



**POZOSTAŁE INFORMACJE DO
ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU
GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN ZA I KWARTAŁ 2023 ROKU**
obejmujący okres od 1 stycznia 2023 roku do 31 marca 2023 roku

Lublin, 18 maja 2023 roku

Spis treści:

Wprowadzenie	3
1 Wybrane dane finansowe	3
1.1 Wybrane dane finansowe ze skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN sporządzonego zgodnie z MSR/MSSF	3
1.2 Wybrane dane finansowe ze skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego zgodnie z MSR/MSSF	4
1.3 Metody i przeliczenia wybranych danych finansowych na euro	5
2 Informacje o Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN	5
2.1 Opis Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN	5
2.1.1 Jednostka dominująca	6
2.1.2 Jednostki zależne	6
2.2 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej	7
3 Opis sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta	8
3.1 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie sprawozdawczym	8
3.1.1 Podsumowanie działalności w okresie sprawozdawczym	8
3.1.2 Zdarzenia istotne w okresie I kwartału 2023 r.	8
3.1.3 Zdarzenia po zakończeniu I kwartału 2023 r.	9
3.2 Komentarz do wyników finansowych oraz sytuacji po pierwszym kwartale 2023 roku	9
3.3 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe	11
3.4 Strategia Grupy Interbud-Lublin	11
3.5 Perspektywy rozwoju	12
3.6 Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału	14
3.7 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	15
3.8 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników	16
3.9 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	16
3.10 Informacje o poręczeniach i gwarancjach	16
4 Informacje o akcjach i akcjonariacie	16
4.1 Kapitał zakładowy Emitenta	16
4.2 Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	16
4.3 Struktura własności akcji Emitenta	17
5 Organy Spółki	17
5.1 Zarząd	17
5.2 Rada Nadzorcza	18
6 Informacje uzupełniające	18
6.1 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	18
6.2 Inne informacje, które zdaniem INTERBUD-LUBLIN S.A. są istotne dla oceny Grupy Kapitałowej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań	20
Podpisy osób zarządzających	20

Wprowadzenie

Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2023 roku, którego elementem są niniejsze Pozostałe informacje został sporządzony zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie) i obejmuje dane finansowe spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. (Spółka, Emitent) oraz podmiotów zależnych tworzących Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN (Grupa Kapitałowa, Grupa INTERBUD-LUBLIN).

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

1 Wybrane dane finansowe

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

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		za I kwartał zak. 31-03- 2023	za I kwartał zak. 31-03- 2022	za I kwartał zak. 31-03- 2023	za I kwartał zak. 31-03- 2022
I.	Przychody netto ze sprzedaży	606,43	19 878,60	129,01	4 277,54
II.	Koszty działalności operacyjnej	404,48	19 133,49	86,05	4 117,21
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	201,95	745,12	42,96	160,34
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-376,86	-994,48	-80,17	-213,99
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-345,15	586,38	-73,43	126,18
VI.	Zysk (strata) netto	-356,68	680,32	-75,88	146,39
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 374,72	17 305,75	-292,46	3 723,91
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-795,00	0,00	-169,13	0,00
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-649,38	-13 692,51	-138,15	-2 946,40
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-2 819,10	3 613,24	-599,75	777,51

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-03-2023	31-12-2022	31-03-2023	31-12-2022
XI.	Aktywa trwałe	2 537,23	1 805,41	542,66	384,96
XII.	Aktywa obrotowe	20 275,68	23 315,92	4 336,58	4 971,52
XIII.	Aktywa razem	22 812,91	25 121,32	4 879,24	5 356,47
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	27 164,63	29 116,37	5 810,00	6 208,31
XV.	Zobowiązania długoterminowe	3 758,88	3 843,34	803,95	819,49

Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2023 roku

XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	23 405,75	25 273,03	5 006,04	5 388,82
XVII.	Kapitał własny	-4 351,73	-3 995,05	-930,75	-851,84
XVIII.	Kapitał zakładowy	701,60	701,60	150,06	149,60
XIX.	Pasywa, razem	22 812,91	25 121,32	4 879,24	5 356,47
XX.	Ilość akcji (w tys. szt.)*	7016	7016	7016,00	7016,00
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-0,05	0,10	-0,01	0,02
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-0,05	0,10	-0,01	0,02
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	-0,62	-0,57	-0,13	-0,12
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	-0,62	-0,57	-0,13	-0,12
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- 2023	za I kwartał zak. 31-03- 2022	za I kwartał zak. 31-03- 2023	za I kwartał zak. 31-03- 2022
I.	Przychody netto ze sprzedaży	97,91	1 339,24	20,83	288,18
II.	Koszty działalności operacyjnej	0,00	767,19	0,00	165,09
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	97,91	572,05	20,83	123,09
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-418,72	-180,49	-89,08	-38,84
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-218,67	1 917,65	-46,52	412,65
VI.	Zysk (strata) netto	-256,21	1 627,73	-54,51	350,26
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 065,61	3 458,27	-226,70	744,16
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 145,00	6 000,00	-243,59	1 291,10
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-394,99	-5 020,15	-84,03	-1 080,25
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-2 605,60	4 438,12	-554,32	955,01

