

INTERBUD

POZOSTAŁE INFORMACJE DO ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN ZA I KWARTAŁ 2026 ROKU

obejmujący okres od 1 stycznia 2026 roku
do 31 marca 2026 roku



Al. Racławickie 8/39
20-037 Lublin

Grupa Kapitałowa Interbud-Lublin



GPW

SPÓŁKA NOTOWANA
NA GIEŁDZIE PAPIERÓW
WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE

DOŚWIADCZENIE.
STABILNOŚĆ.
ZAUFANIE.

Lublin, 27 maja 2026

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	8
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 2026 r.	8
3.1.3 Zdarzenia po zakończeniu I kwartału 2026 r.	9
3.2 Komentarz do wyników finansowych oraz sytuacji po pierwszym kwartale 2026 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	11
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	17
4.1 Kapitał zakładowy Emitenta	17
4.2 Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	17
4.3 Struktura własności akcji Emitenta	18
5 Organy Spółki	18
5.1 Zarząd	18
5.2 Rada Nadzorcza	18
6 Informacje uzupełniające	19
6.1 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	19
6.2 Inne informacje	20
Podpisy osób zarządzających	20

Wprowadzenie

Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2026 roku, którego elementem są niniejsze Pozostałe informacje został sporządzony zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 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 § 63 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- 2026	za I kwartał zak. 31-03- 2025	za I kwartał zak. 31-03- 2026	za I kwartał zak. 31-03- 2025
I.	Przychody netto ze sprzedaży	17	3 563	4,05	851,41
II.	Koszty działalności operacyjnej	26	1 953	6,05	466,62
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-8	1 610	-2,00	384,80
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-984	468	-232,05	111,74
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 006	366	-472,82	87,55
VI.	Zysk (strata) netto	-1 856	199	-437,61	47,46
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 079	-6 890	-725,90	-1 646,37
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	254	0	59,79	0,00
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	1 912	7 945	450,82	1 898,56
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-913	1 055	-215,29	252,19

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-03-2026	31-12-2025	31-03-2026	31-12-2025
XI.	Aktywa trwałe	2 055	1 676	479,17	396,62
XII.	Aktywa obrotowe	58 233	54 803	13 576,00	12 965,83
XIII.	Aktywa razem	60 288	56 479	14 055,17	13 362,45
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	52 167	46 501	12 161,75	11 001,76
XV.	Zobowiązania długoterminowe	36 374	35 182	8 479,89	8 323,69
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	15 793	11 319	3 681,86	2 678,07

XVII.	Kapitał własny	8 122	9 978	1 893,42	2 360,69
XVIII.	Kapitał zakładowy	1 128	1 128	262,88	266,78
XIX.	Pasywa, razem	60 288	56 479	14 055,17	13 362,45
XX.	Ilość akcji (w tys. szt.)*	11 276	11 276	11 276	11 276
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-0,16	0,02	-0,04	0,00
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-0,16	0,02	-0,04	0,00
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	0,72	0,88	0,17	0,21
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	0,72	0,88	0,17	0,21
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- 2026	za I kwartał zak. 31-03- 2025	za I kwartał zak. 31-03- 2026	za I kwartał zak. 31-03- 2025
I.	Przychody netto ze sprzedaży	546,85	283,32	128,92	67,70
II.	Koszty działalności operacyjnej	482,72	207,44	113,80	49,57
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	64,12	75,88	15,12	18,13
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-406,36	-393,24	-95,80	-93,97
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 070,74	-304,18	-252,42	-72,69
VI.	Zysk (strata) netto	-973,06	-299,26	-229,39	-71,51
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-1 381,28	-890,35	-325,63	-212,76
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 867,00	215,45	-675,88	51,48
IX.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	0,00	755,00	0,00	180,41
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-4 248,28	80,10	-1 001,50	19,14

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-03-2026	31-12-2025	31-03-2026	31-12-2025
XI.	Aktywa trwałe	12 816,65	25 934,39	2 987,98	6 135,85
XII.	Aktywa obrotowe	28 419,37	15 783,74	6 625,49	3 734,29
XIII.	Aktywa razem	41 236,02	41 718,13	9 613,47	9 870,14
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	27 092,67	26 601,71	6 316,19	6 293,73
XV.	Zobowiązania długoterminowe	20 401,45	20 068,21	4 756,25	4 747,96
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	6 691,21	6 533,50	1 559,94	1 545,77
XVII.	Kapitał własny	14 143,35	15 116,41	3 297,28	3 576,41
XVIII.	Kapitał zakładowy	1 127,60	1 127,60	262,88	266,78
XIX.	Pasywa, razem	41 236,02	41 718,13	9 613,47	9 870,14



XX.	Ilość akcji (w tys. szt.)*	11 276	11 276	11 276	11 276
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-0,09	-0,03	-0,02	-0,01
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-0,09	-0,03	-0,02	-0,01
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	1,25	1,34	0,29	0,31
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	1,25	1,34	0,29	0,31
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 2026 r. (1 EUR = 4,2894 PLN) i na dzień 31 grudnia 2025 r. (1 EUR = 4,2267 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 2026 r. (1 EUR = 4,2419 PLN) oraz dla okresu od 1 stycznia do 31 marca 2025 r. (1 EUR = 4,1848 PLN).

