



**POZOSTAŁE INFORMACJE DO  
ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU  
GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN ZA I KWARTAŁ 2021 ROKU  
obejmujący okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 marca 2021 roku**

Lublin, 28 maja 2021 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 .....	6
2.2 Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej .....	7
2.3 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej .....	7
<b>3 Opis sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta .....</b>	<b>8</b>
3.1 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie sprawozdawczym .....	8
3.1.1 Podsumowanie działalności w okresie sprawozdawczym .....	8
3.1.2 Zdarzenia istotne w okresie I kwartału 2021 r. ....	8
3.1.3 Zdarzenia po zakończeniu I kwartału 2021 r. ....	8
3.2 Komentarz do wyników finansowych oraz sytuacji po pierwszym kwartale 2021 roku .....	8
3.3 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe .....	10
3.4 Strategia Grupy Interbud-Lublin .....	11
3.5 Perspektywy rozwoju .....	11
3.6 Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału .....	11
3.7 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego .....	14
3.8 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników .....	15
3.9 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi .....	15
3.10 Informacje o poręczeniach i gwarancjach .....	15
<b>4 Informacje o akcjach i akcjonariacie .....</b>	<b>15</b>
4.1 Kapitał zakładowy Emitenta .....	15
4.2 Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	16
4.3 Struktura własności akcji Emitenta .....	17
<b>5 Organy Spółki .....</b>	<b>17</b>
5.1 Zarząd .....	17
5.2 Rada Nadzorcza .....	18
<b>6 Informacje uzupełniające .....</b>	<b>18</b>
6.1 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	18
6.2 Inne informacje, które zdaniem INTERBUD-LUBLIN S.A. są istotne dla oceny Grupy Kapitałowej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań .....	18
<b>Podpisy osób zarządzających .....</b>	<b>22</b>

## Wprowadzenie

Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny za I 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).

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. 31-03-2021	za I kwartał zak. 31-03-2020	za I kwartał zak. 31-03-2021	za I kwartał zak. 31-03-2020
I.	Przychody netto ze sprzedaży	161,09	1 381,16	35,93	314,16
II.	Koszty działalności operacyjnej	135,24	1 518,10	30,16	345,31
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	25,86	-136,94	5,77	-31,15
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 002,11	793,07	223,48	180,40
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	897,28	343,51	200,10	78,14
VI.	Zysk (strata) netto	896,69	268,12	199,97	60,99
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-66,80	-778,95	-14,90	-177,18
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 706,08	2 030,64	380,47	461,90
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-2 223,09	-876,28	-495,77	-199,32
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-583,81	375,41	-130,20	85,39

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-03-2021	31-12-2020	31-03-2021	31-12-2020
XI.	Aktywa trwałe	24 564,76	24 715,71	5 271,07	5 355,75
XII.	Aktywa obrotowe	40 437,88	36 970,29	8 677,10	8 011,24
XIII.	Aktywa razem	65 002,64	61 686,00	13 948,17	13 366,99
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	76 768,81	74 348,85	16 472,93	16 110,96
XV.	Zobowiązania długoterminowe	6 673,85	7 337,93	1 432,07	1 590,09
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	70 094,95	67 010,92	15 040,87	14 520,87
XVII.	Kapitał własny	-11 766,17	-12 662,86	-2 524,77	-2 743,97

XVIII.	Kapitał zakładowy	701,60	701,60	150,55	152,03
XIX.	Pasywa, razem	65 002,64	61 686,00	13 948,17	13 366,99
XX.	Ilość akcji (w tys. szt.)*	7016,00	7016,00	7016,00	7016,00
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	0,13	0,04	0,03	0,01
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	0,13	0,04	0,03	0,01
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	-1,68	-1,80	-0,36	-0,39
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	-1,68	-1,80	-0,36	-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 kwartał zak. 31-03-2021	za I kwartał zak. 31-03-2020	za I kwartał zak. 31-03-2021	za I kwartał zak. 31-03-2020
I.	Przychody netto ze sprzedaży	281,64	931,83	62,81	211,96
II.	Koszty działalności operacyjnej	228,32	810,04	50,92	184,25
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	53,32	121,79	11,89	27,70
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 433,37	1 339,06	319,66	304,59
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 356,01	1 115,68	302,40	253,78
VI.	Zysk (strata) netto	1 353,03	1 075,44	301,74	244,62
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 018,42	-752,75	-450,13	-171,22
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 056,08	100,00	458,53	22,75
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-2 036,28	-779,95	-454,11	-177,41
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-1 998,62	-1 432,70	-445,71	-325,89

