



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN**  
w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku  
(zawiera informacje nt. działalności Jednostki Dominującej za ww. okres)

<b>1</b>	<b>Spis treści</b>	
<b>1</b>	<b>List Prezesa Zarządu</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Wybrane dane finansowe</b>	<b>5</b>
2.1	Dane skonsolidowane	5
2.2	Dane jednostkowe Interbud – Lublin S.A.	6
2.3	Zasady przeliczeń wybranych danych finansowych	7
<b>3</b>	<b>Informacje o Grupie Kapitałowej Interbud-Lublin</b>	<b>7</b>
3.1	Opis organizacji Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	7
3.2	Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin	8
3.2.1	Jednostka dominująca	8
3.2.2	Jednostki zależne	9
3.3	Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej	10
3.4	Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej	10
<b>4</b>	<b>Informacja o działalności Spółki i Grupy w okresie sprawozdawczym</b>	<b>11</b>
4.1	Informacja o rynkach zbytu oraz źródłach zaopatrzenia	11
4.1.1	Odbiorcy	11
4.1.2	Dostawcy	11
4.2	Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej	11
4.3	Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązanymi	12
4.4	Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2024 roku poręczeniach i gwarancjach	12
4.5	Informacje o kredytach i pożyczkach	12
4.6	Istotne zdarzenia, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym mające wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej	14
<b>5</b>	<b>Sytuacja finansowa</b>	<b>19</b>
5.1	Grupa Kapitałowa	19
5.1.1	Wyniki za 2024 rok	19
5.1.2	Wyniki segmentów działalności	20
5.1.3	Struktura aktywów i pasywów	21
5.1.4	Przepływy pieniężne	23
5.2	Jednostka Dominująca – Interbud - Lublin S.A.	23
5.2.1	Wyniki za 2024 rok	23
5.2.2	Struktura aktywów i pasywów	24
5.2.3	Przepływy pieniężne	25
5.3	Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym	26
5.4	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za 2024 rok	26
5.5	Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi	26
5.6	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	26
5.7	Wykorzystanie środków z emisji	26
5.8	Prognozy wyników finansowych	27
5.9	Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym oraz wartościowym	27
<b>6</b>	<b>Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej</b>	<b>27</b>
6.1	Opis perspektyw rozwoju	27
6.2	Strategia Grupy	29
6.3	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki i Grupy	29
6.3.1	Czynniki zewnętrzne	29

6.3.2	Czynniki wewnętrzne.....	30
6.4	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń oraz stopnia, w jakim Grupa Kapitałowa jest na nie narażona.....	30
6.4.1	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Grupa prowadzi działalność .....	30
6.4.2	Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki i Grupy .....	31
6.4.3	Identyfikacja ryzyka finansowego.....	33
6.4.4	Ryzyko rynkowe.....	33
6.4.5	Ryzyko kredytowe .....	33
6.4.6	Ryzyko utraty płynności.....	33
<b>7</b>	<b>Pozostałe informacje.....</b>	<b>35</b>
7.1	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej. ....	35
7.2	Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych .....	36
7.3	Informacje o firmie audytorskiej badającej sprawozdania finansowe .....	37
7.4	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego.....	37
7.5	Prace badawczo – rozwojowe .....	38
7.6	Zatrudnienie .....	38
7.7	Działalność sponsoringowa lub charytatywna .....	38
7.8	Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych za 2024 rok.....	38
<b>8</b>	<b>Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w 2024 roku.....</b>	<b>38</b>
8.1	Odstąpienie od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego .....	38
8.2	Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.....	42
8.3	Akcje i akcjonariat .....	42
8.3.1	Kapitał zakładowy.....	42
8.3.2	Akcjonariat.....	43
8.3.3	Akcje własne .....	44
8.3.4	Umowy dotyczące akcjonariuszy i obligatariuszy .....	44
8.4	Władze Jednostki Dominującej.....	45
8.4.1	Zarząd .....	45
8.4.2	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień .....	45
8.4.3	Rada Nadzorcza .....	47
8.4.4	Opis działania Rady Nadzorczej .....	48
8.4.5	Komitety wewnętrzne .....	48
8.5	Akcje Emitenta posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	52
8.6	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.....	53
8.7	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu oraz przenoszenia prawa własności akcji ...	53
8.8	Opis zasad zmiany statutu Jednostki Dominującej.....	53
8.9	Sposób działania Walnego Zgromadzenia Jednostki Dominującej.....	53
8.9.1	Uprawnienia akcjonariuszy.....	54
8.9.2	Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia .....	54
<b>9</b>	<b>Oświadczenia osób zarządzających.....</b>	<b>55</b>
9.1	Informacja Zarządu w sprawie firmy audytorskiej badającej sprawozdania finansowe .....	55
9.2	Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych.....	55
	<b>Podpis osoby zarządzającej.....</b>	<b>55</b>
	<b>Kontakt do jednostki dominującej .....</b>	<b>56</b>

## 1 List Prezesa Zarządu

Szanowni Państwo,

Miniony rok 2024, był dla Spółki, pierwszym od wielu lat, okresem w którym dokonano spłaty wszystkich zobowiązań objętych układem, a wykonanie układu prawomocnie zostało zatwierdzone przez Sąd Rejonowy. W związku z zakończeniem procesu restrukturyzacji Zarząd, skoncentrował swoje działania na rozwoju i przygotowaniu nowych projektów deweloperskich, jednak nowy rozdział w historii Spółki przypadł na bardzo trudny okres determinowany przez niestabilne otoczenie polityczne, zarówno w ujęciu krajowym i przede wszystkim globalnym co znalazło to swoje odbicie w koniunkturze gospodarczej poczynając od poziomu międzynarodowego, a skończywszy na poziomie lokalnym. W szczególności, w branży deweloperskiej mogliśmy zaobserwować wpływ, dwóch niekorzystnych czynników: wewnętrznej dekoniunktury trwającej od roku 2023, wywołanej, pierwotnie wysoka inflacją, a wtórnie polityką wysokich stóp procentowych kreowaną przez NBP, oraz zewnętrzną, niestabilną sytuacją geopolityczną.

Patrząc z tego punktu widzenia Spółka musiała znacznie zintensyfikować swoje działania, aby po okresie koncentracji na spłacie zadłużenia, zainicjować działania prorozwojowe czego wynikiem było podwyższenie kapitału poprzez emisję nowej serii akcji F w ilości 3,2 mln szt. akcji w ramach kapitału docelowego, pozyskując 4,9 mln zł na przygotowanie inwestycji i zakup nowych nieruchomości.

W ramach Grupy Kapitałowej Emitent rozpoczął przygotowania do rozpoczęcia kolejnych projektów deweloperskich. Zgodnie z założonym harmonogramem Spółka zależna Interbud Construction s. z o.o. realizowała Projekt Osiedle Lotników et. 3, który planowany jest do przekazać do użytkowania w sierpniu 2025r. a przychody z niego będą rozpoznane na przełomie III i IV kwartału 2025r.

Emitent rozszerzył swoje działanie planując i przygotowując nowe inwestycje nie tylko w Lublinie ale i w Warszawie, Łodzi i w Olsztynie, w ramach których przygotowuje do pozwolenia na budowę kolejne projekty.

Rok 2025 z punktu przyjętych założeń będzie okresem rozpoczęcia realizacji inwestycji na tych nowych rynkach jak i uruchomieniem kolejnych, co najmniej dwóch projektów deweloperskich w Lublinie. Opracowano strategię rozwoju Grupy Kapitałowej na najbliższe 5 lat. W ramach której, Zarząd przygotował zasoby do zapewnienia środków niezbędnych do funkcjonowania i rozwoju wszystkich Spółek należących do Grupy Kapitałowej. Jednym z elementów przygotowania zasobów była sprzedaż projektu z pozwoleniem na budowę dla inwestycji Osiedle Lotników (etap 4). W ramach tej sprzedaży, zapowiadanej w 2024 r., a finalnie przeprowadzonej już po dacie bilansu w styczniu 2025r., Spółka zależna osiągnęła przychód na poziomie 3,5 mln zł netto, co pozwoliło jej wygenerować dochód na poziomie 1,2 mln zł. Na I kwartał 2025r. Zarząd Emitenta przyjął również założenie podniesienie kapitału o kolejne 1 mln akcji, co pozwoli Emitentowi pozyskać kolejne 2,5 mln zł na rozwój inwestycji. Także po dacie bilansu w dniu 26 lutego 2025r., Spółka należąca do Grupy Kapitałowej Emitenta, dokonała zawarcia kolejnej umowy pożyczki na kwotę 1,9 mln zł, co potwierdza jej zdolność kredytową. Pożyczka zostanie przeznaczona na potrzeby poprawy płynności do czasu przeniesienia własności sprzedawanych mieszkań, czyli rozliczenia prowadzonej inwestycji deweloperskiej. Inna Spółka GK, WRP Inwestycje, przygotowująca projekt Zielony Felin, otrzymała w marcu ostateczne pozwolenie na budowę i rozpoczęła negocjacje warunków realizacji projektu z wykonawcami, tak, żeby wejść na budowę w maju 2025r. Inwestycja będzie finansowana z części z kredytu inwestycyjnego, spółka prowadzi procedurę uzyskania finansowania w wysokości 20 mln zł, oraz z wpłat klientów na Mieszkanie w Rachunek Powierniczy.

Biorąc pod uwagę powyższe fakty, Zarząd Spółki pomimo trudnych uwarunkowań gospodarczych stara się konsekwentnie realizować przyjętą strategię rozwoju opartą na racjonalnych założeniach i dotychczasowych doświadczeniach. Fundamentalną zasadą jest systematyczny rozwój przy zapewnieniu odpowiedniego, bezpiecznego poziomu płynności finansowej, pozwalającego funkcjonować także w okresie gorszej koniunktury. Liczymy, że ta strategia przyczyni się do stabilnego rozwoju całej Grupy Kapitałowej Interbud Lublin SA, co znajdzie swoje odbicie w silnym i stałym trendzie wzrostowym walorów Spółki.

**Z wyrazami szacunku,**

**Tomasz Grodzki**

**Prezes Zarządu Interbud-Lublin S.A.**

## 2 Wybrane dane finansowe

### 2.1 Dane skonsolidowane

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		2024	2023	2024	2023
	Działalność kontynuowana				
I.	Przychody netto ze sprzedaży	1 968,71	1 603,34	457,39	354,06
II.	Koszty działalności operacyjnej	1 613,38	1 091,99	374,84	241,14
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	355,33	511,35	82,55	112,92
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-3 653,71	6 753,10	-848,87	1 491,28
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-3 209,90	14 727,01	-745,76	3 252,14
VI.	Zysk (strata) netto	-2 987,19	14 651,30	-694,02	3 235,43
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-10 606,28	-3 950,41	-2 464,17	-872,36
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	872,20	-734,84	202,64	-162,27
IX.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	9 165,83	-1 637,41	2 129,51	-361,59
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-568,26	-6 322,66	-132,02	-1 396,22

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023
I	Aktywa trwałe	1 465,13	1 937,63	342,88	445,64
II	Aktywa obrotowe	38 582,17	17 777,84	9 029,29	4 088,74
III.	Aktywa razem	40 047,30	19 715,47	9 372,17	4 534,38
IV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	28 230,61	9 059,21	6 606,74	2 083,54
V.	Zobowiązania długoterminowe	3 462,15	19,04	810,24	4,38
VI.	Zobowiązania krótkoterminowe	24 768,46	9 040,17	5 796,50	2 079,16
VII.	Kapitał własny	11 816,69	10 656,26	2 765,43	2 450,84
VIII.	Kapitał zakładowy	1 027,60	701,60	240,49	161,36
IX.	Pasywa, razem	40 047,30	19 715,47	9 372,17	4 534,38
X.	Ilość akcji (w tys szt.)*	10 276,00	7016	7016,00	7016,00
XII.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-0,29	2,09	-0,10	0,48
XII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-0,29	2,09	-0,10	0,48
XIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	1,15	1,52	0,39	0,35
XIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	1,15	1,52	0,39	0,35
XV.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0,00	0,00	0,00	0,00

## 2.2 Dane jednostkowe Interbud – Lublin S.A.

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		2024	2023	2024	2023
	Działalność kontynuowana				
I.	Przychody netto ze sprzedaży	948,35	283,14	220,33	62,53
II.	Koszty działalności operacyjnej	77,69	0,00	18,05	0,00
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	870,67	283,14	202,28	62,53
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 364,28	7 712,16	-549,30	1 703,07
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-1 585,07	16 960,61	-368,26	3 745,39
VI.	Zysk (strata) netto	-1 729,78	16 829,56	-401,88	3 716,45
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 388,94	-2 920,23	-787,36	-644,87
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-1 483,17	-512,00	-344,59	-113,06
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	4 698,33	-717,70	1 091,57	-158,49
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-173,79	-4 149,93	-40,38	-916,42

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-12-2024	31-12-2023	31-12-2024	31-12-2023
I	Aktywa trwałe	17 353,80	15 370,15	4 061,27	3 534,99
II	Aktywa obrotowe	5 076,50	3 955,01	1 188,04	909,62
III.	Aktywa razem	22 430,30	19 325,16	5 249,31	4 444,61
IV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 342,10	6 397,19	1 484,23	1 471,30
V.	Zobowiązania długoterminowe	430,61	430,10	100,77	98,92
VI.	Zobowiązania krótkoterminowe	5 911,50	5 967,09	1 383,45	1 372,38
VII.	Kapitał własny	16 088,19	12 927,97	3 765,08	2 973,31
VIII.	Kapitał zakładowy	1 027,60	701,60	240,49	161,36
IX.	Pasywa, razem	22 430,30	19 325,16	5 249,31	4 444,61
X.	Ilość akcji (w tys szt.)*	10 276	7 016	10 276	7 016
XII.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-0,17	2,40	-0,04	0,56
XII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-0,17	2,40	-0,04	0,56
XIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	1,57	1,84	0,37	0,43
XIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	1,57	1,84	0,37	0,43
XV.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0,00	0,00	0,00	0,00

### 2.3 Zasady przeliczeń wybranych danych finansowych

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

- poszczególne pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczone zostały według kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. 31 grudnia 2023 roku (1 EUR = 4,2730 PLN) i na dzień 31 grudnia 2023 roku (1 EUR = 4,3480);
- poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z 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 1 stycznia - 31 grudnia 2024 roku (1 EUR = 4,3042 PLN) oraz dla okresu 1 stycznia - 31 grudnia 2023 roku (1 EUR = 4,5284 PLN).

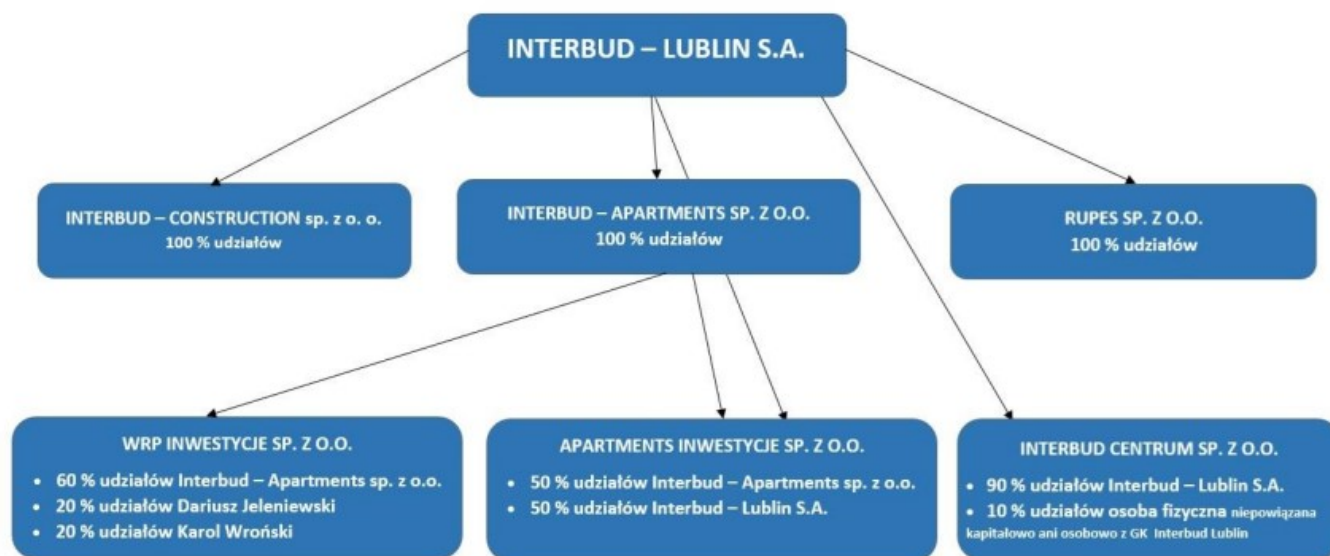
## 3 Informacje o Grupie Kapitałowej Interbud-Lublin

### 3.1 Opis organizacji Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

#### 3.1.1.1 Powiązania kapitałowe

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

Na dzień 31 grudnia 2024 r. 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.

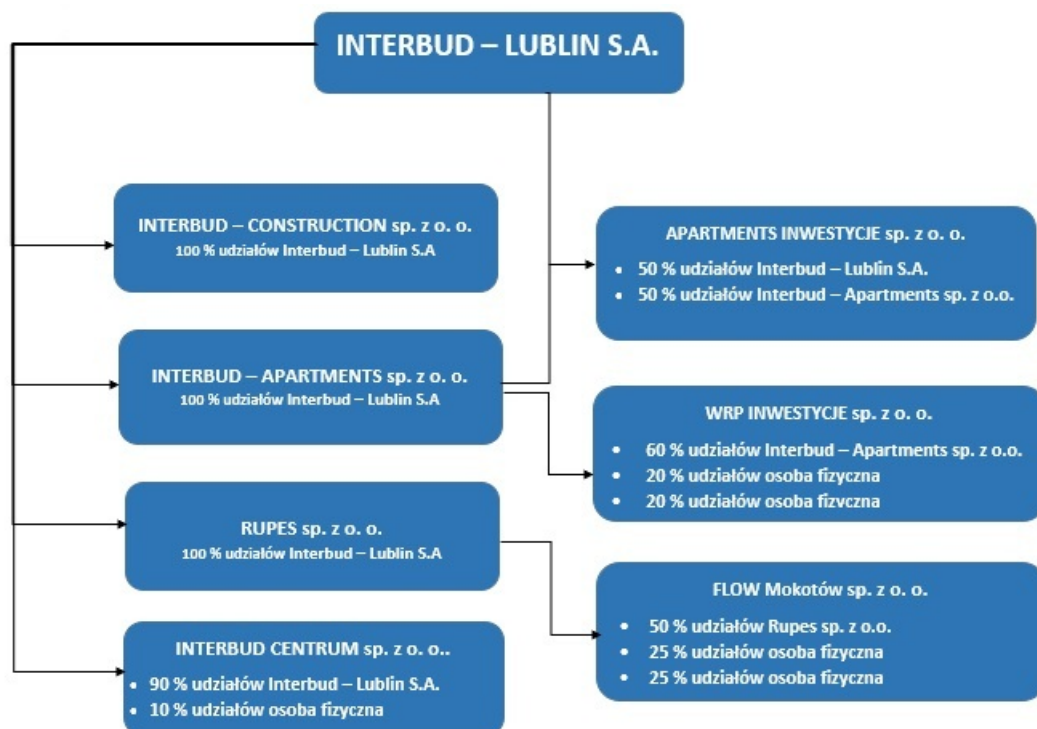
W dniu 31 marca 2023 r. Spółka zawarła ze spółką Besim Group sp. z o.o. tj. krajowym podmiotem prowadzącym działalność w branży deweloperskiej umowę polegającą na nabyciu ok. 5% udziałów w spółce prowadzącej działalność deweloperską Zacisze Wilanów Spółka z o.o. w Warszawie która jest niepowiązana kapitałowo ani osobowo z Emitentem ani z Grupą



Kapitałową Emitenta, za cenę ok 0,05 mln zł. W dniu 23 grudnia 2024 roku jednostka dominująca Grupy Kapitałowej dokonała sprzedaży udziałów w Spółce Zacisze Wilanów Spółka z o.o. poza Grupę.

W dniu 17 lutego 2024 r. spółka zależna od Emitenta tj. Rupes sp. z o. o. założyła nową spółkę pod firmą Flow Mokotów sp. z o.o., w której 50% udziałów posiada spółka Rupes sp. z o.o., a pozostałe 50% udziałów posiadają dwie osoby fizyczna nie powiązane osobowo ani kapitałowo z Grupą Kapitałową Interbud Lublin.

Wobec powyższego na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa Kapitałowa składała się z następujących podmiotów:



Największą grupę inwestycji długoterminowych stanowią nieruchomości gruntowe składające się na „bank ziemi”. Poza pozycjami wymienionymi powyżej Grupa Kapitałowa nie posiada istotnych inwestycji w tym inwestycji kapitałowych. Na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta nie posiadały oddziałów/zakładów.

### 3.2 Jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin

#### 3.2.1 Jednostka dominująca

Nazwa: „INTERBUD-LUBLIN” S.A.

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

Telefon: +48 81 746 34 07

Telefax: +48 81 746 44 65

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

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

Rejestracja:

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



### **3.2.2 Jednostki zależne**

#### **3.2.2.1 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.

#### **3.2.2.2 INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o. i INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o.**

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

Kapitał zakładowy spółki zależnej INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o. wynosi 4.243 tys. zł. Emitent posiada 100% udziałów w tym podmiocie. Spółka w 2019 roku zakończyła projekty deweloperskie Osiedle Nowy Felin oraz Osiedle Botanik 4. W 2023 roku Spółka zakończyła realizację projektu deweloperskiego w Lublinie pn. Osiedle Lotników I Etapu (budynek B3) i II Etapu (budynek B1 i B2). W 2024 roku spółka koncentrowała się na budowie trzeciego etapu Osiedla Lotników. W ramach inwestycji ma powstać 36 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale usługowe, Spółka prowadzi już ich sprzedaż przedwstępną.

Kapitał zakładowy spółki zależnej INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o. wynosi 1.305 tys. zł. Emitent posiada 100% udziałów w tym podmiocie. Spółka realizowała projekt deweloperski pn. Osiedle Brzozy III. Spółka aktualnie prowadzi prace przygotowawcze do inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego budynku mieszkalnego, przy ulicy Relaksowej w Lublinie.

