy za zgodą Rady Nadzorczej oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki poprzez dodanie nowego § 5 (1) „Kapitał docelowy”. Obecnie kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.127.600,00 (słownie: jeden milion sto dwadzieścia siedem tysięcy sześćset) złotych i dzieli się na 11.276.000 (słownie: jedenaście milionów dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy) akcji o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych każda. Ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji w Spółce wynosi aktualnie 15.790.400. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 15/2025.

W dniu 20 maja 2025 r. powziął informację o wydaniu przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW) oświadczenia nr 434/2025 o zawarciu ze Spółką umowy o rejestrację 1.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Rejestracja ww. akcji nastąpi w terminie 3 dni od otrzymania przez Krajowy Depozyt decyzji o wprowadzeniu ww. akcji do obrotu na rynku regulowanym, na który zostały wprowadzone inne akcje Emitenta oznaczone kodem ISIN PLINTBD00014, nie wcześniej jednak niż w dniu wskazanym w tej decyzji jako dzień wprowadzenia tych akcji do obrotu na tym rynku regulowanym. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 17/2025.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie jednostki dominującej, obradujące w dniu 22 maja 2025 roku powołało z dniem 22 maja 2025 r. Członków Rady Nadzorczej Spółki na nową pięcioletnią kadencję następujące osoby:

1. Pana Roberta Zajkowskiego
2. Pana Piotra Biernatowskiego
3. Panią Joannę Bartkowiak
4. Pana Tomasza Wołowca
5. Pana Kamila Majewskiego

W dniu 22 maja 2025 roku Zarząd jednostki dominującej podjął uchwałę o emisji, w ramach Programu, nie więcej niż 130.000 (sto trzydzieści tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 13.000.000 zł, z terminem ich wykupu przypadającym na dzień 19 czerwca 2028 roku. Cena emisyjna 1 Obligacji została ustalona na kwotę 100,00 zł. Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi referencyjnemu WIBOR 6M powiększonemu o marżę. Szczegółowe świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z Obligacjami prawa i obowiązki Spółki i obligatariuszy, w tym zabezpieczenia Obligacji, zostały określone w warunkach emisji Obligacji, które zostaną podane do publicznej wiadomości wraz z Memorandum Informacyjnym. Oferta publiczna Obligacji prowadzona będzie za pośrednictwem firmy inwestycyjnej Noble Securities S.A. Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu dla dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (Catalyst). W związku z powyższym Rada Nadzorcza Spółki podjęła w dniu 26 maja 2025 r. uchwałę o wyrażeniu zgody na emisję i ustanowienie zabezpieczeń Obligacji zgodnie informacjami przekazanymi w ww. raporcie bieżącym nr 21/2025 oraz warunkami emisji Obligacji przekazanymi przez Spółkę do publicznej wiadomości wraz z memorandum informacyjnym w dniu 23 maja 2025 r. Spółka informowała o ww. zdarzeniach w raportach bieżących nr 17-21/2025 oraz 23/2025.

### 3.2 Komentarz do wyników finansowych oraz sytuacji po pierwszym kwartale 2025 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Pozycja	tys. PLN		
	styczeń - marzec 2025 r.	styczeń - marzec 2024 r.	Zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	3 562,99	1 057,89	2 505,10
Koszty działalności operacyjnej	1 952,70	669,36	1 283,34
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 610,29	388,53	1 221,76
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	467,60	-435,37	902,97
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	366,37	290,45	75,92
Zysk (strata) netto	198,61	507,36	-308,75