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-03-2021	31-12-2020	31-03-2021	31-12-2020
XI.	Aktywa trwałe	34 189,60	34 622,27	7 336,35	7 502,44
XII.	Aktywa obrotowe	16 527,33	18 210,04	3 546,41	3 946,01
XIII.	Aktywa razem	50 716,93	52 832,31	10 882,76	11 448,45
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	58 738,20	62 206,61	12 603,95	13 479,81
XV.	Zobowiązania długoterminowe	6 262,31	6 711,29	1 343,76	1 454,30
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	52 475,89	55 495,32	11 260,20	12 025,51
XVII.	Kapitał własny	-8 021,27	-9 374,30	-1 721,19	-2 031,35
XVIII.	Kapitał zakładowy	701,60	701,60	150,55	152,03
XIX.	Pasywa, razem	50 716,93	52 832,31	10 882,76	11 448,45
XX.	Ilość akcji (w tys. szt.)*	7 016	7 016	7 016	7 016
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	0,19	0,15	0,04	0,03

XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	0,19	0,15	0,04	0,03
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	-1,14	-1,34	-0,25	-0,29
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	-1,14	-1,34	-0,25	-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:

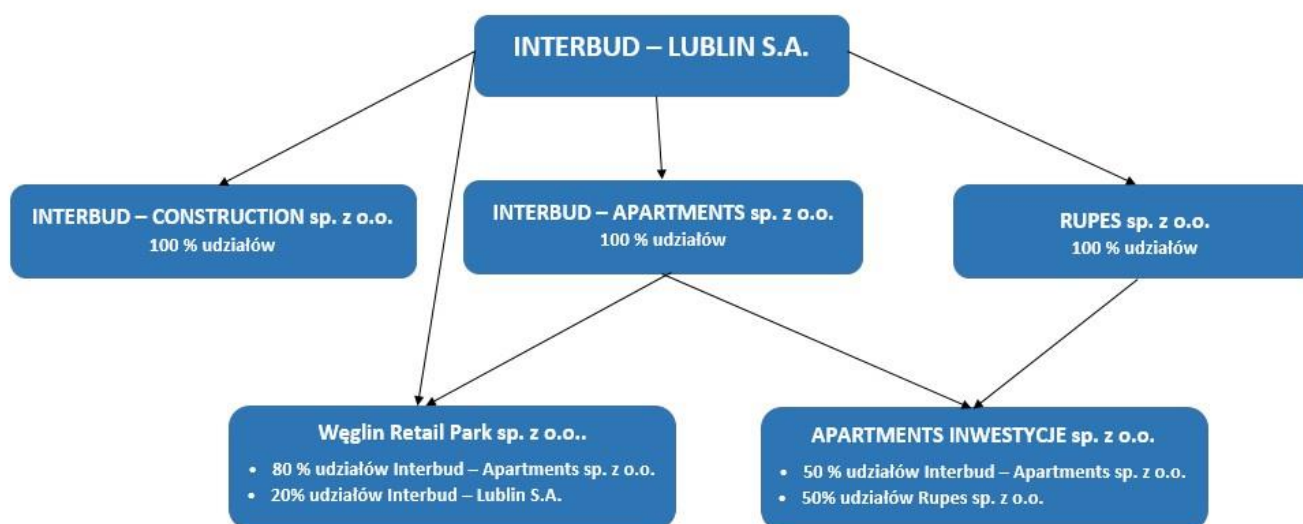
- poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały według kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. 31 marca 2021 r. (1 EUR = 4,6603 PLN) i na dzień 31 grudnia 2019 r. (1 EUR = 4,6148 PLN);
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone 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 31 marca 2021 r. (1 EUR = 4,4841 PLN) oraz dla okresu od 1 stycznia do 31 marca 2020 r. (1 EUR = 4,3963 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 S.A., 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 31 marca 2021 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu kwartalnego 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 31 grudnia 2020 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta nie posiadały oddziałów/zakładów.