#### **3.2.2.3 Apartments Inwestycje sp. z o.o. , WRP Inwestycje sp. z o.o. Interbud Centrum sp. z o.o.**

Spółka Apartments Inwestycje sp. z o.o. została założona 24 lipca 2020 r. a udiały w niej posiadają w równych częściach Interbud - Apartments sp. z o.o. oraz Rupes sp. z o.o. Z dniem 01 stycznia 2023 r. Zarząd spółki Apartments Inwestycje sp. z o.o. zdecydował o zawieszeniu wykonywania działalności gospodarczej przez spółkę na okres 24 miesięcy, tj. od dnia 01.01.2023 r. do dnia 31.12.2024 r. natomiast w dniu 13 lutego 2024 r. Zarząd spółki zadecydował o wznowieniu działalności. W dniu 19 kwietnia 2024 r. dwie osoby fizyczne niepowiązane kapitałowo ani osobowo z Grupą Kapitałową Interbud Lublin nabyła łącznie 50% udziałów spółki Apartments Inwestycje sp. z o.o. od spółki Rupes sp. z o.o. W dniu 23 września 2024 r. udiały spółki Apartments Inwestycje sp. z o.o. zostały odkupione od udziałowców spoza Grupy Kapitałowej przez spółkę INTERBUD-LUBLIN S.A. o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 35/2024. Spółka ma zajmować się realizacją części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Spółka WRP Inwestycje sp. z o.o. w której pierwotnie 20% udziałów posiadał Emitent a 80% udziałów posiadała spółka Interbud - Apartments sp. z o.o. powstała 30 lipca 2020 r. W dniu 27 lutego 2024 r. łącznie 40% udziałów spółki WRP Inwestycje sp. z o.o. zostało sprzedane do dwóch osób fizycznych niepowiązanych kapitałowo ani osobowo ze spółkami GK Interbud Lublin (20% udziałów sprzedała spółka Interbud – Lublin SA i 20% spółka Interbud Apartments sp. z o.o.). Spółka planuje realizację części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej Interbud Lublin.

W okresie III kwartałów 2024 r. oraz dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca żadne inne zmiany w obrębie Grupy Kapitałowej oraz w przedsiębiorstwie Emitenta poza wskazanymi powyżej.

W dniu 14 czerwca 2024 r. Emitent założył nową spółkę pod firmą Interbud Centrum sp. z o.o., w której 90% udziałów posiada Interbud Lublin S.A., a pozostałe 10% udziałów posiada osoba fizyczna nie powiązana osobowo ani kapitałowo z Grupą Kapitałową Interbud Lublin. Nowa spółka zależna została zawiązana w celu prowadzenia nowej inwestycji deweloperskiej polegającej na budowie budynku mieszkalnego w centrum Łodzi. Termin rozpoczęcia realizacji inwestycji spółka przewiduje w pierwszym półroczu 2025 r.

#### 3.2.2.4 Flow Mokotów sp. z o.o.

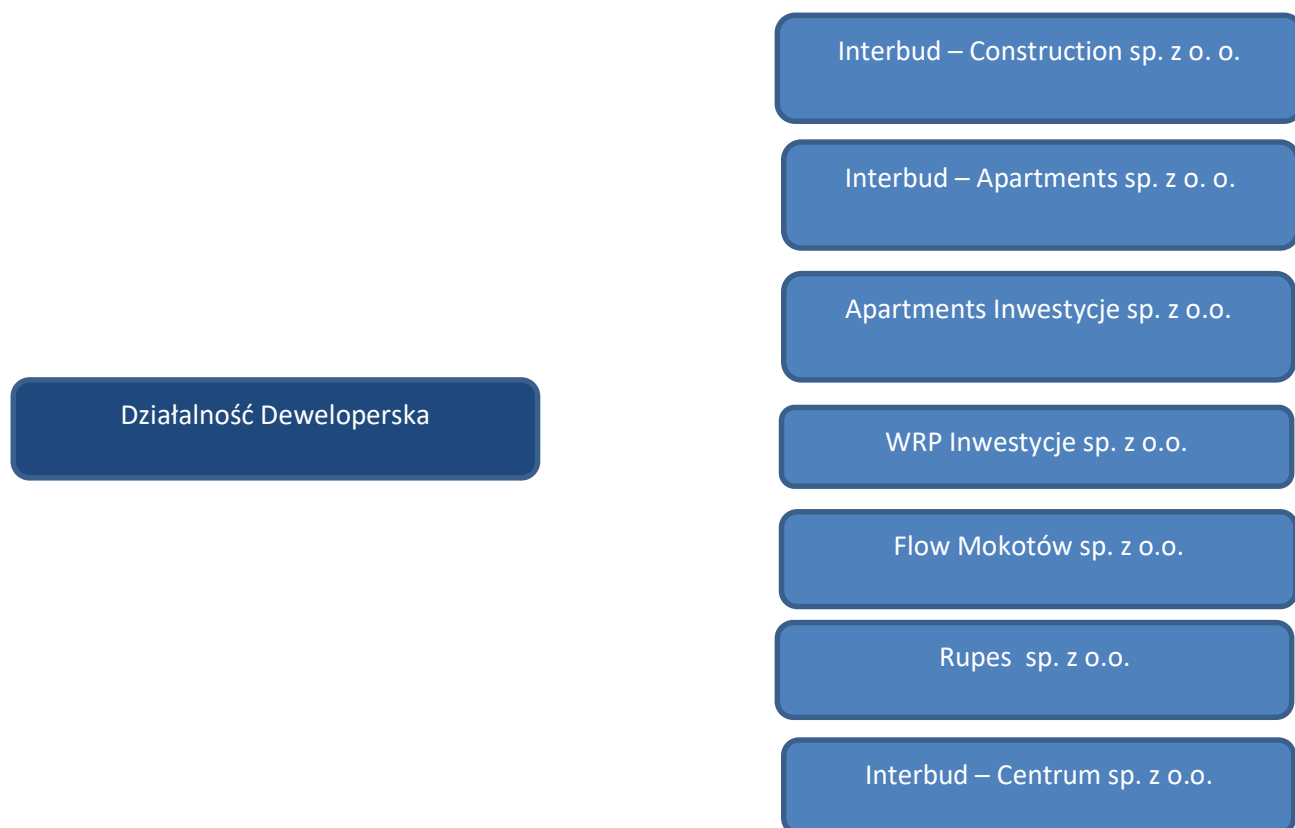
Spółka Flow Mokotów sp. z o.o. zawiązana została w dniu 17 lutego 2024 r. a udziały w niej posiadają Rupes sp. z o.o. (50%) oraz dwie osoby fizyczne (po 25% każda) niepowiązane osobowo ani kapitałowo z Grupą Kapitałową Interbud Lublin. Spółka będzie prowadziła nową inwestycję deweloperską polegającą na budowie budynku mieszkalnego w Warszawie. Spółka Rupes złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i zakłada uzyskać ostateczne pozwolenie na budowę w III kwartale 2025 roku. Proces budowlany rozpocznie się prawdopodobnie w IV kwartale 2025 r. W ramach projektu przygotowywane są około 22 lokale mieszkalne (ok 1160 m<sup>2</sup> PUM). O dalszych etapach związanych z nową inwestycją Spółka będzie informowała w kolejnych raportach.

#### 3.3 Zmiany w strukturze jednostki Grupy Kapitałowej

W okresie sprawozdawczym, poza informacjami zamieszczonymi powyżej nie miały miejsca żadne zmiany w obrębie Grupy Kapitałowej oraz w przedsiębiorstwie Emitenta.

#### 3.4 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

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



#### 3.5 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Jednostki Dominującej i jego Grupy Kapitałowej

W 2024 roku, poza informacjami zamieszczonymi w pkt 3.2 powyżej nie wystąpiły istotne zmiany w zasadach zarządzania Emitentem lub jego Grupą Kapitałową.

## **Organy Spółki**

### **3.5.1 Zarząd**

Od początku 2024 r., w tym na dzień publikacji niniejszego raportu, Zarząd Spółki funkcjonował w składzie:

- Tomasz Grodzki – Prezes Zarządu
- Sylwester Bogacki – Członek Zarządu

Do dnia sporządzenia niniejszego raportu okresowego skład Zarządu nie uległ zmianie.

### **3.5.2 Rada Nadzorcza**

Na dzień 1 stycznia 2024 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Henryk Dąbrowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Robert Zajkowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Dagmara Wójcik – Murdza – Członek Rady Nadzorczej
- Joanna Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Biernatowski – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 28 czerwca 2024 Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki obradujące dokonało następujących zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- Zwyczajne Walne Zgromadzenie odwołało ze składu Rady Nadzorczej z dniem 28 czerwca 2024 roku Pana Henryka Dąbrowskiego pełniącego funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki, bez podania przyczyny odwołania;
- Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało z dniem 28 czerwca 2024 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki Pana Łukasza Skowrona.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Robert Zajkowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Biernatowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Dagmara Wójcik – Murdza – Członek Rady Nadzorczej
- Joanna Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej
- Łukasz Skowron – Członek Rady Nadzorczej

## **4 Informacja o działalności Spółki i Grupy w okresie sprawozdawczym**

### **4.1 Informacja o rynkach zbytu oraz źródłach zaopatrzenia**

#### **4.1.1 Odbiorcy**

Rynek zbytu dla oferowanych przez Spółkę i Grupę produktów i usług jest rynkiem krajowym. Wszystkie obecnie prowadzone przez Grupę projekty realizowane są na terytorium Polski.

Spółka i Grupa nie posiadają ściśle określonego grona odbiorców swoich usług i produktów. Klientami działalności deweloperskiej prowadzonej przez Grupę są przede wszystkim indywidualni nabywcy lokali mieszkalnych (osoby fizyczne) oraz w przypadku lokali usługowych podmioty prowadzące działalność gospodarczą.

Grupa i Spółka nie jest uzależniona od żadnego z odbiorców usług i produktów.

W 2024 roku transakcje dotyczące sprzedaży nieruchomości gruntowych oraz lokali przekroczyły próg 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej za 2024 rok oraz Jednostki Dominującej, niemniej jednak były to transakcje nie uzależniające Spółek od pojedynczych odbiorców.

#### **4.1.2 Dostawcy**

Interbud-Lublin S.A. zaniechała prowadzenia działalności budowlano-montażowej i w związku z powyższym w 2024 r. Emitent oraz jednostki od niego zależne nie dokonywały zakupów materiałów do produkcji i towarów związanych z w/w działalnością.

### **4.2 Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej**

Informacje nt. umów znaczących dla działalności Spółki i Grupy Kapitałowej zawartych w okresie sprawozdawczym zostały przedstawione w punkcie 4.6 *Istotne zdarzenia, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym*. Poza umowami opisanymi w

punkcie dotyczącym istotnych zdarzeń spółki z Grupy Kapitałowej nie zawierały innych znaczących umów ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

Jednocześnie Emitentowi nie są znane umowy znaczące dla jego działalności zawarte pomiędzy akcjonariuszami Jednostki Dominującej.

#### 4.3 Informacja o istotnych transakcjach zawartych 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.

#### 4.4 Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2024 roku poręczeniach i gwarancjach

W dniu 27 lutego 2024 r. spółka zależna WRP Inwestycje sp. z o.o. (Spółka Zależna) podpisała z dwoma osobami fizycznymi (Pożyczkodawcy) dwie osobne umowy pożyczek na łączną kwotę 3,1 mln zł z przeznaczeniem na zakup nieruchomości będących w planach zabudowy Spółki Zależnej. Umowy przewidują okres spłaty zadłużenia do 2 lat od dnia otrzymania pożyczek. 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.

Po okresie sprawozdawczym tj. 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.

w dniu 10 marca 2025 r. spółka zależna Flow Mokotów sp. z o.o. podpisała z dwoma osobami fizycznymi będącymi jej współnikami, umowę pożyczki w kwocie 6,5 mln zł z terminem spłaty do 31 grudnia 2027 roku oraz ustanowienia zabezpieczeń tj. hipoteki ustanowionej na Nieruchomości w Warszawie należącej do ww. spółki Zależnej do kwoty ok 8,5 mln zł. oraz poręczenie Emitenta wraz z rygorem wynikającym z 777 § 1 pkt 5) kpc na rzecz Wspólników.

#### 4.5 Informacje o kredytach i pożyczkach

##### 4.5.1 Zobowiązania z tytułu kredytów spółek Grupy Kapitałowej Interbud Lublin

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2024	Rok zakończony 31.12.2023
Długoterminowe	0	0
Krótkoterminowe	1 500 000,00	0
<b>Razem</b>	<b>1 500 000,00</b>	<b>0</b>

Poniższa tabela przedstawia zmiany poszczególnych kredytów spółek Grupy Kapitałowej Interbud Lublin w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 roku i 2023 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

Kredytodawca	Nr umowy	Spłata i umorzenie kredytu	Stan na dzień 31.12.2024 roku			Stan na dzień 31.12.2023 roku
			długoterminowy	krótkoterminowy	Razem	Razem
Bank Spółdzielczy Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku	130063/17/KG/OB/24	0,00	0,00	1 500 000,00	0,00	0,00
Odsetki naliczone na dzień bilansowy		0,00	0,00	1 500 000,00	1 500 000,00	0,00
Razem		0,00	0,00	1 500 000,00	1 500 000,00	0,00

Kredytodawca: Bank Spółdzielczy Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku,

Kredytobiorca: Interbud Construction Spółka z o.o. w Lublinie umowa nr 30063/17/KG/OB./24 – nieodnawialny kredyt obrotowy. Umowa została zawarta na okres 24 miesięcy, termin spłaty ustalono na dzień 31.12.2025 roku, kwota udzielonego kredytu: 1.500.000,00 zł, oprocentowanie: WIBOR 3m+marża 3,5 p.p.

Po okresie sprawozdawczym tj. 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.

Odsetki od ww. kredytów są spłacane bez opóźnień, Zdaniem Zarządu nie występują żadne ryzyka, które wskazywałyby na zagrożenie realizacji spłat powyższych umów kredytowych.

#### 4.5.2 Zobowiązania z tytułu pożyczek spółek Grupy Kapitałowej Interbud Lublin

Stan zadłużenia spółek wewnątrz Grupy Kapitałowej przedstawiają tabele:

##### Pożyczki udzielone przez Interbud-Lublin S.A.

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2023	Termin spłaty	Stan na 31.12.2024	Termin spłaty
<b>Rupes Sp. z o.o.</b>	341 713	31.12.2025	589 075	31.12.2027
- kapitał	137 000		361 000	
- odsetki	204 713		228 075	
<b>Interbud Apartments sp. z o.o.</b>	771 378	31.12.2025	199 823	31.12.2027
- kapitał	595 000		0	
- odsetki	176 378		199 823	
<b>WRP Inwestycje sp. z o.o.</b>	7 364 067	31.12.2025	9 929 570	31.12.2027
- kapitał	6 210 000		8 185 000	
- odsetki	1 154 067	-	1 744 570	
<b>Apartments Inwestycje sp. z o.o.</b>	0		165 093	31.12.2027
- kapitał	0		165 000	
- odsetki	0		93	
<b>Interbud Centrum sp. z o.o.</b>	0	-	383 159	31.12.2027
- kapitał	0		369 000	
- odsetki	0		14 159	
<b>Razem</b>	<b>8 477 158</b>		<b>11 266 720</b>	

##### Pożyczki udzielone przez Interbud-Apartments sp. z o.o.

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2023	Termin spłaty	Stan na 31.12.2024	Termin spłaty
<b>Interbud-Lublin S.A.</b>	664 720	31.12.2025	0	-
- kapitał	575 818		0	
- odsetki	88901,71		0,00	
<b>Apartments Inwestycje sp. z o.o.</b>	18 694	31.12.2025	1 351 527	31.12.2027
- kapitał	16 000		1 204 000	
- odsetki	2 694		147 527	
<b>Razem</b>	<b>683 414</b>		<b>1 351 527</b>	

##### Pożyczki udzielone przez Rupes sp. z o.o.

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2023	Termin spłaty	Stan na 31.12.2024	Termin spłaty
<b>Apartments Inwestycje sp. z o.o.</b>	3 706	31.12.2025	0	-
- kapitał	3 325		0	

- odsetki	381		0	
<b>Razem</b>	<b>3 706</b>		<b>0</b>	

#### Pożyczki udzielone przez Interbud Construction sp. z o.o.

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2022	Termin spłaty	Stan na 31.12.2024	Termin spłaty
<b>Interbud Lublin SA</b>	129 888	31.12.2025	0	31.12.2027
- kapitał	128 000		0	
- odsetki	1 888		0	
<b>Interbud Apartments sp. z o.o.</b>	203 964	31.12.2025	763 294	31.12.2027
- kapitał	200 000		676 000	
- odsetki	3 964		87 294	
<b>Razem</b>	<b>333 853</b>		<b>763 294</b>	

Wszystkie pożyczki wewnątrz Grupy Kapitałowej są zawierane na rynkowych zasadach i są zgodne z rozporządzeniem Ministra Finansów sprawie ogłoszenia rodzaju bazowej stopy procentowej i marży dla potrzeb cen transferowych. Oprocentowanie pożyczek zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o 2,2% w skali roku.

#### Stan zadłużenia spółek u podmiotów spoza Grupy Kapitałowej Interbud Lublin

W marcu 2023 roku Emitent udzielił pożyczkę na kwotę 0,745 mln zł. spółce w której Emitent posiada 5% udziałów, w celu współfinansowania jej nowo planowanej inwestycji deweloperskiej w Warszawie. Spółka informuje, iż ww. pożyczka została udzielona w oparciu o oprocentowanie stałe na warunkach rynkowych i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania kapitał pożyczki został spłacony a odsetki w kwocie ok. 77,5 tys. zł mają być zapłacone do 30 czerwca 2025 r.

W dniu 27 lutego 2024 r. spółka zależna WRP Inwestycje sp. z o.o. podpisała z dwoma osobami fizycznymi (Pożyczkodawcy) którzy uprzednio nabyli łącznie 40% udziałów spółki WRP Inwestycje sp. z o.o. (20% od Interbud – Lublin SA i 20% od Interbud Apartments sp. z o.o.), dwie osobne umowy pożyczek na łączną kwotę 3,1 mln zł z przeznaczeniem na zakup nieruchomości będących w planach zabudowy Spółki Zależnej. Umowy przewidują okres spłaty zadłużenia do 2 lat od dnia otrzymania pożyczek. Oprocentowanie pożyczek zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o 2,2% w skali roku.

W dniu 19 kwietnia 2024 r. spółka zależna Apartments Inwestycje sp. z o.o. podpisała z dwoma osobami fizycznymi (Pożyczkodawcy, wspólnicy spółki niepowiązani kapitałowo ani osobowo) dwie osobne umowy pożyczek na łączną kwotę ok 1,2 mln zł. Umowy przewidywały okres spłaty zadłużenia do 2 lat od dnia otrzymania pożyczek. Oprocentowanie pożyczek zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o 2,2% w skali roku. W dniu 23 września 2024 r. strony ww. umów podpisały porozumienie rozwiązujące ww. Umowy Pożyczek, a jednocześnie udziały spółki Apartments Inwestycje sp. z o.o. zostały odkupione od Pożyczkodawców przez spółkę INTERBUD-LUBLIN S.A. Porozumienie rozwiązujące ww. Umowy Pożyczek uchyliło prawne zabezpieczenie spłaty udzielonych ww. pożyczek, a strony oświadczyły, że czynności wykonane na jego podstawie wyczerpują wzajemne roszczenia stron.

Emitent udzielił również dwóch pożyczek do Klubu sportowego Lublinianka sp. z o.o. w łącznej kwocie 55 tys. zł. Oprocentowanie pożyczek udzielonych K.S. Lublinianka Sp. z o.o. ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonego o 2,2 punkty procentowe w skali roku.

W roku 2024 Spółka oraz jednostki zależne z Grupy nie zaciągały umów dotyczących innych kredytów i pożyczek od podmiotów zewnętrznych, ani nie miały miejsca inne niż ww. wypowiedzenia umów dotyczących kredytów.

#### 4.6 Istotne zdarzenia, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym mające wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej

W dniu 15 stycznia 2024 r. pomiędzy spółką zależną INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o. (Zamawiający) oraz lokalną firmą budowlaną (Wykonawca) zawarta została umowa na wykonanie robót budowlanych (Umowa) polegających na



wykonaniu stanu surowego budynku wielorodzinnego mieszkalnego z garażami podziemnymi wielostanowiskowymi, infrastrukturą i zagospodarowaniem w ramach Osiedla Lotników Etap 3, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” (Inwestycja, w ramach Inwestycji ma powstać 36 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale usługowe, a Spółka rozpoczęła już ich sprzedaż przedwstępną. Termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy został ustalony przez strony na III kwartał 2024 roku, a wynagrodzenie Wykonawcy za jego zrealizowanie wynosi ok. 5,7 mln zł netto. Zamawiający zamierza finansować Inwestycję z kredytu bankowego oraz ze środków własnych. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 3/2024.

W dniu 18 stycznia 2024 r. spółka zależna INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o. podpisała z Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku umowę kredytową na kwotę 1,5 mln zł z przeznaczeniem na bieżącą działalność Spółki Zależnej, a w szczególności na zakup nieruchomości będących w planach zabudowy Spółki Zależnej. Umowa kredytu przewiduje okres spłaty zadłużenia do dnia 31 grudnia 2025 r. Oprocentowanie kredytu zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o marżę Banku. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu stanowi: weksel własny in blanco z deklaracją wystawiony przez Spółkę Zależną, oraz hipoteka umowna do kwoty 2,5 mln zł na nieruchomości będącej własnością spółki spoza Grupy Kapitałowej Interbud Lublin, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej z ww. nieruchomości na rzecz Banku oraz pełnomocnictwo do rachunków Spółki Zależnej prowadzonych przez Bank. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 4/2024.

W dniu 8 lutego 2024 roku spółka zależna Interbud – Apartments zawarła umowę przyrzeczoną sprzedaży trzech działek położonych w Wólce Lubelskiej o łącznej powierzchni ok. 0,09 ha ww. za cenę za cenę ok 0,8 mln zł netto. Spółka informowała o ww. zdarzeniu w raportach bieżących nr 29/2023 oraz nr 6/2024.