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-03-2023	31-12-2022	31-03-2023	31-12-2022
XI.	Aktywa trwałe	7 237,92	6 455,15	1 548,05	1 376,39
XII.	Aktywa obrotowe	14 634,50	16 918,26	3 130,04	3 607,38
XIII.	Aktywa razem	21 872,42	23 373,41	4 678,09	4 983,78
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	26 030,21	27 274,99	5 567,36	5 815,69
XV.	Zobowiązania długoterminowe	4 586,00	4 552,96	980,86	970,80
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	21 444,21	22 722,04	4 586,51	4 844,89
XVII.	Kapitał własny	-4 157,79	-3 901,58	-889,27	-831,91
XVIII.	Kapitał zakładowy	701,60	701,60	150,06	149,60

Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2023 roku

XIX.	Pasywa, razem	21 872,42	23 373,41	4 678,09	4 983,78
XX.	Ilość akcji (w tys. szt.)*	7 016	7 016	7 016	7 016
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-0,04	0,23	-0,01	0,05
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-0,04	0,23	-0,01	0,05
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	-0,59	-0,56	-0,13	-0,12
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	-0,59	-0,56	-0,13	-0,12
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

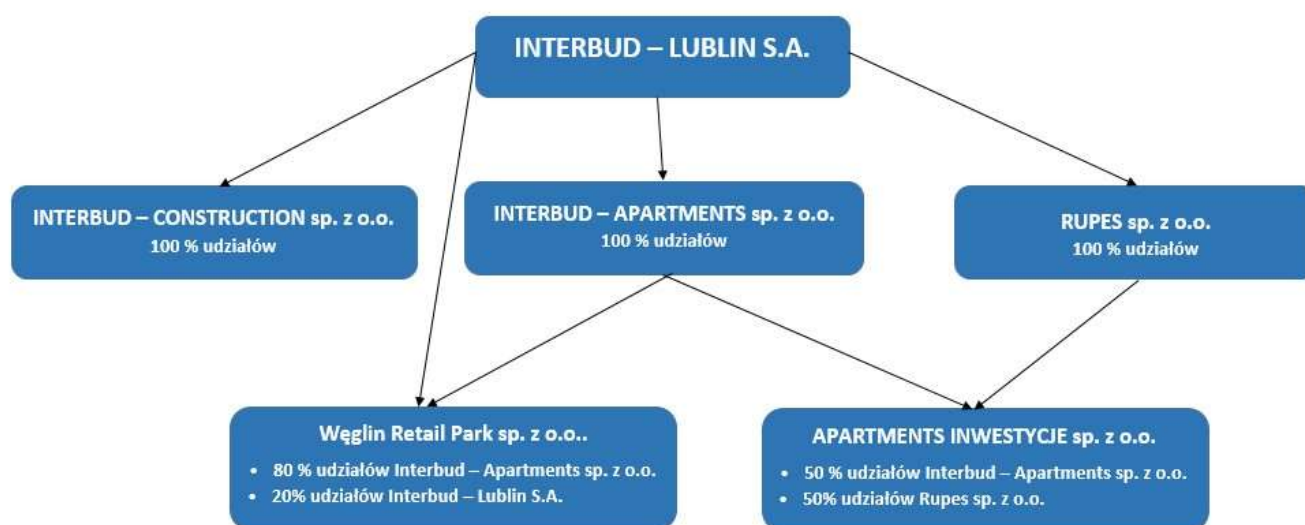
Dane finansowe zaprezentowane powyżej zostały przeliczone na euro wg następujących zasad:

- poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały według kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. 31 marca 2023 r. (1 EUR = 4,6755 PLN) i na dzień 31 grudnia 2022 r. (1 EUR = 4,6899 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 2023 r. (1 EUR = 4,7005 PLN) oraz dla okresu od 1 stycznia do 31 marca 2022 r. (1 EUR = 4,6472 PLN).

2 Informacje o Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN

2.1 Opis Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN

W okresie sprawozdawczym INTERBUD-LUBLIN S.A. (dalej jako: Emitent, Spółka) tworzył Grupę Kapitałową wraz z pięcioma podmiotami zależnymi tj. spółką RUPES Sp. z o.o., INTERBUD-CONSTRUCTION Sp. z o.o., INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o., Węglin Retail Park Sp. z o.o. oraz APARTMENTS INWESTYCJE Sp. z o.o. Wszystkie spółki zależne podlegały konsolidacji metodą pełną. Na dzień 31 marca 2023 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.