Przychody ze sprzedaży w okresie styczeń – marzec 2025 r. zwiększyły się o 2,5 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu roku 2024 – w pierwszym kwartale 2025 r. nastąpiła sprzedaż czterech działek położonych w Lublinie o łącznej powierzchni ok. 0,4 ha przez spółkę Apartments Inwestycje sp. z o.o., a w pierwszym kwartale 2024 r. nastąpiła sprzedaż jednego mieszkania i działki w Wólce Lubelskiej w spółce Interbud Apartments sp. z o.o. Koszty działalności operacyjnej w pierwszym kwartale 2025 r. były wyższe o ok 1,28 mln zł tj. wynosiły 1,95 mln zł, i wynikały z kosztu własnego sprzedanych nieruchomości. Koszty finansowe na koniec 31 marca 2025 r. były się na poziomie 0,1 mln zł a co oznacza wzrost o 0,03 co wynikało z zaksięgowania wyższych odsetek od pożyczek i kredytów w związku z zaciąganiem nowych zobowiązań. Za I kwartał 2025 roku Grupa Kapitałowa odnotowała zysk netto w wysokości 0,2 mln zł. co oznacza obniżenie od zysku uzyskanego za I kwartał 2024 roku w wysokości 0,51 mln zł.

Tabela poniżej prezentuje szczegółowe dane ze sprzedaży w segmencie deweloperskim w okresie I kwartału 2025 roku oraz I kwartału 2024 roku.

Sprzedaż produkcji deweloperskiej (sprzedaż ilościowa)			
Pozycja	styczeń – marzec 2025 r.	styczeń – marzec 2024 r.	Zmiana
Mieszkania w budynkach wielorodzinnych	0	1	-1
Lokale użytkowe	0	0	0

W tabeli powyżej zostały opisane umowy przeniesienia własności w pierwszym kwartale 2024 i 2025 roku. Dodatkowo do dnia publikacji niniejszego raportu spółka Interbud Construction sp. z o.o. podpisała 31 umowy przedwstępne na sprzedaż mieszkań i dwa lokale usługowe z inwestycji Osiedle Lotników Etap 3. Przychód z powyższej sprzedaży zostanie rozpoznany po podpisaniu umów przenoszących własność.

Dodatkowo poniżej zamieszczono informację nt. udziału poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży w I kwartale 2025 roku.

Spółka	Przychody w okresie zakończonym 31.03.2025	Udział w przychodach Grupy
Interbud-Lublin	7,80	0,22%
Interbud-Construction	54,39	1,53%
Interbud-Apartments	0,00	0,00%
Rupes	0,30	0,01%
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	3 500,00	98,23%
Węglin Park Retail spółka z o.o.	0,50	0,01%
Interbud Centrum sp. z o.o.	0,00	0,00%
Flow Mokotów sp. z o.o.	0,00	0,00%
<b>Razem</b>	<b>3 562,99</b>	<b>100,00%</b>

Skonsolidowane sprawozdanie sytuacji finansowej			
Pozycja	tys. PLN		
	Stan na 31.03.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.	Zmiana
Aktywa trwałe	1 309,25	1 465,13	-155,88
Aktywa obrotowe	41 659,36	38 582,17	3 077,18
Aktywa razem	42 968,60	40 047,30	2 921,30
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	30 948,30	28 230,61	2 717,69
Zobowiązania długoterminowe	11 538,28	3 462,15	8 076,13
Zobowiązania krótkoterminowe	19 410,02	24 768,46	-5 358,44
Kapitał własny	12 020,30	11 816,69	203,61

W okresie sprawozdawczym zwiększeniu uległa suma bilansowa 2,9 mln zł względem stanu na koniec grudnia 2024 roku. Główną przyczyną tej sytuacji było zwiększenie aktywów obrotowych o 3,08 mln zł, co było spowodowane wzrostem środków pieniężnych o kwotę 1,06 mln zł co wiąże się z wpłatami kupujących mieszkania oraz wzrostu pozostałych należności o 0,81 mln zł co było spowodowane zapłatą zaliczek na zakup nieruchomości gruntowych. Aktywa trwałe kształtowały się na podobnym poziomie w stosunku do końca 2024 i na koniec pierwszego kwartału 2025 r. kształtowały się na poziomie 1,31 mln zł. W kategorii pasywów miało miejsce zwiększenie zobowiązań długoterminowych o 8,08 mln zł, co spowodowane zaciągnięciem kredytu przez spółkę Interbud Construction sp. z o.o. oraz zaciągnięciem pożyczki przez spółkę Flow Mokotów sp z o.o. od udziałowców. Zobowiązania krótkoterminowe na koniec pierwszego kwartału 2025 r. kształtowały się na poziomie 19,4 mln i zmniejszyły się w stosunku do końca 2024 r. o 5,4 mln z powodu spłat zobowiązań handlowych.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych			
Pozycja	tys. PLN		
	01.01.2025-31.03.2025	01.01.2024-31.03.2024	Zmiana
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-6 889,74	-4 546,03	-2 343,71
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	0,00	189,27	-189,27
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	7 945,10	8 841,43	-896,34
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 055,35	4 484,67	-3 429,32