2 Informacje o Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN

2.1 Opis Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN

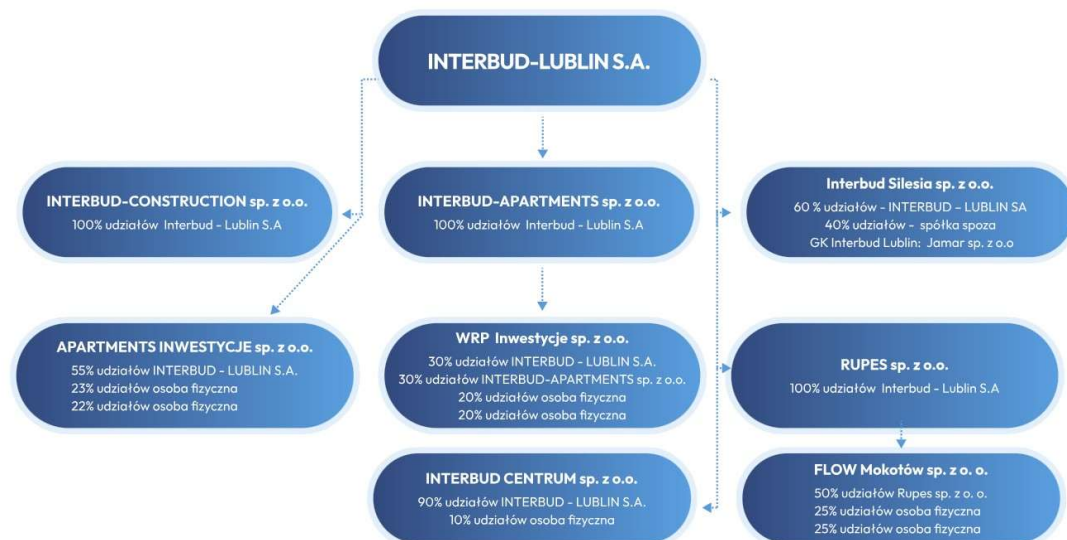
Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN stanowi jednostka dominująca Interbud-Lublin S.A. oraz jednostki zależne bezpośrednio i pośrednio wskazane w poniższej tabeli:

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

Wszystkie jednostki zależne wchodzą w skład Grupy Kapitałowej i konsolidowane są metodą konsolidacji pełnej.

Zależności zachodzące pomiędzy podmiotami tworzącymi Grupę Kapitałową przedstawia poniższy rysunek.

Na dzień 31 marca 2026 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu Grupa Kapitałowa składała się z następujących podmiotów:



Na dzień 31 marca 2026 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta nie posiadały oddziałów/zakładów.

W okresie I kwartału 2026 r. oraz dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w obrębie Grupy Kapitałowej Emitenta.

2.1.1 Jednostka dominująca

„INTERBUD-LUBLIN” S.A. to spółka działająca od ponad 18 lat, która 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. Kapitał zakładowy spółki wynosi aktualnie 950.000,00 zł. Początkowo Spółka zajmowała się obrotem nieruchomości. 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. Rupes sp. z o.o. przygotowuje projekt deweloperski w Warszawie. 31.12.2024 r. spółka dokonała zakupu nieruchomości pod planowaną inwestycję. Na potrzeby realizacji inwestycji Rupes sp. z o.o. założyła podmiot Flow Mokotów sp. z o.o., której to została sprzedana nieruchomość pod realizację projektu. Rupes posiada 50% udziałów we Flow Mokotów sp. z o.o.

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 Etap (budynek B3) i II Etap (budynek B1 i B2). W 2025 roku spółka zakończyła się budowę trzeciego etapu Osiedla Lotników a w ramach inwestycji powstało 36 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale usługowe.

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. przez Interbud - Apartments sp. z o.o. oraz Rupes sp. z o.o. Na dzień publikacji niniejszego raportu udziały w spółce posiada Interbud Lublin S.A. 55% udziałów oraz dwie osoby fizyczne - łącznie 45% udziałów. Spółka aktualnie prowadzi prace przygotowawcze do inwestycji mieszkaniowo – usługowej o łącznej powierzchni ok. 2000 m² (PUM + PUU) w centrum Lublina.

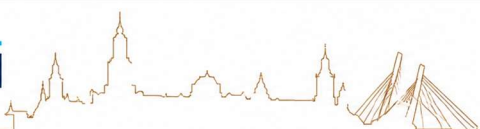
Spółka WRP Inwestycje sp. z o.o. powstała dniu 30 lipca 2020 r. jako spółka pod nazwą Węglin Retail Park sp. z o.o. Na dzień publikacji niniejszego raportu udziały w spółce WRP Inwestycje sp. z o.o. posiada Interbud Lublin S.A. (30% udziałów), Interbud Apartments sp. z o.o. (30% udziałów) oraz dwie osoby fizyczne (każda po 20% udziałów). Spółka zajmowała się budową i komercjalizacją Inwestycji retail parku, w styczniu 2022 roku projekt został sprzedany w całości. Obecnie spółka prowadzi inwestycję deweloperską pn. Zielony Felin zakładającą w pierwszym etapie budowę 2 budynków wielorodzinnych, w ramach których powstaną 143 lokale mieszkalne (ponad 6200m² PUM) (etap 1).