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

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

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

Na dzień 31 marca 2023 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta nie posiadały oddziałów/zakładów.

2.1.1 Jednostka dominująca

Nazwa: „INTERBUD-LUBLIN” S.A.

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

Telefon: +48 81 746 34 07

Telefax: +48 81 746 44 65

Poczta elektroniczna: info@interbud.com.pl

Strona internetowa: www.interbud.com.pl

Rejestracja:

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

2.1.2 Jednostki zależne

2.1.2.1 RUPES Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

Spółka Interbud Construction Sp. z o.o., jest na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę na nowopozyskanych działkach w drodze zamiany gruntów z Miastem Lublin usytuowanych w pobliżu ul. Franczaka-Lalka w dzielnicy Felin, Pierwszym planowanym do realizacji projektem jest budowa trzeciego etapu Osiedla Lotników Spółka jest posiadaczem jednej z dwóch działek, na których będzie realizowana inwestycja. Na zakup drugiej działki Spółka posiada zawartą umowę przedwstępną, która zostanie zrealizowana po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Obecnie Spółka posiada zatwierdzoną koncepcję architektoniczną, według której przygotowywana jest dokumentacja do pozwolenia na budowę. W ramach inwestycji ma powstać 36 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale usługowe. Drugim projektem, który zakłada realizować Interbud Construction Sp. z o.o., jest Osiedle Lotników etap 4., położony przy ul. Urbanowicza. Spółka posiada już zakupione dwie działki i zawarła umowę przedwstępną na zakup trzeciej. Spółka ma już opracowaną koncepcję architektoniczną na realizację niniejszej inwestycji, obecnie zbiera warunki przyłączeniowe na poszczególne media. Rozpoczęcie realizacji i uruchomienia sprzedaży niniejszej inwestycji, Interbud Construction uwarunkowuje od zaangażowania sprzedażowego etapu 3.

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

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

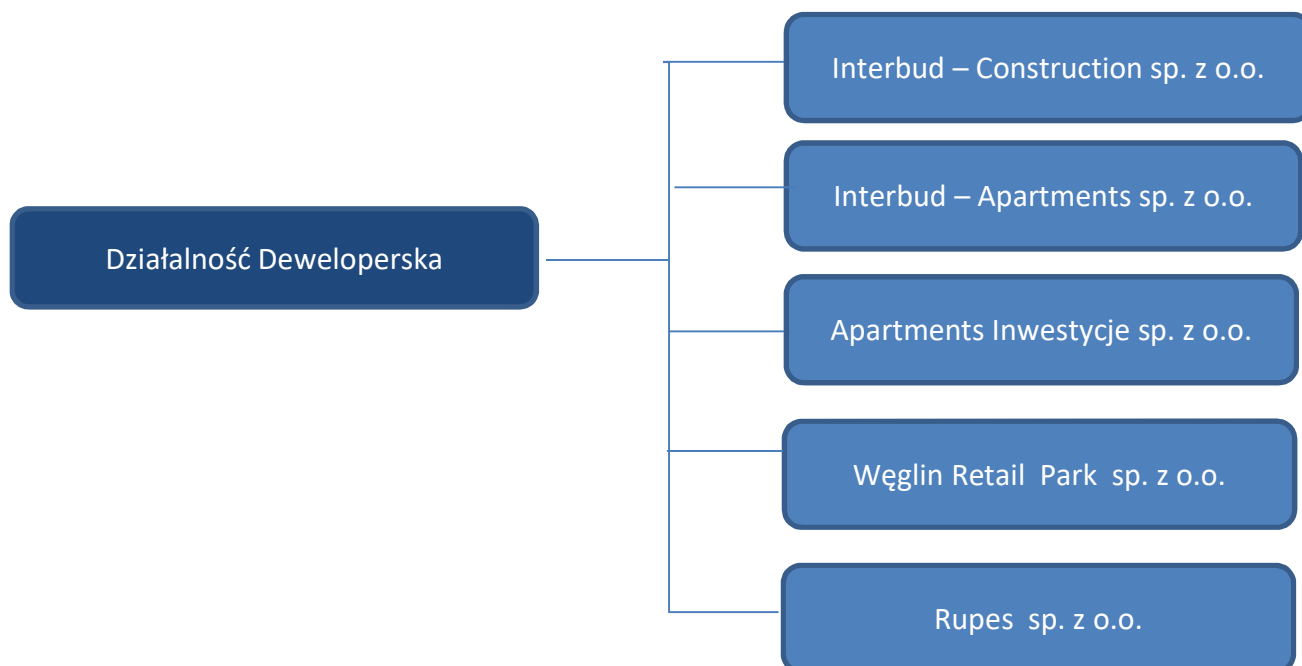
Spółka Apartments Inwestycje sp. z o.o. została założona 24 lipca 2020 r. a udziały w niej posiadają w równych częściach Interbud - Apartments sp. z o.o. oraz Rupes sp. z o.o. Spółka ma zajmować się realizacją części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Z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

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 planuje realizację części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej Interbud Lublin.