W analizowanym okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej była niższa o 2,3 mln zł w porównaniu do przepływów z tej działalności w analogicznym okresie 2024 roku na co wpływ miało zwiększenie zaawansowania robót nowej inwestycji na Felinie. Na koniec pierwszego kwartału 2025 roku przepływy z działalności inwestycyjnej były na poziomie zerowym a w poprzednim okresie na poziomie 0,19 mln zł (co było powiązane ze spłatą części pożyczki z Zacisze Wilanów). Za pierwszy kwartał 2025 r. przepływy pieniężne netto z działalności finansowej zmniejszyły się o 0,89 mln co było wynikiem emisji akcji serii F w 2024 r. oraz większych wypływy z kredytów i pożyczek w 2025 r. w kwocie 8 mln zł. W konsekwencji powyższego za 3 miesiące 2025 roku Grupa Kapitałowa odnotowała dodatnie przepływy pieniężne netto w wysokości 1,05 mln zł, co stanowiło obniżenie o 3,4 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu 2024 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 2025 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 budowlano montażowej i skoncentrowała się na obsłudze celowych spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską na terenie Lublina. Aktualnie najważniejszym celem jest prowadzenie nowych inwestycji deweloperskich a działania Grupy Kapitałowej są skoncentrowane na zapewnieniu od roku 2026 stałych i regularnych przychodów z działalności.

W ramach prowadzonej działalności w najbliższych latach Grupa Kapitałowa zamierza koncentrować się na działalności deweloperskiej i uruchamiać kolejne projekty inwestycyjne przede wszystkim na gruntach będących częścią banku ziemi Grupy.

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

#### **Informacja o planowanych inwestycjach.**

Interbud Construction rozpoczęła w 2023 roku realizację projektu Osiedle Lotników etap 3 przy ul. Doświadczalnej w Lublinie. Inwestycja składa się z jednego budynku wielorodzinnego, na który w październiku 2023 r. Spółka otrzymała ostateczne pozwolenie na budowę. Projekt zakłada wybudowanie 35 lokali mieszkalnych (1548 m<sup>2</sup> PUM) i 2 lokali usługowych (339m<sup>2</sup> PUU). Spółka zakłada zakończyć inwestycję w sierpniu 2025 roku. Spółka posiada wszystkie wymagane pozwolenie i nieruchomości do realizacji omawianej inwestycji. Inwestycja jest realizowana z środków własnych, kredytu bankowego i wpłat kupujących na mieszkaniowy rachunek powierniczy w koncepcji rachunku otwartego. Spółka zakończyła 7 etap realizacji inwestycji z 9 planowanych. Spółka posiada 31 zawartych umów deweloperskich i 1 umowę rezerwacyjną na lokale mieszkalne, oraz 2 umowy przedwstępne na zakup lokali usługowych.

Apartments Inwestycje Sp. z o.o. posiadała zakupione nieruchomości na realizację projektu deweloperskiego „Osiedle Lotników” etap 4 w Lublinie. Pozwolenie na budowę zostało wydane w dniu 13.01.2025 r. Projekt zakłada wybudowanie 48 lokali mieszkalnych (ponad 2290 m<sup>2</sup> PUM). Spółka dokonała sprzedaży tej inwestycji do podmiotu trzeciego, transakcja została przeprowadzona w styczniu 2025 r.