2.1.2.4 Flow Mokotów sp. z o.o.

Spółka Flow Mokotów sp. z o.o. zawiązana została w dniu 17 lutego 2025 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 w I półroczu 2026 roku. W ramach projektu przygotowywane są 22 lokale mieszkalne (ok 1160 m² PUM).

2.1.2.5 Interbud Silesia sp. z o.o.

Interbud Silesia sp. z o.o. w Lublinie została zawiązana w dniu 17 lipca 2025 roku, a przedmiotem jej 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.



2.2 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

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



3 Opis sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta

3.1 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie sprawozdawczym

3.1.1 Podsumowanie działalności w okresie sprawozdawczym

W pierwszym kwartale 2026 Spółka prowadziła działania mające na celu uzyskanie pozwoleń na budowę inwestycji szerzej opisanych w pkt. 3.5 niniejszego sprawozdania.

3.1.2 Zdarzenia istotne w okresie I kwartału 2026 r.

W dniu 17 marca 2026 r. pomiędzy spółką zależną WRP Inwestycje Sp. z o.o. (Zamawiający) oraz lokalnymi firmami świadczącymi usługi budowlane (Dostawcy) został zawarty pakiet umów na wykonanie poszczególnych robót budowlanych m.in. na wykonanie elewacji, izolacji dachów, instalacje elektryczne oraz sanitarne (łącznie jako Umowy) realizowanych w ramach inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym w ramach Osiedla Zielony Felin, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” (Inwestycja). Zakończenie Inwestycji przewidywane jest w I kwartale 2027 r. Łączna szacunkowa wartość Umów zawartych w dniu dzisiejszym wynosi ok. 9,5 mln zł netto. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 2/2026.

W dniu 19 marca 2026 roku, Spółka powzięła ustną informację o uchyleniu ww. decyzji przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w związku ze skargą dewelopera działającego na terenie województwa lubelskiego, na decyzję Wojewody Lubelskiego. Spółka na dzień dzisiejszy wycofała z oferty sprzedaży mieszkania należące do Inwestycji. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 3/2026.

3.1.3 Zdarzenia po zakończeniu I kwartału 2026 r.

Po zakończeniu badanego okresu nie wystąpiły zdarzenia wymagające ujawnienia w niniejszym sprawozdaniu.

3.2 Komentarz do wyników finansowych oraz sytuacji po pierwszym kwartale 2026 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Pozycja	tys. PLN		
	styczeń - marzec 2026 r.	styczeń - marzec 2025 r.	Zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	17	3 563	-3 545,80
Koszty działalności operacyjnej	26	1 953	-1 927,03
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-8	1 610	-1 618,77
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-984	468	-1 451,92
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-2 006	366	-2 372,01
Zysk (strata) netto	-1 856	199	-2 054,89

Przychody ze sprzedaży w okresie styczeń – marzec 2026 r. zmniejszyły się o 3,5 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu roku 2025 – w pierwszym kwartale 2026 r. nie wystąpiła sprzedaż w porównaniu do pierwszego kwartału 2025 r. kiedy spółka Apartments Inwestycje sp. z o.o. sprzedała cztery działki położone w Lublinie o łącznej powierzchni ok. 0,4 ha. Koszty działalności operacyjnej w pierwszym kwartale 2026 r. były niższe o ok. 1,9 mln zł tj. wynosiły niecałe 26 tys. zł mln zł, podczas gdy w pierwszym kwartale roku ubiegłego wynosiły 1,95 mln zł i wynikały z kosztu własnego sprzedanych nieruchomości. Koszty zarządu na koniec pierwszego kwartału 2026 r. były na podobnym poziomie jak w analogicznym okresie w 2025 r. i wynosiły 0,76 mln zł. Koszty finansowe na koniec marca 2026 r. kształtowały się na poziomie 1,04 mln zł co oznacza wzrost o 0,94 mln zł w stosunku do pierwszego kwartału 2025 r. i wynikało z zaksięgowania wyższych odsetek od pożyczek i kredytów w zawiązku z zaciągnięciem nowych zobowiązań oraz naliczeniem odsetek od obligacji serii A i B. Za I kwartał 2026 roku Grupa Kapitałowa odnotowała stratę netto w wysokości -1,86 mln zł co oznacza obniżenie o 2 mln zł od zysku uzyskanego za I kwartał 2025 roku w wysokości 0,2 mln zł.

Tabela poniżej prezentuje szczegółowe dane ze sprzedaży w segmencie deweloperskim w okresie I kwartału 2026 roku oraz I kwartału 2025 roku.

