



**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN**
w okresie od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r.



Lublin, 26 września 2025 roku

Spis treści:

Wprowadzenie	3
1 Wybrane dane finansowe.....	3
1.1 Wybrane dane finansowe ze skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN sporządzonego zgodnie z MSR/MSSF.....	3
1.2 Wybrane dane finansowe ze skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego zgodnie z MSR/MSSF.....	4
1.3 Metody i przeliczenia wybranych danych finansowych na euro	5
2 Informacje o Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN	5
2.1 Opis Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN	5
2.1.1 Jednostka dominująca	7
2.1.2 Jednostki zależne	7
2.2 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej.....	9
3 Opis sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta	10
3.1 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie sprawozdawczym	10
3.1.1 Podsumowanie działalności w okresie sprawozdawczym.....	10
3.1.2 Zdarzenia istotne w okresie I półrocza 2025 r.....	10
3.1.3 Zdarzenia po zakończeniu I półrocza 2025 r.....	12
3.2 Komentarz do wyników finansowych oraz sytuacji po pierwszym półroczu 2025 roku.....	14
3.3 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe.....	16
3.4 Strategia Grupy Interbud-Lublin.....	16
3.5 Perspektywy rozwoju	16
3.6 Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału.....	16
3.7 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	19
3.8 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników	20
3.9 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	20
3.10 Informacje o poręczeniach i gwarancjach	20
4 Informacje o akcjach i akcjonariacie.....	20
4.1 Kapitał zakładowy Emitenta	21
4.2 Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	21
4.3 Struktura własności akcji Emitenta	22
5 Organy Spółki.....	23
5.1 Zarząd	23
5.2 Rada Nadzorcza	23
6 Informacje uzupełniające.....	24
6.1 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	24
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	25
Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych i sprawozdania Zarządu	25
Podpisy osób zarządzających	25

Wprowadzenie

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. zawiera informacje, których zakres został określony w § 71 ust. 1 pkt. 3 w związku z § 68 ust. 8 pkt 2-12 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 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.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze 2025 r. zostało sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF. Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione w dodatkowych notach objaśniających do skróconego skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za I półrocze roku obrotowego 2025.

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za I półrocze 2025 r. zostało sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF. Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego zostały przedstawione w dodatkowych notach objaśniających do skróconego jednostkowego półrocznego sprawozdania finansowego INTERBUD-LUBLIN S.A. za I półrocze roku obrotowego 2024.

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 półrocze zak. 30-06- 2025	za I półrocze zak. 30-06- 2024	za I półrocze zak. 30-06- 2025	za I półrocze zak. 30-06- 2024
I.	Przychody netto ze sprzedaży	3 752,05	1 382,59	888,94	320,72
II.	Koszty działalności operacyjnej	1 917,48	1 044,02	454,29	242,18
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 834,58	338,58	434,65	78,54
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-593,36	-1 947,76	-140,58	-451,82
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-883,46	-1 252,47	-209,31	-290,54
VI.	Zysk (strata) netto	-1 038,91	-1 032,93	-246,14	-239,61
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-10 623,82	-8 440,64	-2 517,01	-1 957,98
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-200,00	274,27	-47,38	63,62
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	22 007,52	9 283,44	5 214,06	2 153,48
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	11 183,70	1 117,07	2 649,66	259,13
Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		30-06-2025	31-12-2024	30-06-2025	31-12-2024
XI.	Aktywa trwałe	1 282,30	1 465,13	302,29	342,88
XII.	Aktywa obrotowe	56 490,49	38 582,17	13 317,26	9 029,29
XIII.	Aktywa razem	57 772,79	40 047,30	13 619,56	9 372,17
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	44 490,01	28 230,61	10 488,23	6 606,74

XV.	Zobowiązania długoterminowe	19 971,23	3 462,15	4 708,09	810,24
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	24 518,77	24 768,46	5 780,14	5 796,50
XVII.	Kapitał własny	13 282,79	11 816,69	3 131,33	2 765,43
XVIII.	Kapitał zakładowy	1 127,60	1 027,60	265,82	240,49
XIX.	Pasywa, razem	57 772,79	40 047,30	13 619,56	9 372,17
XX.	Ilość akcji (w tys. szt.)*	11 276	10 276	11 276	10 276
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-0,09	-0,10	-0,02	-0,02
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-0,09	-0,10	-0,02	-0,02
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	1,18	1,15	0,28	0,27
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	1,18	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 półrocze zak. 30-06-2025	za I półrocze zak. 30-06-2024	za I półrocze zak. 30-06-2025	za I półrocze zak. 30-06-2024
I.	Przychody netto ze sprzedaży	650,40	665,74	154,09	154,43
II.	Koszty działalności operacyjnej	659,27	77,69	156,19	18,02
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-8,87	588,05	-2,10	136,41
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 100,38	-1 022,60	-260,70	-237,21
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-678,27	-663,17	-160,70	-153,84
VI.	Zysk (strata) netto	-760,18	-730,22	-180,10	-169,39
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 690,81	-1 171,97	-637,51	-271,86
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 311,54	-2 116,00	-310,73	-490,85
IX.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	14 762,10	4 797,14	3 497,46	1 112,79
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	10 759,75	1 509,17	2 549,22	350,08
Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		30-06-2025	31-12-2024	30-06-2025	31-12-2024
XI.	Aktywa trwałe	19 381,99	17 353,80	4 569,18	4 061,27
XII.	Aktywa obrotowe	17 173,64	5 076,50	4 048,57	1 188,04
XIII.	Aktywa razem	36 555,63	22 430,30	8 617,75	5 249,31
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	18 727,62	6 342,10	4 414,91	1 484,23
XV.	Zobowiązania długoterminowe	12 851,52	430,61	3 029,66	100,77
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	5 876,10	5 911,50	1 385,25	1 383,45
XVII.	Kapitał własny	17 828,02	16 088,19	4 202,84	3 765,08
XVIII.	Kapitał zakładowy	1 127,60	1 027,60	265,82	240,49
XIX.	Pasywa, razem	36 555,63	22 430,30	8 617,75	5 249,31
XX.	Ilość akcji (w tys. szt.)*	11 276	10 276	11 276	10 276

XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-0,07	-0,07	-0,02	-0,02
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-0,07	-0,07	-0,02	-0,02
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	1,58	1,57	0,37	0,37
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	1,58	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. 30 czerwca 2025 r. (1 EUR = 4,2419 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 30 czerwca 2025 r. (1 EUR = 4,2208 PLN) oraz dla okresu od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 r. (1 EUR = 4,3109 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

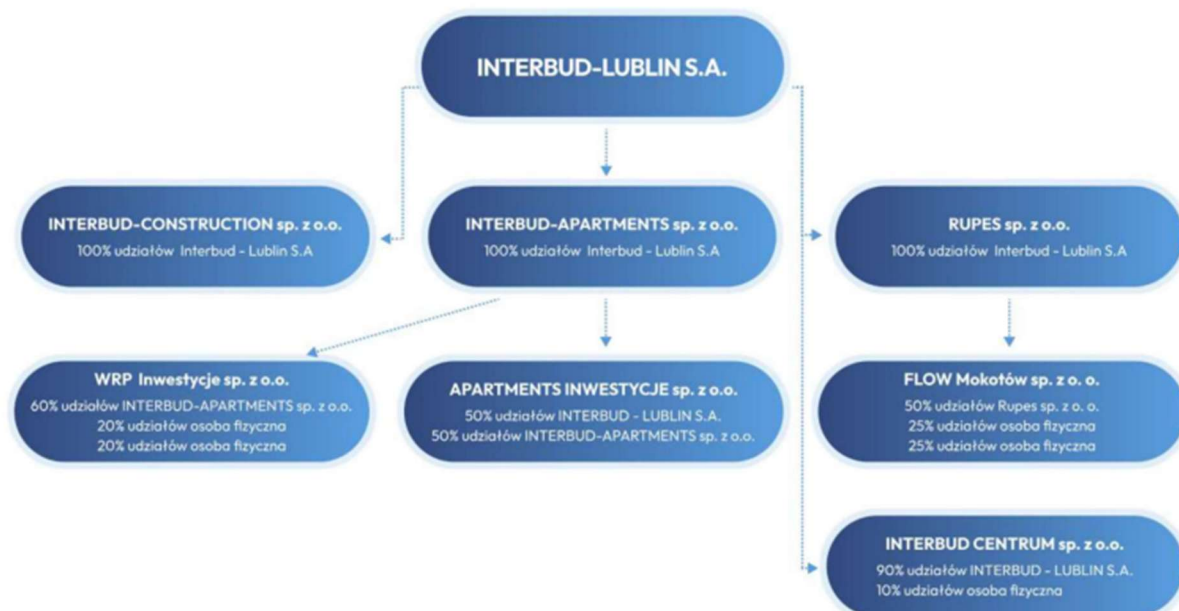
10 000 zł. Spółka została utworzona na mocy aktu notarialnego w dniu 17 lutego 2025 roku przez Rupes Sp. z o.o. oraz osoby fizyczne. Założyciele posiadają odpowiednio 50% i 50% udziałów w kapitale Spółki.

- 8) **Interbud Silesia** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy spółki wynosi 10 000 zł. Spółka została utworzona przez Interbud Lublin SA (60% udziałów) oraz Rupes Sp. z o.o. (40% udziałów), która w dniu 27 sierpnia 2025 r. zbyła posiadane 40% udziałów na rzecz spółki Jamar sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach.

