



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN
w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku
(zawiera informacje nt. działalności Jednostki Dominującej za ww. okres)

1	Spis treści	1
2	DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN	1
	w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku	1
	(zawiera informacje nt. działalności Jednostki Dominującej za ww. okres)	1
1	Spis treści	2
1	List Prezesa Zarządu	4
	Z wyrazami szacunku,	4
2	Wybrane dane finansowe	5
2.1	Dane skonsolidowane	5
2.2	Dane jednostkowe Interbud – Lublin S.A.	6
2.3	Zasady przeliczeń wybranych danych finansowych	7
3	Informacje o Grupie Kapitałowej Interbud-Lublin	7
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	8
3.3	Zmiany w strukturze jednostki Grupy Kapitałowej	9
3.4	Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej	9
3.5	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Jednostki Dominującej i jego Grupy Kapitałowej	10
	Organy Spółki	10
3.5.1	Zarząd	10
3.5.2	Rada Nadzorcza	10
4	Informacja o działalności Spółki i Grupy w okresie sprawozdawczym	10
4.1	Informacja o rynkach zbytu oraz źródłach zaopatrzenia	10
4.1.1	Odbiorcy	10
4.1.2	Dostawcy	10
4.2	Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Grupy Kapitałowej	10
4.3	Informacja o istotnych transakcjach zawartych z podmiotami powiązanymi	11
4.4	Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2025 roku poręczeniach i gwarancjach	11
4.5	Informacje o kredytach i pożyczkach	11
4.5.1	Zobowiązania z tytułu kredytów spółek Grupy Kapitałowej Interbud Lublin	11
4.5.2	Zobowiązania z tytułu pożyczek spółek Grupy Kapitałowej Interbud Lublin	12
4.6	Istotne zdarzenia, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym mające wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej	14
4.7	Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	19
5	Sytuacja finansowa	20
5.1	Grupa Kapitałowa	20
5.1.1	Wyniki za lata 2025 i 2024	20
5.1.2	Wyniki segmentów działalności	21
5.1.3	Struktura aktywów i pasywów	22
5.1.4	Przepływy pieniężne	23
5.2	Jednostka Dominująca – Interbud - Lublin S.A.	24
5.2.1	Wyniki za lata 2025 i 2024	24
5.2.2	Struktura aktywów i pasywów	25
5.2.3	Przepływy pieniężne	26
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 2025 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	28
5.9	Opis istotnych pozycji pozabilansowych w ujęciu podmiotowym, przedmiotowym oraz wartościowym	28
6	Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej	28
6.1	Opis perspektyw rozwoju	28
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	34
7	Pozostałe informacje.....	36
7.1	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	36
7.1.1	Sprawy z powództwa spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin S.A.	36
7.1.2	Sprawy przeciwko spółkom wchodzącym w skład Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin S.A.:	36
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	37
7.6	Zatrudnienie.....	38
7.7	Działalność sponsoringowa lub charytatywna.....	38
7.8	Zasady sporządzenia sprawozdań finansowych za 2025 rok.....	38
8	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w 2025 roku.....	38
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	43
8.3.4	Umowy dotyczące akcjonariuszy i obligatariuszy	43
8.4	Władze Jednostki Dominującej	43
8.4.1	Zarząd	43
8.4.2	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień.....	44
8.4.3	Rada Nadzorcza.....	46
8.4.4	Opis działania Rady Nadzorczej.....	47
8.4.5	Komitety wewnętrzne	48
8.5	Akcje Emitenta posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	51
8.6	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne	52
8.7	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu oraz przenoszenia prawa własności akcji... ..	52
8.8	Opis zasad zmiany statutu Jednostki Dominującej	52
8.9	Sposób działania Walnego Zgromadzenia Jednostki Dominującej.....	52
8.9.1	Uprawnienia akcjonariuszy.....	54
8.9.2	Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia.....	54
9	Oświadczenia osób zarządzających	54
9.1	Informacja Zarządu w sprawie firmy audytorskiej badającej sprawozdania finansowe.....	54
9.2	Oświadczenie Zarządu w sprawie rzetelności sporządzenia sprawozdań finansowych	55
	Podpis osoby zarządzającej.....	55
	Kontakt do jednostki dominującej	55

1 List Prezesa Zarządu

Szanowni Państwo,

Na wstępie bardzo dziękuję za okazane zaufanie, którego materialnym przejawem była inwestycja swoich zasobów finansowych w papiery wartościowe emitowane przez Naszą Spółkę. Jako Prezes Zarządu chcę Państwa zapewnić, że dokładamy wszelkich starań, aby inwestycje, zarówno w akcje, jak i w obligacje emitowane przez Interbud-Lublin SA, przyniosły oczekiwany efekt finansowy, co przełoży się na Państwa satysfakcję.

Po spłacie zobowiązań objętych postępowaniem układowym Spółka, uzyskała możliwości znacznie szybszego rozwoju i wykorzystania potencjału, jaki wynika z dopuszczenia walorów Spółki do publicznego obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych. W 2024 i 2025 roku dokonano zarówno podniesienia kapitału w dwóch emisjach akcji serii F i G. W lutym 2025 r. uchwałą Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. [GPW] nr 130/2025, do obrotu giełdowego na rynku podstawowym zostało dopuszczonych 3.260.000 (trzy miliony dwieście sześćdziesiąt tysięcy) akcji zwykłych na okaziciela serii F Spółki, a w maju 2025r. została zarejestrowana emisja serii G w wysokości 1.000.000 (jednego miliona) akcji zwykłych na okaziciela.

Spółka w roku 2025 przeprowadziła dwie emisje obligacji:

- Seria A o wartości nominalnej 11.647.100 PLN (jedenaście milionów sześćset czterdzieści siedem tysięcy sto złotych), która w czerwcu 2025r. zadebiutowała na rynku Catalyst;
- Seria B o wartości nominalnej 8.000.000 PLN (osiem milionów złotych), która w grudniu 2025r. zadebiutowała na rynku Catalyst.

Pozyskane w ten sposób środki Spółka przeznaczyła na rozwój przedsięwzięć deweloperskich, zarówno na zakupy nowych gruntów, jak i na przygotowanie inwestycji (projektowanie, procedury administracyjne, infrastruktura towarzysząca).

Konkretyzując: w minionym roku obrotowym udało się zakończyć projekt p.n. Osiedle Lotników III etap, który zrealizowała Spółka Interbud Construction sp. z o.o., a także uzyskano prawomocne pozwolenia na budowę dwóch nowych projektów: Zielony Felin I etap w Lublinie realizowany przez spółkę WRP sp. z o.o. oraz projektu o nazwie handlowej Przy Placu Wolności by BBBHouse w Łodzi przygotowanego przez spółkę Interbud Centrum sp. z o.o.

W przypadku Zielonego Felina budowa i podpisywanie umów deweloperskich rozpoczęły się na przełomie III i IV kwartału 2025, natomiast rozpoczęcie budowy i sprzedaży w Łodzi zaplanowano na początek 2026, już po dacie bilansowej omawianego roku obrotowego.

W 2025 r. rozpoczęto lub kontynuowano procedury administracyjne związane z przygotowaniem inwestycji:

- w Lublinie przy ul. Relaksowej;
- w Lublinie przy ul. Kalinowszczyzna;
- w Lublinie przy ul. Lubartowskiej;
- w Lublinie pn. Zielony Felin II etap;
- w Warszawie przy ulicy Konduktorskiej 6 (Dolny Mokotów);
- w Katowicach (Zarzeczce);
- w Warszawie przy ulicy Biwakowej (Wilanów).

We wszystkich wyżej wymienionych przypadkach efektem prowadzonych procedur powinno być uzyskanie prawomocnych pozwoleń na budowę po dacie bilansowej w 2026 roku.

Realizacja tych zamierzeń inwestycyjnych pozwoli na systematyczny i harmonijny rozwój całej Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin, zapewniając w perspektywie dwóch najbliższych lat (do 2028) wzrost wartości 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	
		2025	2024	2025	2024
	Działalność kontynuowana				
I.	Przychody netto ze sprzedaży	20 019,85	1 968,71	4 724,78	457,39
II.	Koszty działalności operacyjnej	18 193,60	1 613,38	4 293,78	374,84
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	1 826,25	355,33	431,00	82,55
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-3 195,75	-3 653,71	-754,21	-848,87
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-4 601,42	-3 209,90	-1 085,96	-745,76
VI.	Zysk (strata) netto	-4 636,30	-2 987,19	-1 094,19	-694,02
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-22 159,04	-10 606,28	-5 229,64	-2 464,17
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-403,34	872,20	-95,19	202,64
IX.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	31 232,04	9 165,83	7 370,91	2 129,51
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	8 669,66	-568,26	2 046,08	-132,02

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
I	Aktywa trwałe	1 676,38	1 465,13	396,62	342,88
II	Aktywa obrotowe	54 802,68	38 582,17	12 965,83	9 029,29
III.	Aktywa razem	56 479,07	40 047,30	13 362,45	9 372,17
IV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	46 501,14	28 230,61	11 001,76	6 606,74
V.	Zobowiązania długoterminowe	35 181,74	3 462,15	8 323,69	810,24
VI.	Zobowiązania krótkoterminowe	11 319,40	24 768,46	2 678,07	5 796,50
VII.	Kapitał własny	9 977,92	11 816,69	2 360,69	2 765,43
VIII.	Kapitał zakładowy	1 127,60	1 027,60	266,78	240,49
IX.	Pasywa, razem	56 479,07	40 047,30	13 362,45	9 372,17
X.	Ilość akcji (w tys szt.)*	11 276	10 276	11 276	10 276
XII.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-0,41	-0,29	-0,10	-0,07
XII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-0,41	-0,29	-0,10	-0,07
XIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	0,88	1,15	0,21	0,27
XIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	0,88	1,15	0,21	0,27
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	
		2025	2024	2025	2024
	Działalność kontynuowana				
I.	Przychody netto ze sprzedaży	1 519,66	948,35	358,65	220,33
II.	Koszty działalności operacyjnej	1 290,63	77,69	304,60	18,05
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	229,03	870,67	54,05	202,28
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-2 641,49	-2 364,28	-623,41	-549,30
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-3 504,43	-1 585,07	-827,06	-368,26
VI.	Zysk (strata) netto	-3 471,78	-1 729,78	-819,36	-401,88
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-7 087,25	-3 388,94	-1 672,62	-787,36
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 136,61	-1 483,17	-1 920,28	-344,59
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	21 460,58	4 698,33	5 064,80	1 091,57
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	6 236,72	-173,79	1 471,90	-40,38

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-12-2025	31-12-2024	31-12-2025	31-12-2024
I	Aktywa trwałe	25 934,39	17 353,80	6 135,85	4 061,27
II	Aktywa obrotowe	15 783,74	5 076,50	3 734,29	1 188,04
III.	Aktywa razem	41 718,13	22 430,30	9 870,14	5 249,31
IV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	26 601,71	6 342,10	6 293,73	1 484,23
V.	Zobowiązania długoterminowe	20 068,21	430,61	4 747,96	100,77
VI.	Zobowiązania krótkoterminowe	6 533,50	5 911,50	1 545,77	1 383,45
VII.	Kapitał własny	15 116,41	16 088,19	3 576,41	3 765,08
VIII.	Kapitał zakładowy	1 127,60	1 027,60	266,78	240,49
IX.	Pasywa, razem	41 718,13	22 430,30	9 870,14	5 249,31
X.	Ilość akcji (w tys szt.)*	11 276	10 276	11 276	10 276
XII.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-0,31	-0,17	-0,07	-0,04
XII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-0,31	-0,17	-0,07	-0,04
XIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	1,34	1,57	0,32	0,37
XIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	1,34	1,57	0,32	0,37
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 2025 roku (1 EUR = 4,2267 PLN) i na dzień 31 grudnia 2024 roku (1 EUR = 4,2730);
- 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 2025 roku (1 EUR = 4,2372 PLN) oraz dla okresu 1 stycznia - 31 grudnia 2024 roku (1 EUR = 4,3042 PLN).