### 2.1.1 Jednostka dominująca

*Nazwa:* „INTERBUD-LUBLIN” S.A.

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

*Telefon:* +48 81 746 34 07

*Telefax:* +48 81 746 44 65

*Poczta elektroniczna:* [info@interbud.com.pl](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 prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku) pod numerem KRS 0000296176, w dniu 31 grudnia 2007 r.

### 2.1.2 Jednostki zależne

#### 2.1.2.1 RUPES Sp. z o.o.

RUPES Sp. z o.o. (RUPES) została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000251107 w dniu 15 lutego 2006 r. Początkowo Spółka zajmowała się obrotem nieruchomościami. Jedynym zadaniem inwestycyjnym realizowanym przez RUPES była budowa budynku biurowego, który jest położony na działkach przy ul. Żwirki i Wigury oraz Alejach Racławickich (Śródmieście) w Lublinie. Wzniesiony budynek ma charakter usługowo-mieszkalny z trzypoziomowym garażem podziemnym. 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 S.A. (28 października 2020 r. przekształcona w 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, którego termin zakończenia realizacji I Etapu (budynek B3), został ustalony przez strony na II kwartał 2021 roku, a II Etapu (budynek B1 i B2), został ustalony przez strony na III kwartał 2021 roku.

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.

### **2.1.2.3 Apartments Inwestycje sp. z o.o. i Węglin Retail Park sp. z o.o.**

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

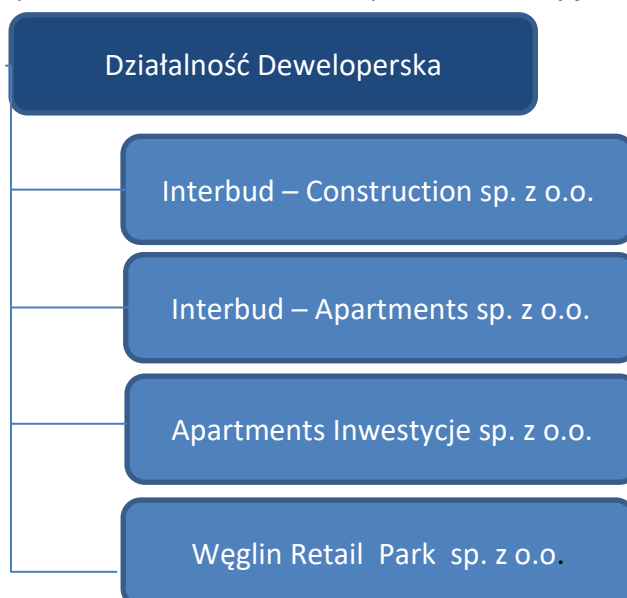
Spółka Węglin Retail Park sp. z o.o. w której 20% udziałów posiada Emitent a 80% udziałów posiada spółka Interbud - Apartments sp. z o.o. powstała dniu 30 lipca 2020 r. Spółka ma zajmować się komercjalizacją części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej w szczególności budową Retail Parku przy ul. 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.

## **2.2 Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej**

W I kwartale 2021 r. nie miały miejsca żadne zmiany w obrębie Grupy Kapitałowej oraz w przedsiębiorstwie Emitenta.

## **2.3 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 I półroczu 2020 r. rozpoczęła realizację projektu deweloperskiego Osiedle Lotników. Przedmiotem działalności spółki zależnej RUPES w 2020 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 Spółka spłaciła pierwszą ratę II grupy Wierzycieli. 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 I kwartału 2021 r.