Nazwa spółki	Udział bezpośredni i pośredni Emitenta w kapitale podstawowym na dzień 30.06.2025 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
Interbud Silesia Spółka z o.o.	60,00%	bezpośrednio

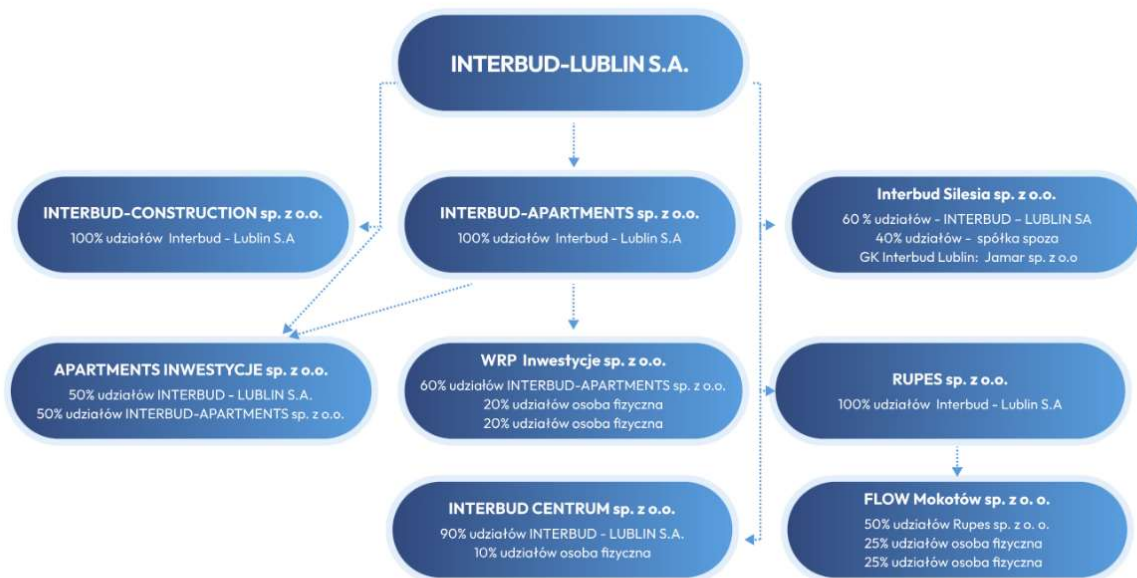
W okresie sprawozdawczym INTERBUD-LUBLIN S.A. (dalej jako: Emitent, Spółka) tworzył Grupę Kapitałową wraz z siedmioma podmiotami zależnymi tj. spółką RUPES Sp. z o.o., INTERBUD-CONSTRUCTION Sp. z o. o., INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o., WRP Inwestycje Sp. z o.o., APARTMENTS INWESTYCJE Sp. z o.o., Interbud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

Na dzień 30 czerwca 2025 r. Grupa Kapitałowa składała się z następujących podmiotów:



W dniu 8 lipca 2025 r. Emitent oraz spółka zależna od Emitenta tj. Rupes sp. z o. o. założyły nową spółkę pod firmą Interbud Silesia sp. z o.o., w której na dzień publikacji niniejszego raportu 60% udziałów posiada Interbud Lublin S.A., a pozostałe 40% udziałów posiada Jamar sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach. Nowa spółka zależna będzie prowadziła nowe inwestycje deweloperskie na terenie Polski.

W związku z powyższym na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa Kapitałowa składała się z następujących podmiotów:



Poza pozycjami wymienionymi powyżej Grupa Kapitałowa nie posiada istotnych inwestycji w tym inwestycji kapitałowych. Na dzień 30 czerwca 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
Telefax:	+48 81 746 44 65
Poczta elektroniczna:	info@interbud.com.pl
Strona internetowa:	www.interbud.com.pl

Rejestracja: Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (obecnie VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku) pod numerem KRS 0000296176, w dniu 31 grudnia 2007 r.

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 w Warszawie gdzie we wrześniu 2025 roku podpisała dwie przedwstępne umowy na nabycie nieruchomości gruntowych.

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 zadecydował 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 dnia 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.

2.1.2.5 Interbud Silesia sp. z o.o.

Interbud Silesia sp. z o.o. w Lublinie, zawiązana została w dniu 17 lipca 2025 roku, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy spółki wynosi 10 000 zł. Spółka została utworzona przez Interbud Lublin SA (60% udziałów) oraz Rupes Sp. z o.o. (40% udziałów), która w dniu 27 sierpnia 2025 r. zbyła posiadane 40% udziałów na rzecz spółki Jamar sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach. Spółka będzie prowadziła nową inwestycję deweloperską polegającą na budowie 15 budynków wielorodzinnych wraz z garażami w Katowicach o łącznej powierzchni (PUM) do 13.000m².

Poza informacjami zamieszczonymi w pkt 2.1 *Opis Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN*, w I półroczu 2025 r. oraz dnia publikacji niniejszego sprawozdania 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 półroczu 2025 roku spółki z Grupy Kapitałowej prowadziły działania mające na celu przede wszystkim uzyskanie pozwoleń na budowę inwestycji szerzej opisanych w pkt. 3.4 niniejszego sprawozdania.

3.1.2 Zdarzenia istotne w okresie I półrocza 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.

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. W dniu 4 czerwca 2025 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. [GPW] podjął uchwałę nr 686/2025 w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki [Uchwała]. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 17/2025 oraz 24/2025.

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.

W dniu 4 czerwca 2025 r. Emitent podjął uchwałę o warunkowym przydziale 116.471 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100,00 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 11.647.100,00 zł. Przydział Obligacji nastąpił pod warunkiem zawieszającym zarejestrowania przydzielonych Obligacji w depozycie papierów wartościowych. Z dniem 23 czerwca 2025 r. 116.471 obligacji Interbud-Lublin S.A. zadebiutowało na rynku Catalyst.