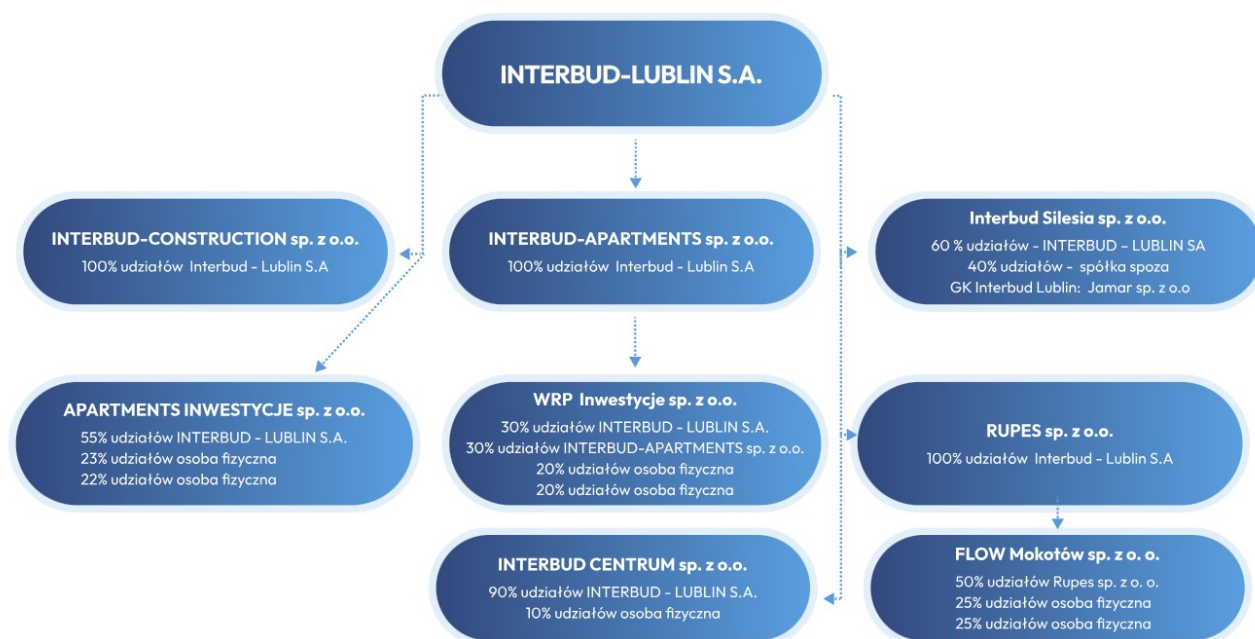
3 Informacje o Grupie Kapitałowej Interbud-Lublin

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 ośmioma podmiotami zależnymi tj. spółką RUPES sp. z o.o., INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o., INTERBUD-APARTMENTS sp. z o.o., WRP Inwestycje sp. z o.o., APARTMENTS INWESTYCJE sp. z o.o., Interbud Centrum Spółka z o.o., Flow Mokotów Spółka z o.o. oraz Interbud Silesia sp. z o.o. Wszystkie spółki zależne podlegały konsolidacji metodą pełną.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Grupa Kapitałowa składała się z następujących podmiotów:



Poza pozycjami wymienionymi powyżej Grupa Kapitałowa Interbud Lublin nie posiada istotnych inwestycji kapitałowych. Na dzień 31 grudnia 2025 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. Raławickie 8 lok 39, 20-037 Lublin

Telefon: +48 81 746 07 97

Poczta elektroniczna: info@interbud.com.pl

Strona internetowa: www.interbud.com.pl

Rejestracja:

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

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. Kapitał zakładowy spółki wynosi aktualnie 950.000,00 zł. Początkowo Spółka zajmowała się obrotem nieruchomościami. Jedyne zadaniem inwestycyjnym realizowanym przez RUPES była budowa budynku biurowego, który jest położony na działkach przy ul. Żwirki i Wigury oraz Alejach Raławickich (Śródmieście) w Lublinie. Wzniesiony budynek ma charakter usługowo-mieszkalny z trzypoziomowym garażem podziemnym. Wraz ze sprzedażą w kwietniu 2022 r. ostatniego lokalu w ww. budynku biurowym Spółka zakończyła działalność związaną z jego komercjalizacją. Emitent planuje powierzyć spółce realizację części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej. Rupes sp. z o.o. przygotowuje projekt deweloperski w Warszawie. 31.12.2024 r. spółka dokonała zakupu nieruchomości pod planowaną inwestycję. Na potrzeby realizacji inwestycji Rupes sp. z o.o. założyła podmiot Flow Mokotów sp. z o.o., której to została sprzedana nieruchomość pod realizację projektu. Rupes posiada 50% udziałów we Flow Mokotów sp. z o.o.

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

Kapitał zakładowy spółki zależnej INTERBUD-APARTMENTS sp. z o.o. wynosi 1.305 tys. zł. Emitent posiada 100% udziałów w tym podmiocie. Spółka realizowała projekt deweloperski pn. Osiedle Brzozy III. Spółka aktualnie prowadzi prace przygotowawcze do inwestycji w Warszawie, gdzie we wrześniu 2025 roku podpisała dwie przedwstępne umowy na nabycie nieruchomości gruntowych.

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. przez Interbud - Apartments sp. z o.o. oraz Rupes sp. z o.o. Na dzień publikacji niniejszego raportu udziały w spółce posiada Interbud Lublin S.A. 55% udziałów oraz dwie osoby fizyczne - łącznie 45% udziałów. Spółka ma zajmować się realizacją części inwestycji deweloperskich Grupy Kapitałowej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

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

3.2.2.4 Flow Mokotów sp. z o.o.

Spółka Flow Mokotów sp. z o.o. zawiązana została w dniu 17 lutego 2025 r., a udziały w niej posiadają Rupes sp. z o.o. (50%) oraz dwie osoby fizyczne (po 25% każda) niepowiązane osobowo ani kapitałowo z Grupą Kapitałową Interbud Lublin. Spółka będzie prowadziła nową inwestycję deweloperską, polegającą na budowie budynku mieszkalnego w Warszawie. Spółka Rupes złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i zakłada uzyskać ostateczne pozwolenie w I półroczu 2026 roku. W ramach projektu przygotowywane są 22 lokale mieszkalne (ok 1160 m2 PUM).

3.2.2.5 Interbud Silesia sp. z o.o.

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

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 2025 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 2025 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 2025 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie jednostki dominującej, obradujące w dniu 22 maja 2025 roku powołało z dniem 22 maja 2025 r. Członków Rady Nadzorczej Spółki na nową pięcioletnią kadencję następujące osoby:

- Pana Roberta Zajkowskiego
- Pana Piotra Biernatowskiego
- Panią Joannę Bartkowiak
- Pana Tomasza Wołowca
- Pana Kamila Majewskiego

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

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 są uzależniona od żadnego z odbiorców usług i produktów.

W 2025 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 niezależniące Spółek od pojedynczych odbiorców.

4.1.2 Dostawcy

Spółka Interbud-Lublin S.A. zaniechała prowadzenia działalności budowlano montażowej, jednak spółka WRP Inwestycje sp. z o.o. (Spółka Zależna, Zamawiający) prowadzi inwestycje pn. Zielony Felin, na potrzeby której dokonuje zakupów materiałów do produkcji i towarów związanych z w/w działalnością, niemniej jednak były to transakcje niezależniące Spółek od pojedynczych dostawców.

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 niego zależne nie zawierały żadnych transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi, które zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

4.4 Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2025 roku poręczeniach i gwarancjach

Od dnia 27 lutego 2024 r. spółka zależna WRP Inwestycje sp. z o.o. (Spółka Zależna) ma zawarte z dwoma osobami (Pożyczkodawcy, Wspólnicy) dwie osobne umowy pożyczek z aneksami na łączną kwotę 3,68 mln zł, z przeznaczeniem na zakup nieruchomości będących w planach zabudowy Spółki Zależnej. Umowy przewidują okres spłaty zadłużenia do końca maja 2028 r. Oprocentowanie pożyczek zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o 2,2% w skali roku. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonych pożyczek stanowi poręczenie Emitenta wraz z rygorem wynikającym z 777 § 1 pkt 5) kpc na rzecz Pożyczkodawców.

Dnia 26 lutego 2025 r. spółka zależna INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o. (Spółka Zależna) podpisała z Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku (Bank) umowę kredytową na kwotę 1,9 mln zł. Umowa kredytu przewiduje okres spłaty zadłużenia do dnia 25 lutego 2027 r. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu stanowi m.in. weksel własny in blanco z deklaracją wystawiony przez Interbud Lublin SA, oraz hipoteka umowna do kwoty ok 3,2 mln zł na nieruchomości będącej własnością Emitenta. Na dzień 31 grudnia 2025 spółka uruchomiła 1,5 mln ww. kredytu.

Dnia 10 marca 2025 roku jednostka zależna Flow Mokotów Spółka z o.o. otrzymała pożyczkę od osób fizycznych w wysokości 6.500.000,00 zł, której termin wymagalności określono na 31 grudnia 2027. Oprocentowanie pożyczki zostało ustalone na warunkach rynkowych według stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M + 2,2 p.p., a prawne zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowi hipoteka ustanowiona na nieruchomości Flow Mokotów sp. z o.o. do kwoty ok 8,5 mln zł. oraz poręczenie Interbud Lublin SA wraz z rygorem wynikającym z 777 § 1 pkt 5 kpc.

Dnia 13.10.2025 roku jednostka zależna Apartments Inwestycje Sp. z o.o. otrzymała dwie pożyczki od osób fizycznych, każda w wysokości 112.500,00 zł, których termin wymagalności określono na 31.03.2028. Oprocentowanie każdej z pożyczek zostało ustalone na warunkach rynkowych według stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M + 2,2 p.p. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonych pożyczek stanowi poręczenie Interbud Lublin S.A. wraz z rygorem wynikającym z 777 § 1 pkt 5 kpc na rzecz pożyczkodawców.

4.5 Informacje o kredytach i pożyczkach

4.5.1 Zobowiązania z tytułu kredytów spółek Grupy Kapitałowej Interbud Lublin

Wyszczególnienie	Rok zakończony 31.12.2025	Rok zakończony 31.12.2024
Długoterminowe	1 470 514,34	0
Krótkoterminowe	0	1 500 000,00
Razem	1 470 514,34	1 500 000,00

Poniższa tabela przedstawia zmiany poszczególnych kredytów spółek Grupy Kapitałowej Interbud Lublin w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2025 roku i 2024 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Stan na dzień 31.12.2025 roku		
			Długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
2	Bank Spółdzielczy Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku	130063/105/KG/OB/25	1 470 514,34	0,00	1 470 514,34
Odsetki naliczone na dzień bilansowy			0,00	0,00	0,00
Razem			1 470 514,34	0,00	1 470 514,34
Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Stan na dzień 31.12.2024 roku		
			długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1	Bank Spółdzielczy Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku	130063/17/KG/OB./24	0,00	1 500 000,00	1 500 000,00
Odsetki naliczone na dzień bilansowy			0,00	0,00	0,00
Razem			0,00	1 500 000,00	1 500 000,00

Grupa Kapitałowa na dzień 31 grudnia 2025 roku posiada jeden kredyt bankowy. Warunki dotyczące tego zobowiązania opisano poniżej:

1. Kredyt z umowy zawartej z Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku, umowa nr 130063/17/KG/OB./24 – nieodnawialny kredyt obrotowy, zawarty z Interbud Construction Spółka z o.o. w Lublinie. 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.

Zabezpieczenia:

- Weksel in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową
- Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz wszelkich rachunków Kredytobiorcy prowadzonych przez BS Ziemi Kraśnickiej
- Hipoteka umowna do sumy 2.550.000,00 na nieruchomości wpisanej do KW LU1I/00327243/1 (nieruchomość należąca do Serv&Coop sp. z o.o. - podmiot powiązany osobowo)
- Cesja należności z ubezpieczenia w/w nieruchomości

Na dzień 31.12.2025 kredyt ten został spłacony w całości.

2. Dnia 26 lutego 2025 r. spółka zależna INTERBUD-CONSTRUCTION sp. z o.o. (Spółka Zależna) podpisała z Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku (Bank) umowę kredytową nr 130063/105/KG/OB/25 – nieodnawialny kredyt obrotowy, zawarty z Interbud Construction Spółka z o.o. w Lublinie. Umowa została zawarta na okres 24 miesięcy, termin spłaty ustalono na dzień 25.02.2027 roku, kwota udzielonego kredytu: 1.900.000,00 zł, kwota uruchomiona: 1.500.000,00 zł, oprocentowanie: WIBOR 3m+marża 3,5 p.p

Zabezpieczenia:

- Weksel in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową
- Pełnomocnictwo do rachunku bieżącego oraz wszelkich rachunków kredytobiorcy prowadzonych przez BS Ziemi Kraśnickiej
- Hipoteka umowna do sumy 3.230.000,00 na nieruchomości wpisanej do KW LU1I/00017326/1 (nieruchomość należąca do Interbud Lublin S.A.)
- Cesja należności z ubezpieczenia w/w nieruchomości

Odsetki od ww. kredytów były i 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 31.12.2025	Termin spłaty	Stan na 31.12.2024	Termin spłaty
Rupes sp. z o.o.	737 245	31.03.2027	589 075	31.03.2027
- kapitał	480 000		361 000	
- odsetki	257 245		228 075	
Interbud Apartments sp. z o.o.	180 615	31.03.2027	199 823	31.03.2027
- kapitał	179 000		0	
- odsetki	1 615		199 823	
WRP Inwestycje sp. z o.o.	13 242 425	31.03.2027	9 929 570	31.03.2027
- kapitał	10 809 000		8 185 000	
- odsetki	2 433 425	-	1 744 570	
Apartments Inwestycje sp. z o.o.	161 685	31.03.2027	165 093	31.03.2027

- kapitał	160 000,00		165 000	
- odsetki	1 685,44		93	
Interbud Centrum sp. z o.o.	2 457 439	31.12.2027	383 159	31.12.2027
- kapitał	2 368 000,00		369 000	
- odsetki	89 439		14 159	
Flow Mokotów sp. z o.o.	4 515	31.03.2027	0	-
- kapitał	4 500		0	
- odsetki	15		0	
Interbud Silesia sp. z o.o.	13 205	26.08.2028	0	-
- kapitał	13 000		0	
- odsetki	205		0	
Razem	16 947 180		11 266 720	

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

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2025	Termin spłaty	Stan na 31.12.2024	Termin spłaty
Interbud-Lublin S.A.	180 615	31.03.2027	0	-
- kapitał	179 000		0	
- odsetki	1 614,85		0	
Apartments Inwestycje sp. z o.o.	0	31.03.2027	1 351 527	31.03.2027
- kapitał	0		1 204 000	
- odsetki	0		147 527	
Razem	180 615		1 351 527	

Pożyczki udzielone przez Rupes sp. z o.o.