Rupes Sp. z o.o. przygotowuje projekt deweloperski w Warszawie. Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i zakłada uzyskać ostateczne pozwolenie na budowę III kwartale 2025 roku. Proces budowlany rozpocznie się w IV kwartale 2025 r. W ramach projektu przygotowywane jest 19 lokali mieszkalnych (ponad 1160 m<sup>2</sup> PUM). Rupes dokonała zakupu nieruchomości z dniem 31.12.2024 r. Rupes założyła na potrzeby realizacji inwestycji podmiot Flow Mokotów sp. z o.o. do której to została sprzedana nieruchomość pod realizację projektu. Rupes posiada 50%

udziałów w Flow Mokotów Sp. z o.o. pozostałą część posiadają inwestorzy prywatni, którzy zobowiązali się dostarczyć środki finansowe na potrzeby realizacji planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego.

WRP Inwestycje Sp. z o.o. przygotowuje projekt o nazwie „Zielony Felin” zakładający w pierwszym etapie budowę 2 budynków wielorodzinnych, w ramach których powstaną około 143 lokale mieszkalne (ponad 6200m<sup>2</sup> PUM) (etap 1). Projekt zakłada co najmniej 6 etapów, w ramach których powinno powstać 10 budynków wielorodzinnych o łącznej liczbie ponad 650 mieszkań. Spółka WRP Inwestycje z końcem lipca 2024 r. złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i uzyskała pozwolenie na budowę w dniu 23 stycznia 2025 r. W dniu 14.02.2025 r. pozwolenie na budowę otrzymało status ostatecznego. Projekt w etapie 1 i 2 będzie realizowany przez WRP Inwestycje Sp. z o.o., pozostałe etapy będą realizowane przez Interbud Construction Sp. z o.o.. WRP Inwestycje Sp. z o.o. posiada zabezpieczone 100% nieruchomości pod realizację etapu 1. i ponad 62% dla etapu 2. Do pozostałych etapów Spółki WRP Inwestycje i Interbud Construction posiadają zabezpieczone ponad 68% gruntów. Realizacja etapu 2. rozpocznie się z początkiem 2026 roku. Etap 3. i 4. spółka planuje rozpocząć z końcem 2026 r., a etap 5. i 6. na przełomie 2027 i 2028 roku.

Interbud - Lublin S.A. przygotowuje projekt deweloperski budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Relaksowej w Lublinie. W lipcu 2024 roku spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i zakłada uzyskać go w II kwartale 2025 r. W ramach inwestycji powinno powstać ok. 58 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni (PUM) ponad 2397m<sup>2</sup>. Przychody i koszty z tego projektu Spółka zakłada rozpoznać na przełomie 2026/2027 roku.

Interbud Centrum Sp. z o.o. podpisała umowę przedwstępną zakupu nieruchomości w Łodzi. W ramach projektu jest przygotowywany budynek wielorodzinny z funkcją usługową na parterze i garażem podziemnym. Według przygotowanej koncepcji budowlanej spółka będzie występowała z wnioskiem o pozwolenia na budowę na powierzchnię 2230m<sup>2</sup> PUM i 200m<sup>2</sup> PUU. Zakup nieruchomości będzie finansowany przez udziałowców spółki w postaci pożyczki i nastąpi po uzyskaniu przez Inwestora pozwolenia na budowę. Spółka szacuje uzyskać pozwolenia na budowę na przełomie II i III kwartału 2025 r. Proces budowlany spółka planuje rozpocząć w IV kwartale 2025 r. Przychody i koszty z realizacji niniejszej inwestycji spółka zakłada rozpoznać w I połowie 2027 r.

W roku 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 zamierza wybudować budynek wielorodzinny o łącznej powierzchni (PUM i PUU) ok. 3700m<sup>2</sup> w dzielnicy Kalinowszczyzna. Spółka przewiduje uzyskać pozwolenie na budowę dla tej nieruchomości w I kwartale 2026 r. Rozpoznanie przychodów i kosztów nastąpiłoby do końca 2028 r.

Poza rynkiem Lubelskim i Warszawskim Grupa Kapitałowa planuje, w drugim półroczu 2025 roku uzyskać pozwolenie na budowę dla inwestycji planowanej w Olsztynie, z której rozpoznanie przychodów nastąpi na przełomie lat 2027/2028.