Sprzedaż produkcji deweloperskiej (sprzedaż ilościowa)			
Pozycja	styczeń – marzec 2026 r.	styczeń – marzec 2025 r.	Zmiana
Mieszkania w budynkach wielorodzinnych	0	0	0
Lokale użytkowe	0	0	0

W tabeli powyżej zostały opisane umowy przeniesienia własności w pierwszym kwartale 2025 i 2026 roku. Dodatkowo do dnia publikacji niniejszego raportu spółka WRP Inwestycje sp. z o.o. podpisała 53 umowy deweloperskie (przedwstępne) na inwestycję Zielony Felin. Przychód z powyższej sprzedaży zostanie rozpoznany po podpisaniu umów przenoszących własność.

Dodatkowo poniżej zamieszczono informację nt. udziału poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży w I kwartale 2026 roku.

Spółka	Przychody w okresie zakończonym 31.03.2026	Udział w przychodach Grupy
Interbud-Lublin	16,90	98,26%
Interbud-Construction	0,00	0,00%
Interbud-Apartments	0,00	0,00%
Rupes	0,30	1,74%
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	0,00	0,00%
Węglin Park Retail spółka z o.o.	0,00	0,00%
Interbud Centrum sp. z o.o.	0,00	0,00%
Flow Mokotów sp. z o.o.	0,00	0,00%
Razem	0,00	0,00%

Skonsolidowane sprawozdanie sytuacji finansowej			
Pozycja	tys. PLN		
	Stan na 31.03.2026 r.	Stan na 31.12.2025 r.	Zmiana
Aktywa trwałe	2 055	1 676	379
Aktywa obrotowe	58 233	54 803	3 430
Aktywa razem	60 288	56 479	3 809
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	52 167	46 501	5 665
Zobowiązania długoterminowe	36 374	35 182	1 192
Zobowiązania krótkoterminowe	15 793	11 319	4 474
Kapitał własny	8 122	9 978	-1 856

W okresie sprawozdawczym zwiększeniu uległa suma bilansowa 3,81 mln zł względem stanu na koniec grudnia 2025 roku. Główną przyczyną tej sytuacji było zwiększenie aktywów obrotowych o 3,43 mln zł, co było spowodowane wzrostem zapasów o kwotę 3,88 mln zł co wiąże się z ze wzrostem zawansowania robót z inwestycji deweloperskich. Aktywa trwałe kształtowały się na podobnym poziomie w stosunku do końca 2025 r. i na koniec pierwszego kwartału 2026 r. znajdowały się na poziomie 2,06 mln zł. W kategorii pasywów miało miejsce zwiększenie zobowiązań krótkoterminowych o 4,04 mln zł w związku ze zwiększeniem wpłat klientów na zaliczki na zakup mieszkań w inwestycji Zielony Felin i w Łodzi. Zobowiązania długoterminowe na koniec pierwszego kwartału 2026 r. kształtowały się na poziomie 36,37 mln zł i zwiększyły się w stosunku do końca 2025 r. o 1,19 mln z powodu naliczenia odsetek od zobowiązań finansowych.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych			
Pozycja	tys. PLN		
	01.01.2026-31.03.2026	01.01.2025-31.03.2025	Zmiana
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 079	-6 890	3 811
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	254	0	254
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	1 912	7 945	-6 033
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-913	1 055	-1 969

W analizowanym okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej była wyższa o 3,8 mln zł w porównaniu do przepływów z tej działalności w analogicznym okresie 2025 roku na co wpływ miało zwiększenie odsetek od zobowiązań finansowych, zwiększenie zobowiązań krótkoterminowych oraz zmniejszenie stanu zapasów. Na koniec pierwszego kwartału 2025 roku przepływy z działalności inwestycyjnej wynosiły 0,25 mln zł co było spowodowane udzieleniem pożyczek w porównaniu do porównywanego okresu w 2025 r. były na poziomie zerowym. Za pierwszy kwartał 2026 r. przepływy pieniężne netto z działalności finansowej zmniejszyły się o 6,03 mln co było wynikiem zaciągnięcia w 2025 r. kredytu BPS Kraśnik oraz pożyczki w spółce Flow Mokotów sp. z o.o., podczas gdy w 2026 r. uruchomiono część kredytu w WRP Inwestycje sp. z o.o. W konsekwencji powyższego za 3 miesiące 2025 roku Grupa Kapitałowa odnotowała ujemne przepływy pieniężne netto w wysokości 0,9 mln zł, co stanowiło obniżenie o 1,97 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu 2025 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 2026 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. Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 i na dzień 31 grudnia 2025 roku zostało przygotowane przy założeniu, iż Spółka będzie kontynuowała działalność w dającej przewidzieć się przyszłości, obejmującej okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

3.5 Perspektywy rozwoju

Informacja o planowanych inwestycjach

W ramach prowadzonej działalności Grupa Kapitałowa zamierza w najbliższych latach koncentrować się na działalności deweloperskiej oraz realizacji kolejnych projektów inwestycyjnych. Wszystkie planowane inwestycje będą realizowane na terenie Polski. W najbliższym czasie Grupa nie planuje ekspansji na rynki zagraniczne.