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2025	Termin spłaty	Stan na 31.12.2024	Termin spłaty
Flow Mokotów sp zoo	621 330	31.12.2027	0	-
- kapitał	588 000		0	
- odsetki	33 330,02		0	
Razem	621 330		0	

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

Pożyczkobiorca	Stan na 31.12.2025	Termin spłaty	Stan na 31.12.2024	Termin spłaty
Interbud - Lublin SA	51	31.12.2027	0	31.12.2027
- kapitał	0		0	
- odsetki	51		0	
Interbud Apartments sp. z o.o.	0	31.03.2027	763294	31.03.2027
- kapitał	0		676 000	
- odsetki	0		87 294	
Rupes sp. z o.o.	451 355	31.03.2027	0	-
- kapitał	425 000		0	
- odsetki	26 355		0	
Razem	451 406		763 294	

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 p.p. w skali roku.

Stan zadłużenia spółek u podmiotów spoza Grupy Kapitałowej Interbud Lublin

Dnia 27.02.2024 roku jednostka zależna WRP Inwestycje Spółka z o.o. otrzymała dwie pożyczki od osób fizycznych, każda w wysokości 1.540.000,00 zł, a następnie zwiększonych aneksem z dnia 27.10.2025 do kwoty 1.840.000,00 każda, których termin wymagalności określono na 31.05.2028. Oprocentowanie każdej z pożyczek zostało ustalone na warunkach rynkowych według stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M + 2,2 p.p. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonych pożyczek stanowi poręczenie Interbud Lublin S.A. wraz z rygorem wynikającym z 777 § 1 pkt 5 kpc na rzecz pożyczkodawców.

Dnia 10.03.2025 roku jednostka zależna Flow Mokotów Spółka z o.o. otrzymała pożyczkę od osób fizycznych w wysokości 6.500.000,00 zł, której termin wymagalności określono na 31 grudnia 2027. Oprocentowanie pożyczki zostało ustalone na warunkach rynkowych według stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M + 2,2 p.p., a prawne zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowi hipoteka ustanowiona na nieruchomości Flow Mokotów sp. z o.o. do kwoty ok 8,5 mln zł. oraz poręczenie Interbud Lublin S.A. wraz z rygorem wynikającym z 777 § 1 pkt 5 kpc.

Dnia 13.10.2025 roku jednostka zależna Apartments Inwestycje sp. z o.o. otrzymała dwie pożyczki od osób fizycznych, każda w wysokości 112.500,00 zł, których termin wymagalności określono na 31.03.2028. Oprocentowanie każdej z pożyczek zostało ustalone na warunkach rynkowych według stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M + 2,2 p.p. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonych pożyczek stanowi poręczenie Interbud Lublin S.A. wraz z rygorem wynikającym z 777 § 1 pkt 5 kpc na rzecz pożyczkodawców

W roku 2025 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 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 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 zostały 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. Emitent 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 + 2,2 p.p. 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 pożyczki w kwocie 1 mln zł z przeznaczeniem na sfinansowanie 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 + 2,2 p.p, a termin spłaty ustalony został do 31 grudnia 2027 roku. Dodatkowo pomiędzy spółką Rupes - jako sprzedającym, a Flow Mokotów - jako kupującym, została podpisana umowa sprzedaży Nieruchomości za cenę 6,9 mln zł brutto, która została zapłacona w ustalonym terminie do dnia 17 marca 2025 roku.

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

W dniu 2 kwietnia 2025 roku jednostka dominująca, powzięła informację o objęciu w ramach subskrypcji prywatnej przez 1 podmiot 1 mln (jeden milion) akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Wszystkie akcje serii G zostały objęte w zamian za wkład pieniężny wynoszący 2,50 zł za jedną akcję, łącznie za kwotę 2,5 mln zł. Dodatkowo Emitent poinformował o podpisaniu przez Inwestora oraz przez osoby fizyczne będące osobami zarządzającymi w Spółce i spółkę z nimi powiązaną, umowy opcji sprzedaży Akcji, w której Inwestor zobowiązał się, że na zasadach określonych w tej umowie, w szczególności o ile nie zajdą okoliczności uniemożliwiające zrealizowanie przez Spółkę emisji akcji, to bez uprzedniej zgody kupujących nie sprzeda, nie przeniesie, ani nie obciąży akcji, w okresie 3 lat od daty zawarcia umowy opcji lub, jeśli nastąpi to wcześniej, do dnia w którym wystąpił przypadek naruszenia umowy opcji („Okres Lock-up”). Po upływie okresu trzech lat, w ciągu kolejnego roku inwestor będzie uprawniony do sprzedaży akcji do kupujących, natomiast kupującym, w przypadku zamiaru zbycia akcji przez inwestora w transakcji zawieranej poza rynkiem regulowanym lub transakcji pozasesyjnej, zostało przyznane prawo pierwszeństwa nabycia akcji po Okresie Lock-up do dnia czwartej rocznicy zawarcia umowy opcji lub złożenia oświadczenia inwestora o skorzystaniu z prawa opcji sprzedaży akcji. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 12/2025.

W dniu 25 kwietnia 2025 roku Zarząd jednostki dominującej powziął informację, iż Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, z dniem dzisiejszym zarejestrował zmiany Statutu Spółki, dokonane na podstawie uchwały Zarządu Spółki nr 1/03/2025 z dnia 31 marca 2025 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy, zmiany Statutu Spółki oraz ubiegania się o dopuszczenie oraz wprowadzenie do obrotu na rynku regulowanym akcji Spółki podjętej zgodnie z § 5 (1) Statutu Spółki i upoważnieniem zawartym w uchwale nr 1/2023 z dnia 17 listopada 2023 roku

Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki pod firmą: „INTERBUD - LUBLIN” S.A. z siedzibą w Lublinie w sprawie upoważnienia Zarządu do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego i upoważnienia Zarządu do pozbawienia w całości prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy za zgodą Rady Nadzorczej oraz w sprawie zmiany Statutu Spółki poprzez dodanie nowego § 5 (1) „Kapitał docelowy”. Obecnie kapitał zakładowy Spółki wynosi 1.127.600,00 (słownie: jeden milion sto dwadzieścia siedem tysięcy sześćset) złotych i dzieli się na 11.276.000 (słownie: jedenaście milionów dwieście siedemdziesiąt sześć tysięcy) akcji o wartości nominalnej 0,10 (słownie: dziesięć groszy) złotych każda. Ogólna liczba głosów wynikających ze wszystkich wyemitowanych akcji w Spółce wynosi aktualnie 15.790.400. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 15/2025.

W dniu 20 maja 2025 r. Emitent powziął informację o wydaniu przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW) oświadczenia nr 434/2025 o zawarciu ze Spółką umowy o rejestrację 1.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii G o wartości nominalnej 0,10 zł każda. W dniu 4 czerwca 2025 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. [GPW] podjął uchwałę nr 686/2025 w sprawie dopuszczenia i wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji zwykłych na okaziciela serii G Spółki [Uchwała]. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 17/2025 oraz 24/2025.

W dniu 22 maja 2025 roku Zarząd jednostki dominującej podjął uchwałę o emisji, w ramach Programu, nie więcej niż 130.000 (sto trzydzieści tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 13.000.000 zł, z terminem ich wykupu przypadającym na dzień 19 czerwca 2028 roku. Cena emisyjna 1 Obligacji została ustalona na kwotę 100,00 zł. Obligacje będą oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi referencyjnemu WIBOR 6M powiększonemu o marżę. Szczegółowe świadczenia wynikające z Obligacji, sposób ich realizacji oraz związane z Obligacjami prawa i obowiązki Spółki i obligatariuszy, w tym zabezpieczenia Obligacji, zostały określone w warunkach emisji Obligacji, które zostaną podane do publicznej wiadomości wraz z Memorandum Informacyjnym. Oferta publiczna Obligacji prowadzona będzie za pośrednictwem firmy inwestycyjnej Noble Securities S.A. Obligacje będą przedmiotem ubiegania się o ich wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu dla dłużnych papierów wartościowych prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (Catalyst). W związku z powyższym Rada Nadzorcza Spółki podjęła w dniu 26 maja 2025 r. uchwałę o wyrażeniu zgody na emisję i ustanowienie zabezpieczeń Obligacji zgodnie z informacjami przekazanymi w ww. raporcie bieżącym nr 21/2025 oraz warunkami emisji Obligacji przekazanymi przez Spółkę do publicznej wiadomości wraz z memorandum informacyjnym w dniu 23 maja 2025 r. Spółka informowała o ww. zdarzeniach w raportach bieżących nr 17-21/2025 oraz 23/2025.

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

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

W dniu 18 lipca 2025 r. pomiędzy spółką zależną WRP Inwestycje sp. z o.o. (Zamawiający) oraz lokalną firmą budowlaną (Wykonawca) zawarta została umowa na wykonanie stanu surowego budynków mieszkalnych (Umowa). Przedmiotem Umowy jest wykonanie kompleksowego stanu surowego budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym w ramach Osiedla Zielony Felin, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” (Inwestycja). Przedmiot Umowy zostanie wykonany zgodnie z przekazaną dokumentacją wykonawczą oraz harmonogramem robót budowlanych. Termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy został ustalony przez strony na koniec I kwartału 2026 roku, a wynagrodzenie Wykonawcy za jego zrealizowanie wynosi ok. 4,7 mln zł netto. Dodatkowo w dniu 31 października 2025 r. WRP Inwestycje podpisała z Bankiem Ochrony Środowiska S.A z siedzibą w Warszawie dwie umowy kredytowe na łączną kwotę 27,5 mln zł z przeznaczeniem na prowadzenie ww. Inwestycji. Spółka informowała o ww. zdarzeniach raportem bieżącym nr 30/2025 oraz 41/2025.

W dniu 24 lipca 2025 r. pomiędzy spółką zależną WRP Inwestycje sp. z o.o. (Zamawiający) oraz lokalną firmą produkującą materiały budowlane (Dostawca) zawarta została umowa na wytworzenie i dostarczenie systemu stropowego (Umowa) do inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym w ramach Osiedla Zielony Felin, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” (Inwestycja) o której Emitent informował w raporcie bieżącym 30/2025 z dnia 18 lipca 2025 r. Przedmiot Umowy zostanie wykonany zgodnie z przekazaną specyfikacją oraz

harmonogramem dostaw. Umowa została zawarta na czas realizacji przez Spółkę Zależną Inwestycji w zakresie wykonania kompleksowego stanu surowego ww. budynków mieszkalnych, lecz maksymalnie do 28 lutego 2026 r., a szacunkowa wartość Umowy wynosi ok. 2,3 mln zł netto. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 31/2025.

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

W dniu 11 sierpnia 2025 roku Spółka powzięła informację o wydaniu decyzji Prezydenta Miasta Łódź z dnia 8 sierpnia 2025 r. w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z Usługami w parterze z wbudowanym garażem wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej przy ul. Pomorskiej 9 w Łodzi. Spółka będzie prowadziła inwestycję deweloperską, która zakłada budowę budynku wielorodzinnego z usługami w parterze, w którym powinno powstać ok. 55 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni (PUM) ponad 2224m² i PUU – ok. 186m². Spółka zakłada rozpoczęcie inwestycji, której nazwą handlową będzie „Przy Placu Wolności by BBB House” w ramach prac budowlanych w drugim półroczu 2025 r. Przychody i koszty z tego projektu Spółka zakłada rozpoznać w 2027 roku. Ponadto w dniu 30 września 2025 r. w związku z rezygnacją Miasta Łódź z wykonania prawa pierwokupu ww. nieruchomości, Interbud Centrum sp. z o.o. podpisała umowę ze Wspólnikiem zakupu ww. nieruchomości za łączną cenę ok 4,8 mln zł netto tj. ok. 5,5 mln zł brutto. Spółka informowała o ww. zdarzeniach raportem bieżącym nr 33/2025 oraz 39/2025.

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

W dniu 28 sierpnia 2025 roku Emitent zawarł z trzema osobami fizycznymi (Sprzedający) umowę nabycia Nieruchomości gruntowej w postaci działki zlokalizowanej w centrum Lublina o powierzchni ok. 0,1 ha, zabudowanej kamienicą o powierzchni 205,8 mkw. oraz budynkiem niemieszkalnym – garażem o pow. 16,26 mkw (Umowa Zakupu) za łączną cenę 4,5 mln zł brutto. O umowie przedwstępnej Emitent informował w raporcie bieżącym 37/2024 z 21 listopada 2024 r. Zapłacona cena jest ceną rynkową, a Sprzedający nie jest osobowo ani kapitałowo powiązany ze Spółką. Umowa nie zawiera postanowień w zakresie kar umownych, a jej pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Emitent przypomina, iż Spółka Interbud - Lublin SA jest właścicielem nieruchomości sąsiadującej z Nieruchomością i na obydwu działkach planuje realizację inwestycji deweloperskiej polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym z 67 lokalami mieszkalnymi i 2 lokalami usługowymi o łącznej PUM około 3.5 mkw. W chwili obecnej trwają prace projektowe. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 35/2025.