W dniu 21 stycznia 2021 r. Emitent powziął ustną informację w sprawie rozstrzygnięcia pierwszej licytacji nieruchomości zlokalizowanych przy al. Kraśnickiej w Lublinie. Zgodnie z uzyskanymi informacjami przedmiotowa nieruchomość została wylicytowana za kwotę 6,4 mln zł brutto. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu okresowego Emitent w dalszym ciągu oczekuje na doręczenie postanowienie właściwego sądu co do przybicia na rzecz licytanta, który zaoferował najwyższą cenę

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.

##### 3.1.3 Zdarzenia po zakończeniu I kwartału 2021 r.

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 sierpnia 2021 r. oświadczenia o posiadaniu źródeł finansowania, pozwalających na budowę Węglin Retail Park w terminie pozwalającym na wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 6/2021.

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 m<sup>2</sup> zlokalizowanego w budynku przy Alejach Racławickich w Lublinie [Nieruchomość] za cenę ok. 1,97 mln zł brutto. Płatność z tytułu zapłaty części ceny w kwocie 0,41 ml zł nastąpiła w ciągu 5 dni od dnia zawarcia umowy, a pozostała część ceny po prawomocnym wykreśleniu wpisu w dziale IV księgi wieczystej Nieruchomości, lecz nie później niż do 31 sierpnia 2021 r. Spółka informowała o ww. umowie raportem bieżącym nr 7/2021.

W dniu 19 maja 2021 Emitent dokonał spłaty pierwszej raty zobowiązań III Grupy Wierzycieli objętych postępowaniem układowym.

#### 3.2 Komentarz do wyników finansowych oraz sytuacji po pierwszym kwartale 2021 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Pozycja	tys. PLN		
	styczeń - marzec 2021 r.	styczeń - marzec 2020 r.	Zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	161,09	1 381,16	-1 220,07
Koszty działalności operacyjnej	135,24	1 518,10	-1 382,87
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	25,86	-136,94	162,80
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 002,11	793,07	209,04
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	897,28	343,51	553,77
Zysk (strata) netto	896,69	268,12	628,57

Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2021 roku 8



Przychody ze sprzedaży w okresie styczeń – marzec 2021 r. zmniejszyły się o 1,22 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu roku 2020. Na spadek przychodów ze sprzedaży wpływ miało przenoszenie własności lokali na Felinie na kupujących. W porównaniu do pierwszego kwartału 2020 r. koszty działalności operacyjnej obniżyły się o 1,38 mln zł. do poziomu 0,14 mln zł. w związku z zaksięgowaniem kosztów wytworzenia ww. sprzedanych lokali inwestycji Osiedla Nowy Felin.

W okresie I kwartału 2021 r. Grupa Kapitałowa uzyskała pozostałe przychody operacyjne na poziomie 1,95 mln zł, co wynikało z ze sprzedaży środków trwałych w postaci części nieruchomości przy ul. Turystycznej w Lublinie.

W analizowanym okresie sprawozdawczym koszty zarządu kształtowały się na poziomie 0,76 mln zł (niższe niż w okresie trzech miesięcy 2020 r. o 0,47 mln zł) co było spowodowane obniżeniem kosztów obsługi prawnej w związku z zakończeniem postępowania restrukturyzacyjnego. W porównaniu do pierwszego kwartału 2020 r. Grupa Kapitałowa odnotowała niższe o 0,34 mln zł koszty finansowe co było spowodowane częściową spłatą kapitału kredytów w Banku Spółdzielczości Polskiej S.A

Za I kwartał 2021 roku Grupa Kapitałowa wypracowała zysk netto w wysokości 0,9 mln zł, w porównaniu do zysku uzyskanego za I kwartał 2020 roku w wysokości 0,27 mln zł.

Tabela poniżej prezentuje szczegółowe dane ze sprzedaży w segmencie deweloperskim w okresie I kwartału 2021 roku oraz I kwartału 2020 roku.

Sprzedaż produkcji deweloperskiej (sprzedaż ilościowa)			
Pozycja	styczeń – marzec 2021 r.	styczeń – marzec 2020 r.	Zmiana
Mieszkania w budynkach wielorodzinnych	0	5	-5
Lokale użytkowe w biurowcu	0	3	- 3

W tabeli powyżej zostały opisane umowy przeniesienia własności. Dodatkowo w pierwszym kwartale 2021 - 48 umów przedwstępnych na mieszkania w nowej inwestycji Osiedle Lotników. Przychód z tytułu sprzedaży nowych lokali zostanie zaksięgowany dopiero w momencie podpisania umów przenoszących własność. W maju 2021 sprzedano jeden lokal użytkowy spółki Rupes sp. z o.o.