W dniu 9 czerwca 2025 roku powziął informację o dokonaniu przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu dzisiejszym rejestracji zmian Statutu Spółki dokonanych przez ZWZ, o których Spółka informowała raportem bieżącym nr 18/2025.

3.1.3 Zdarzenia po zakończeniu I półrocza 2025 r.

W dniu 18 lipca 2025 r. pomiędzy spółką zależną WRP Inwestycje Sp. z o.o. (Zamawiający) oraz lokalną firmą budowlaną (Wykonawca) zawarta została umowa na wykonanie stanu surowego budynków mieszkalnych (Umowa). Przedmiotem Umowy jest wykonanie kompleksowego stanu surowego budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym w ramach Osiedla Zielony Felin, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” (Inwestycja). Przedmiot Umowy zostanie wykonany zgodnie z przekazaną dokumentacją

wykonawczą oraz harmonogramem robót budowlanych. Termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy został ustalony przez strony na koniec I kwartału 2026 roku, a wynagrodzenie Wykonawcy za jego zrealizowanie wynosi ok. 4,7 mln zł netto. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 30/2025.

W dniu 24 lipca 2025 r. pomiędzy spółką zależną WRP Inwestycje Sp. z o.o. (Zamawiający) oraz lokalną firmą produkującą materiały budowlane (Dostawca) zawarta została umowa na wytworzenie i dostarczenie systemu stropowego (Umowa) do inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym w ramach Osiedla Zielony Felin, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” (Inwestycja) o której Emitent informował w raporcie bieżącym 30/2025 z dnia 18 lipca 2025 r. Przedmiot Umowy zostanie wykonany zgodnie z przekazaną specyfikacją oraz harmonogramem dostaw. Umowa została zawarta na czas realizacji przez Spółkę Zależną Inwestycji w zakresie wykonania kompleksowego stanu surowego ww. budynków mieszkalnych, lecz maksymalnie do 28 lutego 2026 r., a szacunkowa wartość Umowy wynosi ok. 2,3 mln zł netto. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 31/2025.

W dniu 5 sierpnia 2025 roku Spółka powzięła informację o wydaniu decyzji Prezydenta Miasta Lublina z dnia 1 sierpnia 2025 r. w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz uzyskania pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Relaksowej w Lublinie. Spółka będzie prowadziła inwestycję deweloperską, która zakłada budowę budynku wielorodzinnego, w którym powinno powstać ok. 58 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni (PUM) ponad 2397m². Spółka zakłada rozpoczęcie inwestycji, której nazwą handlową będzie „RELAXVILLE” w ramach prac budowlanych w drugim półroczu 2025 r. Przychody i koszty z tego projektu Spółka zakłada rozpoznać w 2027 roku. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 32/2025.

W dniu 11 sierpnia 2025 roku Spółka powzięła informację o wydaniu decyzji Prezydenta Miasta Łódź z dnia 8 sierpnia 2025 r. w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z Usługami w parterze z wbudowanym garażem wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej przy ul. Pomorskiej 9 w Łodzi. Spółka będzie prowadziła inwestycję deweloperską, która zakłada budowę budynku wielorodzinnego z usługami w parterze, w którym powinno powstać ok. 55 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni (PUM) ponad 2224m² i PUU – ok. 186m². Spółka zakłada rozpoczęcie inwestycji, której nazwą handlową będzie „Przy Placu Wolności by BBB House” w ramach prac budowlanych w drugim półroczu 2025 r. Przychody i koszty z tego projektu Spółka zakłada rozpoznać w 2027 roku. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 33/2025.

W dniu 27 sierpnia 2025 r. w związku z zamiarem realizacji wspólnej inwestycji deweloperskiej przez Grupę Interbud-Lublin oraz lokalnym przedsiębiorcą działającym w branży deweloperskiej z siedzibą w Katowicach (Partner), spółka zależna Rupes sp. z o.o. zbyła na rzecz Partnera 40% udziałów posiadanych w spółce Interbud Silesia sp. z o.o. (Interbud Silesia). Pozostałe 60% udziałów w Interbud Silesia posiada Emitent. W tym samym dniu pomiędzy Interbud Silesia jako kupującym a Partnerem jako sprzedającym zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowych w Katowicach o łącznej powierzchni ok. 3,9 ha za cenę 10 mln zł netto (Nieruchomość). Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, umowa przyrzeczona sprzedaży Nieruchomości zostanie zawarta m.in. po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę budynków o powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) w przedziale 11.000m² do 13.000m², nie później niż do dnia 27 sierpnia 2026 r. Ponadto w związku z powyższym Emitent oraz Partner udzielili na rzecz Interbud Silesia dwóch odrębnych pożyczek w kwotach odpowiednio 6,3 mln zł oraz 6 mln zł. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 34/2025.