W dniu 5 września 2025 roku oraz 18 grudnia 2025 spółka zależna od Emitenta - WRP Inwestycje sp. z o.o. (Spółka Zależna, Kupujący) zawarła z trzema osobami fizycznymi (Sprzedający) dwie osobne umowy (Umowy) nabycia 5/6 i 1/6 udziałów nieruchomości gruntowej położonej w Lublinie w postaci niezabudowanej działki o powierzchni ok. 0,29 ha (Nieruchomość), za cenę łącznie ok 1,65 mln zł brutto. Spółka informuje, iż całość ceny została zapłacona, cena jest ceną rynkową, a Sprzedający nie są osobowo ani kapitałowo powiązani ze Spółką. Umowy nie zawierają postanowień w zakresie kar umownych, a ich pozostałe warunki nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Emitent informuje, iż Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN jest właścicielem działek sąsiadujących z Nieruchomością, na których planuje realizację

kolejnego II etapu inwestycji deweloperskiej pn. „Zielony Felin”, który całościowo zakłada co najmniej 6 etapów, w ramach których powinno powstać 10 budynków wielorodzinnych o łącznej liczbie ponad 650 mieszkań. Spółka informowała o ww. zdarzeniach raportami bieżącymi nr 36/2025 oraz 46/2025.

W dniu 8 września 2025 r. spółka zależna od Emitenta, tj. Interbud Apartments sp. z o.o. (Kupujący, Spółka Zależna), zawarła dwie przedwstępne umowy w przedmiocie nabycia nieruchomości gruntowych w Warszawie o łącznej powierzchni ok. 0,15 ha za łączną cenę 2,75 mln zł netto (Nieruchomości). Na powyższych Nieruchomościach Spółka Zależna zamierza prowadzić inwestycję mieszkaniową w Warszawie w dzielnicy Wilanów, polegającej na budowie pięciu domów w zabudowie bliźniaczej. Zgodnie z postanowieniami obydwu umów przedwstępnych oraz aneksów dotyczących dat umów przyrzeczonych sprzedaży Nieruchomości, które zostaną zawarte m.in. po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę budynków o łącznej powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) minimum 580 m², a w przypadku nie ziszczenia powyższego warunku stronom przysługuje prawo odstąpienia od przedmiotowych umów do dnia 23 listopada 2026 r.. Pozostałe warunki ww. umów pożyczek nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 37/2025.

W dniu 30 września 2025 r., Interbud Centrum sp. z o.o., w której 90% udziałów posiada Interbud Lublin S.A., a pozostałe 10% udziałów posiada osoba fizyczna (Wspólnik) podpisała umowę ze Wspólnikiem zakupu Nieruchomości za łączną cenę ok 4,8 mln zł netto tj. ok. 5,5 mln zł brutto. Emitent przypomina, iż spełnił się warunek przedwstępnej warunkowej umowy zakupu z dnia 10 lipca 2024 r. tj. Miasto Łódź zrezygnowało z wykonania prawa pierwokupu Nieruchomości, a na Nieruchomości Spółka Zależna zamierza prowadzić nową inwestycję deweloperską polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, o łącznej powierzchni PUM nie mniejszej niż 2000 m², na którą Prezydent Miasta Łódź w dniu 08 sierpnia 2025 r. wydał decyzję w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze z wbudowanym garażem wraz z infrastrukturą techniczną. Pozwolenie jest ostateczne. Środki na zakup nieruchomości pochodzą w zbliżonych częściach z pożyczek udzielonych przez Wspólników Spółki Zależnej i zostały przekazane do Spółki Zależnej w po zakończeniu III kwartału 2025 r. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 39/2025.

W dniu 9 października 2025 r. pomiędzy spółką zależną Apartments Inwestycje sp. z o.o. jako kupującym a spółką zarejestrowaną w Lublinie jako sprzedającym zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi, położonych w centrum Lublina o łącznej powierzchni ok. 0,12 ha za cenę ok. 5,1 mln zł netto. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, Apartments Inwestycje do 31 stycznia 2026 r. wpłacił w transzach łącznie kwotę ok. 1,1 mln zł tytułem zadatku i zaliczki, a umowa przyrzeczona sprzedaży ww. nieruchomości zostanie zawarta po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, nie później niż do dnia 31 lipca 2026 r. Na nieruchomości Apartments Inwestycje ma zamiar prowadzić inwestycję mieszkaniową – usługową o łącznej powierzchni ok. 2700 m² (PUM + PUU). Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 40/2025.

W dniu 31 października 2025 r. WRP Inwestycje podpisała z Bankiem Ochrony Środowiska S.A z siedzibą w Warszawie (Bank) dwie umowy kredytowe na łączną kwotę 27,5 mln zł (Umowy) z przeznaczeniem na prowadzenie inwestycji deweloperskiej pn. „Zielony Felin Etap I” zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” (Inwestycja). Umowy kredytowe przewidują okres spłaty zadłużenia do dnia 31.05.2027 r. Oprocentowanie kredytu zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o marżę Banku. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonych kredytów stanowią: weksel własny in blanco z deklaracją wystawioną przez Spółkę Zależną, hipoteka umowna łączna do kwoty ok 41,25 mln zł na nieruchomościach będących własnością Spółki Zależnej, cesja praw z polisy ubezpieczeniowych nieruchomości, na których prowadzona jest Inwestycja na rzecz Banku, pełnomocnictwo do rachunków Spółki Zależnej prowadzonych przez Bank w tym blokada środków na rachunku pomocniczym i zastaw finansowy na prawach do środków zgromadzonych na wszystkich rachunkach Kredytobiorcy w Banku wraz z klauzulą kompensacyjną z wyłączeniem Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, osobiste poręczenie wekslowe udzielone przez Zarząd Emitenta. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 41/2025.

W dniu 27 listopada 2025 roku Spółka zależna Interbud – Construction sp. z o.o. [Interbud – Construction, Spółka Zależna] zawarła z Kontrahentem [Kupujący] umowę przyrzoną sprzedaży Lokalu wybudowanego w ramach inwestycji pn. Osiedle Lotników Etap 3 [Lokal] za cenę ok. 1,5 mln zł netto o powierzchni ok. 300 m². Emitent przypomina, iż umowa przedwstępna została zawarta 6 października 2023 a cała cena została zapłacona w terminie uzgodnionym w umowie. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportem bieżącym nr 15/2023 oraz 43/2025.

W dniu 05 grudnia 2025 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji, w ramach Programu, nie więcej niż 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100,00 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 8.000.000 PLN (osiem milionów złotych), z terminem ich wykupu przypadającym na dzień 29 grudnia 2028 r. („Obligacje”). W dniu 17 grudnia 2025 r. podjął uchwałę o warunkowym przydziale 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100,00 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 8.000.000 PLN (osiem milionów złotych) („Obligacje”). Warunkowy przydział Obligacji został dokonany zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (pełniącą w odniesieniu do Obligacji funkcję m.in. firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie publicznej). W dniu 23 grudnia 2025 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o przedterminowym zakończeniu I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji ustanowionego na podstawie uchwały nr 10/2025 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 22 maja 2025 r. („Program”). W ramach Programu Spółka wyemitowała: (i) 116.471 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100,00 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 11.647.100 PLN oraz (ii) 80.000 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100,00 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 8.000.000 PLN. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportami bieżącym nr 44/2025, 45/2025 oraz 47/2025.

4.7 Zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

W dniu 17 marca 2026 r. pomiędzy spółką zależną WRP Inwestycje sp. z o.o. (Spółka Zależna, Zamawiający) oraz lokalnymi firmami świadczącymi usługi budowlane (Dostawcy) został zawarty pakiet umów na wykonanie poszczególnych robót budowlanych, m.in. na wykonanie elewacji, izolacji dachów, instalacji elektrycznych oraz sanitarnych (łącznie jako Umowy), realizowanych w ramach inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym w ramach Osiedla Zielony Felin, zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Józefa Franczaka „Lalka” (Inwestycja), o której Emitent informował m.in. w raporcie bieżącym 30/2025 z dnia 18 lipca 2025 r. Termin wykonania usług jest zgodny z dokumentacją wykonawczą oraz harmonogramem robót budowlanych, a zakończenie inwestycji przewidywane jest w I kwartale 2027 r. Łączna szacunkowa wartość Umów zawartych w dniu dzisiejszym wynosi ok. 9,5 mln zł netto. Pozostałe warunki Umów, nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych dla tego typu umów. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportami bieżącym nr 2/2026.

W dniu 19 marca 2026 roku Spółka powzięła ustną informację o uchyleniu przez Wojewódzki Sąd Administracyjny [Sąd] decyzji Prezydenta Miasta Lublin z dnia 1 sierpnia 2025 r. w sprawie zatwierdzenia projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz uzyskania pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ulicy Relaksowej w Lublinie [Inwestycja], które decyzją Wojewody Lubelskiego zostało zatwierdzone i uzyskało oznaczenie decyzji ostatecznej. Decyzja została uchylona w związku ze skargą dewelopera działającego na terenie województwa lubelskiego na decyzję Wojewody Lubelskiego. Pisemne uzasadnienie wyroku zostanie sporządzone przez Sąd z urzędu i doręczone stronom. Do czasu jego uzyskania i podjęcia ewentualnej decyzji o zaskarżeniu postanowienia Sądu do wyższej instancji, Spółka na dzień dzisiejszy wycofała z oferty sprzedaży mieszkania należące do Inwestycji. Spółka informowała o ww. zdarzeniu raportami bieżącym nr 3/2026.

5 Sytuacja finansowa

5.1 Grupa Kapitałowa

5.1.1 Wyniki za lata 2025 i 2024

Wyniki działalności kontynuowanej	Dane za rok (w tys. zł)		Zmiana
	2025	2024	2025-2024
Przychody ze sprzedaży	20 019,85	1 968,71	18 051,14
Koszty działalności operacyjnej	18 193,60	1 613,38	16 580,22
Zysk brutto ze sprzedaży	1 826,25	355,33	1 470,92
Koszty sprzedaży	644,16	190,07	454,09
Koszty ogólnego zarządu	3 601,80	3 612,81	-11,01
Pozostałe przychody operacyjne	341,13	600,39	-259,26
Pozostałe koszty operacyjne	1 117,17	806,55	310,62
Zysk z działalności operacyjnej	-3 195,75	-3 653,71	457,96
Przychody finansowe	171,92	106,87	65,04
Koszty finansowe	1 313,56	430,44	883,12
Zysk brutto	-4 601,42	-3 209,90	-1 391,53
Podatek dochodowy	34,88	-222,71	257,59
Zysk netto	-4 636,30	-2 987,19	-1 649,12

Przychody ze sprzedaży w okresie styczeń – grudzień 2025 r. zwiększyły się o 18,05 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu roku 2024, co wynika m.in. z tego, że w 2025 r. nastąpiła sprzedaż czterech działek położonych w Lublinie, o łącznej powierzchni ok. 0,4 ha przez spółkę Apartments Inwestycje sp. z o.o., podczas gdy w porównaniu do 2024 r. nastąpiła sprzedaż jednego mieszkania i działki w Wólce Lubelskiej w spółce Interbud Apartments sp. z o.o. Ponadto w grudniu 2025 r. spółka Interbud Construction sp. z o.o. zakończyła przenoszenie własności na kupujących mieszkania z Inwestycji Osiedle Lotników Etap 3, co wiąże się z rozpoznanie przychodów. Koszty działalności operacyjnej w 2025 r. były wyższe o ok. 16,58 mln zł tj. wynosiły 18,19 mln zł. i wynikały z kosztu własnego sprzedanych nieruchomości. Koszty zarządu były nieznacznie niższe niż w analogicznym okresie w 2024 r. (o 0,01 mln) zł i wynosiły 3,6 mln zł. Koszty finansowe na koniec grudnia 2025 r. były na poziomie 1,3 mln zł, co oznacza wzrost o 0,88 mln zł, co wynikało z zaksięgowania wyższych odsetek od pożyczek i kredytów w związku z zaciągnięciem nowych zobowiązań oraz poniesieniem kosztów emisji akcji serii G oraz obligacji. Za 2025 rok Grupa Kapitałowa odnotowała stratę netto w wysokości 4,64 mln zł, co oznacza wzrost w stosunku do poprzedniego roku 2024 r. o 1,65 mln zł.