W dniu 9 lutego 2024 r. spółka zależna WRP Inwestycje sp. z o.o. (wcześniejsza nazwa Węglin Retail Park sp. z o.o.) zawarła z trzema osobami fizycznymi niepowiązanymi kapitałowo oraz osobowo ze spółkami Grupy Kapitałowej Emitenta (Sprzedający), przedwstępną umowę (Umowa Przedwstępna) zakupu działki położonej w Lublinie o powierzchni ok. 0,52 ha za łączną cenę ok. 1,6 mln zł brutto, na której Spółka Zależna będzie prowadzić nową inwestycję mieszkaniową. W dniu 27 czerwca 2024 r. zawarta została umowa przeniesienia własności, została zapłacona cała cena, a ww. nieruchomość została wydana Kupującemu Spółka informowała o ww. zdarzeniu w raportach bieżących nr 7/2024 i 29/2024.

W dniu 20 lutego 2024 r. spółka zależna Apartments Inwestycje sp. z o.o. zawarła łącznie z dziesięcioma osobami fizycznymi niepowiązanymi kapitałowo oraz osobowo ze spółkami Grupy Kapitałowej Emitenta (Sprzedający), dwie umowy zakupu działki położonej w Lublinie o powierzchni ok. 0,14 ha za łączną cenę ok. 0,6 mln zł brutto, na której Spółka Zależna zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 8/2024.

W dniu 20 lutego 2024 r. zostały zawarte 3 oddzielne umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych między spółkami Grupy Kapitałowej Interbud Lublin o łącznej wartości ok. 3,5 mln zł netto. Spółka zależna od Emitenta Apartments Inwestycje sp. z o.o. (Apartments Inwestycje) zawarła z Interbud Lublin S.A. (Sprzedający 1), umowę (Umowa 1) zakupu działki położonej w Lublinie (Nieruchomość I) o powierzchni ok. 0,075 ha za łączną cenę ok. 0,4 mln zł netto tj. 0,5 mln zł brutto, na której Apartments Inwestycje zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową [Inwestycja]. Dodatkowo Apartments Inwestycje zawarła z Interbud Construction sp. z o.o. (Sprzedający 2), umowę (Umowa 2) zakupu działki położonej w Lublinie (Nieruchomość II) o powierzchni ok. 0,16 ha za łączną cenę ok. 0,88 mln zł netto tj. 1,1 mln zł brutto, na której Apartments Inwestycje zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową [Inwestycja]. Jednocześnie spółka WRP Inwestycje sp. z o.o. (WRP Inwestycje, dawniej jako Węglin Retail Park sp. z o.o.) zawarła ze Sprzedającym 2, umowę (Umowa 3) zakupu 6 działek położonych w Lublinie (Nieruchomości III) o powierzchni łącznie ok. 0,5,67 ha za łączną cenę ok. 2,26 mln zł netto tj. 2,79 mln zł brutto, na której WRP Inwestycje zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową [Inwestycja]. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 9/2024.

W dniu 20 lutego 2024 r. zarząd Interbud Lublin SA podjął uchwałę spółki pod firmą: „INTERBUD-LUBLIN” S.A. z siedzibą w Lublinie w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 10/2024.

W dniu 27 lutego 2024 r. spółka zależna od Emitenta WRP Inwestycje sp. z o.o. zawarła łącznie z pięcioma osobami fizycznymi niepowiązanymi kapitałowo oraz osobowo ze spółkami Grupy Kapitałowej Emitenta (Sprzedający), umowę zakupu dwóch nieruchomości gruntowych położonych w Lublinie o łącznej powierzchni ok. 0,75 ha za łączną cenę ok. 3,1 mln zł brutto,



na której Spółka Zależna zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 11/2024.

W dniu 27 lutego 2024 r. spółka zależna WRP Inwestycje sp. z o.o. podpisała z dwoma osobami fizycznymi dwie osobne umowy pożyczek na łączną kwotę 3,1 mln zł z przeznaczeniem na zakup nieruchomości będących w planach zabudowy Spółki Zależnej. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 12/2024.

W dniu 29 lutego 2024 r. została zawarta umowa sprzedaży nieruchomości gruntowych między spółkami Grupy Kapitałowej Interbud tj. pomiędzy spółką WRP Inwestycje sp. z o.o. a Interbud Construction sp. z o.o. Wskazane powyżej spółki zawarły umowę sprzedaży 8 działek położonych w Lublinie o łącznej powierzchni ok. 0,91 ha za łączną cenę ok. 2,5 mln zł netto tj. 3 mln zł brutto, na której Kupujący zamierza prowadzić nową inwestycję mieszkaniową. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 13/2024.

W dniu 29 lutego 2024 r., powziął informację o objęciu w ramach subskrypcji prywatnej przez łącznie 16 podmiotów 3.260.000 akcji zwykłych, na okaziciela, serii F, o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Wszystkie akcje serii F zostały objęte w zamian za wkład pieniężny wynoszący 1,50 zł za jedną akcję, łącznie za kwotę 4,89 mln zł. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 14/2024.

W dniu 12 marca 2024 r. Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmiany Statutu Spółki, dokonanej na podstawie uchwały Zarządu Spółki nr 1/02/2024 z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki objętej protokołem notarialnym rep A nr 861/2024. W dniu 19 kwietnia 2024 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. wydał oświadczenie nr 390/2024 o zawarciu ze Spółką umowy o rejestrację 3.260.000 akcji zwykłych na okaziciela serii F o wartości nominalnej 0,10 zł każda, a akcje serii oznaczone będą kodem ISIN PLINTBD00055. Spółka informowała o ww. zdarzeniu w raportach bieżących nr 18/2024 i 23/2024.

W dniu 11 kwietnia 2024 r. pomiędzy spółką zależną Emitenta tj. WRP Inwestycje Sp. z o.o. (Spółka Zależna, Inwestor), a Gminą Lublin, została zawarta umowa na realizację przebudowy drogi powiatowej ul. J. Franczaka „Lalka” w Lublinie (Umowa) w związku koniecznością zapewnienia obsługi komunikacyjnej związanej z zamiarem realizacji przez Inwestora inwestycji polegającej na budowie inwestycji deweloperskiej o handlowej nazwie „Zielony Felin”. Etap tej inwestycji zakłada budowę 2 budynków wielorodzinnych, w których znajdować się będzie łącznie 147 lokali mieszkalnych o planowanym PUM około 6500m<sup>2</sup>. Spółka Zależna zakłada uzyskać pozwolenie na ten projekt w III kwartale 2024 r. i rozpocząć inwestycje w ramach prac budowlanych na koniec 2024 r. Rozliczenie 1 etapu Grupa Kapitałowa Emitenta zakłada dokonać w I półroczu 2026 r. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 21/2024.

W dniu 19 kwietnia 2024 r. spółka zależna Apartments Inwestycje sp. z o.o. (Spółka Zależna) podpisała z dwoma osobami fizycznymi (Pożyczkodawcy) dwie osobne umowy pożyczek na łączną kwotę ok 1,2 mln zł. Umowy przewidują okres spłaty zadłużenia do 2 lat od dnia otrzymania pożyczek. Oprocentowanie pożyczek zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o 2,2% w skali roku. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonych pożyczek stanowi poręczenie Emitenta na rzecz Pożyczkodawców ważne do końca 2027 r. oraz hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej należącej do spółki zależnej WRP Inwestycje sp. z o.o. do kwoty 1,25 mln zł. Ponadto Emitent informuje, iż zawarcie ww. umów pożyczek poprzedzone zostało nabyciem w tym samym dniu przez Pożyczkodawców łącznie 50% udziałów spółki Apartments Inwestycje sp. z o.o. od spółki Rupes sp. z o.o., której przysługuje uprawnienie do odkupienia udziałów w terminie do końca lipca 2027 r. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 22/2024.

W dniu 26 kwietnia 2024 roku spółka Rupes zawarła z Miastem Stołecznym Warszawa – Gmina Mokotów (Użyczający) umowę użyczenia nieruchomości niezabudowanej, położonej w Warszawie przy ul. Konduktorskiej z przeznaczeniem na przebudowę drogi wewnętrznej. Szacunkowa wartość robót wynosi ok. 0,4 mln zł, a przebudowa ma być wykonana do końca września 2026 r. i w tym terminie nastąpić ma zwrot użyczonej nieruchomości. Na Nieruchomości ww. spółka zależna jest w trakcie przygotowania inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego. Spółka złożyła już z końcem października 2023 r. wniosek pozwolenia na budowę i prowadzi procedurę jego konsultacji z wydziałem Architektury Miasta Stołecznego Warszawa. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 24/2024.

W dniu 14 czerwca 2024 r. Emitent założył nową spółkę pod firmą Interbud Centrum sp. z o.o. (spółka zależna), w której 90% udziałów posiada Interbud Lublin S.A., a pozostałe 10% udziałów posiada osoba fizyczna nie powiązana osobowo ani kapitałowo z Grupą Kapitałową Interbud Lublin (Wspólnik). Dodatkowo Spółka podpisała ze Wspólnikiem umowę intencyjną, w której strony uzgodniły, iż będą razem prowadziły nową inwestycję deweloperską polegającą na budowie budynku mieszkalnego w centrum Łodzi. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 28/2024.

W dniu 10 lipca 2024 r. spółka zależna Interbud Centrum sp. z o.o. podpisała z osobą fizyczną nie powiązaną osobowo ani kapitałowo z Grupą Kapitałową Interbud Lublin przedwstępną warunkową umowę zakupu przez Interbud Centrum sp. z o.o. dwóch działek o łącznej powierzchni ok. 900 m<sup>2</sup> za łączną cenę ok 4,8 mln zł netto tj. ok 5,5 mln zł brutto. Strony ustaliły, iż umowa przeniesienia własności zostanie podpisana do 23 grudnia 2025 r. pod warunkiem m.in., iż Miasto Łódź nie wykona prawa pierwokupu Nieruchomości, zobowiązania się przeniesienia przez Wspólnika decyzji o pozwoleniu na budowę, oraz wydania przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzji o zmianie pozwolenia na budowę w zakresie ustalonym przez Strony niezbędnym do realizacji zamierzonej inwestycji deweloperskiej. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 33/2024.

W dniu 19 września 2024 roku spółka zależna Interbud – Apartments sp. z o.o. zawarła ze spółką prawa handlowego (Kupujący), umowę przyrzeczoną sprzedaży dwóch działek położonych w Wólce Lubelskiej o łącznej powierzchni ok. 0,3 ha (Nieruchomość) za cenę za cenę ok 0,55 mln zł netto. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 34/2024.

W dniu 23 września 2024 r. w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 22/2024 z 19 kwietnia 2024 roku w sprawie zawarcia przez spółkę zależną od Emitenta tj. Apartments Inwestycje sp. z o.o. (Apartments Inwestycje), z dwoma osobami fizycznymi (Pożyczkodawcy) umów pożyczek na łączną kwotę ok 1,2 mln zł. (Umowy Pożyczek) oraz dwóch umów sprzedaży łącznie 50% udziałów spółki Apartments Inwestycje sp. z o.o. od spółki zależnej Rupes sp. z o.o. (Umowy sprzedaży udziałów), strony ww. umów podpisały porozumienie rozwiązujące ww. Umowy Pożyczek, a jednocześnie udziały spółki Apartments Inwestycje sp. z o.o. zostały odkupione od Pożyczkodawców przez spółkę INTERBUD-LUBLIN S.A. Porozumienie rozwiązujące ww. Umowy Pożyczek uchyła prawne zabezpieczenie spłaty udzielonych pożyczek, o których mowa w ww. raporcie bieżących, a strony oświadczyły, że czynności wykonane na jego podstawie wyczerpują wzajemne roszczenia stron. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 35/2024.

W dniu 16 grudnia 2024 roku Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego Lublin-Wschód z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych (Sąd), w którym Sąd stwierdził wykonanie układu Emitenta zawartego z wierzycielami zatwierdzonego postanowieniem z dnia 14 listopada 2019 roku, o którym Spółka informowała raportem bieżącym nr 30/2019. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 38/2024.

W dniu 31 grudnia 2024 roku spółka Rupes zawarła ze spółką działającą w branży deweloperskiej (Sprzedający) umowę kupna (Umowa) zabudowanej nieruchomości gruntowej w postaci działki o powierzchni ok. 0,06 ha zlokalizowanej w Warszawie za łączną cenę ok. ok. 6,75 mln zł (sprzedaż zwolniona z podatku VAT). Rupes zapłacił kwotę ok 0,2 mln zł tytułem zadatku a resztę ceny zobowiązał się zapłacić Sprzedającemu w terminie do dnia 17 marca 2025 r. Do dnia 30 lipca 2025 r. Sprzedający jest zobowiązany do przedstawienia prawomocnego postanowienia sądu restrukturyzacyjnego o wykonaniu układu, a w przypadku nie wykonania powyższego warunku Rupes ma prawo do nałożenia na Sprzedającego kary umownej w kwocie 6,75 mln zł. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 39/2024.

#### **4.7 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego**

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

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

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

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

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

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

W dniu 26 lutego 2025 r. spółka zależna INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o. podpisała z Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku (Bank) umowę kredytową na kwotę 1,9 mln zł z przeznaczeniem na bieżącą działalność Spółki Zależnej, a w szczególności na prowadzenie inwestycji deweloperskich Spółki Zależnej. Umowa kredytu przewiduje okres spłaty zadłużenia do dnia 25 lutego 2027 r. Oprocentowanie kredytu zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o marżę Banku. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu stanowi: weksel własny in blanco z deklaracją wystawiony przez Spółkę Zależną, oraz hipoteka umowna do kwoty ok 3,2 mln zł na nieruchomości będącej własnością Emitenta, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej z ww. nieruchomości na rzecz Banku oraz pełnomocnictwo do rachunków Spółki Zależnej prowadzonych przez Bank.

W dniu 10 marca 2025 r. Emitent podpisał ze spółką Rupes oraz Wspólnikami spółki Flow Mokotów umowę inwestycyjną (Umowa Inwestycyjna), w której strony uzgodniły ramowe zasady współpracy przy realizacji inwestycji deweloperskiej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Warszawie (Inwestycja). Umowa Inwestycyjna przewiduje współdziałanie stron przy realizacji Inwestycji w szczególności udzielenie przez Wspólników spółce Flow Mokotów pożyczki w kwocie 6,5 mln zł z terminem spłaty do 31 grudnia 2027 roku oraz ustanowienia zabezpieczeń. Oprocentowanie ww. pożyczki zostało ustalone na warunkach rynkowych według stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M, a prawne zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowi hipoteka ustanowiona na Nieruchomości do kwoty ok 8,5 mln zł. oraz poręczenie Emitenta wraz z rygorem wynikającym z 777 § 1 pkt 5) kpc na rzecz Wspólników. Pożyczka udzielona przez Wspólników zostanie przeznaczona na zapłatę za Nieruchomość. Dodatkowo Umowa Inwestycyjna przewiduje, że spółka Rupes udzieli spółce Flow Mokotów pożyczkę w kwocie 1 mln zł z przeznaczeniem na sfinansowania zakupu nieruchomości oraz pokrycia kosztów dodatkowych, w tym kosztów projektowania. Oprocentowanie pożyczki od Rupes zostało ustalone na warunkach rynkowych według stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M, a termin spłaty ustalony został do 31 grudnia 2027 roku. Dodatkowo pomiędzy spółką Rupes jako sprzedającym, a Flow Mokotów jako kupującym została podpisana umowa sprzedaży Nieruchomości za cenę 6,9 mln zł brutto która została zapłacona w ustalonym terminie do dnia 17 marca 2025 roku.

W dniu 31 marca 2025 r. zarząd Interbud Lublin SA podjął uchwałę spółki pod firmą: „INTERBUD-LUBLIN” S.A. z siedzibą w Lublinie w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie oraz wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 10/2025.

W dniu 2 kwietnia 2025 r., powziął informację o objęciu w ramach subskrypcji prywatnej przez 1 podmiot 1.000.000 (jeden milion) akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł każda (Akcje). Wszystkie akcje serii G zostały objęte w zamian za wkład pieniężny wynoszący 2,50 zł za jedną akcję, łącznie za kwotę 2,5 mln zł. Dodatkowo Emitent

poinformował o podpisaniu przez Inwestora oraz przez osoby fizyczne będące osobami zarządzającymi w Spółce i spółkę z nimi powiązaną (łącznie jako Kupujący), umowy opcji sprzedaży Akcji (Umowa opcji), w której Inwestor zobowiązał się, że na zasadach określonych w tej umowie, w szczególności o ile nie zajdą okoliczności uniemożliwiające zrealizowanie przez Spółkę emisji Akcji, to bez uprzedniej zgody Kupujących nie sprzeda, nie przeniesie, ani nie obciąży Akcji, w okresie 3 lat od daty zawarcia Umowy Opcji lub, jeśli nastąpi to wcześniej, do dnia w którym wystąpił przypadek naruszenia Umowy Opcji („Okres Lock-up”). Po upływie okresu trzech lat, w ciągu kolejnego roku Inwestor będzie uprawniony do sprzedaży Akcji do Kupujących, natomiast Kupującym, w przypadku zamiaru zbycia Akcji przez Inwestora w transakcji zawieranej poza rynkiem regulowanym lub transakcji pozasesyjnej, zostało przyznane Prawo Pierwszeństwa nabycia Akcji po Okresie Lock-up do dnia 4. (czwartej) rocznicy zawarcia Umowy Opcji lub złożenia oświadczenia Inwestora o skorzystaniu z prawa opcji sprzedaży Akcji. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 12/2025.

## 5 Sytuacja finansowa

### 5.1 Grupa Kapitałowa

#### 5.1.1 Wyniki za lata 2024 i 2023

Wyniki działalności kontynuowanej	Dane za rok (w tys. zł)		Zmiana
	2024	2023	2024-2023
Przychody ze sprzedaży	1 968,71	1 603,34	365,37
Koszty działalności operacyjnej	1 613,38	1 091,99	521,39
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	355,33	511,35	-156,02
Koszty sprzedaży	190,07	20,00	170,07
Koszty ogólnego zarządu	3 612,81	3 310,22	302,59
Pozostałe przychody operacyjne	600,39	10 352,47	-9 752,08
Pozostałe koszty operacyjne	806,55	780,50	26,05
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	-3 653,71	6 753,10	-10 406,81
Przychody finansowe	106,87	8 081,21	-7 974,34
Koszty finansowe	430,44	107,31	323,13
<b>Zysk brutto</b>	-3 209,90	14 727,01	-17 936,90
Podatek dochodowy	-222,71	75,70	-298,41
<b>Zysk netto</b>	-2 987,19	14 651,30	-17 638,49

Przychody ze sprzedaży w 2024 r. zwiększyły się o 0,37 mln zł w porównaniu do roku 2023 – w 2024 r. nastąpiła sprzedaż jednego mieszkania i działek w Wólce Lubelskiej w spółce Interbud Apartments sp. z o.o. Koszty działalności operacyjnej na koniec grudnia 2024 r. wynosiły 1,6 mln zł co oznacza wzrost o 0,52 mln zł co wynikało z zaksięgowaniem kosztu własnego sprzedanych działek w Wólce Lubelskiej i sprzedanego mieszkania w spółce Interbud Apartments sp. z o.o. Koszty zarządu wynosiły 3,6 mln co oznacza wzrost o 0,3 mln zł co było spowodowane kosztami powiązanymi z emisją akcji serii F. Koszty

finansowe kształtowały się na poziomie 0,4 mln zł co oznacza wzrost w stosunku do roku 2023 o 0,3 mln zł, co wynikało ze zaciągniętych pożyczek od dwóch osób fizycznych przez spółkę WRP Inwestycje sp. z o. o., uruchomieniem kredytu w Interbud Construction sp. z o.o. i naliczeniem odsetek od tych zobowiązań. Przychody finansowe za 2024 r. wynosiły 107 tys. zł i były mniejsze o 7,97 mln z powodu dokonania w 2023 r. nowej wyceny zobowiązań objętych postępowaniem układowym. W wyniku finansowym za 2023 r. ujęte zostały skutki redukcji zobowiązań, które zgodnie z postanowieniami układu nie podlegały spłacie. Tym samym w skonsolidowanym sprawozdaniu z wyniku za 2023 r. w pozycjach pozostałe przychody operacyjne oraz przychody finansowe ujęto przychody z tytułu nowej wyceny w łącznej kwocie 17.581.640,56 zł.

Za 2024 rok Grupa Kapitałowa odnotowała stratę netto w wysokości 2,99 mln zł w porównaniu do zysku uzyskanego za 2023 rok w wysokości 16,65 mln zł, który to zysk był skutkiem m.in. ujęcia zaktualizowanej wyceny zobowiązań objętych postępowaniem układowym.

### 5.1.2 Wyniki segmentów działalności

Tabela poniżej prezentuje wartość i dynamikę przychodów ze sprzedaży wg poszczególnych działalności w 2024 i 2023 roku.

Wartość i dynamika przychodów wg rodzajów	Dane za rok (w tys. zł)				Zmiana %
	2024	Udział	2023	Udział	2024/2023
Przychody netto ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	255,19	13,0%	1 247,21	77,8%	-79,54%
Przychody netto ze sprzedaży towarów	1 665,89	84,6%	191,40	11,9%	770,35%
Przychody pozostałe ze sprzedaży	47,63	100,0%	164,72	10,3%	-71,08%
<b>Przychody netto ze sprzedaży ogółem</b>	<b>1 968,71</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 603,34</b>	<b>100,00%</b>	<b>22,79%</b>

Branżę deweloperską charakteryzuje cykliczność w uzyskiwaniu przychodów gdyż są one księgowane dopiero w momencie przenoszenia własności na kupujących. W 2023 r. umowy końcowe sprzedaży podpisano tylko na 4 mieszkania a w 2024 tylko jedno mieszkanie, które pozostały z poprzednich inwestycji. W związku z powyższym w 2024 roku zmniejszyły się przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej o 0,99 mln zł. W 2024 r. przychody ze sprzedaży towarów wzrosły o 1,5 mln zł i wynosiły za 12 mcy 2024 r. 1,6 mln i wynikały ze sprzedaży części nieruchomości w Wólce Lubelskiej. Przychody pozostałe ze sprzedaży kształtowały się w 2024 r. na poziomie 0,5 mln zł. i były na podobnym poziomie co w 2023 r.

#### Sprzedaż produkcji deweloperskiej

Poniżej Grupa prezentuje strukturę sprzedaży ilościowej dla segmentu produkcji deweloperskiej w latach 2023 -2024.