WRP Inwestycje Sp. z o.o. realizuje projekt pod nazwą „Zielony Felin”, obejmujący w pierwszym etapie budowę dwóch budynków wielorodzinnych, w ramach których powstaną 143 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) przekraczającej 6 235 m² (Etap 1). Na dzień 31 marca 2026 r. spółka posiadała podpisanych 47 umów deweloperskich (przedwstępnych), co odpowiadało ponad 29% planowanej sprzedaży. Na dzień publikacji sprawozdania liczba podpisanych umów deweloperskich wzrosła do 52.

W grudniu 2025 r. spółka złożyła wniosek o wydanie pozwolenia na budowę dla Etapu 2 inwestycji. Rozpoczęcie sprzedaży tego etapu planowane jest na III kwartał 2026 r., natomiast rozpoznanie przychodów z inwestycji przewidywane jest w 2028 r. W ramach Etapu 2 planowana jest realizacja 74 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni ponad 3 000 m² PUM. Etapy 1 i 2 projektu będą realizowane przez WRP Inwestycje Sp. z o.o., natomiast

kolejne etapy przez Interbud Construction Sp. z o.o. WRP Inwestycje Sp. z o.o. posiada zabezpieczone 100% nieruchomości przeznaczonych pod realizację Etapów 1 i 2. W odniesieniu do kolejnych etapów Grupa zabezpieczyła ponad 68% gruntów. Rozpoczęcie realizacji Etapu 2 planowane jest na drugą połowę 2026 r. Etapy 3 i 4 planowane są do rozpoczęcia pod koniec 2027 r., natomiast Etapy 5 i 6 — na przełomie lat 2028 i 2029.

Apartments Inwestycje zawarła przedwstępną umowę zakupu nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, położonych w centrum Lublina, o łącznej powierzchni ok. 0,12 ha, za cenę ok. 5,1 mln zł netto. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej spółka do dnia 31 stycznia 2026 r. wpłaciła w transzach łączną kwotę ok. 1,1 mln zł tytułem zadatku i zaliczki. Umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości ma zostać zawarta po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, nie później jednak niż do dnia 31 lipca 2026 r. Na przedmiotowej nieruchomości Apartments Inwestycje planuje realizację inwestycji mieszkaniowo-usługowej o łącznej powierzchni ok. 2 700 m² (PUM + PUU). W grudniu 2025 r. spółka złożyła wniosek o wydanie pozwolenia na budowę, który pozostaje w trakcie procedowania. Dodatkowo spółka informuje, że planowana inwestycja będzie realizowana wspólnie z dwoma lokalnymi przedsiębiorcami. W związku z tym spółka zależna Interbud Apartments Sp. z o.o. zbyła na rzecz partnerów 45% udziałów posiadanych w Apartments Inwestycje, natomiast pozostałe 55% udziałów pozostaje w posiadaniu Emitenta.

Rupes Sp. z o.o. przygotowuje projekt deweloperski w Warszawie. Spółka złożyła wniosek o wydanie pozwolenia na budowę i zakłada uzyskanie ostatecznej decyzji na przełomie czerwca i lipca 2026 r. Rozpoczęcie procesu budowlanego planowane jest na III kwartał 2026 r. W ramach projektu planowana jest budowa 19 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni ponad 1 160 m² PUM. Rupes Sp. z o.o. nabyła nieruchomość w dniu 31 grudnia 2024 r. Na potrzeby realizacji inwestycji utworzono spółkę zależną Flow Mokotów Sp. z o.o., do której została wniesiona nieruchomość przeznaczona pod realizację projektu. Rupes Sp. z o.o. posiada 50% udziałów we Flow Mokotów Sp. z o.o., natomiast pozostałe udziały należą do inwestorów prywatnych, którzy zobowiązali się do zapewnienia środków finansowych na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego.

W dniu 1 sierpnia 2025 r. Interbud-Lublin S.A. uzyskała pozwolenie na budowę projektu deweloperskiego obejmującego budowę budynku wielorodzinnego przy ul. Relaksowej w Lublinie. W dniu 24 października 2025 r. decyzja uzyskała status ostatecznej. W wyniku zaskarżenia decyzji została ona jednak uchylona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny. Spółka analizuje zasadność wyroku i rozważa ponowne przeprowadzenie procedury uzyskania pozwolenia na budowę lub wniesienie skargi kasacyjnej. W ramach inwestycji planowana jest realizacja ok. 58 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni ponad 2 397 m² PUM. Rozpoznanie przychodów i kosztów z realizacji projektu przewidywane jest w 2028 r.

Interbud Centrum Sp. z o.o. podpisała przedwstępną umowę zakupu nieruchomości w Łodzi. W dniu 8 sierpnia 2025 r. wydane zostało pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze oraz wbudowanym garażem wraz z infrastrukturą techniczną, na nieruchomości położonej przy ul. Pomorskiej 9 w Łodzi. Na dzień 14 października 2025 r. decyzja posiadała status ostatecznej. Zgodnie z przygotowaną dokumentacją projektową spółka planuje realizację inwestycji pod nazwą „Przy Placu Wolności by BBBHouse”, obejmującej 55 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2 238 m² PUM oraz lokal usługowy o powierzchni 189 m² PUU. Rozpoczęcie procesu budowlanego planowane jest na II kwartał 2026 r., natomiast rozpoznanie przychodów i kosztów z realizacji inwestycji przewidywane jest na przełomie lat 2027 i 2028. Na dzień bilansowy spółka posiadała podpisanych 5 umów deweloperskich dotyczących lokali mieszkalnych.