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 %
	2025	Udział	2024	Udział	2025/2024
Przychody netto ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	16 252,73	81,2%	255,19	13,0%	62,69
Przychody netto ze sprzedaży towarów	3 643,10	18,2%	1 665,89	84,6%	1,19
Przychody pozostałe ze sprzedaży	124,02	0,6%	47,63	2,4%	1,60
Przychody netto ze sprzedaży ogółem	20 019,85	100,0%	1 968,71	100,00%	9,17

Branżę deweloperską charakteryzuje cykliczność w uzyskiwaniu przychodów, gdyż są one księgowane dopiero w momencie przenoszenia własności na kupujących. W 2025 r. umowy końcowe sprzedaży podpisano na 35 mieszkań oraz dwa lokale usługowe, a w 2024 przeniesiono własność tylko jednego mieszkania, które pozostało z poprzednich inwestycji. W związku z powyższym w 2025 roku zwiększyły się przychody ze sprzedaży produkcji deweloperskiej o 15,99 mln zł. W 2025 r. przychody ze sprzedaży towarów wzrosły o 1,98 mln zł i wynosiły za 12 miesięcy 2025 r. 3,64 mln i wynikały ze sprzedaży nieruchomości gruntowych. Przychody pozostałe ze sprzedaży kształtowały się w 2024 r. na poziomie 0,12 mln zł. i były na nieznacznie wyższym poziomie niż w 2024 r.

Sprzedaż produkcji deweloperskiej

Poniżej Grupa prezentuje strukturę sprzedaży ilościowej dla segmentu produkcji deweloperskiej w latach 2025 -2024.

Poz.	Struktura sprzedaży ilościowej	2025	2024	Zmiana
I	Mieszkania w budynkach wielorodzinnych	35	1	34
II	Lokale użytkowe w biurowcu	2	0	2

W tabeli powyżej została zaprezentowana ilość umowy przeniesienia własności w latach 2025 i 2024. Dodatkowo do dnia publikacji niniejszego raportu spółka WRP Inwestycje sp. z o.o. podpisała 48 umów przedwstępnych na sprzedaż mieszkań z inwestycji Zielony Felin. 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					
	2025			2024		
Budynki	tys. zł	Lokale/miejsca postojowe	PUM	tys. zł	Lokale/miejsca postojowe	PUM
Osiedle Lotników	16.252,73	35 mieszkań oraz 2 lokale usługowe, do których zakupiono 46 miejsc postojowych w hali garażu podziemnego	PUM – 1.545,71 m ²	0,26	1 mieszkanie wraz z miejscem postojowym zewnętrznym	54,93 m ²

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 2025 roku.

Spółka	Przychody w 2025 r. (tys. zł)	Udział w przychodach Grupy
Interbud-Lublin S.A.	40,96	0,20%
Interbud-Construction sp. z o.o.	16 434,19	82,09%
Interbud-Apartments sp. z o.o.	34,00	0,17%
Rupes sp. z o.o.	1,20	0,01%
Apartments Inwestycje sp. z o.o.	3 500,00	17,48%
WRP Inwestycje sp. z o.o.	0,50	0,00%
Interbud Centrum sp. z o.o.	9,00	0,04%
Flow Mokotów sp. z o.o.	0,00	0,00%
Interbud Silesia sp. z o.o.	0,00	0,00%
Razem	20 019,85	100,00%

5.1.3 Struktura aktywów i pasywów

Majątek Grupy Kapitałowej oraz jego źródła finansowania, strukturę i dynamikę na dzień 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku przedstawiono w poniższych tabelach:

AKTYWA	stan na 31.12.2025		stan na 31.12.2024		Dynamika
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	w % (rok poprzedni=100%)
Aktywa trwałe	1 676,38	2,97%	1 465,13	3,66%	114,42%
Rzeczowe aktywa trwałe	438,03	0,78%	383,90	0,96%	114,10%
Nieruchomości inwestycyjne	400,08	0,71%	242,61	0,61%	164,90%
Udziały i akcje	0,00	0,00%	30,00	0,07%	0,00%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	838,28	1,48%	808,61	2,02%	103,67%
Aktywa obrotowe	54 802,68	97,03%	38 582,17	96,34%	142,04%
Zapasy	41 997,78	74,36%	36 027,76	89,96%	116,57%
Należności handlowe	119,01	0,21%	16,36	0,04%	727,42%
Należności z tytułu podatku dochodowego	26,81	0,05%	0,00	0,00%	-
Pozostałe należności	3 040,09	5,38%	1 933,99	4,83%	157,19%
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	484,91	0,86%	139,63	0,35%	347,29%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 134,09	16,17%	464,43	1,16%	1966,71%
Aktywa razem	56 479,07	100,00%	40 047,30	100,00%	141,03%

W okresie sprawozdawczym zwiększeniu uległa suma bilansowa 16,43 mln zł względem stanu na koniec grudnia 2024 roku. Główną przyczyną tej sytuacji było zwiększenie aktywów obrotowych o 16,22 mln zł, co było spowodowane wzrostem zapasów o 5,97 mln zł, co wynikało ze wzrostu stopnia zaawansowania realizacji inwestycji Osiedle Lotników 3 oraz wzrostu środków pieniężnych o kwotę 8,67 mln zł, co wiąże się z przeprowadzonymi w 2025 r. emisjami obligacji serii A i B r. oraz wpłatami kupujących mieszkania, jak również wzrostem pozostałych należności o 1,11 mln zł, co było spowodowane zapłatą zaliczek na zakup nieruchomości gruntowych. Aktywa trwałe kształtowały się na podobnym poziomie w stosunku do końca 2024 i na koniec 2025 r. kształtowały się na poziomie 1,68 mln zł.

PASYWA	stan na 31.12.2025		stan na 31.12.2024		zmiana
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	w %
KAPITAŁ WŁASNY	9 977,92	17,67%	11 816,69	29,51%	84,44%
Kapitał podstawowy	1 127,60	2,00%	1 027,60	2,57%	109,73%
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	35 227,66	62,37%	32 827,66	81,97%	107,31%
Zyski zatrzymane	-26 637,74	-47,16%	-20 914,00	-52,22%	127,37%
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	46 501,14	82,33%	28 230,61	70,49%	164,72%
Zobowiązania długoterminowe	35 181,74	62,29%	3 462,15	8,65%	1016,18%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	55,05	0,10%	53,42	0,13%	103,04%
Zobowiązania krótkoterminowe	11 319,40	20,04%	24 768,46	61,85%	45,70%
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	11 319,40	20,04%	24 768,46	61,85%	45,70%
Zobowiązania handlowe	4 903,18	8,68%	9 874,62	24,66%	49,65%
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	86,70	0,15%	46,92	0,12%	184,77%
Pozostałe zobowiązania	954,85	1,69%	8 244,92	20,59%	11,58%
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	124,95	0,22%	81,46	0,20%	153,39%
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	5 190,48	9,19%	5 020,53	12,54%	103,38%
SUMA PASYWÓW	56 479,07	100,00%	40 047,30	100,00%	141,03%

W kategorii pasywów miało miejsce zwiększenie zobowiązań długoterminowych o 30,25 mln zł, co spowodowane jest emisjami obligacji serii A i B, zaciągnięciem kredytu przez spółkę Interbud Construction sp. z o. o. oraz zaciągnięciem pożyczki przez spółkę Flow Mokotów sp. z o.o. od jej udziałowców. W okresie 2025 r. zwiększyły się kapitały z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej o 2,4 mln zł, co wynikało z emisji akcji serii G. Zobowiązania długoterminowe wzrosły w stosunku do poprzedniego okresu o 31,72 mln zł. z co wiązało się z pozyskaniem środków z emisji obligacji serii A i B oraz zaciągnięciem kredytu w Interbud Construction sp. z o.o. Zobowiązania krótkoterminowe na koniec 2025 r. kształtowały się na poziomie 11,32 mln i zmniejszyły się w stosunku do końca 2024 r. o 13,45 mln z powodu spłat zobowiązań handlowych oraz z powodu zmniejszenia zaliczek na dostawy w związku z przenoszeniem własności na kupujących mieszkania. Kapitały własne zarówno w 2025 jak i w 2024 roku były dodatnie i pomimo obniżenia o kwotę 1,84 mln zł w stosunku to poziomowi z poprzedniego okresu, to koniec 2025 r. kształtowały się na poziomie 9,98 mln zł.

5.1.4 Przepływy pieniężne

Poniżej zaprezentowano kluczowe pozycje rachunku przepływów pieniężnych w latach 2025-2024.

Przepływy (tys. zł)	2025	2024	zmiana
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-22 159,04	-10 606,28	-11 552,76
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-403,34	872,20	-1 275,53
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	31 232,04	9 165,83	22 066,21
Przepływy pieniężne netto	8 669,66	-568,26	9 237,92

W analizowanym okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej była niższa o 11,55 mln zł w porównaniu do przepływów z tej działalności w analogicznym okresie 2024 roku, na co wpływ miało zwiększenie zaawansowania robót budowlanych produkcji deweloperskiej. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej zmniejszyły się o 1,28 mln zł, co wynikało z wpływów z uzyskanych ze spłat pożyczek w 2024 r. W 2025 r. przepływy pieniężne netto z działalności finansowej zwiększyły się o 22,07 mln zł, co było wynikiem emisji akcji serii G w 2025 r., wpływów z emisji obligacji serii A i B. oraz większych wpływów z kredytów i pożyczek w 2025 r. W konsekwencji powyższego za rok 2025 Grupa Kapitałowa odnotowała dodatnie przepływy pieniężne netto w wysokości 8.67 mln zł, co stanowiło zwiększenie o 9,24 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku.

5.2 Jednostka Dominująca – Interbud - Lublin S.A.

5.2.1 Wyniki za lata 2025 i 2024

Wyniki działalności kontynuowanej	Dane za rok		Zmiana
	(w tys. zł)		
	2025	2024	2025-2024
Przychody ze sprzedaży	1 519,66	948,35	571,31
Koszty działalności operacyjnej	1 290,63	77,69	1 212,95
Zysk brutto ze sprzedaży	229,03	870,67	-641,64
Koszty sprzedaży	157,93	115,18	42,75
Koszty ogólnego zarządu	2 321,55	3 009,59	-688,04
Pozostałe przychody operacyjne	11,80	14,17	-2,37
Pozostałe koszty operacyjne	695,09	326,36	368,73
Zysk z działalności operacyjnej	-2 641,49	-2 364,28	-277,21
Przychody finansowe	426,48	814,21	-387,72
Koszty finansowe	1 289,42	34,99	1 254,43
Zysk brutto	-3 504,43	-1 585,07	-1 919,36
Wynik netto z działalności kontynuowanej	-3 504,43	-1 585,07	-1 919,36
Podatek dochodowy	-32,65	144,71	-177,36
Zysk netto	-3 471,78	-1 729,78	-1 742,00

W okresie sprawozdawczym Interbud-Lublin SA odnotowała przychody ze sprzedaży na poziomie 1,52 mln zł co oznacza wzrost w stosunku do poprzedniego roku o ok. 0,57 mln zł, co wynikało z przychodów z usług z tytułu nadzoru inwestorskiego i pośrednictwa sprzedaży. W 2025 r. koszty działalności operacyjnej wynosiły 1,29 mln co oznacza wzrost w stosunku do 2024 roku z powodu wzrostu kosztów świadczenia usług z tytułu obsługi inwestycji.

W 2025 r. koszty zarządu kształtowały się na poziomie 2,32 mln zł, co oznacza obniżenie do poprzedniego roku o 0,69 mln zł, co wynikało z poniesionych w 2024 r. większych kosztów usług doradczych w związku z zakończeniem procesu restrukturyzacji oraz przygotowaniem do emisji i wprowadzenia na giełdę akcji serii F i G. W 2025 r. w porównaniu do 2024 r. Spółka odnotowała niższe przychody finansowe o 0,39 mln zł co wynikało ze spłaty udzielonych przez Emitenta pożyczek. Koszty finansowe kształtowały się w 2025 r. na poziomie 1,29 mln i w porównaniu do 0,35 mln zł co było spowodowane naliczeniem odsetek od obligacji i kosztów emisji akcji i obligacji. Spółka odnotowała stratę netto w kwocie 3,47 mln zł. w porównaniu do straty za 2024 r. w kwocie 1,73 mln zł.

Wyniki segmentów działalności. Sprzedaż produkcji deweloperskiej

Emitent realizuje inwestycje kapitałowe przez spółki celowe, które odpowiadają za poszczególne inwestycje mieszkaniowe i komercyjne. W 2025 r. i 2024 r. sprzedaż mieszkań prowadziły spółki zależne Interbud-Construction sp. z o.o. oraz WRP Inwestycje 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 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku przedstawiono w poniższych tabelach:

AKTYWA	stan na 31.12.2025		stan na 31.12.2024		Dynamika
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	w % (rok poprzedni=100%)
AKTYWA TRWAŁE	25 934,39	62,17%	17 353,80	77,37%	149%
Rzeczowe aktywa trwałe	162,65	0,39%	182,35	0,81%	89%
Nieruchomości inwestycyjne	394,78	0,95%	237,32	1,06%	166%
Udziały i akcje	8 950,30	21,45%	5 643,80	25,16%	159%
Udzielone pożyczki długoterminowe	16 379,89	39,26%	11 266,72	50,23%	145%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46,76	0,11%	23,61	0,11%	198%
AKTYWA OBROTOWE	15 783,74	37,83%	5 076,50	22,63%	311%
Zapasy	7 734,48	18,54%	3 611,14	16,10%	214%
Należności handlowe	471,06	1,13%	131,76	0,59%	358%
Pozostałe należności	1 321,96	3,17%	1 174,46	5,24%	113%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 256,24	15,00%	19,51	0,09%	32059%
AKTYWA RAZEM	41 718,13	100,00%	22 430,30	100,00%	186%

W okresie sprawozdawczym zwiększeniu uległa suma bilansowa o 19,29 mln zł względem stanu na koniec grudnia 2024 roku. Przyczyną tej sytuacji było zwiększenie aktywów obrotowych o 10,71 mln zł, na które wpływ miało wzrost środków pieniężnych pozyskanych w drodze emisji obligacji, a także wzrostu zapasów spowodowanych nabyciem nieruchomości przy ul. Kalinowszczyzna w Lublinie. W 2025 r. zwiększyły się także aktywa trwałe o 8,58 mln zł do poziomu 25,93 mln zł, na co głównie wpłynęło nabycie przez Emitenta udziałów w spółce WRP Inwestycje oraz udzieleniem pożyczek.