Poz.	Struktura sprzedaży ilościowej	2024	2023	Zmiana
I	Mieszkania w budynkach wielorodzinnych	1	4	-3
II	Lokale użytkowe w biurowcu	0	0	0

W tabeli powyżej zostały opisane umowy przeniesienia własności w latach 2023 i 2024. Dodatkowo do dnia publikacji niniejszego raportu spółka Interbud Construction sp. z o.o. podpisała 24 umowy przedwstępne na sprzedaż mieszkań i dwa lokale usługowe z inwestycji Osiedle Lotników Etap 3. Zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, moment przekazania lokali stanowi podstawę do rozpoznania przychodów ze sprzedaży oraz związanych z nimi kosztów, dlatego

przychód z tytułu sprzedaży nowych lokali zostanie zaksięgowany dopiero w momencie podpisania umów przenoszących własność.

Inwestycja	Przychody z działalności deweloperskiej					
	2024			2023		
Budynki	tys. zł	Lokale/miejsca postojowe	PUM	tys. zł	Lokale/miejsca postojowe	PUM
Osiedle Lotników	0,26	1 mieszkanie wraz z miejscem postojowym zewnętrznym	54,93 m <sup>2</sup>	1 247,21	4 mieszkania wraz z miejscami postojowymi	222,31 m <sup>2</sup>

#### Sprzedaż spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Dodatkowo poniżej zamieszczono informację nt. udziału poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży w 2024 roku.

Spółka	Przychody w 2024 r. (tys. zł)	Udział w przychodach Grupy
Interbud-Lublin S.A.	55,22	2,80%
Interbud-Construction sp. z o. o.	3,57	0,18%
Interbud-Apartments sp. z o. o.	1 930,40	98,05%
Rupes sp. z o. o.	1,20	0,06%
Apartments Inwestycje sp. z o.o.	0,00	0,00%
WRP Inwestycje sp. z o.o.	4,00	0,20%
Interbud Centrum sp. z o.o.	-25,67	-1,30%
<b>Razem</b>	<b>1 968,71</b>	<b>100,00%</b>

#### 5.1.3 Struktura aktywów i pasywów

Majątek Grupy Kapitałowej oraz jego źródła finansowania, strukturę i dynamikę na dzień 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku przedstawiono w poniższych tabelach:

AKTYWA	stan na 31.12.2024		stan na 31.12.2023		Dynamika
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	w % (rok poprzedni=100%)
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>1 465,13</b>	<b>3,66%</b>	<b>1 937,63</b>	<b>9,83%</b>	<b>75,61%</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	383,90	0,96%	272,84	1,38%	140,71%
Wartości niematerialne	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
Wartość firmy	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
Nieruchomości inwest.	242,61	0,61%	242,61	1,23%	100,00%
Aktywa z tyt. odroczonego podatku	30,00	0,07%	80,00	0,41%	37,50%
Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00%	790,66	4,01%	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	808,61	2,02%	551,52	2,80%	146,62%



<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>38 582,17</b>	<b>96,34%</b>	<b>17 777,84</b>	<b>90,17%</b>	217,02%
Zapasy	36 027,76	89,96%	16 308,06	82,72%	220,92%
Należności handlowe	16,36	0,04%	0,63	0,00%	2593,48%
Rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00%	35,91	0,18%	0,00%
Pozostałe należności	1 933,99	4,83%	400,55	2,03%	482,84%
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	139,63	0,35%	0,00	0,00%	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	464,43	1,16%	1 032,69	5,24%	44,97%
<b>Aktywa razem</b>	<b>40 047,30</b>	<b>100,00%</b>	<b>19 715,47</b>	<b>100,00%</b>	<b>203,13%</b>

W okresie sprawozdawczym zwiększeniu uległa suma bilansowa 20,33 mln zł względem stanu na koniec grudnia 2023 roku. Główną przyczyną tej sytuacji było zwiększenie aktywów obrotowych o 20,8 mln zł, co było spowodowane wzrostem stanu zapasów o 19,72 mln zł i wynikało z zakupu nieruchomości gruntowych i wzrostu stopnia zaawansowania robót na inwestycji na Felinie prowadzonej przez spółkę Interbud Construction sp. z o.o. Aktywa trwałe kształtowały się na poziomie 1,47 mln zł i nieznacznie się obniżyły o 0,47 mln zł w stosunku do końca 2023 roku co było spowodowane spłatą kapitałów udzielonej pożyczki do spółki Zacisze Wilanów i sprzedażą udziałów tejże spółki.

PASYWA	stan na 31.12.2024		stan na 31.12.2023		zmiana
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	w %
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>11 816,69</b>	<b>29,51%</b>	<b>10 656,26</b>	<b>54,05%</b>	<b>110,89%</b>
Kapitał podstawowy	1 027,60	2,57%	701,60	3,56%	146,47%
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	32 827,66	81,97%	28 263,66	143,36%	116,15%
Zyski zatrzymane	-20 914,00	-52,22%	-18 309,01	-92,87%	114,23%
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>28 230,61</b>	<b>70,49%</b>	<b>9 059,21</b>	<b>45,95%</b>	<b>311,62%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>3 462,15</b>	<b>8,65%</b>	<b>19,04</b>	<b>0,10%</b>	<b>18187,07%</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	120,08	0,30%	0,00	0,00%	-
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	3 288,65	8,21%	0,00	0,00%	-
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	53,42	0,13%	19,04	0,10%	280,65%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>24 768,46</b>	<b>61,85%</b>	<b>9 040,17</b>	<b>45,85%</b>	<b>273,98%</b>
Zobowiązania handlowe	9 874,62	24,66%	1 962,04	9,95%	503,28%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	46,92	0,12%	78,29	0,40%	59,94%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	1 500,00	3,75%	0,00	0,00%	-



Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
Pozostałe zobowiązania	8 244,92	20,59%	1 967,45	9,98%	419,07%
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	81,46	0,20%	71,22	0,36%	114,38%
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	5 020,53	12,54%	4 961,18	25,16%	101,20%
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>40 047,30</b>	<b>100,00%</b>	<b>19 715,47</b>	<b>100,00%</b>	<b>203,13%</b>

W kategorii pasywów miało miejsce zwiększenie zobowiązań krótkoterminowych które na koniec 2024 r. kształtowały się na poziomie 24,77 mln i zwiększyły się w stosunku do końca 2023 r. o 15,73 mln z powodu wpłat od klientów za mieszkania w nowej inwestycji Osiedle Lotników III. Zobowiązania długoterminowe zwiększyły się o 3,44 mln zł, co wynikało z zaciągniętych pożyczek przez spółkę WRP Inwestycje sp. z o.o., zaciągnięciem w 2024 roku kredytu przez spółkę Interbud Construction sp. z o.o. Kapitały własne zarówno w 2023 jaki w 2024 roku były dodatnie i w badanym okresie wzrosły o 1,2 mln zł do poziomu 11,82 ml zł.

#### 5.1.4 Przepływy pieniężne

Poniżej zaprezentowano kluczowe pozycje rachunku przepływów pieniężnych w latach 2023-2024.

Przepływy (tys. zł)	2024	2023	zmiana
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-10 606,28	-3 950,41	-6 655,87
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	872,20	-734,84	1 607,03
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	9 165,83	-1 637,41	10 803,24
Przepływy pieniężne netto	-568,26	-6 322,66	5 754,40

W analizowanym okresie sprawozdawczym roku 2024 wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej była niższa o 6,8 mln zł w porównaniu do przepływów z tej działalności w analogicznym okresie 2023 roku na co wpływ miało zwiększenie zaawansowania robót nowej inwestycji na Felinie oraz zakup nieruchomości gruntowych na Felinie przez spółkę WRP Inwestycje sp. z o.o. Na koniec 2024 roku przepływy z działalności inwestycyjnej kształtowały się na poziomie 0,87 mln zł co wynikało ze spłaty części pożyczki spółki Zacisze Wilanów oraz sprzedaży środków trwałych w porównaniu do analogicznego okresu w 2023 r. gdzie przepływy były ujemne w kwocie - 0,73 mln zł co wynikało z pozostającej do spłaty na tamten okres udzielonej pożyczki. W 2024 r. przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wzrosły o 10,8 mln na co wpływ miała emisja akcji serii F oraz wpływy z zaciągniętych pożyczek i kredytów. W konsekwencji powyższego w 2024 roku Grupa Kapitałowa odnotowała ujemne przepływy pieniężne netto w wysokości 0,57 mln zł, co stanowiło wzrost o 5,75 mln zł w porównaniu do 2023 roku.

#### 5.2 Jednostka Dominująca – Interbud - Lublin S.A.

##### 5.2.1 Wyniki za lata 2024 i 2023

Wyniki działalności kontynuowanej	Dane za rok		Zmiana
	(w tys. zł)		
	2024	2023	2024-2023
Przychody ze sprzedaży	948,35	283,14	665,21
Koszty działalności operacyjnej	77,69	0,00	77,69
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>870,67</b>	<b>283,14</b>	<b>587,53</b>
Koszty sprzedaży	115,18	10 445,85	-10 330,68
Koszty ogólnego zarządu	3 009,59	2 289,04	720,55

Pozostałe przychody operacyjne	14,17	0,00	14,17
Pozostałe koszty operacyjne	326,36	727,79	-401,43
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>-2 364,28</b>	<b>7 712,16</b>	<b>-10 076,44</b>
Przychody finansowe	814,21	9 274,93	-8 460,72
Koszty finansowe	34,99	26,48	8,51
Zysk brutto	-1 585,07	16 960,61	<b>-18 545,67</b>
Podatek dochodowy	144,71	131,05	13,66
<b>Zysk / Strata netto</b>	<b>-1 729,78</b>	<b>16 829,56</b>	<b>-18 559,33</b>

W okresie sprawozdawczym Interbud-Lublin SA odnotowała przychody ze sprzedaży na poziomie 0,95 mln zł co oznacza wzrost w stosunku do poprzedniego roku o ok. 0,67 mln zł, co wynikało ze sprzedaży nieruchomości gruntowych Spółki w 2024 rok działki na Felinie (do spółki zależnej Apartments Inwestycje sp. z o.o.). W 2023 r. koszty działalności operacyjnej nie wystąpiły a w 2024 roku dotyczyły zaksięgowania kosztu własnego sprzedaży ww. nieruchomości.

W 2024 r. koszty zarządu kształtowały się na poziomie 3 mln zł co oznacza wzrost d poprzedniego o 0,72 mln zł co wynikało z poniesionych kosztów emisji i wprowadzenia na giełdę akcji serii F. W 2024 r. w porównaniu do 2023 r. Spółka odnotowała niższe przychody finansowe o 8,5 mln zł co wynikało z uzyskania w 2023 roku zysków z tytułu umorzenia części zobowiązań objętych postępowaniem układowym (kredyty i pożyczki) co spowodowało wstąpienia w 2023 r zysku netto w kwocie 16,83 mln zł. Za 2024 rok Spółka odnotowała stratę netto w kwocie 1,7 mln zł.

#### Wyniki segmentów działalności. Sprzedaż produkcji deweloperskiej

Emitent realizuje inwestycje kapitałowe przez spółki celowe, które odpowiadają za poszczególne inwestycje mieszkaniowe i komercyjne. W 2023 r. i 2024 r. sprzedaż mieszkań prowadziła spółka zależna Interbud-Construction sp. z o.o.

#### 5.2.2 Struktura aktywów i pasywów

Majątek Interbud-Lublin SA oraz jego źródła finansowania, strukturę i dynamikę na dzień 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku przedstawiono w poniższych tabelach:

AKTYWA	stan na 31.12.2024		stan na 31.12.2023		Dynamika w % (rok poprzedni=100%)
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>17 353,80</b>	<b>77,37%</b>	<b>15 370,15</b>	<b>79,53%</b>	<b>113%</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	182,35	0,81%	174,05	0,90%	105%
Nieruchomości inwestycyjne	237,32	1,06%	237,32	1,23%	100%
Udziały i akcje	5 643,80	25,16%	5 653,80	29,26%	100%
Udzielone pożyczki długoterminowe	11 266,72	50,23%	9 267,06	47,95%	122%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	23,61	0,11%	37,92	0,20%	62%
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>5 076,50</b>	<b>22,63%</b>	<b>3 955,01</b>	<b>20,47%</b>	<b>128%</b>
Zapasy	3 611,14	16,10%	3 604,62	18,65%	100%
Należności handlowe	131,76	0,59%	35,79	0,19%	368%
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
Pozostałe należności	1 174,46	5,24%	121,29	0,63%	968%
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	139,63	0,62%	0,00	0,00%	-

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19,51	0,09%	193,30	1,00%	10%
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>22 430,30</b>	<b>100,00%</b>	<b>19 325,16</b>	<b>100,00%</b>	<b>116%</b>

W okresie sprawozdawczym zwiększeniu uległa suma bilansowa o 3,11 mln zł względem stanu na koniec grudnia 2023 roku. Przyczyną tej sytuacji było zwiększenie aktywów obrotowych o 1,12 mln zł, na które wpływ miało zapłata zaliczek na poczet przyszłych dostaw – umów nabycia kaliny W 2024 r. zwiększyły się także aktywa trwałe o 1,98 mln zł do poziomu 17,35 mln zł na co głównie wpłynęło udzielenie pożyczek krótkoterminowych wewnątrz grupy.

PASYWA	stan na 31.12.2024		stan na 31.12.2023		zmiana
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	w %
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>16 088,19</b>	<b>71,73%</b>	<b>12 927,97</b>	<b>66,90%</b>	<b>124%</b>
Kapitał podstawowy	1 027,60	4,58%	701,60	3,63%	146%
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	32 827,66	146,35%	28 263,66	146,25%	116%
Zyski zatrzymane	-17 767,07	-79,21%	-16 037,29	-82,99%	111%
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>6 342,10</b>	<b>28,27%</b>	<b>6 397,19</b>	<b>33,10%</b>	<b>99%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>430,61</b>	<b>1,92%</b>	<b>430,10</b>	<b>2,23%</b>	<b>100%</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00%	129,89	0,67%	0%
Rezerwy na odroczony podatek dochodowy	430,61	1,92%	300,21	1,55%	143%
Zobowiązania krótkoterminowe	5 911,50	26,35%	5 967,09	30,88%	99%
Zobowiązania handlowe	195,07	0,87%	364,09	1,88%	54%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00%	55,72	0,29%	0%
Pozostałe zobowiązania	734,34	3,27%	720,48	3,73%	102%
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	73,15	0,33%	62,91	0,33%	116%
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	4 908,94	21,89%	4 763,88	24,65%	103%
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>22 430,30</b>	<b>100,00%</b>	<b>19 325,16</b>	<b>100,00%</b>	<b>116%</b>

W kategorii pasywów miało miejsce zwiększenie kapitałów własnych spowodowane podwyższeniem kapitału poprzez emisję 3.26 mln akcji serii F , W pozycji zobowiązania handlowe widoczna jest spłata ostatniej raty zobowiązań układowych wobec grupy 3. Pozostałe pozycje bilansowe w kategorii pasywów kształtowały się na podobnym poziomie jak w roku 2023.

### 5.2.3 Przepływy pieniężne

Poniżej zaprezentowano kluczowe pozycje rachunku przepływów pieniężnych w latach 2023-2024.

Pozycja (tys. zł)	2024	2023	zmiana
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-3 388,94	-2 920,23	-468,71
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-1 483,17	-512,00	-971,17

Przepływy pieniężne z działalności finansowej	4 698,33	-717,70	5 416,03
Przepływy pieniężne netto	-173,79	-4 149,93	3 976,15

W analizowanym okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej była niższa o 0,47 mln zł w porównaniu do przepływów z tej działalności w 2023 roku na co wpływ miało większa kwota spłaty pożyczek i kredytów oraz ostatnich rat układowych.

Na koniec 2023 roku przepływy z działalności inwestycyjnej były na poziomie - 0,1,48 mln zł co wynikało ze spłaty udzielonych pożyczek w porównaniu do 2023 r., gdzie wynosiły - 0,5 mln zł. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej w 2024 roku wzrosły do poziomu 4,7 mln w porównaniu do 2023 roku gdy były ujemne i kształtowały się na poziomie - 0,72 zł. i dotyczyły w 2024 r. uzyskanych z emisji. W konsekwencji powyższego za 12 miesięcy 2024 roku spółka odnotowała ujemne przepływy pieniężne netto w wysokości 0,17 mln zł, co stanowiło wzrost o 3,98 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu 2023 rok.

### **5.3 Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach Grupy Kapitałowej w danym roku obrotowym.**

Poza inwestycją w akcje w spółce Lubelski Rynek Hurtowy S.A. Grupa nie posiada istotnych inwestycji kapitałowych. Jednocześnie największą grupę inwestycji długoterminowych stanowią nieruchomości gruntowe składające się na „bank ziemi”.

### **5.4 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za 2024 rok**

W 2024 roku nie wystąpiły żadne czynniki o nietypowym charakterze, które w istotny sposób wpłynęłyby na wyniki za rok obrotowy a nie zostałyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

### **5.5 Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi.**

W 2024 roku Grupa Kapitałowa skupiała się na utrzymaniu płynności finansowej niezbędnej zakończenia realizacji bieżących działań w zakresie realizacji prowadzonego projektu deweloperskiego Osiedle Lotników 3 oraz prowadzeniu przygotowań do rozpoczęcia nowych projektów deweloperskich. Spółki Grupy Kapitałowej na bieżąco regulują swoje zobowiązania. W dniu 16 grudnia 2024 roku Spółka otrzymała postanowienie Sądu Rejonowego Lublin-Wschód z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych (Sąd), w którym Sąd stwierdził wykonanie układu Emitenta zawartego z wierzycielami zatwierdzonego postanowieniem z dnia 14 listopada 2019 roku. Postanowienie Sądu stało się prawomocne z dniem 24 grudnia 2024 r. a w otrzymanym postanowieniu Sąd stwierdził ponadto, że w czasie realizacji układu do nadzorca wykonania układu nie wpłynęły informacje od wierzycieli o nierealizowaniu układu lub opóźnieniach w terminach spłat wobec czego w ocenie Sądu nie budzą one wątpliwości co do faktycznej realizacji układu co skutkuje przyjęciem, iż układ został wykonany w całości.

### **5.6 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych**

W 2025 roku Grupa Kapitałowa nie planuje tak inwestycji kapitałowych jak i nakładów na powiększenie lub modernizację aktywów produkcyjnych.

### **5.7 Wykorzystanie środków z emisji**

W 2024 roku Jednostka Dominująca jak również jednostki zależne nie emitowały żadnych papierów wartościowych. Natomiast uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 3.260.000 akcji zwykłych, na okaziciela, serii F, o wartości nominalnej 0,10 zł każda za cenę emisyjną jednej akcji serii F na 1,50 zł. Z dniem 12 marca 2024 r. Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmiany Statutu Spółki, dokonanej na podstawie uchwały Zarządu Spółki. Wszystkie akcje serii F zostały objęte w zamian za wkład pieniężny wynoszący 1,50 zł za jedną akcję, łącznie za kwotę 4,89 mln zł. W 2024 r. Spółka wykorzystwała z ww. pozyskanych środków na zakup nieruchomości pod przyszłe planowane inwestycje oraz ich dokumentację projektowe.

W dniu 31 marca 2025 r Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie oraz wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki zgodnie z którą zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 1.000.000 akcji zwykłych, na okaziciela, serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł każda za cenę emisyjną jednej akcji serii G na 2,50 zł. Subskrypcja prywatna akcji serii G rozpoczęła się w dniu 2 lutego 2025 r. i zakończyła w tym samym dniu, wszystkie akcje serii G zostały objęte przez jeden podmiot za wkład pieniężny wynoszący łącznie 2,5 mln zł. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania zmiany Statutu Spółki nie zostały zarejestrowane w KRS. W nawiązaniu do powyższej informacji Emitent wskazuje, że w ramach kapitału docelowego pozostało mu jeszcze do dyspozycji 1.000.000 szt. akcji i zgodnie z przyjętym terminem jego uzupełnienia, te emisje zostaną przeprowadzone na poczet zapotrzebowania na kapitał inwestycyjny, konieczny do realizacji kolejnych inwestycji.

#### **5.8 Prognozy wyników finansowych**

Spółka nie publikowała prognoz tak jednostkowych jak i skonsolidowanych wyników finansowych.

#### **5.9 Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym oraz wartościowym**

W 2024 r. takie pozycje nie wystąpiły.

### **6 Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej**

#### **6.1 Opis perspektyw rozwoju**

W ramach prowadzonej działalności w najbliższych latach Grupa Kapitałowa zamierza koncentrować się na działalności deweloperskiej i uruchamiać kolejne projekty inwestycyjne. Grupa zamierza realizować wszystkie inwestycje na terenie Polski i w najbliższym czasie nie planuje ekspansji na rynki zagraniczne.

Spółka Interbud Construction Sp. z o.o. w 2023 roku rozpoczęła realizację projektu Osiedle Lotników etap 3. przy ul. Doświadczalnej w Lublinie. Inwestycja składa się z jednego budynku wielorodzinnego, na który w październiku 2023 roku Spółka otrzymała ostateczne pozwolenie na budowę. Projekt zakłada wybudowanie 35 lokali mieszkalnych (1548 m<sup>2</sup> PUM) i 2 lokali usługowych (339m<sup>2</sup> PUU). Spółka zakłada zakończenie inwestycji w sierpniu 2025 roku. Interbud Construction Sp. z o.o. posiada wszystkie wymagane pozwolenia i nieruchomości do realizacji omawianej inwestycji. Projekt jest realizowany ze środków własnych, pożyczki bankowej i wpłat kupujących na Mieszkaniowy Rachunek Powierniczy w koncepcji rachunku otwartego. Obecnie Spółka zakończyła 6. etap realizacji inwestycji z 9 planowanych, zgodnie z założeniami prospektu deweloperskiego. Spółka posiada podpisane 28 umowy deweloperskie na lokale mieszkalne.

Spółka Apartments Inwestycje Sp. z o.o. posiada zakupione nieruchomości, na których realizować będzie projekt o nazwie handlowej Osiedle Lotników etap 4. W marcu 2024 r. Spółka złożyła dokumentację do pozwolenia na budowę i przewiduje, że w IV kwartale 2025r. uzyska pozwolenie na budowę, w ramach którego planowane jest 48 lokali mieszkalnych (ponad 2290 m<sup>2</sup> PUM). Emitent podjął jednak decyzję, ze względu na koncentrację w jednym obszarze kilku projektów, o sprzedaży niniejszego projektu (raport bieżący 36/2024).