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

### **Założenia do płynności bieżącej**

W ramach zabezpieczenia środków na potrzeby działalności bieżącej Emitent dokonał, w ramach Grupy Kapitałowej, sprzedaży nieruchomości gruntowej, zgodnie z komunikatem bieżącym 34/2024, za kwotę 0,55 mln zł netto. Po okresie sprawozdawczym, zgodnie z komunikatem 36/2024, dokonano zawarcia umowy przedwstępnej na kwotę 3,5 mln zł netto, co pokrywa się z rocznym zapotrzebowaniem Grupy Kapitałowej na koszty funkcjonowania spółek wchodzących w skład Grupy. Po dniu bilansowym, zgodnie z raportem 2/2025r. z 15 stycznia 2025r. spółka potwierdziła zawarcie umowy końcowej przenoszącej własność dla omawianej transakcji.

Działania Zarządów Grupy Kapitałowej są skoncentrowane na zapewnieniu po roku 2025 stałych regularnych przychodów z działalności handlowej potwierdzających możliwość kontynuacji działalności całej Grupy. Analizy przeprowadzone przez Spółkę wykazują, że już pozyskane (opisane powyżej) oraz spodziewane (a wynikające z finalizacji opisanych powyżej oraz dotyczących tego okresu inwestycji) przyszłe przepływy pieniężne pokrywają

zapotrzebowanie Grupy Kapitałowej na kapitał obrotowy w dającej się przewidzieć przyszłości, szczególnie w okresie kolejnych 12 miesięcy.

### **Potencjalne niepewności oraz zagrożenia**

Pomimo, iż analizy leżące u podstaw przyjęcia założenia kontynuacji działalności wykazują dodatnie przepływy pieniężne we wszystkich miesiącach roku obrotowego 2025 i latach kolejnych Spółka zwraca uwagę, na potencjalne niepewności oraz zagrożenia z tym związane:

- procedury administracyjne związane z uzyskaniem przez spółki emitenta pozwoleń na budowę;
- sytuacja konfliktu zbrojnego w Ukrainie;
- wysoki poziom inflacji i nieobniżany poziom stóp referencyjnych przez NBP, a co za tym idzie niższy poziom zdolności kredytowych potencjalnych klientów;
- ograniczony dostęp do tanich środków finansowych na poczet finansowania realizacji inwestycji.

Grupa Kapitałowa rozpoznaje przychody i koszty w momencie oddania do użytkowania danej inwestycji oraz przeniesienia praw własności lokali na klientów, co odbywa się w cyklach, na które z kolei rzutują uwarunkowania gospodarcze i prawne. Taka sytuacja może spowodować, że nie w każdym z przyszłych okresów sprawozdawczych wystąpią bieżące dodatnie przepływy pieniężne.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa Kapitałowa nie rozpoznała ryzyka utraty płynności. W przypadku wystąpienia w przyszłości zdarzeń zwiększających to ryzyko, zarząd będzie podejmował kroki przeciwdziałające utracie płynności poprzez pozyskanie krótkoterminowego finansowania zewnętrznego lub podniesienie kapitału akcyjnego.

Opis metodologii zarządzania ryzykiem płynności został szczegółowo opisany w notcie 28 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2025.

### **3.5 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. 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
- 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 różnych grup klientów, 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 jak również w rejonach w których mieszkania osiągają wyższe pułapy cenowe np. na planowanej inwestycji na ul. Relaksowej czy ul. Kalinowszczyzna w Lublinie lub w centrum Łodzi i w Warszawie. Grupa Kapitałowa oferuje pomoc przy pozyskaniu kredytów hipotecznych. W ramach oferty finansowania proponowane są programy dostosowane do możliwości finansowych odbiorców oferty.