W 2025 r. Emitent złożył również dokumentację niezbędną do uzyskania pozwolenia na budowę dla kolejnej inwestycji w Lublinie, dla której posiada już tytuł własności do nieruchomości. W ramach projektu planowana jest budowa budynku wielorodzinnego przy ul. Kalinowszczyzna o łącznej powierzchni ok. 3 700 m² (PUM i PUU). Uzyskanie pozwolenia na budowę przewidywane jest w II półroczu 2026 r., natomiast rozpoznanie przychodów i kosztów planowane jest do końca 2028 r.



Grupa Kapitałowa planuje również rozpoczęcie działalności na rynku katowickim. W dniu 27 sierpnia 2025 r. spółka zależna Interbud Silesia Sp. z o.o., w której 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 po spełnieniu określonych warunków, w tym po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę budynków o powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) w przedziale od 11 000 m² do 13 000 m², nie później jednak niż do dnia 27 sierpnia 2026 r. Spółka planuje realizację inwestycji etapowo, natomiast rozpoznanie przychodów z inwestycji przewidywane jest w latach 2028–2030. Wniosek o wydanie pozwolenia zamiennego został złożony pod koniec 2025 r., a uzyskanie nowej decyzji planowane jest do sierpnia 2026 r.

Działania zarządów spółek Grupy Kapitałowej koncentrują się na zapewnieniu po 2026 r. stabilnych i regularnych przychodów z działalności deweloperskiej, potwierdzających możliwość kontynuacji działalności całej Grupy. Grupa poprzez bieżące działania zabezpiecza bank ziemi oraz dokumentację budowlaną umożliwiającą realizację przyjętych założeń.

Działania podjęte w celu zabezpieczenia finansowania inwestycji

W celu zapewnienia środków finansowych na zakup nowych nieruchomości oraz przygotowanie dokumentacji dla planowanych inwestycji Emitent zakłada przeprowadzenie w 2026 r., zgodnie z wcześniej publikowanymi raportami bieżącymi, podwyższenia kapitału w ramach kapitału docelowego. Do dyspozycji pozostaje jeszcze 1 000 000 akcji, a zakończenie procesu jego uzupełnienia planowane jest do końca listopada 2026 r.

W celu finansowania inwestycji „Zielony Felin” — Etap 1, spółka zależna WRP Inwestycje Sp. z o.o. zawarła w dniu 31 października 2025 r. z Bankiem Ochrony Środowiska S.A. z siedzibą w Warszawie dwie umowy kredytowe na łączną kwotę 27,5 mln zł. Środki z kredytów przeznaczone są na realizację wskazanej inwestycji. Umowy przewidują termin spłaty zadłużenia do dnia 31 maja 2027 r. Oprocentowanie kredytów zostało ustalone jako WIBOR 3M powiększony o marżę banku. Informacja na ten temat została przekazana raportem bieżącym nr 41/2025.

Założenia dotyczące płynności bieżącej

W celu zabezpieczenia środków na działalność inwestycyjną Grupy Kapitałowej Zarząd Emitenta planuje w 2026 r. przeprowadzenie kolejnej emisji obligacji oraz zawarcie umów kredytowych przeznaczonych na finansowanie poszczególnych inwestycji.

Od czerwca 2025 r. spółka zależna Emitenta rozpoczęła realizację inwestycji „Zielony Felin” — Etap 1, a Emitent rozpoczął generowanie przychodów z tytułu obsługi sprzedaży oraz zarządzania procesem budowlanym.

Kolejne przychody Emitent zaczął osiągać od listopada 2025 r. w związku z obsługą sprzedażową inwestycji „Przy Placu Wolności” w Łodzi.

Analizy przeprowadzone przez Spółkę wskazują, że już pozyskane oraz oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne, wynikające z realizacji opisanych inwestycji, będą wystarczające do pokrycia zapotrzebowania Grupy Kapitałowej na kapitał obrotowy w dającej się przewidzieć przyszłości, w szczególności w okresie kolejnych 12 miesięcy.

Potencjalne niepewności i zagrożenia

Pomimo, że analizy stanowiące podstawę przyjęcia założenia kontynuacji działalności wskazują na dodatnie przepływy pieniężne we wszystkich miesiącach roku obrotowego 2026 oraz w latach kolejnych, Spółka zwraca uwagę na potencjalne niepewności i zagrożenia, w szczególności:

- procedury administracyjne związane z uzyskiwaniem pozwoleń na budowę przez spółki Grupy;
- sytuację geopolityczną, w tym konflikt zbrojny w ryzyknie oraz na Bliskim Wschodzie;
- utrzymujący się wysoki poziom inflacji oraz wysokie stopy procentowe, wpływające na obniżenie zdolności kredytowej potencjalnych klientów;
- ograniczony dostęp do finansowania inwestycji na korzystnych warunkach.