Dodatkowo poniżej zamieszczono informację nt. udziału poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży w I kwartale 2021 roku.

Spółka	Przychody w IQ 2021 r. (tys. PLN)	Udział w przychodach Grupy
Interbud-Lublin S.A.	8,64	5,36%
Interbud-Construction sp. z o.o.	151,80	94,23%
Interbud-Apartments sp. z o.o.	0,66	0,41%
Rupes sp. z o.o.	0,00	0,00%
Apartments Inwestycje sp. z o.o.	0,00	0,00%
Węglin Part Retail sp. z o.o.	0,00	0,00%
<b>Razem</b>	<b>161,09</b>	<b>100,00%</b>

Skonsolidowane sprawozdanie sytuacji finansowej			
Pozycja	tys. PLN		
	Stan na 31.03.2021 r.	Stan na 31.12.2020 r.	Zmiana
Aktywa trwałe	24 564,76	24 715,71	-150,95
Aktywa obrotowe	40 437,88	36 970,29	3 467,60
Aktywa razem	65 002,64	61 686,00	3 316,65
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	76 768,81	74 348,85	2 419,96
Zobowiązania długoterminowe	6 673,85	7 337,93	-664,08
Zobowiązania krótkoterminowe	70 094,95	67 010,92	3 084,03
Kapitał własny	-11 766,17	-12 662,86	896,69

W okresie sprawozdawczym zmniejszeniu uległa suma bilansowa 3,32 mln zł względem stanu na koniec grudnia 2020 roku. Główną przyczyną tej sytuacji było zwiększenie aktywów obrotowych o 3,47 mln zł, na które wpływ miało zwiększenie stopnia zawansowania robót budowlanych prezentowanych jako produkcja w toku w pozycji zapasów. Aktywa trwałe były na porównywalnym poziomie w stosunku do końca 2020 r.

W kategorii pasywów miało miejsce zmniejszenie zobowiązań długoterminowych o 0,66 mln zł, co spowodowane było spłatą części kredytów z banku BPS. Zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 3,08 mln z powodu naliczenia odsetek od zobowiązań kredytowych i pożyczek.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych			
Pozycja	tys. PLN		
	01.01.2021-31.03.2021	01.01.2020-31.03.2020	Zmiana
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-66,80	-778,95	712,14
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 706,08	2 030,64	-324,56
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-2 223,09	-876,28	-1 346,81
Przepływy pieniężne netto, razem	-583,81	375,41	-959,22

W analizowanym okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej była wyższa o 0,71 mln zł w porównaniu do przepływów z tej działalności w analogicznym okresie 2020 roku – w pierwszym kwartale 2021 roku nie było przenoszenia własności na nabywców mieszkań.

Na koniec pierwszego kwartału 2021 roku przepływy z działalności inwestycyjnej były niższe o 0,32 mln zł, co jest związane ze sprzedażą lokali w spółce Rupes w 2020 r. W pierwszym kwartale 2021 r. taka sprzedaż nie wystąpiła. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej obniżyły się o 1,35 mln i dotyczyły spłat w pierwszym kwartale 2020 r. rat kredytowych oraz odsetkowych Interbud – Lublin S.A. oraz spłaty zobowiązań spółki Rupes sp. z o.o. do Interbud-Lublin S.A. i do Interbud-Apartments sp. z o.o. W konsekwencji powyższego za 3 miesiące 2021 roku Grupa Kapitałowa odnotowała ujemne przepływy pieniężne netto w wysokości 0,58 tys. zł, co stanowiło spadek o 0,96 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 I kwartału 2021 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.

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 SA będą prowadzić 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. (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 kwartał 2021 roku a II Etapu (budynki B1 i B2), został ustalony przez strony na III kwartał 2021 roku. Informacje nt. realizacji tej inwestycji w okresie sprawozdawczym zostały zamieszczone w pkt 3.1.2.