W dniu 28 sierpnia 2025 roku Emitent zawarł z trzema osobami fizycznymi (Sprzedający) umowę nabycia Nieruchomości gruntowej w postaci działki zlokalizowanej w centrum Lublina o powierzchni ok. 0,1 ha, zabudowanej kamienicą o powierzchni 205,8 mkw. oraz budynkiem niemieszkalnym – garażem o pow. 16,26 mkw (Umowa Zakupu) za łączną ceną 4,5 mln zł brutto. O umowie przedwstępnej Emitent informował w raporcie bieżącym 37/2024 z 21 listopada 2024 r. Zapłacona cena jest ceną rynkową, a Sprzedający nie jest osobowo ani

kapitałowo powiązany ze Spółką. Umowa nie zawiera postanowień w zakresie kar umownych, a jej pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Emitent przypomina, iż Spółka Interbud - Lublin SA jest właścicielem nieruchomości sąsiadującej z Nieruchomością i na obydwu działkach planuje realizację inwestycji deweloperskiej polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym z 67 lokalami mieszkalnymi i 2 lokalami usługowymi o łącznej PUM około 3.5 mkw. W chwili obecnej trwają się prace projektowe. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 35/2025.

W dniu 5 września 2025 roku spółka zależna od Emitenta - WRP Inwestycje Sp. z o.o. (Spółka Zależna, Kupujący) zawarła z dwoma osobami fizycznymi (Sprzedający) umowę (Umowa) nabycia 5/6 udziałów nieruchomości gruntowej położonej w Lublinie w postaci niezabudowanej działki o powierzchni ok. 0,29 ha (Nieruchomość), za cenę ok 1,25 mln zł brutto. Spółka informuje, iż całość ceny została zapłacona, cena jest ceną rynkową, a Sprzedający nie jest osobowo ani kapitałowo powiązany ze Spółką. Umowa nie zawiera postanowień w zakresie kar umownych, a jej pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Emitent informuje, iż Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN jest właścicielem działek sąsiadujących z Nieruchomością, na których planuje realizację kolejnego II etapu inwestycji deweloperskiej pn. „Zielony Felin”, który całościowo zakłada co najmniej 6 etapów, w ramach których powinno powstać 10 budynków wielorodzinnych o łącznej liczbie ponad 650 mieszkań. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 36/2025.

W dniu 8 września 2025 r. spółka zależna od Emitenta, tj. Interbud Apartments sp. z o.o. (Kupujący, Spółka Zależna), zawarła dwie przedwstępne umowy w przedmiocie nabycia nieruchomości gruntowych w Warszawie o łącznej powierzchni ok. 0,15 ha za łączną cenę 2,75 mln zł netto (Nieruchomości). Na powyższych Nieruchomościach Spółka Zależna zamierza prowadzić inwestycję mieszkaniową w Warszawie w dzielnicy Wilanów, polegającej na budowie pięciu domów w zabudowie bliźniaczej. Zgodnie z postanowieniami obydwu umów przedwstępnych, umowy przyręczone sprzedaży Nieruchomości zostaną zawarte m.in. po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę budynków o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) minimum 580 m², a w przypadku nie ziszczenia powyższego warunku stronom przysługuje prawo odstąpienia od przedmiotowych umów do dnia 31 sierpnia 2026 r. Kupujący ma prawo przeprowadzić czynność w ramach due diligence w terminie 60 dni od dnia dzisiejszego i w przypadku stwierdzenia rozbieżności pomiędzy oświadczeniami sprzedających, a stanem faktycznym, ma prawo do odstąpienia od umów. Sprzedający mają prawo do odstąpienia od umów do dnia 28 lutego 2026 r. w przypadku niezłożenia przez Kupującego wniosku o pozwolenie na budowę. Pozostałe warunki ww. umów pożyczek nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 37/2025.

3.2 Komentarz do wyników finansowych oraz sytuacji po pierwszym półroczu 2025 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Pozycja	tys. PLN		
	styczeń - czerwiec 2025 r.	styczeń - czerwiec 2024 r.	Zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	3 752,05	1 382,59	2 369,46
Koszty działalności operacyjnej	1 917,48	1 044,02	873,46
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 834,58	338,58	1 496,00
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-593,36	-1 947,76	1 354,40
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-883,46	-1 252,47	369,01
Zysk (strata) netto	-1 038,91	-1 032,93	-5,97

Przychody ze sprzedaży w okresie styczeń – czerwiec 2025 r. zwiększyły się o 2,37 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu roku 2024 – w pierwszym półroczu 2025 r. nastąpiła sprzedaż czterech działek położonych w Lublinie o łącznej powierzchni ok. 0,4 ha przez spółkę Apartments Inwestycje sp. z o.o., w porównaniu do pierwszego półrocza 2024 r. kiedy nastąpiła sprzedaż jednego mieszkania i działki w Wólce Lubelskiej w spółce Interbud Apartments sp. z o.o. Koszty działalności operacyjnej w pierwszym półroczu 2025 r. były wyższe o ok. 0,87

mln zł tj. wynosiły 1,92 mln zł, i wynikały z kosztu własnego sprzedanych nieruchomości. Koszty finansowe na koniec 30 czerwca 2025 r. były na poziomie 0,3 mln zł, co oznacza wzrost o 0,12 mln zł, co wynikało z zaksięgowania wyższych odsetek od pożyczek i kredytów w związku z zaciągnięciem nowych zobowiązań oraz poniesieniem kosztów emisji akcji serii G oraz obligacji. Za I półrocze 2025 roku Grupa Kapitałowa odnotowała stratę netto w wysokości 1,04 mln zł, która kształtowała się na podobnym poziomie co strata za sześć miesięcy 2024 r.