Rupes Sp. z o.o. przygotowuje projekt deweloperski w Warszawie. Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i zakłada uzyskać ostateczne pozwolenie na budowę III kwartale 2025 roku. Proces budowlany rozpocznie się w IV kwartale 2025 r. W ramach projektu przygotowywane są 19 lokale mieszkalne (ponad 1160 m<sup>2</sup> PUM). Spółka dokonała zakupu nieruchomości z dniem 31.12.2024r. Spółka Rupes z udziałowcem Prywatnym założyła na potrzeby realizacji inwestycji podmiot Flow Mokotów sp. z o.o. do której to została sprzedana Nieruchomość pod realizację projektu. Rupes posiada 50% udziałów w Flow Mokotów Sp. z o.o. Inwestor prywatny zobowiązał się dostarczyć środki finansowe na potrzeby realizacji planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego.

Spółka WRP Inwestycje Sp. z o.o. po dniu bilansowym, tj. 14.02.2025r. otrzymała ostateczne pozwolenie na budowę dla planowanej inwestycji, rynkowo nazwanej Zielony Felin et. 1. W ramach pierwszego etapu przedsięwzięcie zakłada budowę 2 budynków wielorodzinnych, w ramach których powstanie 143 lokale mieszkalne (ponad 6350m<sup>2</sup> PUM). Omawiany Projekt, , zakłada (zgodnie z opracowaną koncepcją) co najmniej 6 etapów, w ramach których powinno powstać 10 budynków wielorodzinnych o łącznej liczbie ponad 650 mieszkań. Omawiany projekt w etapie 1 i 2 będzie realizowany przez WRP Inwestycje, zaś pozostałe etapy planowane są do realizacji przez Interbud Construction Sp. z o.o.

Spółka WRP Inwestycje posiada zabezpieczone 100% nieruchomości pod realizację etapu 1. i ponad 62% dla etapu 2. Do pozostałych etapów Spółki WRP Inwestycje i Interbud Construction posiadają ponad 68% gruntów.

Spółka WRP Inwestycje Sp. z o.o. z końcem lipca 2024r. złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i uzyskała pozwolenie na budowę w dniu 23 stycznia 2025r. Pozwolenie status ostateczności uzyskało z dniem 14 lutego 2025r. .

Realizacja etapu 2. rozpocznie się z końcem 2025 roku. Etap 3. i 4. spółka zakłada rozpocząć w 2026r., a etap 5. i 6. na przełomie 2027 i 2028 roku.

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

Nowo założona spółka Interbud Centrum Sp. z o.o. podpisała umowę przedwstępną zakupu nieruchomości w Łodzi. W ramach projektu jest przygotowywany budynek wielorodzinny z funkcją usługową na parterze i garażem podziemnym. Według przygotowanej koncepcji budowlanej spółka będzie występowała z wnioskiem o pozwolenia na budowę na powierzchnię 2230m<sup>2</sup> PUM i 200m<sup>2</sup> PUU. Zakup nieruchomości będzie finansowany przez udziałowców spółki w postaci pożyczki i nastąpi po uzyskaniu przez Inwestora pozwolenia na budowę. Wniosek o pozwolenie na budowę dla omawianej inwestycji został złożony w marcu 2025r. Uzyskanie pozwolenia na budowę planowane jest na II kwartał 2025 r. Proces budowlany spółka zakłada rozpocząć w III kwartale 2025 r. Przychody i koszty z realizacji niniejszej inwestycji spółka zakłada rozpoznać w I połowie roku 2027.

Na rok 2025 Grupa Kapitałowa planuje złożyć także dokumentację do pozwolenia na budowę dla kolejnej inwestycji w Lublinie, dla której posiada już zabezpieczone nieruchomości i w ramach której zamierza wybudować budynek wielorodzinny o powierzchni łącznej (PUM i PUU) ok. 3700m<sup>2</sup> w dzielnicy Kalinowszczyzna. Spółka szacuje uzyskać pozwolenie na budowę dla tej nieruchomości w I kwartale 2026 r. Rozpoznanie przychodów i kosztów nastąpiłoby do końca 2028 r.

Poza rynkiem Lubelskim i Warszawskim Grupa Kapitałowa planuje uzyskać w pierwszym półroczu 2025 uzyskać pozwolenie na budowę dla planowanych inwestycji w Olsztynie, której rozpoznanie przychodów i kosztów powinno być rozpoznane na przełomie lat 2027/2028. Działania Zarządów Grupy Kapitałowej są skoncentrowane na zapewnieniu stałych regularnych przychodów z działalności handlowej dających możliwość kontynuacji działalności całej Grupy Kapitałowej.

### **Założenia do płynności bieżącej**

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

Działania Zarządów Grupy Kapitałowej są skoncentrowane na zapewnieniu po roku 2025 stałych regularnych przychodów z działalności handlowej potwierdzających możliwość kontynuacji działalności całej Grupy. Analizy przeprowadzone przez Spółkę wykazują, że już pozyskane (opisane powyżej) oraz spodziewane (a wynikające z finalizacji opisanych powyżej oraz dotyczących tego okresu inwestycji) przyszłe przepływy pieniężne pokrywają zapotrzebowanie Grupy Kapitałowej na kapitał obrotowy w dającej się przewidzieć przyszłości, szczególnie w okresie kolejnych 12 miesięcy.

### **Potencjalne niepewności oraz zagrożenia**

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

- procedury administracyjne związane z uzyskaniem przez spółki emitenta pozwoleń na budowę;
- sytuacja konfliktu zbrojnego w Ukrainie;



- wysoki poziom inflacji i nieobniżany poziom stóp referencyjnych przez NBP, a co za tym idzie niższy poziom zdolności kredytowych potencjalnych klientów;
- ograniczony dostęp do tanich środków finansowych na poczet finansowania realizacji inwestycji.

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

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

Z uwagi na przyjęty harmonogram finalizacji inwestycji w okresie I półrocza 2025 r. Spółka przewiduje ujemny wynik finansowy, odwrócenie obecnego trendu przewidywane jest w II półroczu 2025 r.

Opis metodologii zarządzania ryzykiem płynności został szczegółowo opisany w nocie 28 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

## **6.2 Strategia Grupy**

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. W roku 2024 najważniejszym celem oprócz prowadzenia nowych inwestycji deweloperskich była realizacja wykonania układu - w dniu 8 stycznia 2025 roku wpłynęło do jednostki dominującej obwieszczenie Sądu Rejonowego Lublin-Wschód z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych, dotyczące uzyskania z dniem 24 grudnia 2024 roku prawomocności postanowienia o wykonaniu układu Emitenta zawartego z wierzycielami zatwierdzonego postanowieniem z dnia 14 listopada 2019 roku. Spłata wszystkich grup Wierzycieli spółki oraz zakończenie procesu restrukturyzacji, umożliwi kontynuowanie działalności przez spółki z Grupy Kapitałowej, oraz pozwoli na odbudowanie wartości dla jej akcjonariuszy.

## **6.3 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki i Grupy**

### **6.3.1 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.



### **6.3.2 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.

## **6.4 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń oraz stopnia, w jakim Grupa Kapitałowa jest na nie narażona**

### **6.4.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Grupa prowadzi działalność**

#### **6.4.1.1 Ryzyko w związku z sytuacją polityczno-gospodarczą w Ukrainie**

Dokonana w dniu 24 lutego 2022 roku inwazja Federacji Rosyjskiej na Ukrainę jest czynnikiem istotnie destabilizującym sytuację społeczną i gospodarczą w Polsce. W ocenie zarządu zdarzenia te jednak pozostają bez wpływu na sytuację „INTERBUD-LUBLIN” SA i nie wymagają dodatkowych ujawnień w niniejszym sprawozdaniu. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wszystkie inwestycje spółek należących Grupy Kapitałowej Interbud Lublin postępowały zgodnie z planem. Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ, zarówno z perspektywy realizacji poszczególnych projektów, jak i działalności całej Grupy.

#### **6.4.1.2 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną**

Podstawowym ryzykiem dla Spółki jest możliwość wystąpienia załamania rynku mieszkaniowego po trwającej przez kilka lat koniunkturze. Jednak czynniki makroekonomiczne, takie jak wzrost zamożności społeczeństwa, a co za tym idzie zdolności kredytowej, (stymulowanej programami rządowymi MDM i 500+, czy podwyższaniem płac minimalnych), oraz niskie stopy procentowe – powodują istotne obniżenie ryzyka wystąpienia dekonunktury na rynku nowych mieszkań, a przynajmniej odsuwają ją w czasie.

#### **6.4.1.3 Ryzyko związane z zaostrzeniem warunków pozyskania finansowania przez nabywców lokali mieszkalnych**

Rok 2023 był okresem ożywienia popytu na lokale mieszkalne, z rosnącym udziałem zakupów finansowanych kredytem hipotecznym, na co wpływ miało poluzowanie kryteriów obliczania zdolności kredytowej przez Komisję Nadzoru Finansowego, wprowadzenie programu Bezpieczny Kredyt 2%, a także rozpoczęcie obniżek stóp procentowych, po cyklu podwyżek w latach 2021-2022.

Mimo wzrostu udziału mieszkań finansowanych kredytem, w naszym przypadku wciąż ok 75% sprzedaży nowej inwestycji Deweloperskiej stanowią transakcje gotówkowe, co jest potwierdzeniem utrzymującego się wysokiego popytu o charakterze inwestycyjnym.

W Polsce nadal występuje strukturalny niedobór mieszkań. Co więcej, dalej zwiększa się różnica podaży a popytem w tej branży, co najlepiej pokazują rosnące ceny na rynku najmu. Z tego względu należy zakładać, że zapotrzebowanie na

mieszkania z rynku deweloperskiego wzrosnąć w kolejnych latach. W drugiej połowie tego roku popyt może zostać dodatkowo wzmocniony poprzez planowane wprowadzenie nowego rządowego programu który przewiduje dopłat do kredytów hipotecznych, który da większej liczbie Polaków szansę na własne mieszkanie.

#### **6.4.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki i Grupy**

##### **6.4.2.1 Ryzyko związane z konkurencją**

Grupa zakończyła prowadzenie działalności w branży budowlanej, jednym z powodów była m.in. zbyt duża konkurencja na rynku usług budowlanych. Przepisy tzw. Ustawy deweloperskiej wymuszające prowadzenie rachunków powierniczych dla nowo rozpoczętych projektów deweloperskich zwiększają przewagę konkurencyjną podmiotów o większych zasobach kapitałowych. W odniesieniu do obecnej sytuacji na rynku lubelskim na korzyść Grupy Kapitałowej przemawia duże doświadczenie w realizacji projektów mieszkaniowych. Przewagą konkurencyjną Spółki jest na pewno posiadanie dużego „banku ziemi”, co pozwala płynnie przygotowywać kolejne inwestycje.

##### **6.4.2.2 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

W działalności Grupy Kapitałowej istotną rolę odgrywają inwestycje związane z realizacją projektów deweloperskich. Realizacja projektów deweloperskich uzależniona jest od wielu czynników, których znaczna część niezależna jest od działań Grupy. Następujące czynniki przekładają się na powodzenie realizowanego projektu deweloperskiego:

- uzyskanie zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub też uzyskanie ich w terminie może wpływać na zdolność rozpoczęcia, prowadzenia lub zakończenia obecnych oraz nowych projektów deweloperskich przez Grupę;
- zapewnienie nakładów finansowych na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego;
- realizacja projektu zgodnie z harmonogramem;
- znalezienie wiarygodnych wykonawców budowlanych;
- przekroczenie kosztów realizacji poza zaplanowane w budżecie;
- nieznaledzenia nabywców po zaproponowanej cenie;
- wystąpienie wad prawnych nieruchomości, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, niekorzystne warunki atmosferyczne, niekorzystne warunki terenowe (wody gruntowe, niestabilność warstw gruntu), nieszczęśliwe wypadki w trakcie budowy lub nieprzewidziane trudności techniczne;
- zapewnienie odpowiedniej jakości wykonania prac budowlanych i wykończeniowych wpływający na odbiór lokali mieszkalnych przez kupujących jak i późniejsze roszczenia gwarancyjne i naprawcze.

Wystąpienie któregośkolwiek z wymienionych zdarzeń może spowodować wzrost kosztów projektu, a w szczególnych przypadkach nawet brak możliwości zakończenia projektu. Każda z tych okoliczności może mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Grupy Kapitałowej.

##### **6.4.2.3 Ryzyko związane z infrastrukturą**

Zakończenie realizacji projektu deweloperskiego jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury m.in. dostępu do dróg publicznych, dostępu do mediów, wyznaczenie dróg wewnętrznych, oświetlenie terenu. Zapewnienie dostępu do drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego organu administracyjnego. Oczekiwanie na wydanie decyzji może wydłużyć proces zakończenia projektu. Ponadto w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Istnieje ryzyko iż organ wydający decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku może zażądać wykonania dodatkowych prac związanych z infrastrukturą, które nie zostały zaplanowane w budżecie, ale ich wykonanie może być oczekiwane przez organ jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowanym projektem deweloperskim. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników jest poza kontrolą Grupy Kapitałowej i może mieć niekorzystny wpływ na jej sytuację finansową, jednak Zarządy spółek Grupy Kapitałowej planując nowe inwestycje starają się identyfikować wystąpienie potencjalnych ryzyk.

##### **6.4.2.4 Ryzyko związane z koncentracją działalności gospodarczej na wąskim rynku lokalnym**

Większość projektów Grupy Kapitałowej do roku 2023 była realizowana w ramach województwa lubelskiego, w granicach miasta Lublin. Z jednej strony Zarząd Grupy Kapitałowej bardzo dobrze zna rynek na którym Spółki działają, ale z drugiej strony wprowadza to ryzyko wystąpienie kryzysów lokalnych w ramach danego miasta. Biorąc pod uwagę ostatnie lata, w branży

deweloperskiej w ramach miasta Lublin zachodziły podobne zmiany jak w ramach rynku deweloperskiego ogólnokrajowego, co wskazuje, że rynek Lubelski obciążony jest tymi samymi zagrożeniami jakie zachodzą globalnie w Polsce. Należy uznać to ryzyko za stosunkowo nieduże, szczególnie biorąc pod uwagę plany wyjścia Grupy Kapitałowej na nowe rynki: Warszawa, Łódź i Olsztyn.

#### **6.4.2.5 Ryzyko związane z rozwojem Grupy Kapitałowej na nowe rynki zbytu**

Dotychczas Spółki Grupy Kapitałowej koncentrowały się na projektach realizowanych w Lublinie. Od roku 2023 Grupa Kapitałowa zaczęła przygotowywać pierwsze projekty na nowych rynkach tj. Warszawa i Łódź. Zarząd przed podjęciem tych decyzji dokonał szerokiej analizy omawianych miast i uznał, ryzyko działania na tych rynkach za akceptowalne i nie stanowiące dodatkowych zagrożeń w stosunku do dotychczasowego obszaru działania. W celu minimalizacji tego ryzyka dokonał zatrudnienia osoby mającej doświadczenie w pracy na obszarze obu miast.

#### **6.4.2.6 Ryzyko związane z małą podażą produktową**

Biorąc pod uwagę prowadzony proces restrukturyzacji Spółki INTERBUD LUBLIN S.A. w latach 2020-2024, Zarząd koncentrował się na realizacji zobowiązań wobec wierzycieli i dokończeniu projektów deweloperskich, które były rozpoczęte w poprzednim okresie, oraz racjonalnej wyprzedaży nieruchomości, które z jednej strony umożliwiały szybkie pozyskanie kapitału na realizację układu, a z drugiej strony nie były to nieruchomości pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w skumulowanych obszarach. Dlatego też w tych latach Grupa Kapitałowa nie wprowadziła do sprzedaży większej ilości produktów. Biorąc pod uwagę rok 2023 i 2024 Grupa Kapitałowa nie posiada, żadnych głównych produktów, które by w tym okresie mogły wygenerować przychody z działalności podstawowej, wpływające na generowanie dochodów z działalności. Należy uznać, iż to ryzyko stanowi ważny element w ocenie Zarządu. Mając świadomość tego stanu, Grupa Kapitałowa w roku 2024 skoncentrowała się na prowadzeniu inwestycji Osiedle Lotników III oraz przygotowaniem kolejnych projektów deweloperskich. Na rok 2025 Grupa zakłada wprowadzić do sprzedaży kolejne projekty w celu minimalizowania tegoż ryzyka.

#### **6.4.2.7 Ryzyko związane ze zmianami prawnymi**

Zarząd cały czas stara się analizować i obserwować wprowadzane zmiany prawne w systemie podatkowym jak i przepisów budowlanych obowiązujących w Polsce. Dokonując oceny znanych planowanych zmian prawnych nie widzi na razie zagrożeń w kluczowy sposób wpływających na prowadzoną działalność, tudzież uniemożliwiających dalszy rozwój Grupy Kapitałowej w ramach przyjętej koncepcji działania w branży deweloperskiej. Należy jednak wskazać, że prawodawstwo polskie charakteryzują się dużą zmiennością i ten czynnik w przyszłości musi być analizowany i brany pod uwagę.

#### **6.4.2.8 Ryzyko związane ze zmianą Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego lub uzyskaniem nowych Warunków Zabudowy**

Mając na uwadze posiadany bank ziemi, niektóre grunty wymagają zmian w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) lub nowych warunków zabudowy (WZ) co generuje ryzyko głównie czasowe przeprowadzenia tych zmian. Zarząd monitoruje cały czas rozpoczęte procesy w zakresie prowadzonych zmian MPZP jak i WZ. Z drugiej strony MPZP może być zmieniany przez Gminy i wprowadzać pewne ograniczenia dla danych obszarów inwestycyjnych i ten zakres również jest pod stałą kontrolą w ramach posiadanych nieruchomości.

#### **6.4.2.9 Ryzyko związane z pozyskaniem gruntów inwestycyjnych**

Głównym czynnikiem ryzyka długoterminowego w branży deweloperskiej jest ograniczony zasób gruntów inwestycyjnych. Grupa Kapitałowa na bieżącą chwilę posiada zabezpieczone nieruchomości pod najbliższe projekty deweloperskie i zakłada w najbliższym roku skoncentrować się nad zabezpieczeniem nowych terenów pod kolejne projekty. W tym celu Spółka INTERBUD LUBLIN S.A. dokonała w miesiącu lutym 2024r. podwyższenia kapitału przez nową emisję akcji serii F. Działanie w zakresie wyszukiwania nowych terenów inwestycyjnych Zarząd traktuje jako priorytetowe i dokonuje monitoringu ofert nieruchomości w nowych rynkach planowanej działalności.

#### 6.4.2.10 Ryzyko związane z bezpieczeństwem informatycznym

Ostatnie lata pokazują jak coraz większe znaczenie ma cyber bezpieczeństwo w funkcjonowaniu podmiotów gospodarczych. Grupa Kapitałowa w zakresie obsługi informatycznej korzysta z usług zewnętrznych i również w tym zakresie dokonuje regularnego monitoringu zabezpieczeń i archiwizacji danych.

### 6.4.3 Identyfikacja ryzyka finansowego

#### Czynniki ryzyka finansowego

Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN wiąże się z określonymi ryzykami finansowymi. Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN narażona jest na następujące rodzaje ryzyka finansowego:

#### 6.4.4 Ryzyko rynkowe

- a) ryzyko zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych,
- b) ryzyko kursów walut
- c) ryzyko cenowe,

#### 6.4.5 Ryzyko kredytowe

#### 6.4.6 Ryzyko utraty płynności.

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN nie wykorzystuje w zarządzaniu ryzykiem finansowym pochodnych instrumentów finansowych oraz zabezpieczeń wartości godziwej ani zabezpieczeń przepływów pieniężnych.

#### 6.4.4 Ryzyko rynkowe

*(a) Ryzyko zmiany przepływów pieniężnych oraz wartości godziwej w wyniku zmiany stóp procentowych.*

Ryzyko stopy procentowej polega na możliwości poniesienia strat w wyniku zmian poziomu stóp procentowych na rynku. Jest ono istotne dla przedsiębiorstw, inwestorów oraz instytucji finansowych, zwłaszcza w kontekście kredytów, obligacji oraz instrumentów o stałym dochodzie. Kredyty i pożyczki zaciągnięte po zmiennych stopach procentowanych powodują ryzyko przepływów pieniężnych. Na datę bilansową Spółka posiada długoterminowe instrumenty finansowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej.

Zmiana o 100 lub 200 punktów bazowych („pb”) w oprocentowaniu instrumentów na datę bilansową zwiększałaby (zmniejszałaby) aktywa netto i rachunek zysków i strat (po opodatkowaniu) o kwoty wskazane w poniższej tabeli. Analiza wykonana dla okresu dwunastu miesięcy dla zobowiązań kredytowanych i czternastu miesięcy dla zobowiązań z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek, kończących się odpowiednio 31 grudnia 2025 roku oraz 28 lutego 2026 roku zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

*(b) Ryzyko zmiany kursu walut*

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN nie prowadzi działalności w walutach obcych i nie jest narażona na ryzyko zmiany kursów walut. Grupa nie posiada aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych.

*(c) Ryzyko cenowe*

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN jest narażona na ryzyko cenowe dotyczące towarów masowych.

#### 6.4.5 Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe jest rozumiane jako ryzyko poniesienia strat w wyniku niewywiązania się kontrahenta z zobowiązań wobec Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN lub jako ryzyko spadku wartości ekonomicznej wierzytelności w wyniku pogorszenia się zdolności kontrahenta do obsługi zobowiązań.

Ryzyko kredytowe związane z należnościami handlowymi jest ograniczane przez Zarząd Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN poprzez współpracę z kontrahentami o stabilnej sytuacji finansowej.

#### 6.4.6 Ryzyko utraty płynności

Z analizy sytuacji finansowej i majątkowej Grupy wynika, że w 2023 roku Grupa Kapitałowa poprawiła swoją płynność finansową. Brak tej płynności był przyczyną złożenia w dniu 21 grudnia 2015 roku wniosku o upadłość z możliwością zawarcia układu jednostki dominującej. W dniu 13 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy w Lublinie wydał postanowienie o rozpoczęciu

postępowania restrukturyzacyjnego a w ciągu 4 lat wszystkie trzy grupy Wierzycieli zostały spłacone. W grudniu 2024 roku Wykonanie układ zostało prawomocnie zatwierdzone przez Sąd Rejonowy w Lublinie .