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

Czynnikami negatywnie wpływającymi na sytuację firmy jest specyfika działalności wyrażająca się w dużym uzależnieniu od skomplikowanych i długotrwałych procedur administracyjnych. Dodatkowe znaczące nakłady finansowe pojawiają się w fazie przygotowania projektu i w fazie budowy. Grupa Kapitałowa rozpoznaje przychody i koszty w momencie oddania do użytkowania danej inwestycji oraz przeniesienia praw własności lokali na klientów co odbywa się w cyklach, na które z kolei rzutują uwarunkowania gospodarcze i prawne. Istnieje również ryzyko niezrealizowania inwestycji po zaproponowanej cenie. Nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji danej inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji lub też w sposób znaczący obniżające jej atrakcyjność, tj. nieuzyskanie lub nieterminowe uzyskanie odpowiednich zgód i zezwoleń administracyjnych na budowę, wady prawne nieruchomości, niekorzystne warunki atmosferyczne, niekorzystne warunki terenowe (wody gruntowe, niestabilność warstw gruntu) czy też nieszczęśliwe wypadki w trakcie. Grupa Kapitałowa stara się przeciwdziałać takim zdarzeniom poprzez dokładne badanie rynku przed i w trakcie prowadzenia inwestycji, dobrze zaplanowaną strategię sprzedażową oraz ubezpieczenia prowadzonej działalności.

### **3.6 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 związane z koncentracją działalności gospodarczej na wąskim rynku lokalnym,
- ryzyko związane z rozwojem Grupy Kapitałowej na nowe rynki zbytu,
- ryzyko związane z małą podażą produktową,
- ryzyko związane ze zmianami prawnymi,
- ryzyko związane ze zmianą Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego lub uzyskaniem nowych Warunków Zabudowy,
- ryzyko związane z pozyskaniem gruntów inwestycyjnych,
- ryzyko związane z bezpieczeństwem informatycznym.

#### **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 2024 roku (str. 30-35) i pozostaje aktualny na dzień sporządzenia raportu za I kwartał 2025 r.

### 3.7 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników

Emitent nie publikował prognoz jednostkowych ani skonsolidowanych wyników finansowych na 2025 rok.

### 3.8 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.

### 3.9 Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Dnia 27 lutego 2024 roku jednostka zależna WPR Inwestycje Spółka z o.o. otrzymała dwie pożyczki od osób fizycznych, każda w wysokości 1.540.000,00 zł, których termin wymagalności określono na 2 lata od terminu ich udzielenia. Oprocentowanie każdej z pożyczek zostało ustalone na warunkach rynkowych według stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M + 2,2 p.p. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonych pożyczek stanowi poręczenie Interbud Lublin S.A. wraz z rygorem wynikającym z 777 § 1 pkt 5) kpc na rzecz pożyczkodawców.

26 lutego 2025 r. spółka zależna INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o. (Spółka Zależna) podpisała z Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku (Bank) umowę kredytową na kwotę 1,9 mln zł. Umowa kredytu przewiduje okres spłaty zadłużenia do dnia 25 lutego 2027 r. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu stanowi m.in. weksel własny in blanco z deklaracją wystawiony przez Interbud Lublin SA, oraz hipoteka umowna do kwoty ok 3,2 mln zł na nieruchomości będącej własnością Emitenta.

Dnia 10 marca 2025 roku jednostka zależna Flow Mokotów Spółka z o.o. otrzymała pożyczkę od osób fizycznych w wysokości 6.500.000,00 zł, której termin wymagalności określono na 31 grudnia 2027. Oprocentowanie pożyczki zostało ustalone na warunkach rynkowych według stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M + 2,2 p.p., a prawne zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowi hipoteka ustanowiona na nieruchomości Flow Mokotów Sp. z o.o. do kwoty ok 8,5 mln zł. oraz poręczenie Interbud Lublin SA wraz z rygorem wynikającym z 777 § 1 pkt 5 kpc.

## 4 Informacje o akcjach i akcjonariacie

### 4.1 Kapitał zakładowy Emitenta

Poniższa tabela przedstawia strukturę kapitału zakładowego Interbud–Lublin S.A. na koniec I kwartału 2025 r.

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

W dniu 31 marca 2025 r. Zarząd spółki 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 oraz wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki zgodnie z którą kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o kwotę 100.000,00 zł, tj. z kwoty 1.027.600 zł do kwoty 1.127.600,00 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki nastąpiło w drodze emisji 1.000.000 akcji zwykłych, na okaziciela, serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł każda objętych przez La Mania sp. z o.o. W dniu 25 kwietnia 2025 r. Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmiany Statutu Spółki, dokonanej na podstawie ww. uchwały Zarządu Spółki.

Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW) wydał oświadczenie nr 434/2025 o zawarciu ze Spółką umowy o rejestrację 1.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Rejestracja ww. akcji w KDPW nastąpi w terminie 3 dni od otrzymania przez Krajowy Depozyt decyzji o wprowadzeniu ww. akcji do obrotu na rynku regulowanym, na który zostały wprowadzone inne akcje Emitenta oznaczone kodem ISIN PLINTBD00014, nie wcześniej jednak niż w dniu wskazanym w tej decyzji jako dzień wprowadzenia tych akcji do obrotu na tym rynku regulowanym.

**Na dzień sporządzenia niniejszego raportu struktura kapitału zakładowego 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
G	zwykłe na okaziciela	1.000.000	1.000.000	0
<b>Razem</b>	-	<b>11.276.000</b>	<b>15.790.400</b>	<b>11.530.400</b>

#### 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 poprzedniego raportu okresowego tj. na dzień 4 kwietnia 2025 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	434 864	4,23%	434 864	2,94%
	razem	1 912 444	18,61%	3 390 024	22,92%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 985	14,38%	2 955 970	19,99%
	na okaziciela	372 500	3,62%	372 500	2,52%
	razem	1 850 485	18,01%	3 328 470	22,50%
Piotr Biernatowski	na okaziciela	195 000	1,90%	195 000	1,32%

W okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 4 kwietnia 2025 roku miała miejsce emisja 1.000.000 akcji serii G i objęcie tych akcji przez La Mania sp. z o.o. oraz rejestracji tych akcji w KRS, wobec czego zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące wynikają z ww. zdarzeń. W sprawozdaniu za rok 2024 wykazano niewłaściwą liczbę akcji na okaziciela posiadanych przez Pana Sylwestra Bogackiego w ilości 372.500 szt. Prawidłowa ilość to 374.000 szt. W dniu 22 maja 2025 r. do składu Rady Nadzorczej został powołany Pan Kamil Majewski, który wg. oświadczenia posiada 2080 szt. akcji zwykłych na okaziciela. Poza powyższym zgodnie z wiedzą Emitenta nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania akcji lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego.

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

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	13,10%	2 955 160	18,71%
	na okaziciela	434 864	3,86%	434 864	2,75%
	razem	1 912 444	16,96%	3 390 024	21,47%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 985	13,11%	2 955 970	18,72%
	na okaziciela	374 000	3,32%	374 000	2,37%
	razem	1 851 985	16,42%	3 329 970	21,09%
Piotr Biernatowski	na okaziciela	195 000	1,73%	195 000	1,23%
Kamil Majewski	na okaziciela	2080	0,02%	2 080	0,01%

#### 4.3 Struktura własności akcji Emitenta

Poniżej zaprezentowano strukturę akcjonariatu INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego tj. na dzień 4 kwietnia 2025 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	434 864	4,23%	434 864	2,94%
	razem	1 912 444	18,61%	3 390 024	22,92%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 985	14,38%	2 955 970	19,99%
	na okaziciela	372 500	3,62%	372 500	2,52%
	razem	1 850 485	18,01%	3 328 470	22,50%
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	4 821 736	46,92 %	4 821 736	32,60%
<b>Razem</b>	-	<b>10 276 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>14 790 400</b>	<b>100,00%</b>

Poniżej zaprezentowano strukturę akcjonariatu INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego.