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

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

Dodatkowo do dnia publikacji niniejszego raportu spółka Interbud Construction sp. z o.o. podpisała 21 umów przenoszących własność z inwestycji Osiedle Lotników Etap 3 oraz 12 umów rezerwacyjnych na inwestycję Zielony Felin prowadzoną przez spółkę WRP Inwestycje.

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

Spółka	Przychody w okresie zakończonym 30.06.2025	Udział w przychodach Grupy
Interbud-Lublin S.A.	170,14	4,53%
Interbud-Construction sp. z o. o.	80,82	2,15%
Interbud-Apartments sp. z o. o.	0,00	0,00%
Rupes sp. z o. o.	0,60	0,02%
Apartments Inwestycje sp. z o.o.	3 500,00	93,28%
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%
Razem	3 752,05	100,00%

Skonsolidowane sprawozdanie sytuacji finansowej			
Pozycja	tys. PLN		
	Stan na 30.06.2025 r.	Stan na 31.12.2024 r.	Zmiana
Aktywa trwałe	1 282,30	1 465,13	-182,83
Aktywa obrotowe	56 490,49	38 582,17	17 908,32
Aktywa razem	57 772,79	40 047,30	17 725,49
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	44 490,01	28 230,61	16 259,40
Zobowiązania długoterminowe	19 971,23	3 462,15	16 509,09
Zobowiązania krótkoterminowe	24 518,77	24 768,46	-249,69
Kapitał własny	13 282,79	11 816,69	1 466,09

W okresie sprawozdawczym zwiększeniu uległa suma bilansowa 17,73 mln zł względem stanu na koniec grudnia 2024 roku. Główną przyczyną tej sytuacji było zwiększenie aktywów obrotowych o 17,91 mln zł, co było spowodowane wzrostem środków pieniężnych o kwotę 11,15 mln zł co wiąże się z przeprowadzoną w pierwszym półroczu 2025 r. emisją obligacji, wpłatami kupujących mieszkania, ze wzrostem zapasów o 4,76 mln zł co spowodowane jest wzrostem stopnia zaawansowania inwestycji Osiedle Lotników 3 oraz wzrostem pozostałych należności o 1,78 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 półrocza 2025 r. kształtowały się na poziomie 1,28 mln zł.

W kategorii pasywów miało miejsce zwiększenie zobowiązań długoterminowych o 16,51 mln zł, co spowodowane jest emisją obligacji oraz zaciągnięciem kredytu przez spółkę Interbud Construction sp. z o. o. oraz zaciągnięciem pożyczki przez spółkę Flow Mokotów sp z o.o. od jej udziałowców. W okresie sześciu miesięcy 2025 r. zwiększyły się kapitały z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej o 2,4 mln zł co wynikało z emisji akcji serii G. Zobowiązania krótkoterminowe na koniec pierwszego półrocza 2025 r. kształtowały się na poziomie 24,5 mln i zmniejszyły się w stosunku do końca 2024 r. o 0,25 mln z powodu spłat zobowiązań handlowych. Kapitały własne zwiększyły się o kwotę 1,47 mln zł w stosunku to poziomowi z 31 grudnia 2024 r. i kształtowały się na poziomie 13,28 mln zł.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych			
Pozycja	tys. PLN		
	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-30.06.2024	Zmiana
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-10 623,82	-8 440,64	-2 183,17
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-200,00	274,27	-474,27
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	22 007,52	9 283,44	12 724,08
Przepływy pieniężne netto, razem	11 183,70	1 117,07	10 066,64

W analizowanym okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej była niższa o 2,2 mln zł w porównaniu do przepływów z tej działalności w analogicznym okresie 2024 roku na co wpływ miało zwiększenie zaawansowania robót budowlanych produkcji deweloperskiej. Za pierwsze półrocze 2025 r. przepływy pieniężne netto z działalności finansowej zwiększyły się o 12,72 mln zł co było wynikiem emisji akcji serii G w 2025 r., wpływów z emisji obligacji. oraz większych wypływów z kredytów i pożyczek w 2025 r. w kwocie 8 mln zł. W konsekwencji powyższego za pierwsze półrocze 2025 roku Grupa Kapitałowa odnotowała dodatnie przepływy pieniężne netto w wysokości 11,18 mln zł, co stanowiło zwiększenie o 10,07 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 półrocza 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.

3.5 Perspektywy rozwoju

Informacja o planowanych inwestycjach.

Interbud Construction Sp. z o.o. 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 m2 PUM) i 2 lokali usługowych (339m2 PUU). Spółka po dacie bilansowej, tj. z dniem 29 sierpnia 2025 r. uzyskała

pozwolenie na użytkowanie nieruchomości, co pozwoli dokonywać przenoszenia własności lokali mieszkalnych i usługowych na docelowych kupujących. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania spółka posiada podpisane umowy deweloperskie i przedwstępne na wszystkie lokale mieszkalne i usługowe oraz rozpoczęła już przenoszenie własności na kupujących.