W I kwartale 2023 r. oraz dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca żadne zmiany w obrębie Grupy Kapitałowej oraz w przedsiębiorstwie Emitenta.

2.2 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

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



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 2023 r. zapłacono została piąta (przedostatnia) rata drugiej Grupy Wierzycieli a w maju 2023 zapłacono piątą (z ośmiu). Spółki Grupy Kapitałowej podejmowały działania w celu przygotowań do przyszłych inwestycji, które opisane są w pkt 3.4.

3.1.2 Zdarzenia istotne w okresie I kwartału 2023 r.

W dniu 28 marca 2023 roku spółka Interbud – Construction uzgodniła z Kontrahentem zmianę do Umowy Przedwstępnej z 6 kwietnia 2022 z na mocy której, termin na zawarcie umowy przyrzeczonej został przedłużony do dnia 31 października 2023 roku, a termin obowiązku ukończenia inwestycji i sprzedaży Lokalu Kontrahentowi został przedłużony do dnia 31 grudnia 2025 roku. Dodatkowo Strony ustaliły, iż w terminie do dnia 11 kwietnia 2023 r. Interbud – Construction sp. z o.o. zapłaci Kontrahentowi kwotę ok. 0,4 mln zł brutto tytułem zadatku. Reszta ceny zostanie zapłacona po podpisaniu umowy przyrzeczonej. W pozostałym zakresie Umowa nie uległa istotnym zmianom. Emitent przypomina, iż przedmiotowa umowa przedwstępna z 6 kwietnia 2022 r. dotyczy zakupu działki położonej w Lublinie o powierzchni ok. 0,4 ha za cenę ok. 1,6 mln zł netto powiększoną o należny podatek VAT, na której Spółka Zależna będzie prowadzić nową inwestycję mieszkaniową. Spółka informowała o ww. umowie i aneksie odpowiednio raportami bieżącymi nr 11/2022, 24/2022 i 2/2023.

W dniu 31 marca 2023 r. Spółka zawarła z krajowym podmiotem prowadzącym działalność w branży deweloperskiej [Sprzedający] umowę polegającą na nabyciu ok. 5% udziałów w spółce niepowiązanej kapitałowo ani osobowo z Emitentem ani z Grupą Kapitałową Emitenta, prowadzącej działalność deweloperską [Spółka Celowa] za cenę ok 0,05 mln zł. W przyszłości Emitent zamierza zwiększyć swój udział w Spółce Celowej do poziomu minimum 50%. Dodatkowo Emitent informuje, iż w dniu 31 marca 2023 r. zawarł z ww. Spółką Celową umowę pożyczki na kwotę 0,745 mln zł. w celu współfinansowania jej nowo planowanej inwestycji deweloperskiej w Warszawie. Emitent informuje, iż ww. pożyczka została udzielona w oparciu o oprocentowanie stałe na warunkach rynkowych i ma

zostać spłacona jednorazowo wraz z należnymi odsetkami do dnia 30 czerwca 2025 r. W celu zabezpieczenia ww. umowy pożyczki Pożyczkobiorca wystawił weksel oraz poddał się rygorowi egzekucji 777 §1 pkt. 5 do kwoty 1 mln zł z klauzulą wykonalności do końca 2026 r. Umowy o których mowa powyżej nie zawierają postanowień w zakresie kar umownych, a ich pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Spółka informowała o ww. zdarzeniu w raporcie bieżącym nr 3/2023.

3.1.3 Zdarzenia po zakończeniu I kwartału 2023 r.

Od zakończenia I kwartału 2023 r., do daty publikacji niniejszego raportu okresowego nie wystąpiły zdarzenia mające wpływ na Grupę Kapitałową Interbud Lublin.

3.2 Komentarz do wyników finansowych oraz sytuacji po pierwszym kwartale 2023 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Pozycja	tys. PLN		
	styczeń - marzec 2023 r.	styczeń - marzec 2022 r.	Zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	606,43	19 878,60	-19 272,17
Koszty działalności operacyjnej	404,48	19 133,49	-18 729,00
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	201,95	745,12	-543,17
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-376,86	-994,48	617,62
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-345,15	586,38	-931,53
Zysk (strata) netto	-356,68	680,32	-1 037,01