Spółka planuje realizację kolejnych projektów, które pozwolą zakumulować nadwyżkę finansową potrzebną do zapewnienia bieżącej płynności finansowej Spółki, a także wygenerują środki na spłatę zadłużenia wobec Banku BPS. Dzięki temu, po odblokowaniu hipotek, Spółka zyska możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowych na kolejnych działkach.

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 2019-2020 roku działania w celu ograniczenia ryzyka wskazanego powyżej.

W 2020 roku Spółka ze swojej strony starała się realizować zaprezentowane w planie restrukturyzacji działania dotyczące sprzedaży zbędnego majątku. W 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 I grupę wierzycieli który otrzymali 100% wierzytelności głównej, przy umorzeniu odsetek i innych kosztów dodatkowych. Rok po uprawomocnieniu się układu tj. w lutym 2021 r. Spółka zapłaciła pierwszą z sześciu rat wierzytelności wobec Grupy II. W dniu 19 maja 2021 r. Emitent dokonał spłaty pierwszej 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. Grupa Kapitałowa oferuje pomoc przy pozyskaniu kredytów hipotecznych. W ramach oferty finansowania proponowane są programy dostosowane do możliwości finansowych odbiorców oferty.

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

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

### **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 roku (str. 34-37) i pozostaje aktualny na dzień sporządzenia raportu za I kwartał 2021 r.

### **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 2020 r. i w pierwszym kwartale 2021 r. Spółka oraz jednostki od niej zależne nie udzielały nowych gwarancji na zabezpieczenie kaucji wadialnych, należytego wykonania kontraktów oraz właściwego usunięcia wad i usterek za pośrednictwem banków i instytucji ubezpieczeniowych, jak również oprócz poniższej informacji dotyczącej poręczenia udzielonego przez Spółkę Rupes sp. z o.o. nie udzielały i nie otrzymały poręczeń.

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

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

W pierwszym kwartale 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 I kwartału 2021 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu została zaprezentowana poniżej:

<b>Seria akcji</b>	<b>Rodzaj akcji</b>	<b>Ilość akcji</b>	<b>Ilość głosów</b>	<b>Ilość akcji w obrocie na rynku regulowanym</b>
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
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>7.016.000</b>	<b>11 530.400</b>	<b>2.501.600</b>

#### 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
Michał Obrębski	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 684 700	24,01%	3 369 400	29,22%
Witold Matacz	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 103 600	15,73%	2 207 200	19,14%
	na okaziciela	160 406	2,29%	160 406	1,39%
	razem	1 264 006	18,02%	2 367 606	20,53%
Tomasz Grodzki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%
	na okaziciela	71 958	1,03%	71 958	0,62%
	razem	935 008	13,33%	1 798 058	15,59%
Sylwester Bogacki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%
	na okaziciela	5 000	0,07%	5 000	0,04%
	razem	868 050	12,37%	1 731 100	15,01%
Pozostali	na okaziciela	2 264 236	32,27%	2 264 236	19,64%
<b>Razem</b>	-	<b>7 016 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>11 530 400</b>	<b>100%</b>

\* 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 31 marca 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 29 kwietnia 2021 r. do dnia przekazania niniejszego raportu kwartalnego 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 28 maja 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	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 684 700	24,01%	3 369 400	29,22%
Witold Matacz	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 103 600	15,73%	2 207 200	19,14%
	na okaziciela	160 406	2,29%	160 406	1,39%
	razem	1 264 006	18,02%	2 367 606	20,53%
Tomasz Grodzki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%
	na okaziciela	71 958	1,03%	71 958	0,62%
	razem	935 008	13,33%	1 798 058	15,59%
Sylwester Bogacki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%
	na okaziciela	5 000	0,07%	5 000	0,04%
	razem	868 050	12,37%	1 731 100	15,01%
Pozostali	na okaziciela	2 264 236	32,27%	2 264 236	19,64%
<b>Razem</b>	-	<b>7 016 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>11 530 400</b>	<b>100%</b>

\* 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 30,42%.

W okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 29 kwietnia 2021 roku, do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

## 5 Organy Spółki

### 5.1 Zarząd

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

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

Do dnia sporządzenia niniejszego raportu okresowego 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 – Murza – 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

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> <u>Powód:</u> Rupes Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 04.2020r.  Komornik Sądowy przy Sądzie 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.

### 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	<b>Dawid Adamczyk</b> <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	<b>Waldemar Kabała Walted</b> <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 <sup>1</sup> § 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.

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
3	<b>RWD Sp. z o.o.</b>  <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 zasądono 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. Sprawa w toku.
4	<b>Techpol Medical Sp. z o.o. w Lublinie</b>  <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 2017r.  Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 2/17	O odszkodowanie z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane	1.501.266,00	Prowadzony jest dowód z opinii biegłych rzeczoznawców. Dochodzona kwota dotyczy odszkodowania z tytułu braku zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane, które jest ujęte w spisie wierzytelności Interbud Lublin. Zdaniem Zarządu dochodzone odszkodowanie jest niezasadne. Sprawa w toku.
5	<b>Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna</b>  <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	Nakaz zapłaty. Wszczęto egzekucję z jednej z nieruchomości zlokalizowanych przy al. Kraśnickiej – nieruchomość o nr KW LU11/00334809/9). Przeprowadzona licytacja z nieruchomości. Akta sprawy w sądzie celem wydania postanowienia o przybiciu ceny.
6	<b>SLX sp. z o.o.</b>  <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 sprawa bez terminu, dopuszczono dowód z opinii biegłego.
7	<b>Techpol-Medical Sp. z o.o.</b>  <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.

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
8	<b>Techpol Medical Sp. z o.o.</b>  <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 wnioskiem o zabezpieczenie nieruchomości.  Sprawa w toku. Kwota postępowania ujęta w zobowiązaniach Interbud Lublin i ujęta postępowaniem układowym Emitenta. Zobowiązanie będzie wypłacone w ratach zgodnie z zatwierdzonym układem.
9	<b>Lubelski Urząd Skarbowy w Lublinie</b> (ED-BUD Edward Karczmarczyk)  Pozwany: 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	<b>PHU Marbud sp. z o.o.</b>  <u>Pozwany:</u> 1. Interbud-Apartaments Sp. z o.o. 2. Invest Partner Arkadiusz Matuła sp.k. w Lublinie – solidarnie.	Data wszczęcia postępowania: 10.2019r  Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 517/19	O zapłatę za roboty budowlane.	200.378,69	Został wydany nakaz zapłaty IXGNc785/18. Złożono sprzeciw. Sprawa w toku. Odroczony termin posiedzenia na wrzesień 2021.
11	<b>Elektra Sp. z o.o.</b>  <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. Wyrok nie jest prawomocny.

## Sprawy wieczystoksięgowe

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie
1	<b>LU11/00321505/4</b>  <u>Strona postępowania:</u>	Data wszczęcia postępowania: 08.2019  Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny	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.

Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2021 roku 20

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie
	Interbud Lublin S.A.  <u>Wierzyciel:</u> Techpol Medical Sp. z o.o.	Odwoławczy II CA 1080/20			Komisarz Sądu Rejonowego Lublin Wschód stwierdził niedopuszczalność zmiany wysokości i podstawy wpisu hipoteki przymusowej. Postanowienie zostało zaskarżone przez wierzyciela. Dnia 11 maja 2021r., zapadło postanowienie oddalające apelację. Postanowienie jest prawomocne.
2	<b>LU11/00321506/1</b>  <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. Wpis został wykreślony. Złożono skargę. Sprawa w toku.
3	<b>LU11/00329847/9</b>  <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. Wpis został wykreślony. Złożono skargę. Sprawa w toku.

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

Poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za I kwartał 2021 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 2021 r.

### ***Podpisy osób zarządzających***

Tomasz Grodzki

Sylwester Bogacki

Prezes Zarządu INTERBUD-LUBLIN S.A.

Członek Zarządu INTERBUD-LUBLIN S.A.