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 zakładał wybudowanie 48 lokali mieszkalnych (ponad 2290 m² PUM). Spółka dokonała sprzedaży tej inwestycji do podmiotu trzeciego, transakcja została przeprowadzona w styczniu 2025 r.

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 6200m² 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 go w dniu 23 stycznia 2025 r. W dniu 14.02.2025 r. pozwolenie na budowę otrzymało status ostatecznego. Spółka w miesiącu czerwcu rozpoczęła proces budowlany. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania spółka ma zakończony 2 etap (z 9 założonych) realizacji budowy zgodnie z przyjętym projektem informacyjnym dla niniejszej inwestycji. 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 95% 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. Spółka WRP Inwestycje Sp. z o.o. prowadzi etap zawierania umów rezerwacyjnych.

Rupes Sp. z o.o. przygotowuje projekt deweloperski w Warszawie. Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i zakłada uzyskać ostateczne pozwolenie na budowę na przełomie III i IV kwartału 2025 roku. Proces budowlany rozpocznie się w IV kwartale 2025 r. W ramach projektu planowane jest 19 lokali mieszkalnych (ponad 1160 m² 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 we Flow Mokotów Sp. z o.o. pozostałą część posiadają inwestorzy prywatni, którzy zobowiązali się dostarczyć środki finansowe na potrzeby realizacji planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego.

W dniu 1 sierpnia 2025r. dla Interbud - Lublin S.A. zostało wydane pozwolenie na budowę projektu deweloperskiego budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Relaksowej w Lublinie, pozwolenie nie jest jeszcze ostateczne. W ramach inwestycji powinno powstać ok. 58 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni (PUM) ponad 2397m². Przychody i koszty z tego projektu Spółka zakłada rozpoznać na przełomie 2027 roku.

Interbud Centrum Sp. z o.o. podpisała umowę przedwstępną zakupu nieruchomości w Łodzi. W dniu 8 sierpnia 2025r. zostało wydane pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze z wbudowanym garażem wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej przy ul. Pomorskiej 9 w Łodzi. Według przygotowanej dokumentacji budowlanej spółka zakłada zrealizować budowę Inwestycji o nazwie handlowej „Przy Placu Wolności by BBBHouse”, w ramach której planowane jest 55 lokali mieszkalnych o planowanej powierzchni 2238m² PUM i lokal usługowy o powierzchni 189m² PUU. Zakup nieruchomości będzie finansowany przez udziałowców spółki w postaci pożyczki i nastąpi po uzyskaniu przez inwestora ostatecznego pozwolenia na budowę. Proces budowlany spółka planuje rozpocząć w IV kwartale 2025 r. Przychody i koszty z realizacji niniejszej inwestycji spółka zakłada rozpoznać w 2027 roku.

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. 3700m² w dzielnicy Kalinowszczyzna. Uzyskanie pozwolenia na budowę dla tej nieruchomości jest przewidywane w I półroczu 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. W dniu 27 sierpnia 2025 r., spółka zależna Interbud Silesia Sp. z o.o. (Emitent posiada 60% udziałów) zawarła przedwstępną umowę zakupu nieruchomości gruntowych w Katowicach o łącznej powierzchni ok. 3,9 ha za cenę 10 mln zł netto. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta m.in. po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę budynków o powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) w przedziale 11.000m² do 13.000m², nie później niż do dnia 27 sierpnia 2026 r. Spółka zakłada realizację inwestycji w Katowicach przeprowadzić w etapach i rozpoznanie przychodów z omawianej inwestycji nastąpi w latach 2028-2030.

Działania Zarządów Grupy Kapitałowej są skoncentrowane na zapewnieniu po roku 2025 stałych regularnych przychodów z działalności deweloperskiej potwierdzających możliwość kontynuacji działalności całej Grupy. Grupa przez swoje bieżące działania zapewnia bank ziemi oraz dokumentację budowlaną umożliwiającą realizację przyjętych założeń.

Założenia do płynności bieżącej

Wskaźnik płynności wskazuje na ponowną poprawę sytuacji i nadwyżkę aktywów obrotowych nad zobowiązaniami, co świadczy o bardzo dobrej kondycji płynnościowej Spółki. Firma osiągnęła zdrową równowagę między bezpieczeństwem a efektywnością wykorzystania środków. Rosnąca tendencja wskaźnika bieżącej płynności finansowej świadczy o polepszającej się zdolności regulowania zobowiązań krótkoterminowych. Oznacza to także poprawę płynności firmy. 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 Emitent 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 nocie 28 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwsze półrocze 2025.

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

Czynniki zewnętrzne

Przychody realizowane z podstawowej działalności uzależnione są od ogólnej sytuacji makroekonomicznej w Polsce oraz w województwie lubelskim, gdzie koncentruje się działalność Spółki i Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN. Na

wyniki finansowe ma wpływ m.in. tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, poziom produkcji budownictwa i branży budowlano-montażowej, poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, polityka stóp procentowych, sytuacja budżetowa czy sytuacja dochodowa społeczeństwa. Pogorszenie koniunktury może rodzić ryzyko dla prowadzonej przez spółki z Grupy działalności i negatywnie wpływać na osiągnięte przez nią wyniki finansowe.