Przychody ze sprzedaży w okresie styczeń – marzec 2023 r. zmniejszyły się o 19,27 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu roku 2022. W pierwszym kwartale 2022 r. wystąpiła sprzedaż nieruchomości przy ul. Gęsiej w Lubinie i przenoszenie własności lokali na Felinie (os. Lotników) na kupujących w 2023 roku. W porównaniu do pierwszego kwartału 2022 r. koszty działalności operacyjnej zmniejszyły się o -18,73 mln zł w związku z zaksięgowaniem w 2022 r. kosztów wytworzenia ww. sprzedanych lokali z ww. inwestycji na Felinie oraz kosztu własnego sprzedanych nieruchomości na ul. Gęsiej. W analizowanym okresie sprawozdawczym koszty zarządu kształtowały się na poziomie 0,74 mln zł (niższe niż w okresie trzech miesięcy 2022 r. o 0,5 mln zł), wyższe koszty zarządu w pierwszym kwartale 2022 r. wynikały z kosztów sprzedaży nieruchomości na Gęsiej i kosztami sprzedaży mieszkań na Felinie. W porównaniu do pierwszego kwartału 2022 r. Grupa Kapitałowa odnotowała niższe o 0,37 mln zł koszty finansowe (po pierwszym kwartale kształtowały się na poziomie 0,03 mln zł) co było spowodowane zaksięgowaniem mniejszych odsetek od pożyczek w związku z ich spłata oraz niższe przychody finansowe o 1,92 mln zł (po pierwszym kwartale kształtowały się na poziomie 0,06 mln zł) co było spowodowane umorzeniem w 2022 r. odsetek bankowych zgodnym z porozumieniem z BPS. Za I kwartał 2023 roku Grupa Kapitałowa odnotowała stratę netto w wysokości 0,36 mln zł, w porównaniu do zysku uzyskanego za I kwartał 2022 roku w wysokości 0,68 mln zł.

Tabela poniżej prezentuje szczegółowe dane ze sprzedaży w segmencie deweloperskim w okresie I kwartału 2023 roku oraz I kwartału 2022 roku.

Sprzedaż produkcji deweloperskiej (sprzedaż ilościowa)			
Pozycja	styczeń – marzec 2023 r.	styczeń – marzec 2022 r.	Zmiana
Mieszkania w budynkach wielorodzinnych	1	10	- 9
Lokale użytkowe w biurówcu	0	0	0

W tabeli powyżej zostały opisane umowy przeniesienia własności w pierwszym kwartale 2022 r. i 2023 r.

Dodatkowo poniżej zamieszczono informację nt. udziału poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży w I kwartale 2023 roku.

Spółka	Przychody w okresie zakończonym 31.03.2023	Udział w przychodach Grupy
Interbud-Lublin	51,41	8,48%
Interbud-Construction	505,17	83,30%
Interbud-Apartments	0,00	0,00%
Rupes	0,30	0,05%
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	0,00	0,00%
Węglin Park Retail spółka z o.o.	49,56	8,17%
Razem	606,43	100,00%

Skonsolidowane sprawozdanie sytuacji finansowej			
Pozycja	tys. PLN		
	Stan na 31.03.2023 r.	Stan na 31.12.2022 r.	Zmiana
Aktywa trwałe	2 537,23	1 805,41	731,82
Aktywa obrotowe	20 275,68	23 315,92	-3 040,24
Aktywa razem	22 812,91	25 121,32	-2 308,42
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	27 164,63	29 116,37	-1 951,73
Zobowiązania długoterminowe	3 758,88	3 843,34	-84,46
Zobowiązania krótkoterminowe	23 405,75	25 273,03	-1 867,28
Kapitał własny	-4 351,73	-3 995,05	-356,68

W okresie sprawozdawczym zmniejszeniu uległa suma bilansowa 2,31 mln zł względem stanu na koniec grudnia 2022 roku. Główną przyczyną tej sytuacji było zmniejszenie aktywów obrotowych o 3,04 mln zł. Aktywa trwałe kształtowały się na poziomie 2,54 mln zł i wzrosły o 0,73 mln zł w stosunku do końca 2022 co było spowodowane udzieleniem pożyczki oraz zakupem udziałów Besim Group Sp. z o.o. W kategorii pasywów miało miejsce nieznaczne zmniejszenie zobowiązań długoterminowych o 0,08 mln zł, co spowodowane było częściową spłatą zobowiązań z tytułu leasingu finansowego. Zobowiązania krótkoterminowe na koniec pierwszego kwartału 2023 r. kształtowały się na poziomie 23,41 mln i zmniejszyły się w stosunku do końca 2022 r. o 1,87 mln z powodu spłaty 5 raty układowej dla 2 Grupy Wierzycieli.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych			
Pozycja	tys. PLN		
	01.01.2023-31.03.2023	01.01.2022-31.03.2022	Zmiana
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 374,72	17 305,75	-18 680,47
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-795,00	0,00	-795,00
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-649,38	-13 692,51	13 043,13
Przepływy pieniężne netto, razem	-2 819,10	3 613,24	-6 432,34