PASywa	stan na 31.12.2025		stan na 31.12.2024		zmiana
	w tys. zł	struktura	w tys. zł	struktura	w %
KAPITAŁ WŁASNY	15 116,41	36,23%	16 088,19	71,73%	94%
Zyski zatrzymane	-21 238,85	-50,91%	-17 767,07	-79,21%	120%
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	26 601,71	63,77%	6 342,10	28,27%	419%
Zobowiązania długoterminowe	20 068,21	48,10%	430,61	1,92%	4660%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	19 647,10	47,09%	0,00	0,00%	-
Rezerwy na odroczonego podatek dochodowy	421,11	1,01%	430,61	1,92%	98%
Zobowiązania krótkoterminowe	6 533,50	15,66%	5 911,50	26,35%	111%
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	6 533,50	15,66%	5 911,50	26,35%	111%
Zobowiązania handlowe	745,73	1,79%	195,07	0,87%	382%
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	59,24	0,14%	0,00	0,00%	-
Pozostałe zobowiązania	912,57	2,19%	734,34	3,27%	124%
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	105,98	0,25%	73,15	0,33%	145%
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	4 709,97	11,29%	4 908,94	21,89%	96%
SUMA PASYWÓW	41 718,13	100,00%	22 430,30	100,00%	186%

W kategorii pasywów miało miejsce zwiększenie zobowiązania z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji o kwotę 19,65 mln zł, co było spowodowane emisją obligacji serii A i B. Pozostałe pozycje bilansowe w kategorii pasywów kształtowały się na podobnym poziomie jak w roku 2024.

5.2.3 Przepływy pieniężne

Poniżej zaprezentowano kluczowe pozycje rachunku przepływów pieniężnych w latach 2025-2024.

Pozycja (tys. zł)	2025	2024	zmiana
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-7 087,25	-3 388,94	-3 698,30
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-8 136,61	-1 483,17	-6 653,44
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	21 460,58	4 698,33	16 762,25
Przepływy pieniężne netto	6 236,72	-173,79	6 410,51

W analizowanym okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej była niższa o 3,7 mln zł w porównaniu do przepływów z tej działalności w 2024 roku, na co wpływ miała zapłata odsetek od obligacji serii A oraz zakup zapasów w postaci nieruchomości. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej zmniejszyły się o 6,67 mln zł, co wynikało z udzielonych pożyczek oraz wydatków na nabycie aktywów finansowych w postaci udziałów w spółce WRP Inwestycje r. W 2025 r. przepływy pieniężne z działalności finansowej zwiększyły się o 16,76 mln zł, co było wynikiem emisji akcji serii G w 2025 r., wpływów z emisji obligacji serii A i B. oraz większych wypływów z zaciągniętych kredytów i pożyczek w 2025 r. W konsekwencji powyższego za rok 2025 Spółka odnotowała dodatnie przepływy pieniężne netto w wysokości 6,24 mln zł, co stanowiło zwiększenie o 6,41 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu 2024 roku.

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. oraz udziały w KS. Lublinianka sp. z o.o. Grupa nie posiada istotnych inwestycji kapitałowych. W 2025 r. w związku ze stwierdzeniem utraty wartości powyższych udziałów i akcji dokonano odpisu aktualizującego ich całkowitą wartość. 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 2025 rok

W 2025 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 2025 roku Grupa Kapitałowa skupiała się na utrzymaniu płynności finansowej niezbędnej zakończenia realizacji bieżących działań w zakresie realizacji prowadzonego projektu deweloperskiego Osiedle Lotników 3 oraz Zielony Felin Etap I oraz prowadzeniu przygotowań do rozpoczęcia nowych projektów deweloperskich. Spółki Grupy Kapitałowej na bieżąco regulują swoje zobowiązania. W 2025 roku dokonano podwyższenia kapitału zakładowego o kwotę 100.000 zł w drodze emisji 1.000.000 sztuk akcji serii G oraz ustanowiono w Spółce I Bezprospektowy Program Emisji Obligacji w ramach którego Spółka wyemitowała: (i) 116.471 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100,00 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 11.647.100 PLN oraz (ii) 80.000 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100,00 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 8.000.000 PLN.

5.6 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W 2026 roku Grupa Kapitałowa nie planuje inwestycji kapitałowych jak i nakładów na powiększenie lub modernizację aktywów produkcyjnych.

5.7 Wykorzystanie środków z emisji

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. Zmiany Statutu Spółki zostały zarejestrowane w KRS w dniu 25 kwietnia 2025 r.

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.

OBLIGACJE SERII A

W dniu 22 maja 2025 roku Zarząd Interbud Lublin S.A. podjął uchwałę o emisji zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 13.000.000 zł z terminem ich wykupu przypadającym na dzień 19 czerwca 2028 r. Obligacje zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r.

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi referencyjnemu WIBOR 6M powiększonemu o marżę 5,5 p.p. Terminy płatności odsetek ustalono na 19 grudnia 2025 r., 19 czerwca 2026 r., 19 grudnia 2026 r., 19 czerwca 2027 r. 19 grudnia 2027 r. oraz 19 czerwca 2028 r.

W dniu 16 czerwca 2025 roku w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. zostało zarejestrowanych 116.471 wyemitowanych przez Spółkę zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości nominalnej 11.647.100 zł, dla których został nadany kod ISIN PLINTBD00063. Jednocześnie w dniu 16 czerwca 2025 r. obligacje zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

OBLIGACJE SERII B

W dniu 05 grudnia 2025 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o emisji, w ramach Programu, nie więcej niż 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100,00 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 8.000.000 PLN (osiem milionów złotych), z terminem ich wykupu przypadającym na dzień 29 grudnia 2028 r. („Obligacje”). W dniu 23 grudnia 2025 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę o przedterminowym zakończeniu I Bezprospektowego Programu Emisji Obligacji. Obligacje zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, tj. w trybie oferty publicznej papierów wartościowych w rozumieniu art. 2 lit. d) Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r.

Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej wskaźnikowi referencyjnemu WIBOR 6M powiększonemu o marżę: (I) 7,00 p.p. - do czasu ustanowienia Hipotek na Nieruchomościach o wartości nie niższej niż 125% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji; (II) 5,00 p.p. – w przypadku ustanowienia Hipotek na Nieruchomościach o wartości nie niższej niż 125% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji. Terminy płatności odsetek ustalono na: 30 czerwca 2026 r., 30 grudnia 2026 r., 30 czerwca 2027 r., 30 grudnia 2027 r., 30 czerwca 2028 r., 29 grudnia 2028 r.

W dniu 23 grudnia 2025 r. w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. zostało zarejestrowanych 80.000 (osiemdziesiąt tysięcy) wyemitowanych przez Spółkę zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100,00 PLN (sto złotych) każda i łącznej wartości nominalnej 8.000.000 PLN (osiem milionów złotych), dla których został nadany kod ISIN PLINTBD00071. W dniu 8 stycznia 2026 r. obligacje serii B zostały wprowadzone do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Zważywszy na stopień wykorzystania limitu wartościowego Programu, Zarząd Spółki podjął decyzję o niepodjęciu działań w celu przeprowadzania kolejnych emisji obligacji w ramach Programu i tym samym o przedterminowym zakończeniu Programu.

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 2025 r. takie pozycje nie wystąpiły.

6 Perspektywy rozwoju Grupy Kapitałowej

6.1 Opis perspektyw rozwoju

Informacja o planowanych inwestycjach.

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.

Interbud Construction sp. z o.o. w roku 2025 roku zakończył realizację projektu Osiedle Lotników etap 3. przy ul. Doświadczalnej w Lublinie. Inwestycja składała się z jednego budynku wielorodzinnego. Projekt zakładał wybudowanie 35 lokali mieszkalnych (1548 m² PUM) i 2 lokali usługowych (339m² PUU). Spółka z dniem 29 sierpnia 2025 r. uzyskała pozwolenie na użytkowanie nieruchomości, co pozwoliło dokonać przeniesienia własności 25 lokali mieszkalnych i dwóch lokali usługowych, wszystkie lokale zostały przeniesione na klientów.

Apartments Inwestycje sp. z o.o. dokonała sprzedaży projektu deweloperskiego „Osiedle Lotników” etap 4 w Lublinie. Spółka dokonała sprzedaży tej inwestycji do podmiotu trzeciego, transakcja została przeprowadzona w styczniu 2025 r.

Apartments Inwestycje zawarła przedwstępną umowę zakupu nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi, położonych w centrum Lublina o łącznej powierzchni ok. 0,12 ha za cenę ok. 5,1 mln zł netto. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, Apartments Inwestycje do 31 stycznia 2026 r. wpłacił w transzach łącznie kwotę ok. 1,1 mln zł tytułem zadatku i zaliczki, a umowa przyrzeczona sprzedaży Nieruchomości zostanie zawarta po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, nie później niż do dnia 31 lipca 2026 r. Na Nieruchomości Apartments Inwestycje ma zamiar prowadzić inwestycję mieszkaniowo – usługową o łącznej powierzchni ok. 2700 m² (PUM + PUU). Spółka złożyła w grudniu 2025r. wniosek o pozwolenie na budowę, który jest w trakcie procedowania.

Dodatkowo Spółka informuje, że planowana Inwestycja jest wspólną realizacją wraz z dwoma lokalnymi przedsiębiorcami w związku z czym spółka zależna Interbud Apartments sp. z o.o. zbyła na rzecz Partnerów 45% udziałów posiadanych w spółce Apartments Inwestycje, a pozostałe 55% udziałów w Apartments Inwestycje pozostało w posiadaniu Emitenta.

WRP Inwestycje sp. z o.o. prowadzi projekt o nazwie „Zielony Felin” zakładający w pierwszym etapie budowę 2 budynków wielorodzinnych, w ramach których powstaną 143 lokale mieszkalne (ponad 6235m² PUM) (etap 1). Spółka WRP Inwestycje decyzję pozwolenia na budowę uzyskała w dniu 23 stycznia 2025 r. W dniu 14 lutego 2025 r. pozwolenie na budowę otrzymało status ostatecznego. Spółka w miesiącu czerwcu rozpoczęła proces budowlany. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania spółka ma zakończony 2 etap (z 9 założonych) realizacji budowy zgodnie z przyjętym prospektem informacyjnym dla niniejszej inwestycji. Spółka, na dzień publikacji raportu, posiada podpisanych 47 umów deweloperskich (ponad 29% sprzedaży) oraz 5 umów rezerwacyjnych, które powinny zostać przeniesione na umowy deweloperskie w ciągu najbliższych dwóch miesięcy.

W grudniu 2025 r. Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę dla Etapu 2. Spółka zakłada rozpocząć uruchomienie sprzedaży tego etapu w III kwartale 2026r. i rozpoznanie przychodów zrealizować w 2028r. W ramach 2 etapu planowane jest ponad 3000PUM i 74 lokali mieszkalnych.

Projekt w etapie 1 i 2 będzie realizowany przez WRP Inwestycje sp. z o.o., pozostałe etapy będą realizowane przez Interbud Construction sp. z o.o.. WRP Inwestycje sp. z o.o. posiada zabezpieczone 100% nieruchomości pod realizację etapu 1. i 2 etapu. Do pozostałych etapów Grupa posiadają zabezpieczone ponad 68% gruntów. Realizacja etapu 2. rozpocznie się w drugiej połowie 2026 roku. Etap 3. i 4. spółka planuje rozpocząć z końcem 2027 r., a etap 5. i 6. na przełomie 2028 i 2029 roku.

Rupes sp. z o.o. przygotowuje projekt deweloperski w Warszawie. Spółka złożyła wniosek o pozwolenie na budowę i zakłada uzyskać ostateczne pozwolenie na budowę na przełomie maja / czerwca 2026 roku. Proces budowlany rozpocznie się w III kwartale 2026 r. W ramach projektu planowane jest 19 lokali mieszkalnych (ponad 1160 m² PUM). Rupes dokonała zakupu nieruchomości z dniem 31 grudnia 2024 r. Rupes założyła na potrzeby realizacji inwestycji podmiot Flow Mokotów sp. z o.o. do

której to została sprzedana nieruchomość pod realizację projektu. Rupes posiada 50% udziałów we Flow Mokotów sp. z o.o. pozostałą część posiadają inwestorzy prywatni, którzy zobowiązali się dostarczyć środki finansowe na potrzeby realizacji planowanego przedsięwzięcia deweloperskiego.