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

- zmiany w obrębie gospodarstw domowych
- procesy tworzenia i rozpadu rodziny,
- wdrożenie programów wsparcia dla młodych gospodarstw domowych oraz wsparcia socjalnego
- program Mieszkanie na Start, rodzina 800+,
- procesy demograficzne wpływające na przyrost naturalny,
- migracja ludności z wsi do miast, migracja do dużych aglomeracji miejskich.

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

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

Czynniki wewnętrzne

Priorytetem dla spółek Grupy Kapitałowej pozostają projekty deweloperskie. Ofertę mieszkaniową Grupa Kapitałowa przygotowuje dla 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.

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

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność

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

Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki Grupy Kapitałowej

- ryzyko związane z konkurencją,
- ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich,
- ryzyko związane z infrastrukturą,
- ryzyko 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 półrocze 2025 r.

3.8 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników

Emitent nie publikował prognoz jednostkowych ani skonsolidowanych wyników finansowych na 2025 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

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.

Dnia 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 półrocza 2025 r. oraz na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania.

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	3.260.000
G	zwykłe na okaziciela	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Razem	-	11.276.000	15.790.400	6.761.600

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

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

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Tomasz Grodzki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 580	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%

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.

4.3 Struktura własności akcji Emitenta

Poniżej zaprezentowano strukturę akcjonariatu INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego, tj. na dzień 26 września 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	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%
MTT Investment Sp. z o.o	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 137 500	10,09%	2 275 000	14,41%
La Mania sp. z o.o.	na okaziciela	1 000 000	8,87%	1 000 000	6,33%
Tymon Zastrzeżyński	imienne uprzywilejowane co do głosu	210 667	1,87%	421 334	2,67%
	na okaziciela	132 500	1,18%	132 500	0,84%
	razem	343 167	3,04%	553 834	3,51%
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%
Razem	-	11 276 000	100,00%	15 790 400	100,00%

W okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 28 maja 2025 roku, do dnia sporządzenia niniejszego raportu nastąpiła zmiana w zakresie stanu posiadania akcji przez Pana Tymona Zastrzeżyńskiego na rzecz MTT Investments Sp. z o.o. W dniu 10 czerwca 2025 r. Emitent otrzymał od Pana Tymona Zastrzeżyńskiego oraz spółki MTT Investments Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie wystosowane na podstawie art. 69 Ustawy o ofercie (znaczące pakiety akcji) zawiadomienia dotyczące zmiany udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce zgodnie z którymi stan posiadania akcji Spółki przez Pana Tymona Zastrzeżyńskiego uległ zmniejszeniu poniżej progu 5% ogólnej liczby głosów w Spółce, natomiast udział MTT Investments Sp. z o.o. w ogólnej liczbie głosów w Spółce przekroczył próg 10%, o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 28/2025.

Poza powyższym zgodnie z wiedzą Emitenta w okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego nie miały miejsca inne zmiany w stanie posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

Poniżej zaprezentowano strukturę akcjonariatu INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. na dzień 28 maja 2025 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	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%
Razem	-	11 276 000	100,00%	15 790 400	100,00%

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 S.A.

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1.	L & W Future Sp. z o.o. <u>Powód:</u> Rupes Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 04.2020r. Komornik Sądowy przy Sadzie Rejonowym w Przemysłu 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 Przemysłu, V Wydział Gospodarczy z dnia 21.11.2019 r. sygn. akt V GC 344/19 upr wraz z klauzulą wykonalności z dnia 19.02.2020 r. Komornik dokonał zajęcia rachunków bankowych. Egzekucja w toku.
2.	Invest Partner Mateusz Witkowski Sp. K. <u>Powód:</u> Interbud Apartments Sp. z o.o.	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.	Waldemar Kabata Waled <u>Pozwany:</u> „INTERBUD LUBLIN” SA	Data wszczęcia postępowania: 2014r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 540/14	O zapłatę za usługi budowlane, przy ul. Relaksowej w Lublinie.	4.629.073,00	Powództwo skierowane przeciwko generalnemu wykonawcy oraz inwestorowi oparte jest o przepis art. 647 ¹ § 5 k.c. Spółka informuje, iż wszelkie płatności na rzecz wykonawcy ze strony Emitenta jako inwestora z tytułu realizacji umowy generalnego wykonawstwa zostały rozliczone terminowo oraz zgodnie z postanowieniami umowy. Sprawa zawieszona 13.06.2019r. na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 KPC. Interbud-Lublin SA posiada utworzoną rezerwę na ewentualne zobowiązanie w związku z roszczeniem powoda.

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

Poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za I półrocze 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.

***Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności
sporządzenia sprawozdań finansowych i sprawozdania Zarządu***

Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy:

- półroczne skrócone sprawozdanie finansowe INTERBUD-LUBLIN S.A. oraz skonsolidowane półroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za I półrocze 2025 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową INTERBUD-LUBLIN S.A. i Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN oraz ich wyniki finansowe,
- sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2025 r. zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji INTERBUD-LUBLIN S.A. i Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Data zatwierdzenia – 26 września 2025 r.

Podpisy osób zarządzających

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