Do analizy płynności Spółka wykorzystuje analizę wskaźnikową, a w szczególności następujące parametry:

- **wskaźnik płynności bieżącej** = aktywa obrotowe / zobowiązania bieżące
- **wskaźnik szybkiej płynności** = aktywa obrotowe – zapasy – krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe / zobowiązania bieżące
- **wskaźnik płynności gotówkowej** = środki pieniężne i inne aktywa pieniężne / zobowiązania bieżące
- **wskaźnik długu do kapitału własnego** = Zobowiązania / kapitały własne

#### Wskaźniki płynności GK Interbud Lublin

	stan na dzień 31.12.2021 roku	stan na dzień 31.12.2022 roku	stan na dzień 31.12.2023 roku	stan na dzień 31.12.2024 roku
wskaźnik płynności bieżącej	1,04	0,09	1,97	1,56
wskaźnik szybkiej płynności	0,29	0,33	0,16	0,10
wskaźnik płynności gotówkowej	0,10	0,29	0,11	0,02
Debt to Equity Ratio	-7,87	-7,29	0,85	2,39
wskaźnik szybkiej płynności*	0,41	0,34	0,21	0,15
wskaźnik płynności gotówkowej*	0,19	0,30	0,15	0,03
Debt to Equity Ratio **	-7,87	-7,29	0,85	1,90

\* wskaźniki płynności skorygowane o poziom zaliczek wpłaconych na poczet zakupu mieszkań na MRP

\*\* Zobowiązania skorygowane o pożyczki udziałowców, potraktowane jako kapitały własne

#### Wskaźniki płynności Interbud Lublin SA

	Stan na dzień 31.12.2021 roku	Stan na dzień 31.12.2022 roku	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku
wskaźnik płynności bieżącej	0,74	2,09	0,66	0,86
wskaźnik szybkiej płynności	0,56	1,50	0,06	0,25
wskaźnik płynności gotówkowej	0,02	0,01	0,03	0,003
Debt to Equity Ratio	-9,14	0,47	0,49	0,39

#### Wskaźnik płynności bieżącej

Spółka w latach 2021-2022 miała trudną sytuację finansową, ale w 2023 roku nastąpiła znaczna poprawa. W wyniku realizacji projektów zaczęła ona generować przychody. Na przestrzeni ostatnich 3 lat zauważamy ustawiczny wzrost jego poziomu, co należy ocenić pozytywnie. Im wyższa wartość wskaźnika, tym mniejszy jest udział zobowiązań bieżących w aktywach obrotowych. Optymalna wartość wskaźnika powinna znajdować się w przedziale 1,5 - 2,0. W 2024 roku sytuacja nadal wygląda korzystnie, a obecny poziom

wskaźnika: 1,56 mieści się w optymalnym przedziale - co wskazuje na stabilność finansową. Firma osiągnęła zdrową równowagę między bezpieczeństwem a efektywnością wykorzystania środków. Rosnąca tendencja wskaźnika bieżącej płynności finansowej świadczy o polepszającej się zdolności regulowania zobowiązań krótkoterminowych. Oznacza to także poprawę płynności firmy. Przedsiębiorstwa w takiej sytuacji lepiej wykorzystują posiadany majątek obrotowy, spłacając tym samym zobowiązania bieżące na czas.

#### Wskaźnik szybkiej płynności

Mierzy zdolność przedsiębiorstwa do spłaty bieżących zobowiązań krótkoterminowych przy wykorzystaniu najbardziej płynnych aktywów. Kształtowanie się powyższego wskaźnika na poziomie poniżej 0,5 wynikało z faktu regulacji zobowiązań układowych i spółka nie posiadała nadwyżek po stronie należności w stosunku do wymagalnych wierzytelności. Poziom wskaźnika w wysokości 0,1 (0,15 – po oczyszczeniu zobowiązań krótkoterminowych z wpłat klientów na MRP) w okresie sprawozdawczym, był też spowodowany małą ilością prowadzonych inwestycji. Dzięki uruchomieniu planowanych inwestycji wartość wskaźnika w przyszłości powinna ulec znaczącej poprawie.

#### Wskaźnik płynności gotówkowej

Wskaźnik płynności gotówkowej (Cash Ratio) mierzy zdolność przedsiębiorstwa do natychmiastowej spłaty zobowiązań krótkoterminowych, wyłącznie za pomocą posiadanych środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Przyjmuje się, że optymalny poziom tego wskaźnika powinien mieścić się w widełkach 0,10-0,20. W okresie sprawozdawczym poziom wskaźnika wyniósł 0,02, natomiast przy założeniu oczyszczenia zobowiązań krótkoterminowych z wpłat klientów na MRP, poziom tego wskaźnika wyniósł 0,03. Niski poziom wskaźnika jest wynikiem, zaangażowania się Emitenta w przygotowanie wielu projektów inwestycyjnych, które, nie przynoszą jeszcze żadnych wpływów gotówkowych.

#### Debt to Equity Ratio

Wskaźnik ten pomaga w ocenie wykorzystania dźwigni finansowej przez podmiot. Na koniec 2024r. Spółka miała wskaźnik na poziomie 2,39 i jest to zdecydowana poprawa w stosunku do lat 2021-2022, kiedy Grupa Kapitałowa posiadała ujemne kapitały. Należy zaznaczyć, iż część długu przeznaczonego na finansowanie zakupu nieruchomości, pochodzi od udziałowców danych spółek i można ten dług traktować bardziej jako kapitał własny (nie jest to dług zewnętrzny), co w dużej mierze zaciemnia faktyczny poziom wskaźnika. Przy takim ujęciu wskaźnik na koniec 2024 r. wyniesie 1,90, Poziom wskaźnika powyżej jedności świadczy o stosowaniu przez podmiot udziału dźwigni finansowej.

## 7 Pozostałe informacje

### 7.1 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.

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



L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
					komorniczą.

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie.
1.	<b>Waldemar Kabata</b> <b>Walded</b> <u>Pozwany:</u> Interbud Lublin S.A	Data wszczęcia postępowania: 2014r.  Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 540/14	O zapłatę za usługi budowlane, przy ul. Relaksowej w Lublinie.	4.629.073,00	Powództwo skierowane przeciwko generalnemu wykonawcy oraz inwestorowi oparte jest o przepis art. 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 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.	<b>Wspólnota Mieszkaniowa Dunikowskiego 21,</b> <u>Pozwany:</u> „Interbud Apartments Sp. z o.o.”	Data wszczęcia postępowania: 2023  Sygn. akt VIII GC 1674/23	O zapłatę należności z tytułu opłaty eksploatacyjnej lokalu	10.396,00	Wyrok z dnia 18.06.2024 zasądający odsetki od 11.04.2020 r. do 06.02.2024 r. oraz koszty postępowania w wysokości 4367,00 zł. Wyrok został wykonany.

### 7.2 Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowników

W Spółce nie są prowadzone programy kontroli akcji pracowników.



### 7.3 Informacje o firmie audytorskiej badającej sprawozdania finansowe

W dniu 11 czerwca 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki po rekomendacji Komitetu Audytu dokonała wyboru spółki Mistery Audytor Adviser Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie ul. Bukowińska 22B, 02-703 Warszawa, wpisaną pod nr 3704 na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego, do przeprowadzenia przeglądów śródrocznych sprawozdania finansowego „INTERBUD-LUBLIN” S.A. i Grupy Kapitałowej „INTERBUD-LUBLIN” S.A. oraz badania jednostkowego sprawozdania finansowego INTERBUD-LUBLIN S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej „INTERBUD-LUBLIN” S.A. oraz sprawozdania o wynagrodzeniach za lata 2024 - 2025. Ta sama firma audytorska przeprowadzała badania i przeglądy jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za lata 2018-2023. Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru biegłego rewidenta spośród najkorzystniejszych ofert renomowanych firm audytorskich, gwarantujących niezależność oraz wysokie standardy świadczonych usług i spełnienie stawianych wymagań. Umowa na dokonanie przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego oraz badania rocznego sprawozdania finansowego za lata 2024-2025 z w/w firmą audytorską została podpisana 26 sierpnia 2024 r.

Zarząd informuje, że firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnego i niezależnego sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej. Przestrzegane są obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji. Spółka posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w 2023 i 2024 roku przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie w zł (netto)	2024	2023
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	61 900,00	49 400,00
Wynagrodzenie za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	29 800,00	25 300,00
Wynagrodzenie za badanie sprawozdania o wynagrodzeniach	7 000,00	5013,00
<b>Razem wynagrodzenie biegłego rewidenta</b>	<b>98 700,00</b>	<b>79 713,00</b>

W sprawozdaniu finansowym za rok 2023 Spółka wykazała wynagrodzenie firmy audytorskiej w łącznej wysokości 79.200,00 zł. Po publikacji sprawozdania aneksem z dnia 09 maja 2024 roku strony podpisały porozumienie dotyczące zwiększenia wynagrodzenia o 513,00 zł, a zatem łączne wynagrodzenie firmy audytorskiej za rok 2023 wyniosło 79.713,00 zł.

### 7.4 Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

W trakcie prac budowlanych Jednostka Dominująca realizując przedsięwzięcie jest obowiązana uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Jako właściciel nieruchomości Jednostka Dominująca zobowiązana jest do utrzymania w prawidłowym stanie drzewostanu rosnącego na terenie przyszłej budowy. Roboty ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w pobliżu drzew lub krzewów należy wykonywać w sposób mający na względzie ich bezpieczeństwo. W przypadku gdy Jednostka Dominująca przygotowuje teren pod budowę projektów deweloperskich lub w czasie prowadzenia inwestycji doprowadzi do szkody w środowisku (wycinka drzew), wówczas niezbędne jest przeprowadzenie kompensacji przyrodniczej adekwatnej do powstałych strat w środowisku. Przykładem działania kompensacyjnego stosowanego przez Jednostkę Dominującą jest prowadzenie nasadzenia zamiennego.

### 7.5 Prace badawczo – rozwojowe

Spółki z Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN nie prowadzą istotnych działań z zakresu badań i rozwoju. Jednakże na bieżąco analizowane są nowe technologie budowlane pojawiające się na rynku, w aspekcie możliwości ich zastosowania w swojej działalności.

### 7.6 Zatrudnienie

Średnie zatrudnienie w osobach i w etatach w 2024 roku w spółce Interbud-Lublin S.A. przedstawiono poniżej:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w osobach	Przeciętne zatrudnienie w etatach
Pracownicy umysłowi	7	7
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0	0
Pracownicy młodociani	0	0
<b>Razem</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

W ramach Spółki i Grupy Emitenta nie istnieją zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających, nadzorujących albo byłych członków organów administrujących.

### 7.7 Działalność sponsoringowa lub charytatywna

W 2024 roku Spółka nie prowadziła działalności charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze. W 2024 roku Grupa Kapitałowa prowadziła działalność sponsoringową wobec Klubu Sportowego Lublinianka i Speedway Lublin SA – polski klub żużlowy z Lublina. Suma wszystkich umów sponsoringowych nie przekracza progu istotności transakcyjnych Grupy Kapitałowej

### 7.8 Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych za 2024 rok

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku 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)

Sprawozdania finansowe zawarte w ramach skonsolidowanego raportu oraz jednostkowego raportu za 2024 rok sporządzony zostało zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską („MSSF”). MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

Na podstawie §71 ust. 8 Rozporządzenia w ramach niniejszego sprawozdania zamieszczone zostały ujawnienia informacji wymagane w odniesieniu do Sprawozdania z działalności Emitenta, o którym mowa w §70 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia i tym samym Emitent nie sporządził odrębnego Sprawozdania z działalności Jednostki Dominującej.

## 8 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w 2024 roku

Emitent od dnia 1 lipca 2021 roku podlega zbiorowi zasad ładu korporacyjnego Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021 (DPSN 2021) określonego w załączniku do Uchwały Rady Giełdy nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 r. (zmiany wprowadzone zgodnie z przedmiotową uchwałą weszły w życie dnia 1 lipca 2021 roku).

Pełny tekst dokumentu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” jest publicznie dostępny w serwisie prowadzonym Giełdą Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem internetowym: [www.gpw.pl/dobre\\_praktyki\\_spolek\\_regulacje](http://www.gpw.pl/dobre_praktyki_spolek_regulacje).

### 8.1 Odstąpienie od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego

Zarząd Interbud-Lublin S.A. oświadcza, iż Spółka w roku obrotowym 2024 przestrzegała większości zasad ładu korporacyjnego DPSN 2021 określonych w załączniku do Uchwały nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 r. Rady Giełdy, z wyłączeniem wymienionych poniżej.

Rozdział I – Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

1.3. W swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą:

#### 1.3.1. zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia

zrównoważonego rozwoju;

Komentarz spółki:

Tematyka ESG nie została formalnie włączona do strategii biznesowej Spółki, a zasadniczym celem Emitenta była realizacja procesu restrukturyzacji. Tym niemniej w realizacji celów strategicznych Spółka respektuje kwestie dotyczące środowiska naturalnego. Spółka przy wyborze projektu oraz wykonawcy inwestycji stawia na wysoki standard mieszkań na sprzedaż wiąże się z użyciem najnowocześniejszych materiałów budowlanych, które oparte są o najlepsze, dostępne na rynku technologie. Inwestycje są prowadzone zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego. Spółka nie zapomina również o zieleni, która ma ogromny, pozytywny wpływ na naturalne środowisko. W trakcie prac budowlanych Spółka realizując przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Ponadto Spółka jako właściciel nieruchomości zobowiązana jest do utrzymania w prawidłowym stanie drzewostanu rosnącego na terenie przyszłej budowy.

#### 1.3.2. sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami.

Komentarz spółki: Tematyka ESG nie została formalnie włączona do strategii biznesowej Spółki, a zasadniczym celem Emitenta była realizacja procesu restrukturyzacji. Tym niemniej w realizacji celów strategicznych Spółka dąży do uwzględniania spraw społecznych i pracowniczych. Spółka respektuje wszelkie wymagania i przepisy prawne odnoszące się do powyższych obszarów.

#### 1.4. W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.:

Komentarz spółki:

Tematyka ESG nie została formalnie włączona do strategii biznesowej Spółki, a zasadniczym celem Emitenta była realizacja procesu restrukturyzacji. Tym niemniej w realizacji celów strategicznych Spółka dąży do respektowania wszelkich wymagań i przepisów prawa odnoszących się do kwestii związanych ze zmianą klimatu.

#### 1.4.1. objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka;

Komentarz spółki:

Tematyka ESG nie została formalnie włączona do strategii biznesowej Spółki, a zasadniczym celem Emitenta była realizacja procesu restrukturyzacji. Tym niemniej w realizacji celów strategicznych Spółka dąży do respektowania wszelkich wymagań i przepisów prawa odnoszących się do kwestii związanych ze zmianą klimatu.

#### 1.4.2. przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.

Komentarz spółki:

Tematyka ESG nie została formalnie włączona do strategii biznesowej Spółki, a Spółka zatrudnia małą liczbę pracowników z czego większość stanowią kobiety wobec czego w ocenie Spółki prezentacja wskaźnika równości wynagrodzeń nie byłaby miarodajna.

#### 1.6. W przypadku spółki należącej do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 raz na kwartał, a w przypadku pozostałych nie rzadziej niż raz w roku, spółka organizuje spotkanie dla inwestorów, zapraszając na nie w szczególności akcjonariuszy, analityków, ekspertów branżowych i przedstawicieli mediów. Podczas spotkania zarząd spółki prezentuje i komentuje przyjętą

strategię i jej realizację, wyniki finansowe spółki i jej grupy, a także najważniejsze wydarzenia mające wpływ na działalność spółki i jej grupy, osiągane wyniki i perspektywy na przyszłość. Podczas organizowanych spotkań zarząd spółki publicznie udziela odpowiedzi i wyjaśnień na zadawane pytania.

Komentarz spółki:

Spółka nie organizuje spotkań dla inwestorów. Spotkania z akcjonariuszami odbywają się w trakcie wlnych zgromadzeń. Zarówno Inwestorzy jak i akcjonariusze mogą na bieżąco m.in. za pośrednictwem środków porozumiewania się na odległość kierować do Spółki pytania. Ponadto wszelkie istotne informacje są przekazywane przez Interbud-Lublin S.A. do publicznej wiadomości z poszanowaniem zasady równego i transparentnego dostępu do informacji w trybie właściwych raportów (bieżących i okresowych).

## Rozdział II – Zarząd i Rada Nadzorcza

2.1. Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Komentarz spółki:

Spółka ze względu na rozmiar i charakter prowadzonej działalności nie wdrożyła dotychczas polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Przy wyborze Członków Zarządu, Członków Rady Nadzorczej Spółki decydujące znaczenie mają w szczególności takie kryteria jak: wiedza, doświadczenie, kompetencje i umiejętności potrzebne do pełnienia odpowiednich funkcji. Aktualny skład Rady Nadzorczej zapewnia zróżnicowanie pod kątem płci na poziomie nie niższym niż 30%, natomiast w kontekście Zarządu różnorodność w zakresie nie jest aktualnie zapewniona.

2.2. Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.

Komentarz spółki:

W trakcie wyboru członków rady nadzorczej i zarządu organy dokonujące wyborów kierują się przede wszystkim kompetencjami kandydatów. W przypadku zgłoszenia dwóch jednakowo wykwalifikowanych kandydatów organ powołujący wybiera osobą reprezentującą płć która jest niedoreprezentowana w danym organie.

2.7. Pełnienie przez członków zarządu spółki funkcji w organach podmiotów spoza grupy spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Komentarz Spółki:

Regulacje wewnętrzne Spółki nie przewidują udzielenia zgody przez radę nadzorczą na pełnienie przez członków zarządu spółki funkcji w organach podmiotów spoza grupy, natomiast Statut Spółki przewiduje, że członek zarządu nie może bez zezwolenia Rady Nadzorczej zajmować się interesami konkurencyjnymi ani też uczestniczyć w spółce konkurencyjnej, jako wspólnik jawny lub członek organów.

## Rozdział III – Systemy i funkcje wewnętrzne

3.2. Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za zadania poszczególnych systemów lub funkcji, chyba że nie jest to uzasadnione z uwagi na rozmiar spółki lub rodzaj jej działalności.

Komentarz spółki:

Ze względu na rodzaj i rozmiar działalności prowadzonej przez Spółkę nie jest uzasadnione wyodrębnienie w osobnych jednostkach organizacyjnych kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, nadzoru zgodności działalności z prawem oraz funkcji audytu wewnętrznego. Tym samym realizacja zadań w powyższym zakresie ma charakter rozproszony (niescentralizowany) i odbywa się w ramach poszczególnych pionów organizacyjnych Spółki.

## Rozdział IV – Walne Zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami

4.1. Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.

Komentarz spółki:

W ocenie Spółki realizacja ww. zasady związana jest z zagrożeniami natury tak technicznej jak i prawnej, które mogą wpłynąć na prawidłowy oraz niezakłócony przebieg obrad walnych zgromadzeń. Ponadto zastosowanie ww. zasady związane będzie z poniesieniem przez Emitenta dodatkowych, istotnych kosztów przygotowania technicznej obsługi związanej z transmisją obrad, co w ocenie Spółki byłoby nieadekwatne do możliwych do osiągnięcia korzyści z tego tytułu.

4.3. Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Komentarz spółki:

W ocenie Spółki, z uwagi na aktualną strukturę akcjonariatu wystarczająco zabezpieczone są interesy wszystkich akcjonariuszy. Dokumentowanie oraz przebieg dotychczasowych walnych zgromadzeń zapewnia transparentność Spółki, a obowiązujące zasady udziału w walnych zgromadzeniach umożliwiają właściwą i efektywną realizację praw wynikających z akcji.

4.8. Projekty uchwał walnego zgromadzenia do spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia powinny zostać zgłoszone przez akcjonariuszy najpóźniej na 3 dni przed walnym zgromadzeniem.

Komentarz Spółki:

W zakresie realizacji przez akcjonariuszy ich uprawnień korporacyjnych Spółka przestrzega przede wszystkim zasad wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które stanowią, że akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem walnego zgromadzenia zgłaszać spółce projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad, a ponadto każdy z akcjonariuszy może podczas walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad. Spółka nie ma wpływu na działania akcjonariuszy, tym niemniej Spółka zachęca akcjonariuszy do zgłaszania projektów uchwał z odpowiednim wyprzedzeniem z poszanowaniem niniejszej zasady.

4.9.1. kandydatury na członków rady powinny zostać zgłoszone w terminie umożliwiającym podjęcie przez akcjonariuszy obecnych na walnym zgromadzeniu decyzji z należytym rozeznaniem, lecz nie później niż na 3 dni przed walnym zgromadzeniem; kandydatury, wraz z kompletem materiałów ich dotyczących, powinny zostać niezwłocznie opublikowane na stronie internetowej spółki;

Komentarz Spółki:

W zakresie realizacji przez akcjonariuszy ich uprawnień korporacyjnych Spółka przestrzega przede wszystkim zasad wynikających z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które stanowią, że akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem walnego zgromadzenia zgłaszać spółce projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad walnego zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad, a ponadto każdy z akcjonariuszy może podczas walnego zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad. Spółka nie ma wpływu na działania akcjonariuszy, tym niemniej Spółka zachęca akcjonariuszy do zgłaszania kandydatur z odpowiednim wyprzedzeniem z poszanowaniem niniejszej zasady.

## Rozdział VI – Wynagrodzenia

6.2. Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniały poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji spółki w zakresie wyników finansowych i niefinansowych oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i zrównoważonego rozwoju, a także stabilności funkcjonowania spółki.

Komentarz spółki:

Zasada nie dotyczy spółki. Aktualnie w spółce nie funkcjonuje program motywacyjny.

6.3. Jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciągu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona cena nabycia przez uprawnionych akcji lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.

Komentarz spółki:

Zasada nie dotyczy spółki. Aktualnie w spółce nie funkcjonuje program motywacyjny

## **8.2 Opis głównych cech stosowanych systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem**

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN wchodzi Interbud - Lublin SA i siedem spółek zależnych. Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych, przygotowywanych i publikowanych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. 2018 poz. 757). Kontrola wewnętrzna to każde działanie podejmowane przez Zarząd, ale również Radę Nadzorczą i kierownictwo w celu poprawy zarządzania ryzykiem i zwiększenia prawdopodobieństwa zrealizowania ustalonych celów i zadań. Kontrola wewnętrzna jest instrumentem wspomagającym podejmowanie decyzji oraz wykrywanie błędów i nieprawidłowości. System kontroli wewnętrznej realizowany jest na kilku płaszczyznach. Kontrola funkcjonalna (samokontrola) inicjowana jest przez pracownika, wynika z instrukcji stanowiskowej i rodzaju wykonywanej pracy. Kontrola bieżąca wykonywana jest w trakcie trwania procesów, projektów i polega na bieżącym kontrolowaniu prawidłowości ich przebiegu.