W analizowanym okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej była niższa o 18,68 mln zł w porównaniu do przepływów z tej działalności w analogicznym okresie 2022 roku – w pierwszym kwartale 2022 roku odbywało się przenoszenie własności na nabywców mieszkań. Na koniec pierwszego kwartału 2023 roku przepływy z działalności inwestycyjnej były na poziomie 0,8 mln zł (zakup udziałów i udzielenie pożyczki) w porównaniu do analogicznego okresu w 2022 r. gdzie nie wystąpiły. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej były ujemne w obydwu okresach ale za pierwszy kwartał 2023 wzrosły o 13,04 mln i dotyczyły większych spłat kredytów i pożyczek niż w pierwszym kwartale 2022 r. W konsekwencji powyższego za 3 miesiące 2023 roku Grupa Kapitałowa odnotowała ujemne przepływy pieniężne netto w wysokości 2,82 mln zł, co stanowiło spadek o 6,43 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu 2022 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 2023 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 w 2022 r. inwestycji Osiedle Lotników, spółki deweloperskie Grupy Kapitałowej Interbud Lublin będą prowadzić nowe projekty z zakresu budownictwa mieszkaniowego na gruntach będących w zasobach Grupy. W zaistniałej sytuacji gospodarczej tj. ograniczenia aktywności klientów wspomagających się kredytami hipotecznymi co spowodowało bardzo istotne zahamowanie sprzedaży nowych mieszkań na terenie całego kraju, pomimo uzyskania pozwolenia na budowę przez spółkę Interbud Apartments Sp. z o.o., na projekt budowy zespołu bliźniaczych domów jednorodzinnych w Wólce pod Lublinem – Spółka wstrzymuje się z rozpoczynaniem inwestycji, oczekując na symptomy poprawy koniunktury.

Grupa Kapitałowa planuje realizację kolejnych projektów, które pozwolą zakumulować nadwyżkę finansową potrzebną do zapewnienia bieżącej płynności finansowej. 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. Następną inwestycją, przy której toczą się prace przygotowawcze w spółce Interbud Apartments, jest budowa budynku wielorodzinnego budynku mieszkalnego, przy ulicy Relaksowej w Lublinie. Termin realizacji uzależniony jest od zakończenia zaawansowanego procesu zmiany obowiązującego planu zabudowy. Zarząd przewiduje, że będzie to grudzień 2023 roku. W ramach tej inwestycji powstanie wielorodzinny budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej ponad 3500 m. kw. Spółka Interbud Construction Sp. z o.o., jest na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę na nowopozyskanych działkach w drodze zamiany gruntów z Miastem Lublin usytuowanych w pobliżu ul. Franczaka-Lalka w dzielnicy Felin, Pierwszym planowanym do realizacji projektem jest budowa trzeciego etapu Osiedla Lotników Spółka jest posiadaczem jednej z dwóch działek, na których będzie realizowana inwestycja. Na zakup drugiej działki Spółka posiada zawartą umowę przedwstępną, która zostanie zrealizowana po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Obecnie Spółka posiada zatwierdzoną koncepcję architektoniczną, według której przygotowywana jest dokumentacja do pozwolenia na budowę. W ramach inwestycji ma powstać 36 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale usługowe. Drugim projektem, który zakłada realizować Interbud Construction Sp. z o.o., jest Osiedle Lotników etap 4., położony przy ul. Urbanowicza. Spółka posiada już zakupione dwie działki i zawarła umowę przedwstępną na zakup trzeciej. Spółka ma już opracowaną koncepcję architektoniczną na realizację niniejszej inwestycji, obecnie zbiera warunki przyłączeniowe na poszczególne media. Rozpoczęcie realizacji i uruchomienia sprzedaży

Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2023 roku 11

niniejszej inwestycji, Interbud Construction uwarunkowuje od zaangażowania sprzedażowego etapu 3. Kolejną inwestycja polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Kalinowszczyzna w Lublinie. Spółka Interbud - Lublin SA posiada warunki zabudowy. Aktualnie trwają ustalenia z właścicielami nieruchomości sąsiadujących w zakresie optymalizacji zabudowy, co w istotny sposób wpłynie na kształt przyszłej inwestycji i pozwoli zoptymalizować wynik finansowy. Zarząd Interbud Lublin S.A., dokonując oceny rynku, na podstawie obecnie przedstawionych raportów rynkowych przez JLL i PKO BP (raporty wydawane są w kwartalnych okresach), zakłada, iż występująca obecna nadpodaż mieszkań zostanie wchłonięta na przełomie roku 2023 i 2024. Jest to wynikiem malejącej liczby wprowadzanych do realizacji nowych projektów, co potwierdzają zarówno dane ogólnopolskie jak i z województwa lubelskiego. W ostatnich 2 kwartałach widać, że sprzedaż mieszkań w ramach rynku ogólnopolskiego (za wyjątkiem woj. łódzkiego) była wyższa od wzrostu podaży nowych mieszkań, co powinno trwać jeszcze przez najbliższe pół roku. Na lipiec 2023 r. planowane jest uruchomienie przez nasz Rząd nowego programu kredytowego „Pierwsze mieszkanie”, o stałej stopie odsetkowej na poziomie 2%, co spowoduje zwiększony popyt na zakup mieszkań i pozwoli ożywić rynek deweloperski. Biorąc też pod uwagę poprzednie okresy kryzysu na rynku deweloperskim (np. rok 2008), Zarząd zakłada, że rok 2025 powinien skutkować kolejnym wzrostem popytu na mieszkania i w tym okresie Polska powinna zapanować nad zjawiskiem wzmożonej inflacji. Ostatnie trendy kwartalne również pokazują, iż mimo okresowego spadku cen sprzedaży mieszkań, jaki był widoczny w szczególności w trzecim kwartale 2022 r., czwarty kwartał 2022 r. i I kwartał 2023 r. pokazał, iż ceny mieszkań z powrotem zaczęły rosnąć i wróciły do poziomu sprzed spadków w trzecim kwartale 2022 r. Prawdopodobnie minimalny trend wzrostowy będzie się utrzymywał do lipca 2023 r. Następnie w związku z uruchomieniem programu „Pierwsze Mieszkanie” może nastąpić większy przyrost cen mieszkań, ponieważ obecnie podaż nowowprowadzanych do sprzedaży mieszkań jest niższa od sprzedaży.

Oczywiście wszystkie uwarunkowania rozwoju rynku deweloperskiego w Polsce będą uzależnione od sytuacji ogólnoswiatowej. Zarząd zdaje sobie z tego sprawę i stara się racjonalnie dostosowywać ofertę sprzedażową i wprowadzać nowe inwestycje do realizacji, tak, żeby nie mieć dużej ilości niesprzedanych mieszkań.

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 działania w celu ograniczenia ryzyka wskazanego powyżej.

W pierwszym kwartale 2023 roku Spółka ze swojej strony starała się realizować zaprezentowane w planie restrukturyzacyjnym działania dotyczące sprzedaży zbędnego majątku. 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 Nadzorcy 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 2020 r. Spółka powzięła informację, iż 28 stycznia 2020 r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy wydał postanowienie oddalające zażalenia wierzyciela Techpol Medical na ww. postanowienie Sądu Rejonowego w sprawie zatwierdzenia układu. Wobec powyższego ww. postanowienie Sądu Rejonowego odnośnie zatwierdzenia układu na warunkach zaproponowanych przez Spółkę i przyjętych przez jej wierzycieli stało się prawomocne.

Zgodnie z postanowieniami układu w terminie 30 dni od daty jego uprawomocnienia, Spółka spłaciła całkowicie I Grupę wierzycieli który otrzymali 100% wierzytelności głównej, przy umorzeniu odsetek i innych kosztów dodatkowych. Interbud - Lublin S.A. dokonuje spłat rat układowych zgodnie z przyjętym przez Sąd Rejonowy w Lublinie i wierzycieli harmonogramem. Do chwili publikacji niniejszego sprawozdania zostały spłacone wszystkie wierzytelności Grupy I, pięć z sześciu rat wierzytelności Grupy 2 i pięć z ośmiu rat wierzytelności Grupy 3. Interbud-Lublin S.A. posiada zabezpieczone środki na terminową spłatę pozostałych rat układowych i nie widzi ryzyka w niedotrzymaniu tych uzgodnień.

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. Czynniki 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 w związku z sytuacją polityczno-gospodarczą w Ukrainie,
- 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 2022 roku (str. 35-38) i pozostaje aktualny na dzień sporządzenia raportu za I kwartał 2023 r.

3.8 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników

Emitent nie publikował prognoz jednostkowych ani skonsolidowanych wyników finansowych na 2023 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

W pierwszym kwartale 2023 roku jak i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta nie posiadały udzielonych gwarancji ubezpieczeniowych oraz poręczeń.

4 Informacje o akcjach i akcjonariacie

4.1 Kapitał zakładowy Emitenta

Struktura kapitału zakładowego Interbud–Lublin S.A. w okresie I kwartału 2023 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu została zaprezentowana poniżej:

Seria akcji	Rodzaj akcji	Ilość akcji	Ilość głosów	Ilość akcji w obrocie na rynku regulowanym
A	imienne uprzywilejowane co do głosu	501.600	1.003.200	0
B	imienne uprzywilejowane co do głosu	2.006.400	4.012.800	0
C	imienne uprzywilejowane co do głosu	2.006.400	4.012.800	0
D	zwykłe na okaziciela	501.600	501.600	501.600
E	zwykłe na okaziciela	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Razem	-	7.016.000	11 530.400	2.501.600

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

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Tomasz Grodzki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%
	na okaziciela	72 958	1,04%	72 958	0,63%
	razem	936 008	13,34%	1 799 058	15,60%
Sylwester Bogacki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%
	na okaziciela	12 500	0,18%	12 500	0,11%
	razem	875 550	12,48%	1 738 600	15,08%

* 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 30,68%.