W dniu 1 sierpnia 2025r. dla Interbud - Lublin S.A. zostało wydane pozwolenie na budowę projektu deweloperskiego budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Relaksowej w Lublinie, z dniem 24 października 2025r. pozwolenie uzyskało status ostatecznego, niestety w wyniku zaskarżenia decyzji pozwolenia, decyzja została cofnięta przez Wojewódzki Sąd Administracyjny. Spółka weryfikuje zasadność wyroku i zakłada ponowienie procedurę uzyskania pozwolenia na budowę lub wystąpienie o Kasację Wyroku. W ramach inwestycji powinno powstać ok. 58 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni (PUM) ponad 2397m². Przychody i koszty z tego projektu Spółka zakłada rozpoznać w 2028 roku.

Interbud Centrum sp. z o.o. podpisała umowę przedwstępną zakupu nieruchomości w Łodzi. W dniu 8 sierpnia 2025r. zostało wydane pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze z wbudowanym garażem wraz z infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej przy ul. Pomorskiej 9 w Łodzi. Pozwolenie na dzień 14.10.2025r. miało status ostatecznego. Według przygotowanej dokumentacji budowlanej spółka zakłada zrealizować budowę Inwestycji o nazwie handlowej Przy Placu Wolności by BBBHouse, w ramach której planowane jest 55 lokali mieszkalnych o planowanej powierzchni 2238m² PUM i lokal usługowy o powierzchni 189m² PUU. Proces budowlany spółka planuje rozpocząć w II kwartale 2026 r. Przychody i koszty z realizacji niniejszej inwestycji spółka zakłada rozpoznać na przełomie 2027/2028 roku. Na dzień sprawozdawczy Spółka posiada podpisane 5 umów deweloperskich na lokale mieszkalne.

W roku 2025 Grupa Kapitałowa planuje złożyć także dokumentację do pozwolenia na budowę dla kolejnej inwestycji w Lublinie, dla której posiada już własność nieruchomości i w ramach której zamierza wybudować budynek wielorodzinny o łącznej powierzchni (PUM i PUU) ok. 3700m² w dzielnicy Kalinowszczyzna. Uzyskanie pozwolenia na budowę dla tej nieruchomości jest przewidywane w II półroczu 2026 r. Rozpoznanie przychodów i kosztów nastąpiłoby do końca 2028 r.

Spółka zakłada również rozpocząć działanie na rynku katowickim. W dniu 27 sierpnia 2025 r., Spółka zależna Interbud Silesia sp. z o.o. (emitent posiada 60% udziałów) zawarła przedwstępną umowę zakupu nieruchomości gruntowych w Katowicach o łącznej powierzchni ok. 3,9 ha za cenę 10 mln zł netto. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zostanie zawarta m.in. po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę budynków o powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM) w przedziale 11.000m² do 13.000m², nie później niż do dnia 27 sierpnia 2026r. Spółka zakłada realizację inwestycji w Katowicach przeprowadzić w etapach i rozpoznanie przychodów z omawianej inwestycji nastąpiłoby w latach 2028-2030.

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

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. Aktualnie najważniejszym celem jest prowadzenie nowych inwestycji deweloperskich a działania Grupy Kapitałowej są skoncentrowane na zapewnieniu od roku 2026 stałych i regularnych przychodów z działalności. W ramach prowadzonej działalności w najbliższych latach Grupa Kapitałowa zamierza koncentrować się na działalności deweloperskiej i uruchamiać kolejne projekty inwestycyjne przede wszystkim na gruntach będących częścią banku ziemi Grupy. Grupa zamierza realizować wszystkie inwestycje na terenie Polski i w najbliższym czasie nie planuje ekspansji na rynki zagraniczne. Sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 i na dzień 31 grudnia 2025 roku zostało przygotowane przy założeniu, iż Spółka będzie kontynuowała działalność w dającej przewidzieć się przyszłości, obejmującej okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

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 inwazją Federacji Rosyjskiej na Ukrainę oraz konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie

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

Napięcia geopolityczne oraz konflikty zbrojne na Bliskim Wschodzie stanowią czynnik wpływający na globalną sytuację gospodarczą, w tym w szczególności na poziom cen surowców energetycznych oraz stabilność rynków finansowych. Na dzień

sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego działalność Grupy Kapitałowej, skoncentrowana na rynku deweloperskim w Polsce, nie jest bezpośrednio narażona na skutki tych zdarzeń.

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

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 800+, 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 2025 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, oraz obniżki stóp procentowych..

Mimo wzrostu udziału mieszkań finansowanych kredytem, w naszym przypadku wciąż ok 60% 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 między podażą 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 wzrośnie w kolejnych latach.

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;
- nieznaalezienia 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 2025 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 prowadzone inwestycje Grupy Kapitałowej na nowych rynkach: Warszawa, Łódź, Katowice.

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, Łódź, Katowice. 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. Należy uznać, iż to ryzyko stanowi ważny element w ocenie Zarządu. Mając świadomość tego stanu, Grupa Kapitałowa w roku 2025 skoncentrowała się na prowadzeniu inwestycji Osiedle Lotników III, Zielony Felin oraz przygotowaniem kolejnych projektów deweloperskich. Na rok 2026 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 charakteryzuje 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 główne 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 oraz w kwietniu 2025 emisję akcji serii G. 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 2025 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	stan na dzień 31.12.2025 roku
wskaźnik płynności bieżącej	1,04	0,09	1,97	1,56	4,28
wskaźnik szybkiej płynności	0,29	0,33	0,16	0,10	1,00
wskaźnik płynności gotówkowej	0,10	0,29	0,11	0,02	0,71
Debt to Equity Ratio	-7,87	-7,29	0,85	2,39	4,66
wskaźnik szybkiej płynności*	0,41	0,34	0,21	0,15	1,07
wskaźnik płynności gotówkowej*	0,19	0,30	0,15	0,03	0,76
Debt to Equity Ratio **	-7,87	-7,29	0,85	1,90	1,40

* 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	stan na dzień 31.12.2025 roku
wskaźnik płynności bieżącej	0,74	2,09	0,66	0,86	1,40
wskaźnik szybkiej płynności	0,56	1,50	0,06	0,25	1,23
wskaźnik płynności gotówkowej	0,02	0,01	0,03	0,003	0,96
Debt to Equity Ratio	-9,14	0,47	0,49	0,39	1,76

Wskaźniki płynności wskazują na ponowną poprawę sytuacji i nadwyżkę aktywów obrotowych nad zobowiązaniami, co świadczy o bardzo dobrej kondycji płynnościowej Spółki. Firma osiągnęła zdrową równowagę między bezpieczeństwem a efektywnością wykorzystania środków. Rosnąca tendencja wskaźnika bieżącej płynności finansowej świadczy o polepszającej się zdolności regulowania zobowiązań krótkoterminowych. Oznacza to także poprawę płynności firmy. Działania Zarządów Grupy Kapitałowej są skoncentrowane na zapewnieniu po roku 2025 stałych regularnych przychodów z działalności handlowej potwierdzających możliwość kontynuacji działalności całej Grupy. Analizy przeprowadzone przez Spółkę wykazują, że już pozyskane (opisane powyżej) oraz spodziewane (a wynikające z finalizacji opisanych powyżej oraz dotyczących tego okresu inwestycji) przyszłe przepływy pieniężne pokrywają zapotrzebowanie Grupy Kapitałowej na kapitał obrotowy w dającej się przewidzieć przyszłości, szczególnie w okresie kolejnych 12 miesięcy.

Wskaźnik płynności bieżącej

Grupa kapitałowa w roku 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 wyglądała korzystnie ze wskaźnikiem na poziomie 1,56, który mieścił się w optymalnym przedziale - co wskazywało na stabilność finansową. Na dzień 31.12.2025 r. wskaźnik wzrósł do 4,28. Tak wysoka wartość wskazuje na znaczną nadwyżkę aktywów obrotowych nad zobowiązaniami bieżącymi, co z jednej strony oznacza bardzo wysoki poziom bezpieczeństwa

finansowego i zdolności do regulowania zobowiązań krótkoterminowych, z drugiej może sugerować mniej efektywne wykorzystanie części zasobów obrotowych. Ogólnie jednak obserwowana tendencja wzrostowa świadczy o systematycznej poprawie kondycji płynnościowej grupy i rosnącym marginesie bezpieczeństwa finansowego.

Wskaźnik szybkiej płynności

Wskaźnik szybkiej płynności mierzy zdolność przedsiębiorstwa do spłaty bieżących zobowiązań krótkoterminowych przy wykorzystaniu najbardziej płynnych aktywów. Wskaźnik szybkiej płynności dla całej grupy kapitałowej utrzymuje się na niskim poziomie, wskazując na ograniczoną zdolność do pokrywania zobowiązań krótkoterminowych najbardziej płynnymi aktywami. Na dzień 31.12.2022 r. wynosił 0,33, co już świadczyło o trudnościach w tym zakresie. W 2023 r. nastąpił spadek do 0,16, a następnie w 2024 r. do 0,10, co oznaczało bardzo niski poziom zabezpieczenia bieżących zobowiązań i podwyższone ryzyko utraty płynności. 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. Znaczenie miała również mała ilość prowadzonych inwestycji. Na dzień 31.12.2025 r. sytuacja uległa poprawie, kiedy wskaźnik wzrósł do 1,0 osiągając poziom uznawany za bezpieczny (1,07 – po oczyszczeniu zobowiązań krótkoterminowych z wpłat klientów na MRP), co wskazuje na istotny postęp w zakresie wzmacniania płynności finansowej grupy. Grupa posiada zdolność do bieżącej obsługi zobowiązań bez konieczności upłynniania zapasów, a obserwowana poprawa świadczy o wzmacnianiu płynności wraz z postępem i monetyzacją realizowanych projektów.

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. Na dzień 31.12.2022 r. wynosił 0,29, co oznaczało umiarkowaną możliwość pokrycia części zobowiązań najbardziej płynnymi aktywami. W 2023 r. wskaźnik spadł do 0,11, a w 2024 r. do zaledwie 0,02, wskazując na krytycznie niski poziom gotówki w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych i bardzo wysokie ryzyko utraty płynności. W 2025 r. nastąpiła jednak wyraźna poprawa - wskaźnik wzrósł do 0,71 (przy założeniu oczyszczenia zobowiązań krótkoterminowych z wpłat klientów na MRP, poziom tego wskaźnika wynosił 0,76), co oznacza istotne wzmocnienie pozycji gotówkowej. Aktualnie grupa dysponuje znacznie większym poziomem środków pieniężnych w relacji do zobowiązań bieżących, co przekłada się na poprawę bieżącej wypłacalności i bezpieczeństwa finansowego.

Debt to Equity Ratio

Wskaźnik ten pomaga w ocenie wykorzystania dźwigni finansowej przez podmiot. W 2022 r. przyjmował wartość ujemną (-7,29), co wskazuje na ujemny kapitał własny i trudną sytuację finansową. W 2023 r. nastąpiła wyraźna poprawa do poziomu 0,85, co oznaczało odbudowę kapitałów własnych i bardziej zrównoważoną strukturę finansowania. W kolejnych latach widoczny jest jednak silny wzrost wskaźnika do 2,39 w 2024 r. oraz 4,66 w 2025 r., co wskazuje na rosnące wykorzystanie kapitału obcego. 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 okresu sprawozdawczego wyniesie 1,40. Jest to bardzo korzystna zmiana struktury kapitałowej świadcząca o zwiększeniu stabilności finansowej. To pokazuje dynamiczną odbudowę kondycji finansowej i umiejętność zarządzania cyklem inwestycyjnym, typowym dla sektora deweloperskiego.

Należy też spojrzeć na powyższe wskaźniki z punktu oceny całej Grupy Kapitałowej przez instytucje finansowe. Niski poziom wskaźnika świadczy o finansowaniu głównie kapitałami własnymi, w przypadku wyższego wskaźnika powyżej jedności podmiot finansuje się w większej ilości zobowiązaniami finansowymi i od struktury tych zobowiązań będzie zależeć stabilność Grupy Kapitałowej. W przypadku Grupy Kapitałowej Emitenta mamy pożyczki od udziałowców spółek celowych oraz długoterminowe finansowanie dłużne w postaci obligacji 3 letnich co wpływa na stabilność finansową podmiotu i możliwości rozwoju przy wykorzystaniu 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.	L & W Future sp. z o.o. <u>Powód:</u> Rupes sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 04.2020r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w 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.	Invest Partner Mateusz Witkowski sp. K. <u>Powód:</u> Interbud Apartments sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 2024 r. Sygn. akt: IX GC 200/24	O zapłatę należności z tytułu solidarnej odpowiedzialności za wynagrodzenie podwykonawcy	263.015,00	Roszczenie powoda w pełni udokumentowane. 9 września 2024 zapadł wyrok zaoczny zasądający na korzyść powoda wnioskowaną kwotę wraz z odsetkami i kosztami. Wszczęto egzekucję komorniczą.

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.	Waldemar Kabala Walted <u>Pozwany:</u> „INTERBUD LUBLIN” SA	Data wszczęcia postępowania: 2014r. Sąd Okręgowy w Lublinie IX Wydział Gospodarczy IX GC 540/14	O zapłatę za usługi budowlane, przy ul. Relaksowej w Lublinie.	4.629.073,00	Powództwo skierowane przeciwko generalnemu wykonawcy oraz inwestorowi oparte jest o przepis art. 647 ¹ § 5 k.c. Spółka informuje, iż wszelkie płatności na rzecz wykonawcy ze strony Emitenta jako inwestora z tytułu realizacji umowy generalnego wykonawstwa zostały rozliczone terminowo oraz zgodnie z postanowieniami umowy. Sprawa zawieszona 13.06.2019r. na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 KPC. (upadłość likwidacyjna dłużnika solidarnego) Interbud-Lublin SA posiada utworzoną rezerwę na ewentualne zobowiązanie w związku z roszczeniem powoda.