Grupa Kapitałowa rozpoznaje przychody i koszty w momencie oddania inwestycji do użytkowania oraz przeniesienia prawa własności lokali na klientów, co następuje cyklicznie i pozostaje uzależnione od uwarunkowań gospodarczych oraz prawnych. W konsekwencji w poszczególnych okresach sprawozdawczych mogą nie występować bieżące dodatnie przepływy pieniężne. W takich przypadkach koszty działalności pokrywane będą ze środków zgromadzonych wcześniej w Grupie, w tym ze środków pochodzących z emisji papierów wartościowych oraz finansowania dłużnego.

Pomimo występowania ryzyk niezależnych od Emitenta, Zarząd podejmuje działania mające na celu ograniczenie wpływu ryzyk zewnętrznych w zakresie możliwym do przewidzenia. Dodatkowo Zarząd koncentruje się na zapewnieniu spółkom należącym do Grupy Kapitałowej odpowiednich zasobów finansowych niezbędnych do realizacji planowanych inwestycji w zakładanych terminach. Z uwagi na przyjęty harmonogram realizacji projektów Spółka zakłada rozpoznanie pierwszych przychodów z rozpoczętych inwestycji w I półroczu 2027 r.

Opis metodologii zarządzania ryzykiem płynności został szczegółowo przedstawiony w nocie 27 Sprawozdania finansowego.

Rozwój rynku deweloperskiego w Polsce pozostaje uzależniony od sytuacji makroekonomicznej oraz uwarunkowań globalnych. Zarząd monitoruje sytuację rynkową i dostosowuje ofertę sprzedażową oraz harmonogram uruchamiania nowych inwestycji w sposób racjonalny, mający na celu ograniczenie ryzyka nadmiernej liczby niesprzedanych lokali.

W ocenie Zarządu jednostki dominującej potencjalne ryzyka zidentyfikowane na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie wpływają na sytuację Grupy Kapitałowej i nie wymagają dodatkowych ujawnień.

Grupa Kapitałowa zamierza uruchamiać kolejne projekty deweloperskie w odpowiednich odstępach czasowych, tak aby racjonalnie wprowadzać nowe produkty do oferty sprzedażowej oraz wyrównywać cykl osiągniętych przychodów w latach 2026–2029.

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

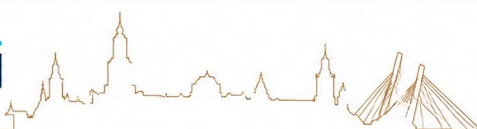
Czynniki zewnętrzne

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

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

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

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



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

Czynniki wewnętrzne

Priorytetem dla spółek Grupy Kapitałowej pozostają projekty deweloperskie. Ofertę mieszkaniową Grupa Kapitałowa przygotowuje dla różnych grup klientów, stąd planowanie i realizacja inwestycji w cenowo atrakcyjnych lokalizacjach- dostosowanych do finansowych możliwości potencjalnych nabywców, inwestycja na os. Nowy Felin i os. Brzozy w Lublinie, jak również w rejonach, w których mieszkania osiągają wyższe pułapy cenowe np. na planowanej inwestycji na ul. Relaksowej czy ul. Kalinowszczyzna w Lublinie lub w centrum Łodzi i w Warszawie. Grupa Kapitałowa oferuje pomoc przy pozyskaniu kredytów hipotecznych. W ramach oferty finansowania proponowane są programy dostosowane do możliwości finansowych odbiorców oferty.

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

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

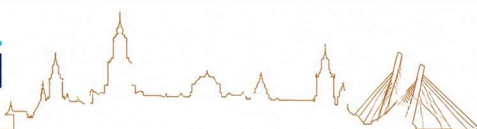
3.7 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność

- ryzyko w związku z sytuacją polityczno-gospodarczą w Ukrainie oraz konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie,
- 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.

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę jest czynnikiem istotnie destabilizującym sytuację społeczną i gospodarczą w Polsce. Wojna może wywierać wpływ na popyt na mieszkania, koszty budowy oraz dostępność podwykonawców. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego wszystkie inwestycje Grupy Kapitałowej postępują zgodnie z planem. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy i jej długofalowych planów.

Napięcia geopolityczne oraz konflikty zbrojne na Bliskim Wschodzie stanowią czynnik wpływający na globalną sytuację gospodarczą, w tym w szczególności na poziom cen surowców energetycznych oraz stabilność rynków finansowych. Na dzień sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego działalność Grupy Kapitałowej, skoncentrowana na rynku deweloperskim w Polsce, nie jest bezpośrednio narażona na skutki tych zdarzeń.

W ocenie Zarządu jednostki dominującej zdarzenia te jednak pozostają bez wpływu na sytuację Grupy Kapitałowej i nie wymagają dodatkowych ujawnień w niniejszym sprawozdaniu.

Szczegółowy opis wskazanych powyżej ryzyk został zamieszczony w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Spółki w 2025 roku (str. 30-35) i pozostaje aktualny na dzień sporządzenia raportu za I kwartał 2026 r.