Kontrola finansowa sprawowana jest przez pion finansowy (Dyrektor Ekonomiczny, Główny Księgowy). Główny księgowy nadzoruje pracę rachunkowości i sprawuje kontrolę nad prawidłowością i rzetelnością dokumentacji będącej podstawą prowadzenia rachunkowości Spółki. Dodatkowo Główny księgowy realizuje we współpracy z innymi komórkami organizacyjnymi Spółki proces sporządzania sprawozdań finansowych. Istotną rolę przy sporządzaniu sprawozdania finansowego pełni również Dyrektor Ekonomiczny. Podczas procesu sporządzania sprawozdania finansowego członkowie Zarządu Spółki na bieżąco zapoznają się z danymi finansowymi i sprawami opisanymi w tym sprawozdaniu oraz zgłaszają ewentualne kwestie oraz uwagi, które powinny być uwzględnione w tym sprawozdaniu. Na tym etapie następuje kontrola, identyfikacja ewentualnych ryzyk i ich eliminacja. Po sporządzeniu sprawozdania finansowego jest ono przekazywane do badania biegłego rewidenta i do Komitetu Audytu oraz do Rady Nadzorczej. Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. podpisuje sprawozdanie finansowe przed uzyskaniem opinii biegłego rewidenta z badania tegoż sprawozdania.

Badanie sprawozdania finansowego jest przeprowadzane przez firmę audytorską do tego uprawnioną, wybraną przez Radę Nadzorczą. W dniu 21 czerwca 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała wyboru spółki Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Bukowińska 22B, 02-703 Warszawa, wpisanej na listę firm audytorskich uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3704. Wyboru podmiotu dokonano na okres 2024-2025 roku. Spółka korzystała z usług tego podmiotu w zakresie rewizji finansowej za lata 2016-2023.

Podczas procesu badania sprawozdania finansowego biegły rewident spotyka się z członkami Zarządu i członkami Komitetu Audytu w celu omówienia wybranych kwestii zawartych w sprawozdaniu. Ostateczna wersja sprawozdania finansowego jest ponownie czytana i podpisywana przez osoby odpowiedzialne za jego przygotowanie. Rada Nadzorcza corocznie dokonuje oceny sprawozdań finansowych Spółki.

Zarządzanie ryzykiem Spółki w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych odbywa się poprzez identyfikację obszarów ryzyka, ich analizę oraz realizację działań koniecznych do jego ograniczenia lub eliminacji.

## **8.3 Akcje i akcjonariat**

### **8.3.1 Kapitał zakładowy**

W dniu 20 lutego 2024 r Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o



dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 3.260.000 akcji zwykłych, na okaziciela, serii F, o wartości nominalnej 0,10 zł każda za cenę emisyjną jednej akcji serii F na 1,50 zł. Subskrypcja prywatna akcji serii F rozpoczęła się w dniu 21 lutego 2024 r. i zakończyła w dniu 29 lutego 2024 r., akcje serii F objęto łącznie 16 podmiotów. W dniu 12 marca 2024 r. Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmiany Statutu Spółki, dokonanej na podstawie uchwały Zarządu Spółki.

**Struktura kapitału zakładowego Interbud–Lublin S.A. na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu \*:**

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
<b>Razem</b>	-	<b>10.276.000</b>	<b>14.790.400</b>	<b>11.530.400</b>

\* Struktura kapitału zakładowego Interbud–Lublin S.A. na dzień publikacji nie uwzględnia nowej emisji akcji serii G opisanej poniżej ze względu na brak rejestracji w KRS (spółka dopełniła obowiązku zgłoszenia do KRS).

W dniu 31 marca 2025 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie oraz wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki zgodnie z którą zdecydowano o podwyższeniu kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji 1.000.000 akcji zwykłych, na okaziciela, serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł każda za cenę emisyjną jednej akcji serii G na 2,50 zł. Subskrypcja prywatna akcji serii G rozpoczęła się w dniu 2 lutego 2025 r. i zakończyła w tym samym dniu, wszystkie akcje serii G zostały objęte przez jeden podmiot za wkład pieniężny wynoszący łącznie 2,5 mln zł. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania zmiany Statutu Spółki nie zostały zarejestrowane w KRS.

### 8.3.2 Akcjonariat

Poniższa tabela przedstawia stan akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Tomasz Grodzki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 580	14,38%	2 955 160	19,98%
	na okaziciela	434 864	4,23%	434 864	2,94%
	razem	1 912 444	18,61%	3 390 024	22,92%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 985	14,38%	2 955 970	19,99%
	na okaziciela	372 500	3,62%	372 500	2,52%
	razem	1 850 485	18,01%	3 328 470	22,50%

Tymon Zastrzeżyński	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 348 167	13,12%	2 696 334	18,23%
	na okaziciela (pośrednio)	132 500	1,29%	132 500	0,90%
	razem	1 480 667	14,41%	2 828 834	19,13%
imienne uprzywilejowane co do głosu	imienne uprzywilejowane co do głosu	210 668	2,05%	421 336	2,85%
Pozostali	na okaziciela	4 821 736	46,92 %	4 821 736	32,60%
<b>Razem</b>	-	<b>10 276 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>14 790 400</b>	<b>100,00%</b>

Po rejestracji w KRS podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o akcje serii G struktura akcjonariatu będzie przedstawiała się następująco:

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	372 500	3,30%	372 500	2,36%
	razem	1 850 485	16,41%	3 328 470	21,08%
Tymon Zastrzeżyński	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 348 167	11,96%	2 696 334	17,08%
	na okaziciela	132 500	1,18%	132 500	0,84%
	razem	1 480 667	13,13%	2 828 834	17,91%
imienne uprzywilejowane co do głosu	imienne uprzywilejowane co do głosu	210 668	1,87%	421 336	2,67%
Pozostali	na okaziciela	4 821 736	42,76%	4 821 736	30,54%
Nowe akcje serii G (Inwestor)	na okaziciela	1 000 000	8,87%	1 000 000	6,33%
<b>Razem</b>	-	<b>11 276 000</b>	<b>100,00%</b>	<b>15 790 400</b>	<b>100,00%</b>

### 8.3.3 Akcje własne

Na dzień 31 grudnia 2024 roku jak i na dzień przekazania niniejszego Sprawozdania Emitent nie posiadał akcji własnych. W 2024 roku Emitent oraz jednostki zależne nie nabywały oraz nie zbywały akcji Jednostki Dominującej.

### 8.3.4 Umowy dotyczące akcjonariuszy i obligatariuszy

Zarząd Jednostki Dominującej nie posiada żadnych informacji o zawartych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy lub obligatariuszy.

## 8.4 Władze Jednostki Dominującej

### 8.4.1 Zarząd

#### 8.4.1.1 Skład i zmiany

Od początku 2024 r., w tym na dzień publikacji niniejszego raportu, Zarząd Spółki funkcjonował w składzie:

- Tomasz Grodzki – Prezes Zarządu
- Sylwester Bogacki – Członek Zarządu

Do dnia sporządzenia niniejszego raportu okresowego skład Zarządu nie uległ zmianie.

#### 8.4.1.2 Wynagrodzenie

Członkowie Zarządu powoływani są uchwałą Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza ustala wysokość wynagrodzenia Zarządu. Wartość wynagrodzenia uzależniona jest od indywidualnych obowiązków oraz od obszarów odpowiedzialności powierzonych poszczególnym członkom Zarządu.

Przyjęta przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy w dniu 25 czerwca 2020 r. Polityka Wynagrodzeń Zarządu i Rady Nadzorczej Interbud – Lublin S.A. [dalej jako Polityka Wynagrodzeń], została zaktualizowana w 2024 roku i ma na celu zapewnienie przejrzystości korporacyjnej oraz możliwości uzyskania przez akcjonariuszy oraz potencjalnych inwestorów pełnego i rzetelnego obrazu wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej a także zwiększenie nadzoru nad wynagrodzeniami członków ww. organów. Sprawozdanie o wynagrodzeniach sporządzone przez Radę Nadzorczą za rok 2024 zostanie przedstawione na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w 2025 roku. Polityka Wynagrodzeń zawiera opis stałych i zmiennych składników wynagrodzenia, świadczeń niepieniężnych oraz ma na celu zagwarantowanie identyfikacji i ograniczania potencjalnych konfliktów interesów związanych z wynagradzaniem Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej. Polityka Wynagrodzeń podlega badaniu przez firmę audytorską do tego uprawnioną, wybraną przez Radę Nadzorczą tj. Misters Audytor Adviser Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Bukowińska 22B, 02-703 Warszawa, wpisanej na listę firm audytorskich uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3704.

#### 8.4.1.3 Wynagrodzenie członków Zarządu z tytułu pełnionych funkcji w 2024 roku

Wynagrodzenie członków Zarządu	wartość przyznanych wynagrodzeń brutto [zł]
Tomasz Grodzki	180.000
Sylwester Bogacki	180.000
Razem	360.000

Pan Tomasz Grodzki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Interbud-Construction sp. z o.o. W 2024 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 108.600 zł.

Pan Tomasz Grodzki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Interbud-Apartments sp. z o.o. W 2024 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 4.800 zł.

Pan Tomasz Grodzki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Rupes sp. z o.o. W 2023 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 3.600 zł.

Pan Sylwester Bogacki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Interbud-Apartments sp. z o.o. W 2024 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 3.600,00 zł.

Pan Sylwester Bogacki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Interbud-Construction sp. z o.o. W 2024 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 31.200,00 zł.

Poza wskazanym powyżej wynagrodzeniami z tyt. pełnienia funkcji zarządzających, Członkowie Zarządu nie uzyskali innych świadczeń tj. nagród lub korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych.

### 8.4.2 Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień

Zarząd działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych (KSH), Statutu Spółki oraz Regulaminu Zarządu „INTERBUD-LUBLIN” S.A.

Do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z Prokurentem, z tym, że w myśl § 9 ust. 4 Statutu Spółki "INTERBUD-LUBLIN" S.A., jeżeli Zarząd Spółki jest wieloosobowy do składania oświadczeń woli upoważnieni są:

- Dwóch członków Zarządu łącznie lub członek Zarządu łącznie z prokurentem w przypadku zaciągania zobowiązań lub rozporządzania prawem.
- Każdy z członków Zarządu samodzielnie w przypadku pozostałych oświadczeń woli nie stanowiących zaciągania zobowiązań lub rozporządzania prawem

Zgodnie z § 9 ust. 2 Statutu Spółki, wszelkie sprawy związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa Spółki, a nie zastrzeżone ustawą lub statutem do kompetencji innych organów Spółki, należą do zakresu działania Zarządu, przy czym wybrane czynności określone w § 13 ust. 2 Statutu Spółki wymagają zgody Rady Nadzorczej. Do czynności, które należą do kompetencji Zarządu, a które wymagają wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą należą:

- 1) zaciągnięcie kredytu lub pożyczki w kwocie przewyższającej jednorazowo równowartość w złotych kwoty 1.000.000,00 EURO przeliczonych na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia zaciągnięcia zobowiązania,
- 2) udzielenie przez Spółkę poręczeń oraz zaciągnięcie zobowiązań z tytułu poręczeń, gwarancji i innych zobowiązań pozabilansowych, w wysokości kwot powyżej 500.000,00 EURO przeliczonych na złote według tabeli kursów średnich NBP dla walut z dnia dokonania w/w czynności,
- 3) ustanowienie zastawu, hipoteki, przewłaszczenia na zabezpieczenie i innych obciążeń majątku Spółki, w wysokości powyżej 1.000.000,00 EUR przeliczonych na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia dokonania czynności,
- 4) emisja instrumentów dłużnych, w wysokości powyżej 1.000.000,00 EUR przeliczonych na złote według tabeli kursów średnich NBP dla walut z dnia dokonania emisji,
- 5) nabycie i zbycie składnika majątku Spółki, którego wartość przekracza 500.000,00 EUR przeliczonych na złote według tabeli kursów średnich NBP dla walut z dnia dokonania, z wyłączeniem zapasów zbywanych w ramach normalnej działalności,
- 6) zawieranie umów pomiędzy Spółką a członkami Zarządu Spółki, Akcjonariuszami Spółki posiadającymi co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki lub podmiotami powiązanymi z członkiem Zarządu Spółki lub którymkolwiek Akcjonariuszem Spółki posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki,
- 7) nabycie, zbycie lub obciążenie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, zbywalnego spółdzielczego prawa lub udziału w tych prawach, jeżeli dokonanie tych czynności powoduje zaciągnięcie zobowiązania lub rozporządzenie prawem w wysokości powyżej 1.000.000,00 EUR (jeden milion euro) przeliczonych na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia dokonania czynności,
- 8) wypłata przez Spółkę akcjonariuszom zaliczki na poczet przyszłej dywidendy.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do niezwłocznego powiadamiania Rady Nadzorczej o wszystkich nadzwyczajnych zmianach w sytuacji finansowej i prawnej Spółki lub istotnych naruszeniach umów, których stroną jest Spółka.

Jednocześnie na podstawie § 5a Statutu Spółki Zarząd Spółki posiada uprawnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Treść § 5a Statutu Spółki zamieszczono poniżej:

„1. Zarząd jest uprawniony do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 350 000,00 zł (trzysta pięćdziesiąt tysięcy złotych) złotych w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy).

2. Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasa z upływem 3 (trzech) lat od dnia rejestracji przez sąd rejestrowy zmian Statutu wprowadzonych uchwałą nr 3/2015 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 27.01.2015r.
3. Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd może pozbawić akcjonariuszy w całości lub w części prawa poboru w stosunku do akcji emitowanych w granicach kapitału docelowego.
4. O ile postanowienia kodeksu spółek handlowych i Statut Spółki nie stanowią inaczej, Zarząd decyduje o wszystkich sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.
5. Upoważnienie do podwyższenia kapitału zakładowego, o którym mowa w ustępie 1, obejmuje możliwość emitowania warrantów subskrypcyjnych, z terminem wykonania prawa zapisu upływającym z końcem okresów, o których mowa w ustępie 2”.

Zarząd Emitenta nie posiada uprawnień w zakresie wykupu akcji.

Członkowie Zarządu są powoływani, odwoływani i zawieszani w wykonaniu swoich czynności przez Radę Nadzorczą, na zasadach określonych w przepisach KSH oraz Statucie. Rada Nadzorcza w imieniu Spółki zawiera i rozwiązuje umowy z Członkami Zarządu, przy czym w imieniu Rady Nadzorczej umowy podpisuje jej Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący. Rada Nadzorcza ustala wynagrodzenia Członków Zarządu. Kadencja członków Zarządu trwa trzy lata. Członkowie Zarządu mogą być powoływani na kolejne kadencje. Członek Zarządu nie może, bez zgody Rady Nadzorczej, zajmować się interesami konkurencyjnymi ani uczestniczyć w Spółce konkurencyjnej jako wspólnik jawny lub członek organów.

#### 8.4.2.1 Umowy z osobami zarządzającymi

Spółka nie zawarła umów z osobami zarządzającymi, które przewidywałyby rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia bez ważnej przyczyny lub ich odwołania będącego następstwem połączeniu lub przejęcia Spółki.

### 8.4.3 Rada Nadzorcza

#### 8.4.3.1 Skład i zmiany

Na dzień 1 stycznia 2024 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Henryk Dąbrowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Robert Zajkowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Dagmara Wójcik – Murdza – Członek Rady Nadzorczej
- Joanna Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Biernatowski – Członek Rady Nadzorczej

W dniu 28 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki obradujące dokonało następujących zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki:

- Zwyczajne Walne Zgromadzenie odwołało ze składu Rady Nadzorczej z dniem 28 czerwca 2024 roku Pana Henryka Dąbrowskiego pełniącego funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki, bez podania przyczyny odwołania;
- Zwyczajne Walne Zgromadzenie powołało z dniem 28 czerwca 2024 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki Pana Łukasza Skowrona.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Robert Zajkowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Biernatowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Dagmara Wójcik – Murdza – Członek Rady Nadzorczej
- Joanna Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej
- Łukasz Skowron – Członek Rady Nadzorczej

#### 8.4.3.2 Wynagrodzenie

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje stałe miesięczne wynagrodzenie:

- z tytułu pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej w wysokości 3 000,00 zł brutto;
- z tytułu pełnienia funkcji Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej w wysokości 2 500,00 zł brutto;
- z tytułu pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w wysokości 2 200, 00 zł brutto.
- Z tytułu pełnienia funkcji Członka Komitetu Audytu 250 zł za każde posiedzenie Komitetu Audytu

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie należne w kwotach brutto dla członków Rady Nadzorczej za 2024 r.

Wynagrodzenie należne dla członków Rady Nadzorczej [zł]	2024	
	Rada Nadzorcza	Umowa o pracę
Henryk Dąbrowski	18 250	-

Robert Zajkowski	33 371	-
Piotr Biernatowski	28 373	-
Dagmara Wójcik-Murda	26 900	-
Joanna Bartkowiak	26 400	-
Łukasz Skowron	13 200	-

Ponadto członkowie Rady Nadzorczej są objęci ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej organów zarządzających Spółki.

#### 8.4.4 Opis działania Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza działa na podstawie przepisów KSH, Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie.

W skład rady Nadzorczej wchodzi nie mniej niż pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie Spółki.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

Rada Nadzorcza może wyrażać opinie we wszystkich sprawach związanych z działalnością Spółki, w tym także występować z wnioskami i propozycjami do Zarządu, który w takim przypadku obowiązany jest złożyć na ręce Przewodniczącego Rady Nadzorczej informację o sposobie wykorzystania tych wniosków i propozycji w terminie 14 dni od daty ich przedłożenia. Rada Nadzorcza wykonuje swe czynności zbiorowo, może jednak oddelegować i upoważnić jednego lub kilku jej członków do stałego, indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności przez czas oznaczony.

Oprócz wyrażania zgody na czynności należące do działania Zarządu wymagające zgody Rady Nadzorczej, do szczególnych uprawnień Rady Nadzorczej należą:

- 1) ocena sprawozdań finansowych, ocena sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków albo pokrycia strat i składania Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z tych czynności;
- 2) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki oraz zawieszanie w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu Spółki;
- 3) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu;
- 4) ustalanie wynagrodzeń członków Zarządu;
- 5) zatwierdzanie wieloletnich strategicznych planów gospodarczych Spółki;
- 6) wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdań finansowych Spółki;
- 7) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia;
- 8) zatwierdzanie Regulaminu Komitetu Audytu (o ile taki zostanie w Spółce powołany) oraz każdej jego zmiany.

Jednocześnie Rada Nadzorcza może powoływać spośród swoich członków zespoły robocze do badania poszczególnych zagadnień. Rada Nadzorcza ma prawo żądania opracowania, dla jej potrzeb, na koszt Spółki, ekspertyz i opinii w zakresie należącym do jej kompetencji. Wyboru wykonawców takich prac oraz umowy z wykonawcami takich prac zawiera, na wniosek Przewodniczącego Rady, Zarząd Spółki.

#### 8.4.5 Komitety wewnętrzne

W ramach Rady Nadzorczej mogą zostać utworzone komitety wewnętrzne, których główną funkcją jest doradzanie i opiniowanie oraz formułowanie zaleceń i ocen w wybranych sprawach należących do kompetencji Rady Nadzorczej. Komitety składają Radzie Nadzorczej coroczne sprawozdanie ze swojej działalności, które następnie Spółka może udostępnić akcjonariuszom.

##### 8.4.5.1 Komitet Audytu

Na dzień 1 stycznia 2024 roku w skład Komitetu Audytu wchodziły następujące osoby:

- Dagmara Wójcik - Murda – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Henryk Dąbrowski - Członek Komitetu Audytu
- Robert Zajkowski - Członek Komitetu Audytu

W dniu 8 lipca 2024 roku w związku odwołaniem ze składu Rady Nadzorczej z dnia 28 czerwca 2024 roku Pana Henryka Dąbrowskiego pełniącego funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz Członka Komitetu Audytu na Członka Komitetu powołano Pana Piotra Biernatowskiego.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień w skład Komitetu Audytu wchodziły następujące osoby:



- Dagmara Wójcik - Murdza – Przewodniczący Komitetu Audytu
- Robert Zajkowski - Członek Komitetu Audytu
- Piotr Biernatowski - Członek Komitetu Audytu

Członkami Komitetu Audytu posiadającymi wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych jest Pan Henryk Dąbrowski oraz Pan Robert Zajkowski. Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka co wynika z ich wykształcenia i doświadczenia zawodowego.

Pani Dagmara Wójcik - Murdza oraz Pan Robert Zajkowski i Piotr Biernatowski oświadczyli, że spełniają kryteria niezależności przewidziane dla niezależnego członka Komitetu Audytu, o których mowa w art. 129 ust. 3 Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1089, z późn. zm.) oraz § 2 ust. 6 Regulaminu Komitetu Audytu.

Pani Dagmara Wójcik – Murdza posiada wykształcenie wyższe prawnicze. W 2003 roku ukończyła aplikację radcowską, uzyskując uprawnienia do wykonywania zawodu radcy prawnego. Pani Wójcik – Murdza jest mediatorem w sprawach cywilnych i gospodarczych, zarejestrowanym w Lubelskim Centrum Arbitrażu i Mediacji, oraz jest zarejestrowana w Bazie kandydatów na członków rad nadzorczych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, prowadzonej przez Ministerstwo Skarbu Państwa. Pani Wójcik – Murdza praktykuje zawodowo m.in. z następujących obszarów: obsługa prawna podmiotów gospodarczych, w tym spółek prawa handlowego i spółdzielni, tworzenie, przekształcanie i likwidacja spółek, wdrażanie przepisów ochrony danych osobowych (RODO), prowadzenie szkoleń prawnych dla przedsiębiorców, reprezentowanie osób fizycznych i przedsiębiorców przed sądami powszechnymi w sprawach z zakresu prawa cywilnego, prawa pracy i prawa gospodarczego oraz przed sądami administracyjnymi.

Pan Henryk Dąbrowski posiada wykształcenie wyższe – ekonomiczne. Jest absolwentem Wydziału Ekonomicznego UMCS (rok ukończenia 1974). Został wpisany do rejestru biegłych rewidentów prowadzonego przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 787. Pan Dąbrowski jest Członkiem Rady Nadzorczej i Komitetu Audytu Interbud Lublin od 2010 roku.