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	13,10%	2 955 160	18,71%
	na okaziciela	434 864	3,86%	434 864	2,75%
	razem	1 912 444	16,96%	3 390 024	21,47%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 985	13,11%	2 955 970	18,72%
	na okaziciela	374 000	3,32%	374 000	2,37%
	razem	1 851 985	16,42%	3 329 970	21,09%
Tymon Zastrzeżyński	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 348 167	11,96%	2 696 334	17,08%
	na okaziciela	132 500	1,18%	132 500	0,84%
	razem	1 480 667	13,13%	2 828 834	17,91%
imienne uprzywilejowane co do głosu	imienne uprzywilejowane co do głosu	210 668	1,87%	421 336	2,67%
Pozostali	na okaziciela	4 820 236	42,75%	4 820 236	30,53%
La Mania sp. z o.o.	na okaziciela	1 000 000	8,87%	1 000 000	6,33%
<b>Razem</b>	-	<b>11 276 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>15 790 400</b>	<b>100,00%</b>

W okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 4 kwietnia 2025 roku miała miejsce emisja 1.000.000 akcji serii G i objęcie tych akcji przez La Mania sp. z o.o. oraz rejestracji tych akcji w KRS, wobec czego zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące wynikają z ww. zdarzeń. W sprawozdaniu za rok 2024 wykazano niewłaściwą liczbę akcji na okaziciela posiadane przez Pana Sylwestra Bogackiego w ilości 372.500 szt. Prawidłowa ilość to 374.000 szt. Poza powyższym zgodnie z wiedzą Emitenta nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania akcji lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego.

## 5 Organy Spółki

### 5.1 Zarząd

Na dzień 1 stycznia 2025 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 2025 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Robert Zajkowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Biernatowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

- Dagmara Wójcik – Murdza – Członek Rady Nadzorczej
- Joanna Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej
- Łukasz Skowron – Członek Rady Nadzorczej

Zwyczajne Walne Zgromadzenie jednostki dominującej, obradujące w dniu 22 maja 2025 roku powołało z dniem 22 maja 2025 r. Członków Rady Nadzorczej Spółki na nową pięcioletnią kadencję następujące osoby:

- Pana Roberta Zajkowskiego
- Pana Piotra Biernatowskiego
- Panią Joannę Bartkowiak
- Pana Tomasza Wołowca
- Pana Kamila Majewskiego

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1.	<b>L &amp; W Future Sp. z o.o.</b>  <b>Powód:</b> <b>Rupes Sp. z o.o.</b>	Data wszczęcia postępowania: 04.2020r.  Komornik Sądowy przy Sadzie Rejonowym w Przemyślu Agnieszka Bandosz.  Sygn. akt GKm 23/20	O zapłatę za faktury z tyt. umowy najmu lokali użytkowych	19.259,14	W dniu 01.04.2020 r. został skierowany wniosek o wszczęcie egzekucji na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Przemyślu, V Wydział Gospodarczy z dnia 21.11.2019 r. sygn. akt V GC 344/19 upr wraz z klauzulą wykonalności z dnia 19.02.2020 r. Komornik dokonał zajęcia rachunków bankowych. Egzekucja w toku.
2.	<b>Invest Partner Mateusz Witkowski Sp. K.</b>  <b>Powód:</b> <b>Interbud Apartments Sp. z o.o.</b>	Data wszczęcia postępowania: 2024 r.  Sygn. akt: IX GC 200/24	O zapłatę należności z tytułu solidarnej odpowiedzialności za wynagrodzenie podwykonawcy	263.015,00	Roszczenie powoda w pełni udokumentowane.  9 września 2024 zapadł wyrok zaoczny zasądający na korzyść powoda wnioskowaną kwotę wraz z odsetkami i kosztami.  Wszczęto egzekucję komorniczą.

Sprawy przeciwko spółkom wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1.	<b>Waldemar Kabala Waled</b>  <b>Pozwany:</b> <b>„INTERBUD LUBLIN”</b>	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 <sup>1</sup> § 5 k.c. Spółka informuje, iż wszelkie płatności na rzecz wykonawcy ze strony Emitenta jako inwestora z tytułu realizacji

Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2025 roku 21

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
	SA				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 SA posiada utworzoną rezerwę na ewentualne zobowiązanie w związku z roszczeniem powoda.

## 6.2 Inne informacje

Poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za I kwartał 2025 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 2025 r.

## Podpisy osób zarządzających

Tomasz Grodzki	Sylwester Bogacki
Prezes Zarządu INTERBUD-LUBLIN S.A.	Członek Zarządu INTERBUD-LUBLIN S.A.