7.2 Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie są prowadzone programy kontroli akcji pracowniczych.

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 2025 i 2024 roku przedstawia poniższa tabela:

	2025	2024
Wynagrodzenie w zł (netto)		
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	61 900,00	61 900,00
Wynagrodzenie za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego i skonsolidowanego	30 872,00	29 800,00
Wynagrodzenie za badanie sprawozdania o wynagrodzeniach	7 000,00	7 000,00
Razem wynagrodzenie biegłego rewidenta	99 772,00	98 700,00

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 2025 roku w spółce Interbud-Lublin S.A. przedstawiono poniżej:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w osobach	Przeciętne zatrudnienie w etatach
Pracownicy umysłowi	7,13	6,71
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	0	0
Pracownicy młodoletni	0	0
Razem	7,13	6,71

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 2025 roku Spółka nie prowadziła działalności charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze. W 2025 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 2025 rok

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (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 2025 rok sporządzone zostały 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 §73 ust. 6 Rozporządzenia w ramach niniejszego sprawozdania zamieszczone zostały ujawnienia informacji wymagane w odniesieniu do Sprawozdania z działalności Emitenta, o którym mowa w §72 ust. 1 pkt 4 Rozporządzenia i tym samym Emitent nie sporządził odrębnego Sprawozdania z działalności Jednostki Dominującej.

8 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego w 2025 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 Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. pod adresem internetowym: <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki2021>

8.1 Odstąpienie od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego

Zarząd Interbud-Lublin S.A. oświadcza, iż Spółka w roku obrotowym 2025 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 co

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 zobowiązana 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, osiągnięte 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 walnych 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 płęć, 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 należyтым 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 S.A. i osiem 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 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (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 11 czerwca 2024 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

Struktura kapitału zakładowego Interbud-Lublin S.A. na dzień 31 grudnia 2025 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	3.260.000
G	zwykłe na okaziciela	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Razem	-	11.276.000	15.790.400	6.761.600

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.

8.3.2 Akcjonariat

Poniższa tabela przedstawia stan akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2025 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	13,10%	2 955 160	18,71%
	na okaziciela	434 864	3,86%	434 864	2,75%
	razem	1 912 444	16,96%	3 390 024	21,47%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 985	13,11%	2 955 970	18,72%
	na okaziciela	374 000	3,32%	374 000	2,37%
	razem	1 851 985	16,42%	3 329 970	21,09%
MTT Investment sp. z o.o	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 137 500	10,09%	2 275 000	14,41%
La Mania sp. z o.o.	na okaziciela	1 000 000	8,87%	1 000 000	6,33%
Tymon Zastrzeżyński	imienne uprzywilejowane co do głosu	210 667	1,87%	421 334	2,67%
	na okaziciela	132 500	1,18%	132 500	0,84%
	razem	343 167	3,04%	553 834	3,51%
imienne uprzywilejowane co do głosu	imienne uprzywilejowane co do głosu	210 668	1,87%	421 336	2,67%
Pozostali	na okaziciela	4 820 236	42,75%	4 820 236	30,53%
Razem	-	11 276 000	100,00%	15 790 400	100,00%

8.3.3 Akcje własne

Na dzień 31 grudnia 2025 roku jak i na dzień przekazania niniejszego Sprawozdania Emitent nie posiadał akcji własnych. W 2025 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 2025 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 2025 zostanie przedstawione na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w 2026 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 2025 roku

Wynagrodzenie członków Zarządu	wartość przyznanych wynagrodzeń brutto [zł]
Tomasz Grodzki	180.000,00
Sylwester Bogacki	180.000,00
Razem	360.000,00

Pan Tomasz Grodzki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Interbud Construction sp. z o.o. W 2025 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 123.600 zł.

Pan Tomasz Grodzki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Interbud Apartments sp. z o.o. W 2025 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 4.800 zł.

Pan Tomasz Grodzki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Rupes sp. z o.o. W 2025 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 3.600 zł.

Pan Tomasz Grodzki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Apartments Inwestycje sp. z o.o. W 2025 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 745 zł.

Pan Tomasz Grodzki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej WRP Inwestycje sp. z o.o. W 2025 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 313 zł.

Pan Tomasz Grodzki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej FLOW Mokotów sp. z o.o. W 2025 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 313 zł.

Pan Tomasz Grodzki pobierał wynagrodzenie w spółce zależnej Interbud Silesia sp. z o.o. W 2025 roku w/w wynagrodzenie wynosiło 4.800 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 premiovych.

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 § 5(1) Statutu Spółki Zarząd Spółki posiada uprawnienia do podwyższenia kapitału zakładowego w ramach kapitału docelowego.

Treść § 5(1) Statutu Spółki zamieszczono poniżej:

1. „Zarząd jest upoważniony do podwyższenia kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji zwykłych na okaziciela, w liczbie nie większej niż 5.260.000,00 zł (słownie: pięć milionów dwieście sześćdziesiąt tysięcy) o wartości nominalnej 0,10 zł (słownie: dziesięć groszy) każda akcja, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 526.000,00 zł (słownie: pięćset dwadzieścia sześć tysięcy) złotych (odpowiednio: „Akcje Nowej Emisji”, „Kapitał Docelowy”).
2. W granicach Kapitału Docelowego, na podstawie niniejszego upoważnienia, Zarząd uprawniony jest do dokonania jednego albo kilku kolejnych podwyższeń kapitału zakładowego Spółki. Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego w ramach Kapitału Docelowego wygasa z upływem trzech lat od chwili zarejestrowania przez właściwy dla Spółki sąd rejestrowy zmiany Statutu Spółki dokonanej na mocy niniejszej Uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki nr 1/2023 z dnia 17 listopada 2023 r.
3. Podwyższenie kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego przez Zarząd wymaga uzyskania zgody Rady Nadzorczej Spółki („Rada Nadzorcza”) wyrażonej uchwałą, w której zawarte będą zgody, o jakich mowa w ust. 7 i 8 poniżej oraz podjęcia stosownej uchwały przez Zarząd Spółki w formie aktu notarialnego.
4. Kolejne emisje akcji w ramach podwyższenia kapitału zakładowego, w granicach Kapitału Docelowego, emitowane na podstawie stosownej uchwały przez Zarząd Spółki, będą określane kolejnymi literami alfabetu, poczynając od litery F.
5. W ramach kapitału docelowego Zarząd może wydawać Akcje Nowej Emisji wyłącznie za wkłady pieniężne.
6. Zarząd nie może przyznawać akcjonariuszom obejmującym akcje w związku z podwyższeniem kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego akcji uprzywilejowanych, jak również nie może przyznawać im uprawnień osobistych, o których mowa w art. 354 K.s.h.

7. Za zgodą Rady Nadzorczej, Zarząd jest upoważniony do ustalenia ceny emisyjnej akcji emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego.

8. Po zapoznaniu się z opinią Zarządu, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie upoważnia Zarząd, za zgodą Rady Nadzorczej, do pozbawienia w całości lub w części dotychczasowych akcjonariuszy Spółki prawa poboru akcji emitowanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego w odniesieniu do każdego podwyższenia kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego.

9. Zarząd jest upoważniony do podejmowania decyzji o wszystkich innych sprawach związanych z podwyższeniem kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego, które nie zostało uregulowane w § 5(1) Statutu Spółki, w szczególności Zarząd jest upoważniony do:

- a) określenia liczby Akcji Nowej Emisji emitowanych w ramach każdego podwyższenia kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego;
- b) ustalania szczegółowych zasad, terminów i warunków przeprowadzenia emisji akcji w ramach podwyższenia kapitału zakładowego w granicach Kapitału Docelowego oraz sposobu proponowania objęcia emitowanych akcji w drodze subskrypcji prywatnej, zamkniętej lub otwartej, w tym w przypadku podjęcia decyzji o emisji akcji w ramach subskrypcji zamkniętej lub otwartej w szczególności do: (i) ustalenia terminów otwarcia i zamknięcia subskrypcji akcji, (ii) określenia sposobu i warunków składania zapisów, (iii) dokonania przydziału akcji, w tym przydziału akcji nieobjętych z tytułu wykonywania prawa poboru,
- c) określania daty (dat), od której (których) Akcje Nowej Emisji będą uczestniczyć w dywidendzie;
- d) zawierania umów o gwarancję emisji lub innych umów zabezpieczających powodzenie emisji akcji;
- e) ustalania szczegółowych zasad, terminów i warunków przeprowadzenia emisji Akcji Nowej Emisji oraz sposobu proponowania objęcia Akcji Nowej Emisji emitowanych w drodze oferty publicznej, w tym wymagającej sporządzenia prospektu w rozumieniu Rozporządzenia (UE) 2017/1129 lub oferty publicznej zwolnionej z obowiązku sporządzenia i publikacji prospektu, o której mowa w art. 1 ust. 4 Rozporządzenia (UE) 2017/1129.”
- f) podejmowania wszystkich działań w celu dematerializacji Akcji Nowej Emisji i praw do Akcji Nowej Emisji („PDA”) oraz rejestracji Akcji Nowej Emisji i PDA w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”), w tym zawierania umów z KDPW o rejestrację Akcji Nowej Emisji i PDA, podejmowania wszystkich działań w sprawie ubiegania się o dopuszczenie i wprowadzenie Akcji Nowej Emisji i PDA do obrotu na rynku regulowanym, w tym zawierania umów z Giełdą Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.”

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 pięć lat. 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 2025 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Robert Zajkowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Piotr Biernatowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Dagmara Wójcik – Murdza – Członek Rady Nadzorczej

- Joanna Bartkowiak – Członek Rady Nadzorczej
- Łukasz Skowron – Członek Rady Nadzorczej

Zwyczajne Walne Zgromadzenie jednostki dominującej, obradujące w dniu 22 maja 2025 roku powołało z dniem 22 maja 2025 r. Członków Rady Nadzorczej Spółki na nową pięcioletnią kadencję następujące osoby:

- Pana Roberta Zajkowskiego
- Pana Piotra Biernatowskiego
- Panią Joannę Bartkowiak
- Pana Tomasza Wołowca
- Pana Kamila Majewskiego

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

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 2025 r.

Wynagrodzenie należne dla członków Rady Nadzorczej [zł]	2025	
	Rada Nadzorcza	Umowa o pracę
Robert Zajkowski	36 750,00	-
Piotr Biernatowski	30 750,00	-
Joanna Bartkowiak	26 400,00	-
Tomasz Wołowiec	16 109,68	-
Kamil Majewski	16 109,68	-
Dagmara Wójcik-Murdza	11 040,32	-
Łukasz Skowron	10 290,32	-

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 2025 roku w skład Komitetu Audytu wchodziły następujące osoby:

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie jednostki dominującej, obradujące w dniu 22 maja 2025 roku powołało z dniem 22 maja 2025 r. Członków Rady Nadzorczej Spółki na nową pięcioletnią kadencję. W związku z powyższym od dnia 25 czerwca 2025 r. w skład Komitetu Audytu wchodziły następujące osoby:

- Tomasz Wołowiec – 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 Robert Zajkowski oraz Tomasz Wołowiec. 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, Pan Tomasz Wołowiec, Pan Robert Zajkowski oraz 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.

Pan Tomasz Wołowiec, doktor nauk ekonomicznych w zakresie ekonomii, jest członkiem wielu rad naukowych czasopism krajowych i zagranicznych, przeprowadzał analizy i ekspertyzy w ramach wielu projektów badawczych. 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.

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.

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 2025 roku na czterech 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 w spółce 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 jakie 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 dilligence) 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 2025 roku firma audytorska Misters Audytor Adviser sp. z o.o. wykonała usługę polegającą na ocenie sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej za 2024 r. W okresie 12 miesięcy zakończonych w dniu 31 grudnia 2025 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 2025 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	13,10%	2 955 160	18,71%
	na okaziciela	434 864	3,86%	434 864	2,75%
	razem	1 912 444	16,96%	3 390 024	21,47%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 985	13,11%	2 955 970	18,72%
	na okaziciela	374 000	3,32%	374 000	2,37%
	razem	1 851 985	16,42%	3 329 970	21,09%
Piotr Biernatowski	na okaziciela	195 000	1,73%	195 000	1,23%
Kamil Majewski	na okaziciela	2080	0,02%	2 080	0,01%

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,
- m) 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 2025 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 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku zawiera rzetelny obraz rozwoju i rentowności działalności oraz sytuacji Emitenta i Grupy Kapitałowej, w tym opis podstawowych rodzajów ryzyka i niepewności, oraz że sprawozdanie zarządu z działalności zostało sporządzone zgodnie z wymogami art. 49 oraz art. 55 ust. 2a ustawy o rachunkowości.

Podpis osoby zarządzającej

Lublin, 14 kwietnia 2026 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 07 97;

info@interbud.com.pl www.interbud.com.pl