Na dzień 31 marca 2023 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 31 marca 2023 r. nie miały miejsca żadne zmiany w stanie posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.

4.3 Struktura własności akcji Emitenta

Poniżej zaprezentowano strukturę akcjonariatu INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego, tj. na dzień 27 maja 2022 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	72 958	1,04%	72 958	0,63%
	razem	936 008	13,34%	1 799 058	15,60%
Sylwester Bogacki*	imienne uprzywilejowane co do głosu	863 050	12,30%	1 726 100	14,97%
	na okaziciela	12 500	0,18%	12 500	0,11%
	razem	875 550	12,48%	1 738 600	15,08%
Pozostali	na okaziciela	2 255 736	32,15%	2 255 736	19,56%
Razem	-	7 016 000	100,00%	11 530 400	100%

* Zgodnie z zawiadomieniem otrzymanym przez Spółkę w dniu 22 grudnia 2017 r. (raport bieżący nr 42/2017), Pan Tomasz Grodzki i Pan Sylwester Bogacki poinformowali o łączącym ich ustnym porozumieniu dotyczącym nabywania akcji spółki publicznej, w konsekwencji czego ich łączny udział w ogólnej liczbie głosów w INTERBUD-LUBLIN S.A. wynosi 30,68%.

W okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 31 marca 2023 roku, do dnia sporządzenia niniejszego raportu zgodnie z wiedzą Emitenta nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

5 Organy Spółki

5.1 Zarząd

Na dzień 1 stycznia 2023 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 2023 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Henryk Dąbrowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Tomasz Krupiński – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Magdalena Cyrankiewicz – Członek Rady Nadzorczej
- Dagmara Wójcik – Murdza – Członek Rady Nadzorczej
- Joanna Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej
- Paweł Tkaczyk - Członek Rady Nadzorczej

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

6 Informacje uzupełniające

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

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1	L & W Future Sp. z o.o. <u>Powód:</u> Rupes Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 04.2020r. Komornik Sądowy przy Sądzie 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.

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1.	Waldemar Kabala Waltded <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. 6471 § 5 k.c. Spółka informuje, iż wszelkie płatności na rzecz wykonawcy ze strony Emitenta jako inwestora z tytułu realizacji umowy generalnego wykonawstwa zostały rozliczone terminowo oraz zgodnie z postanowieniami umowy. Sprawa zawieszona

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
					13.06.2019r. na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 KPC. Interbud Lublin posiada utworzoną rezerwę na ewentualne zobowiązanie w związku z roszczeniem powoda.
2.	RWD Sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A.	Data wszczęcia postępowania: 2014r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 138/14. Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny I Aga 158/18	O zapłatę kary umownej.	4.000.000,00	Wydany wyrok Sądu I Instancji oddalający powództwo w całości i zasądający od powoda na rzecz pozwanego koszty postępowania. Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 24.06.2019 zasądzono od Emitenta kwotę 422.765 zł z odsetkami oraz kosztami postępowania. Wierzytelność z mocy prawa objęta układem. Wyrok jest prawomocny, jednakże został zaskarżony przez powoda skargą kasacyjną w zakresie, w jakim sąd oddalił apelację powoda od wyroku Sądu I Instancji i obciążył powoda kosztami procesu. Sprawa w toku.
3.	SLX sp. z o.o. <u>Pozwany:</u> 1. UMCS, 2. Interbud Lublin S.A., 3. K2 Instalacje Sp. z o.o. – solidarnie.	Data wszczęcia postępowania: 06.2017 Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 287/19	O zapłatę za usługi budowlane.	278.120,00	Złożono apelację przez stronę powodową, jak również zażalenie na koszty. Apelacja uwzględniona. Wyrok został uchylony. Odroczone sprawa bez terminu, dopuszczono dowód z opinii biegłego. Sprawa w toku. Wyrok Sądu I Instancji został wydany w dniu 14 grudnia 2022 r. Uznano częściowo powództwo wobec Interbud Lublin, solidarnie z UMCS i K2 Instalacje Sp. z o.o. do kwoty 210.749,63 oraz koszty w wysokości 31.661,90. W pozostałym zakresie powództwo oddalono. Interbud Lublin S.A. złożyła wniosek o uzasadnienie wyroku celem złożenia apelacji. Sprawa w toku.

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

Poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za I kwartał 2023 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 –18 maja 2023 r.

Podpisy osób zarządzających

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