Pan Robert Zajkowski jest doktorem habilitowanym nauk ekonomicznych w dyscyplinie ekonomia, od 1 października 1998 r. Pan Zajkowski pracuje na Uniwersytecie Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie – obecnie jako profesor na Katedrze Bankowości i Rynków Finansowych UMCS gdzie prowadzi liczne projekty badawcze.

Pan Piotr Biernatowski jest doświadczonym adwokatem doradzającym w zakresie prawa gospodarczego i karno-gospodarczego. Jest również absolwentem studiów podyplomowych z Bankowości Inwestycyjnej Szkoły Głównej Handlowej. Posiada unikalne doświadczenie w zakresie sporów gospodarczych pomiędzy spółkami oraz pomiędzy wspólnikami. Brał udział w licznych fuzjach i przejęciach, zaczynając od fazy koncepcyjnej, poprzez negocjacje i zamknięcie transakcji, kończąc na doradztwie potransakcyjnym. Doradza podmiotom z rynku finansowego w zakresie regulacji, obrotu i emisji instrumentów finansowych. Tworzy i realizuje strategie w złożonych sporach gospodarczych i karno-gospodarczych.

Do zadań wchodzących w zakres obowiązków Komitetu Audytu należą w szczególności:

1. monitorowanie:
  - a) procesów sprawozdawczości finansowej w Spółce,
  - b) skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
  - c) wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania sprawozdań finansowych Spółki, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w danej firmie audytorskiej;
2. kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki (w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez tę firmę audytorską także inne usługi niż badanie);
3. informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania sprawozdań finansowych Spółki oraz wyjaśnianie w jaki sposób to badanie przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu w procesie badania;
4. dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej przeprowadzającego badanie sprawozdań finansowych Spółki oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez nich na rzecz Spółki dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego Spółki;

5. opracowywanie polityki oraz procedury wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki;
6. opracowywanie polityki świadczenia na rzecz Spółki przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdań finansowych Spółki, podmioty powiązane z tą firmą oraz przez członka sieci firmy audytorskiej (w rozumieniu przepisów powszechnie obowiązujących) dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdania finansowego Spółki;
7. przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczących wyboru biegłego rewidenta lub firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie sprawozdań finansowych Spółki. Rekomendacja powinna spełniać wymogi wskazane w Rozporządzeniu UE oraz Ustawie o biegłych rewidentach;
8. przedkładanie Radzie Nadzorczej oraz Zarządowi zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.
9. przygotowanie sprawozdania o wynagrodzeniach Członków Zarządu i Rady Nadzorczej

W 2024 roku w pięciu posiedzeniach Komitet Audytu monitorował i omawiał bieżącą sytuację finansową jak również stosowane przez Spółkę rozwiązania rachunkowe Grupy w trakcie cyklicznych spotkań, w których poza członkami ww. Komitetu uczestniczył również współpracujący ze Spółką Biegły Rewident oraz przedstawiciele służb finansowych Emitenta. W trakcie spotkań omawiana była aktualna sytuacja finansowa Grupy a także ryzyka związane z jej zmianą. Dodatkowo omawiany był zakres prac wykonany przez Biegłego Rewidenta w ramach weryfikacji sprawozdań finansowych odpowiednio półrocznych oraz rocznych.

Wybór firmy audytorskiej dokonywany jest zgodnie z przyjętą przez Radę Nadzorczą Polityką i Procedurą w zakresie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania. Główne założenia opracowanej polityki i procedury wyboru firmy audytorskiej wspólnie Interbud-Lublin S.A:

1. Zarząd (działając osobiście lub poprzez wyznaczone do tego celu osoby) na podstawie wytycznych Komitetu Audytu zwraca się pisemnie lub mailowo do wybranych firm audytorskich – nie mniej niż do trzech o przedstawienie ofert na badanie / przegląd sprawozdania finansowego, pod warunkiem spełniania przez te podmioty wymagań dotyczących: obowiązków rotacji podmiotu uprawnionego
2. Zarząd prowadzi lub koordynuje korespondencję z firmami audytorskimi zgłaszającymi oferty, umożliwia tym firmom:
  - poznanie działalności Spółki,
  - wskazuje za jaki lata obrotowe sprawozdania finansowe będą podlegały badaniu oraz prowadzi z nimi bezpośrednie negocjacje z uwzględnieniem przejrzystych i niedyskryminujących kryteriów wyboru stosowanych przez Interbud-Lublin SA do oceny ofert składanych przez firmy audytorskie.
3. Brak odpowiedzi na zapytanie o ofertę we wskazanym przez Zarząd czasie, traktowane jest jako odmowa udziału w procedurze wyboru.
4. Zarząd sporządza sprawozdanie z postępowania ofertowego w sprawie wyboru firmy audytorskiej i wraz z pełną korespondencją w tej sprawie przedkłada je Komitetowi Audytu.
5. Na podstawie sprawozdania Zarządu i dokumentów o których mowa w pkt. 5, Komitet Audytu wydaje Radzie Nadzorczej rekomendację dotyczącą wyboru firmy audytorskiej.
6. Rekomendacja Komitetu Audytu zawiera należycie uzasadnioną preferencję jednej z przedstawionych firm audytorskich.
7. Komitet Audytu stwierdza w rekomendacji, że jest ona wolna od wpływu strony trzeciej i nie została na nią nałożona żadnego rodzaju niedozwolona klauzula.
8. Wybór firmy audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza. Wybór firmy audytorskiej dokonywany jest zgodnie z Ustawą z 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U.2017.1089 z dn. 06.06.2017 r. z późn. zm.), na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu. Rada Nadzorcza może wybrać inną firmę audytorską niż rekomendowana przez Komitet Audytu, podając powody odstąpienia od preferencji Komitetu Audytu.

W celu przedstawienia uczciwego i odpowiedniego uzasadnienia dla swojego zalecenia, Komitet Audytu powinien posłużyć się wynikami procedury wyboru zorganizowanej przez Spółkę. Rada Nadzorcza podczas dokonywania finalnego wyboru, a Komitet Audytu na etapie przygotowywania rekomendacji, kierują się następującymi wytycznymi dotyczącymi firmy audytorskiej:

- 1) reputację podmiotu uprawnionego do badania na rynkach finansowych;
- 2) możliwość zapewnienia świadczenia pełnego zakresu usług (badanie sprawozdań jednostkowych, badania sprawozdań skonsolidowanych, przeglądy etc.);
- 3) kwalifikacje zawodowe i doświadczenie osób bezpośrednio zaangażowanych w prowadzone badanie;

- 4) ilość osób dostępnych do prowadzenia badania;
- 5) dostępność wykwalifikowanych specjalistów z zakresu zagadnień specyficznych w sprawozdaniach finansowych;
- 6) zapewnienie przeprowadzenia badania zgodnie z obowiązującymi standardami i regulacjami;
- 7) możliwość przeprowadzenia badania w terminach określonych przez Spółkę;
- 8) dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek z branży Spółki;
- 9) dotychczasowe doświadczenie podmiotu w badaniu sprawozdań jednostek zainteresowania publicznego;
- 10) potwierdzenie niezależności podmiotu uprawnionego do badania już na etapie procedury wyboru;
- 11) cena zaproponowana przez podmiot uprawniony do badania.

Okresy współpracy:

1. Maksymalny czas nieprzerwanego trwania zleceń ustawowych badań i przeglądów sprawozdań finansowych, przeprowadzanych przez tę samą firmę audytorską lub firmę audytorską powiązaną z tą firmą audytorską lub jakiegokolwiek członka sieci działającej w państwach Unii Europejskiej, do której należą te firmy audytorskie, nie może być dłuższy od okresu określonego w przepisach regulujących zasady przeprowadzania badań i przeglądów sprawozdań finansowych jednostek zainteresowania publicznego.
2. Kluczowy biegły rewident nie może przeprowadzać badania ustawowego w tej samej jednostce zainteresowania publicznego przez okres dłuższy niż 5 lat.
3. Kluczowy biegły rewident może ponownie przeprowadzać badanie ustawowe w jednostce, o której mowa w pkt. 2 powyżej, po upływie co najmniej 3 lat od zakończenia ostatniego badania ustawowego.

Główne założenia polityki Spółki Interbud-Lublin SA i Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin w zakresie świadczenia dodatkowych usług przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci

Biegły rewident lub firma audytorska (i podmioty powiązane z firmą audytorską) przeprowadzający badania ustawowe Interbud-Lublin SA oraz — w przypadku, gdy biegły rewident lub firma audytorska (i podmioty powiązane z firmą audytorską) należą do sieci — każdy członek takiej sieci, mogą świadczyć na rzecz Interbud-Lublin SA oraz jednostek przez nią kontrolowanych usługi dozwolone niebędące badaniem sprawozdań finansowych z zastrzeżeniem postanowień niniejszej polityki.

Biegły rewident lub firma audytorska przeprowadzający ustawowe badania Interbud-Lublin SA ani żaden z członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, nie mogą świadczyć bezpośrednio ani pośrednio na rzecz Interbud-Lublin SA ani jednostek przez nią kontrolowanych żadnych zabronionych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych, wymienionych w niniejszej polityce.

Polityka wymienia usługi zabronione m.in.:

1. usługi podatkowe (dotyczące przygotowywania formularzy podatkowych, dotyczące podatków od wynagrodzeń, dotyczące zobowiązań celnych, dotyczące identyfikacji dotacji publicznych, dotyczące wsparcia dotyczącego kontroli podatkowych prowadzonych przez organy podatkowe, dotyczące obliczania podatku bezpośredniego i pośredniego oraz odroczonego podatku dochodowego);
2. usługi obejmujące jakikolwiek udział w zarządzaniu lub w procesie decyzyjnym badanej jednostki;
3. prowadzenie księgowości oraz sporządzanie dokumentacji księgowej i sprawozdań finansowych;
4. usługi w zakresie wynagrodzeń
5. opracowywanie i wdrażanie procedur kontroli wewnętrznej lub procedur zarządzania ryzykiem związanych z przygotowywaniem lub kontrolowaniem informacji finansowych
6. usługi w zakresie wyceny
7. usługi prawne
8. usługi związane z funkcją audytu wewnętrznego
9. usługi w zakresie zasobów ludzkich w odniesieniu do kadry kierowniczej mogącej wywierać znaczący wpływ na przygotowywanie dokumentacji rachunkowej lub sprawozdań
10. prowadzenie działań promocyjnych i prowadzenie obrotu akcjami lub udziałami Interbud-Lublin SA
11. usługi w zakresie zasobów ludzkich w odniesieniu do opracowywania struktury organizacyjnej

Polityka wymienia również usługi dozwolone jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową, które wymagają zatwierdzenia przez Komitet Audytu:

1. usługi wykonywane w związku z prospektem emisyjnym ( m.in. usługi przeprowadzania procedur należytej staranności (due diligence) w zakresie kondycji ekonomiczno-finansowej oraz usługi wydawania listów poświadczających , usługi atestacyjne w zakresie informacji finansowych pro forma, badanie historycznych informacji finansowych, weryfikacja pakietów konsolidacyjnych)
2. poświadczenia dotyczące sprawozdań lub innych informacji finansowych przeznaczonych dla organów nadzoru, rady nadzorczej lub innego organu nadzorczego spółki lub właścicieli, wykraczające poza zakres badania ustawowego i mające pomóc tym organom w wypełnianiu ich ustawowych obowiązków.

Zatwierdzenie usług dozwolonych przez Komitet Audytu może nastąpić wyłącznie po przeprowadzeniu odpowiedniej oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, w tym oświadczeń każdej z osób będącej członkiem zespołów świadczących usługi, złożonych pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań, zawierające klauzulę o treści „jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywych zeznań”.

W 2024 roku firma audytorska Misters Auditor Adviser sp. z o.o. wykonała usługę polegającą na ocenie sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej za 2023 r. W okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2024 r. na rzecz Emitenta nie były świadczone przez firmę audytorską badającą jego sprawozdanie finansowe żadne dozwolone usługi niebędące czynnościami rewizji finansowej.

#### 8.4.5.2 Komitet Wynagrodzeń

W 2024 roku jak również na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego w Spółce nie funkcjonował Komitet Wynagrodzeń.

W razie powołania Komitetu Wynagrodzeń do jego obowiązków będzie należało co najmniej:

- a. przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia propozycji w zakresie zasad wynagrodzeń członków Zarządu,
- b. służyć Radzie Nadzorczej pomocą w zakresie nadzoru nad realizacją przez Spółkę obowiązujących przepisów dotyczących wynagrodzeń,
- c. analiza zasad oraz przedkładanie Radzie Nadzorczej propozycji w zakresie programów motywacyjnych opartych na papierach wartościowych emitowanych przez Spółkę,
- d. analiza i wydawanie ogólnych zaleceń w zakresie poziomu i struktury wynagradzania dla kierownictwa wyższego szczebla.

#### 8.5 Akcje Emitenta posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Jednostki Dominującej przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta, odrębnie dla każdej z tych osób, na dzień sporządzenia raportu rocznego, przedstawia się następująco:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Tomasz Grodzki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 580	14,38%	2 955 160	19,98%
	na okaziciela	434 864	4,23%	434 864	2,94%
	razem	1 912 444	18,61%	3 390 024	22,92%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 985	14,38%	2 955 970	19,99%
	na okaziciela	372 500	3,62%	372 500	2,52%
	razem	1 850 485	18,01%	3 328 470	22,50%
Piotr Biernatowski	na okaziciela	195 000	1,90%	195 000	1,32%

Akcje uprzywilejowane są uprzywilejowane co do głosu, w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu.

Informacje na temat posiadanych udziałów i akcji w jednostkach powiązanych Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę zostały opisane w punkcie 3.1 *Opis organizacji Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji* powyżej. Poza informacjami zamieszczonymi w ww. punkcie osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji i udziałów w podmiotach powiązanych Emitenta.

#### **8.6 Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne**

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istniały żadne papiery wartościowe dające specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Jednostki Dominującej.

#### **8.7 Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu oraz przenoszenia prawa własności akcji**

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istniały żadne znane ograniczenia przenoszenia prawa własności akcji Emitenta ani żadne ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Emitenta.

#### **8.8 Opis zasad zmiany statutu Jednostki Dominującej**

Zmiana statutu Spółki wymaga:

- uchwały Walnego Zgromadzenia (§ 22 ust. 1 lit. f Statutu Spółki) oraz
- wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego (art. 430 § 1 KSH).

W dniu 12 marca 2024 r. Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmiany Statutu Spółki, dokonanej na podstawie uchwały Zarządu Spółki nr 1/02/2024 z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki objętej protokołem notarialnym rep A nr 861/2024, podjętą zgodnie § 5 (1) Statutu Spółki i upoważnieniem zawartym w uchwale nr 1/2023 z dnia 17 listopada 2023 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki pod firmą: „INTERBUD - LUBLIN” S.A. z siedzibą w Lublinie w sprawie upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego i upoważnienia Zarządu do pozbawienia w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy za zgodą Rady Nadzorczej oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki poprzez dodanie nowego § 5 (1) „Kapitał docelowy”.

#### **8.9 Sposób działania Walnego Zgromadzenia Jednostki Dominującej**

Walne Zgromadzenie działa na podstawie przepisów KSH, Statutu Spółki oraz Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółki.

Walne zgromadzenie zwołuje się na dzień uznawany w Polsce za dzień roboczy. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Jednocześnie w przypadkach określonych w przepisach KSH Walne Zgromadzenie może zostać zwołane przez Radę Nadzorczą lub Akcjonariuszy. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz umieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad, zgłaszane przez podmioty, o których mowa w zdaniu powyżej powinno być uzasadnione.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest raz do roku, nie później niż w terminie sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest w przypadkach, gdy organy lub osoby uprawnione do żądania jego zwołania uznają to za konieczne. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów, umieszczone zostały określone sprawy lub które zwołane zostało na taki wniosek możliwe jest tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie lub zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w takim samym trybie jak jego zwołanie przy dołożeniu starań ze strony Spółki, aby zdarzenia te nie uniemożliwiały lub nie ograniczały Akcjonariuszowi wykonywania prawa do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Zarząd sporządza i podpisuje listę akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Jeżeli prawo głosu z akcji przysługuje zastawnikowi lub użytkownikowi, okoliczność tę zaznacza się na liście akcjonariuszy na wniosek uprawnionego. Lista akcjonariuszy zostaje wyłożona do wglądu dla Akcjonariuszy w siedzibie Spółki przez trzy dni powszednie bezpośrednio poprzedzające Zgromadzenie oraz w miejscu i w czasie obrad Zgromadzenia.

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być sporządzone w formie pisemnej i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia lub udzielone w postaci elektronicznej. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia i powinni brać udział członkowie Rady Nadzorczej i Zarządu w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie Walnego Zgromadzenia. Zarząd Spółki ma prawo zapraszać na Walne Zgromadzenie biegłych rewidentów i ekspertów, w szczególności jeżeli ich udział będzie celowy ze względu na potrzebę przedstawienia uczestnikom opinii w rozważanych sprawach.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana. W razie niemożności otwarcia Walnego Zgromadzenia w sposób określony w zdaniu poprzednim, otwiera je Akcjonariusz reprezentujący najwyższy pakiet głosów na Walnym Zgromadzeniu lub jego pełnomocnik. Otwierający Walne Zgromadzenie powinien podjąć działania zmierzające do niezwłocznego wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i w tym zakresie czuwa nad prawidłowym przebiegiem głosowania, ogłasza kogo wybrano na Przewodniczącego oraz przekazuje tej osobie kierowanie obradami.



Przebiegiem Walnego Zgromadzenia kieruje Przewodniczący zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, przepisami prawa, Statutem i Regulaminem.

Po dokonaniu wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia i podpisaniu listy obecności, Przewodniczący Zgromadzenia stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolność do podejmowania uchwał, przedstawia porządek obrad oraz zarządza wybór Komisji Skrutacyjnej.

Po sprawdzeniu i podpisaniu listy obecności Przewodniczący poddaje pod głosowanie porządek obrad. Walne Zgromadzenie może przyjąć proponowany porządek obrad bez zmian, zmienić kolejność punktów porządku obrad bądź usunąć z niego niektóre sprawy z zastrzeżeniem, że uchwała o zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad może zapaść jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w takiej sprawie powinien zostać szczegółowo umotywowany. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek Akcjonariuszy wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich obecnych Akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek, popartej 75% głosów Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie może także wprowadzić do porządku obrad nowe kwestie i przeprowadzić nad nimi dyskusję, jednakże bez podejmowania w tych sprawach uchwał, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosi sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały.

Po przedstawieniu każdej sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący sporządza listę osób zgłaszających się do dyskusji, a po jej zamknięciu otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się mówców. O zamknięciu dyskusji decyduje Przewodniczący. Przy rozpatrywaniu każdej sprawy porządku obrad w zależności od jej tematu, Przewodniczący może wyznaczyć czas, jaki będzie przysługiwał jednemu mówcy na wystąpienie oraz replikę. Powyższe ograniczenie nie dotyczy członków Zarządu, Rady Nadzorczej i ekspertów.

Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodniczący zamyka Walne Zgromadzenie. Z tą chwilą przestaje ono funkcjonować jako organ Spółki, zaś obecni Uczestnicy Walnego Zgromadzenia nie mogą ważnie podejmować uchwał.

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych Akcjonariuszy lub reprezentowanych akcji o ile bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa nie stanowią inaczej.

Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów Akcjonariuszy obecnych na Zgromadzeniu, o ile bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa nie stanowią inaczej.

#### **8.9.1 Uprawnienia akcjonariuszy**

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

Akcjonariusze mogą przeglądać listę akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wyłożoną w lokalu Zarządu oraz żądać odpisu tej listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia bądź przesłania mu listy akcjonariuszy nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres, na który powinna być wysłana.

Akcjonariusze mogą żądać przesłania mu listy, o której mowa powyżej nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres, na który lista powinna być wysłana. Akcjonariusze mają prawo żądać uzupełnienia listy lub jej sprostowania.

Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogólnej liczby głosów w spółce oraz akcjonariusze posiadający co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

Akcjonariusze reprezentujący, co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

Akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad.

Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

W trakcie trwania Walnego Zgromadzenia każdy z akcjonariuszy ma prawo do zadawania pytań dotyczących spraw umieszczonych w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

#### **8.9.2 Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia**

Zgodnie z § 22 Statutu „INTERBUD-LUBLIN” S.A. uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają w szczególności:



- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania Rady Nadzorczej,
- b) podział zysku albo określenie sposobu pokrycia strat,
- c) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- d) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- e) połączenie, podział lub przekształcenie Spółki,
- f) rozwiązanie Spółki,
- g) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- h) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- i) zatwierdzanie Regulaminu Rady Nadzorczej,
- j) ustalenie zasad wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,
- k) tworzenie i znoszenie funduszy celowych,
- l) zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki
- ł) zmiana Statutu Spółki,
- m) emisja obligacji, w tym obligacji zamiennych na akcje i obligacji z prawem pierwszeństwa,
- n) wybór likwidatorów,
- o) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru.

## 9 Oświadczenia osób zarządzających

### 9.1 Informacja Zarządu w sprawie firmy audytorskiej badającej sprawozdania finansowe

Na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej INTERBUD-LUBLIN S.A. o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. informuje, że:

- a) firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnych i niezależnych sprawozdań z badania rocznych sprawozdań finansowych (odpowiednio jednostkowego oraz skonsolidowanego) zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- b) są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- c) INTERBUD-LUBLIN S.A. posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz INTERBUD-LUBLIN S.A. emitenta przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

### 9.2 Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych

Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy roczne sprawozdania finansowe za rok 2024 Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN oraz spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz, że odzwierciedlają one w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki i Grupy Kapitałowej oraz ich wyniki finansowe, a sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

#### Podpis osoby zarządzającej

Lublin, 4 kwietnia 2025 r.

**Tomasz Grodzki** – Prezes Zarządu

**Sylwester Bogacki** – Członek Zarządu

**Kontakt do jednostki dominującej**

**„INTERBUD-LUBLIN” S.A.**

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

tel: (081) 745 34 07; fax:(081) 746 44 65

[info@interbud.com.pl](mailto:info@interbud.com.pl) [www.interbud.com.pl](http://www.interbud.com.pl)