3.8 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników

Emitent nie publikował prognoz jednostkowych ani skonsolidowanych wyników finansowych na 2026 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

Od dnia 27 lutego 2024 r. spółka zależna WRP Inwestycje sp. z o.o. (Spółka Zależna) ma zawarte z dwoma osobami (Pożyczkodawcy, Wspólnicy) dwie osobne umowy pożyczek z aneksami na łączną kwotę 3,68 mln zł, z przeznaczeniem na zakup nieruchomości będących w planach zabudowy Spółki Zależnej. Umowy przewidują okres spłaty zadłużenia do końca maja 2028 r. Oprocentowanie pożyczek zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o 2,2% w skali roku. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonych pożyczek stanowi poręczenie Emitenta 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. Na dzień 31 grudnia 2025 spółka uruchomiła 1,5 mln ww. kredytu.

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.

Dnia 13.10.2025 roku jednostka zależna Apartments Inwestycje Sp. z o.o. otrzymała dwie pożyczki od osób fizycznych, każda w wysokości 112.500,00 zł, których termin wymagalności określono na 31.03.2028. 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.

4 Informacje o akcjach i akcjonariacie

4.1 Kapitał zakładowy Emitenta

Poniższa tabela przedstawia strukturę kapitału zakładowego Interbud–Lublin S.A. na koniec I kwartału 2026 r.

Seria akcji	Rodzaj akcji	Ilość akcji	Ilość głosów	Ilość akcji w obrocie na rynku regulowanym
A	imienne uprzywilejowane co do głosu	501.600	1.003.200	0
B	imienne uprzywilejowane co do głosu	2.006.400	4.012.800	0
C	imienne uprzywilejowane co do głosu	2.006.400	4.012.800	0
D	zwykłe na okaziciela	501.600	501.600	501.600
E	zwykłe na okaziciela	2.000.000	2.000.000	2.000.000
F	zwykłe na okaziciela	3.260.000	3.260.000	0
G	zwykłe na okaziciela	1.000.000	1.000.000	0
Razem	-	11.276.000	15.790.400	11.530.400

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 raportu okresowego.

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Tomasz Grodzki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 580	13,10%	2 955 160	18,71%
	na okaziciela	434 864	3,86%	434 864	2,75%
	razem	1 912 444	16,96%	3 390 024	21,47%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 985	13,11%	2 955 970	18,72%
	na okaziciela	374 000	3,32%	374 000	2,37%
	razem	1 851 985	16,42%	3 329 970	21,09%
Piotr Biernatowski	na okaziciela	195 000	1,73%	195 000	1,23%
Kamil Majewski	na okaziciela	2 080	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 tj. od dnia 14 kwietnia 2026 roku.

4.3 Struktura własności akcji Emitenta

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

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Tomasz Grodzki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 580	13,10%	2 955 160	18,71%
	na okaziciela	434 864	3,86%	434 864	2,75%
	razem	1 912 444	16,96%	3 390 024	21,47%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 985	13,11%	2 955 970	18,72%
	na okaziciela	374 000	3,32%	374 000	2,37%
	razem	1 851 985	16,42%	3 329 970	21,09%
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%
akcjonariusz	imienne uprzywilejowane co do głosu	210 667	1,87%	421 334	2,67%
akcjonariusz	imienne uprzywilejowane co do głosu	210 668	1,87%	421 336	2,67%
Pozostali	na okaziciela	4 952 736	43,92%	4 952 736	31,37%
Razem	-	11 276 000	100,00%	15 790 400	100,00%

W okresie od dnia przekazania poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 14 kwietnia 2026 roku, do dnia sporządzenia niniejszego raportu zgodnie z wiedzą Emitenta nie miały miejsca inne zmiany w stanie posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

5 Organy Spółki

5.1 Zarząd

Na dzień 1 stycznia 2026 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 2026 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Robert Zajkowski
- Piotr Biernatowski
- Joanna Bartkowiak
- Tomasz Wołowicz
- Kamil Majewski

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

6 Informacje uzupełniające

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

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1.	L & W Future Sp. z o.o. Powód: Rupes Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 04.2020r. Komornik Sądowy przy Sadzie Rejonowym w Przemyślu Agnieszka Bandosz. Sygn. akt GKm 23/20	O zapłatę za faktury z tyt. umowy najmu lokali użytkowych	19.259,14	W dniu 01.04.2020 r. został skierowany wniosek o wszczęcie egzekucji na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Przemyślu, V Wydział Gospodarczy z dnia 21.11.2019 r. sygn. akt V GC 344/19 upr wraz z klauzulą wykonalności z dnia 19.02.2020 r. Komornik dokonał zajęcia rachunków bankowych. Egzekucja w toku. W dniu 25.05.2026 r. Powód otrzymał postanowienie komornika sądowego przedmiotowego Sądu, który postanowił umorzyć postępowanie egzekucyjne wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji.
2.	Invest Partner Mateusz Witkowski Sp. K. Powód: 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 Kabała Waled Pozwany: „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

Poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za I kwartał 2026 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 – 27 maja 2026 r.

Podpisy osób zarządzających

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

