



GRUPA KAPITAŁOWA

SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA I PÓŁROCZE 2026 ROKU
KOŃCZĄCE SIĘ DNIA 30 CZERWCA 2026 ROKU

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYM STANDARDEM RACHUNKOWOŚCI
34 ŚRÓDROCZNA SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA ORAZ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ODNOŚZĄCYMI SIĘ DO ŚRÓDROCZNEJ
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ



LUBLIN



Grupa Kapitałowa Interbud Lublin
Al. Racławickie 8/39
20-037 Lublin
www.interbud.com.pl



SPÓŁKA NOTOWANA
NA GIELDZIE PAPIERÓW
WARTOŚCIOWYCH W WARSZAWIE

DOŚWIADCZENIE.
STABILNOŚĆ.
ZAUFANIE.

Lublin, 28 września 2026

Spis treści

1.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU	4
2.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	5
3.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	6
4.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
5.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	9
II.	DODATKOWE INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE	10
1.	Skład Grupy Kapitałowej.....	10
2.	Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania	11
3.	Data przygotowania i zatwierdzenia sprawozdania.....	11
4.	Wskazanie czynników i zdarzeń mających wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe	11
5.	Oświadczenie o kontynuacji działalności.....	12
6.	Istotne zasady (polityka) rachunkowości	15
7.	Obszary szacunku	15
8.	Sezonowość działalności	16
9.	Informacje dotyczące segmentów działalności.....	16
10.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	17
11.	Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wpłaty.....	17
12.	Podatek dochodowy	17
13.	Wartości niematerialne.....	18
14.	Środki trwałe, nieruchomości inwestycyjne.....	20
15.	Udziały i akcje	22
16.	Zapasy	23
17.	Należności.....	23
18.	Udzielone pożyczki	24
19.	Kapitał własny Grupy Kapitałowej.....	25
20.	Zobowiązania finansowe	25
20.1	Zobowiązania z tytułu leasingu	26
20.2	Kredyty bankowe	26
20.3.	Wyemitowane obligacje	27
20.4.	Pożyczki otrzymane	29
21.	Zobowiązania handlowe, finansowe oraz pozostałe zobowiązania	30
22.	Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych	31
23.	Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	31
24.	Działalność zaniechana	32
25.	Połączenia jednostek gospodarczych.....	32
26.	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.....	32
27.	Zarządzanie kapitałem	37
28.	Zobowiązania warunkowe	37
29.	Zobowiązania inwestycyjne.	37
30.	Instrumenty finansowe	37
31.	Pochodne instrumenty finansowe.....	39
32.	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	39
W I półroczu 2026 i w roku 2025 Grupa Kapitałowa dokonywała transakcji z podmiotami powiązanymi osobowo. Transakcje z podmiotami powiązanymi kapitałowo zostały wyłączone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.....		39
33.	Struktura właścicielska i transakcje z kadrą zarządzającą	40
33.1.	Struktura właścicielska	40
33.2.	Koszty wynagrodzeń wyższej kadry kierowniczej jednostki dominującej i jednostek zależnych	41
34.	Sprawy sądowe	41
35.	Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	43
III.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ	45
1.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z WYNIKU	45
ZYSK/STRATA NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ		45
2.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	46
3.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z SYTUACJI FINANSOWEJ	47
4.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	49
5.	SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	50

IV. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.	51
1. Informacje ogólne	51
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	51
3. Data sporządzenia i zatwierdzenia sprawozdania do publikacji	51
4. Oświadczenie o kontynuacji działalności	51
5. Istotne zasady rachunkowości	51
6. Obszary szacunków	51
7. Sezonowość działalności	51
8. Informacje o inwestycjach w udziały i akcjach	52
9. Zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki	52
10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	52
11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty	52
12. Podatek dochodowy	52
13. Wartości niematerialne	54
14. Rzeczowe aktywa trwałe	55
15. Nieruchomości inwestycyjne	57
16. Należności krótkoterminowe	57
17. Należności z tytułu pożyczek	58
18. Zapasy	59
19. Kredyty bankowe	60
20. Pożyczki otrzymane	60
21. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	60
22. Działalność w trakcie zaniechania	61
23. Instrumenty finansowe	61
24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	62
25. Zarządzanie kapitałem	65
26. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe	65
27. Zobowiązania inwestycyjne	66
28. Transakcje z podmiotami powiązanymi	66
29. Transakcje z udziałem Członków Zarządu	69
30. Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej	69
31. Emisja akcji	69
32. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym	69
33. Sprawy sądowe	70

I. SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z WYNIKU

Wyszczególnienie	6 miesięcy zakończone 30.06.2026 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2026 roku	6 miesięcy zakończone 30.06.2025 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2025 roku
Działalność kontynuowana				
Przychody netto ze sprzedaży	30 577,34	13 379,78	3 752 051,66	189 057,50
Koszty działalności operacyjnej	68 959,51	43 281,69	1 917 475,40	3 471,90
Zysk/strata brutto ze sprzedaży	-38 382,17	-29 901,91	1 834 576,26	185 585,60
Pozostałe przychody operacyjne	28 228,92	5 346,98	630,01	1,79
Koszty zarządu	1 468 437,78	710 101,87	1 729 335,47	1 026 765,64
Koszty sprzedaży	613 551,76	462 662,66	365 324,13	179 854,13
Pozostałe koszty operacyjne	166 292,34	76 801,98	333 903,02	39 926,85
Zysk/strata z działalności operacyjnej	-2 258 435,12	-1 274 121,44	-593 356,34	-1 060 959,22
Zysk/strata ze zbycia udziałów w jednostkach zależnych	0,00	0,00	0,00	0,00
Przychody finansowe	23 549,03	5 529,93	12 327,89	11 136,27
Koszty finansowe	2 024 365,34	985 020,23	302 434,23	200 014,51
Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata przed opodatkowaniem	-4 259 251,43	-2 253 611,74	-883 462,68	-1 249 837,46
Podatek dochodowy	-92 856,27	56 498,73	155 443,41	-12 324,20
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	-4 166 395,16	-2 310 110,47	-1 038 906,09	-1 237 513,26
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadające:	-4 166 395,16	-2 310 110,47	-1 038 906,09	-1 237 513,26
Właścicielom podmiotu dominującego	-3 970 073,17	-2 211 013,88	-894 793,51	-1 150 869,83
Udziałowcom niekontrolującym	-196 321,99	-99 096,59	-144 112,58	-86 643,44
Działalność niekontynuowana				
Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata netto roku obrotowego	-4 166 395,16	-2 310 110,47	-1 038 906,09	-1 237 513,26
Właścicielom podmiotu dominującego	-3 970 073,17	-2 211 013,88	-894 793,51	-1 150 869,83
Udziałowcom niekontrolującym	-196 321,99	-99 096,59	-144 112,58	-86 643,44
Zysk/strata netto na jedną akcję	-0,37	-0,20	-0,09	-0,11
Zysk/strata na akcję z działalności kontynuowanej	-0,37	-0,20	-0,09	-0,11
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję	-0,37	-0,20	-0,09	-0,11
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	-0,37	-0,20	-0,09	-0,11
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00

2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	6 miesięcy zakończone 30.06.2026 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2026 roku	6 miesięcy zakończone 30.06.2025 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2025 roku
Zysk/strata netto roku obrotowego	-4 166 395,16	-2 310 110,47	-1 038 906,09	-1 237 513,26
Inne całkowite dochody podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne całkowite dochody nie podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-4 166 395,16	-2 310 110,47	-1 038 906,09	-1 237 513,26
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem przypadające:	-4 166 395,16	-2 310 110,47	-1 038 906,09	-1 237 513,26
Właścicielom podmiotu dominującego	-3 970 073,17	-2 211 013,88	-894 793,51	-1 150 869,83
Udziałowcom niekontrolującym	-196 321,99	-99 096,59	-144 112,58	-86 643,44



3. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
AKTYWA TRWAŁE	1 967 265,39	1 676 382,18	1 282 302,57
Rzeczowe aktywa trwałe	374 966,08	438 026,50	339 342,12
Wartości niematerialne	0,00	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	400 076,84	400 076,84	242 611,84
Udziały i akcje	0,00	0,00	0,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	267 571,87	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	924 650,60	838 278,84	700 348,61
AKTYWA OBROTOWE	70 088 044,61	54 802 683,30	56 490 491,12
AKTYWA OBROTOWE INNE NIŻ AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	70 088 044,61	54 802 683,30	56 490 491,12
Zapasy	53 371 785,51	41 997 778,35	40 790 251,66
Należności handlowe	69 653,63	119 007,77	31 964,83
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	26 806,00	27 212,00
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	231 090,86	484 906,89	280 727,74
Pozostałe należności	4 664 778,24	3 040 093,13	3 712 197,28
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 750 736,37	9 134 091,16	11 648 137,61
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	72 055 310,00	56 479 065,48	57 772 793,69



PASYWA	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
KAPITAŁ WŁASNY	5 811 526,99	9 977 922,15	13 282 788,08
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	5 747 449,93	9 717 523,10	14 546 469,82
Kapitał podstawowy	1 127 600,00	1 127 600,00	1 127 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	32 274 664,90	35 227 664,90	35 227 664,90
Zyski zatrzymane	-27 654 814,97	-26 637 741,80	-21 808 795,08
UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	64 077,06	260 399,05	-1 263 681,74
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	66 243 783,01	46 501 143,33	44 490 005,61
Zobowiązania długoterminowe	34 349 845,16	35 181 741,07	19 971 232,39
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	96 276,54	128 306,75	94 949,07
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	14 557 903,96	15 351 285,15	8 135 985,72
Zobowiązania z tytułu obligacji	19 647 100,00	19 647 100,00	11 702 210,92
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	48 564,66	55 049,17	38 086,68
Zobowiązania krótkoterminowe	31 893 937,85	11 319 402,26	24 518 773,22
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	31 893 937,85	11 319 402,26	24 518 773,22
Zobowiązania handlowe	2 227 191,36	4 903 181,24	3 461 536,02
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	76 413,17	86 701,41	49 103,43
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	9 928 061,92	0,00	4 841 721,39
Zobowiązania z tytułu obligacji	688 569,85	59 240,15	0,00
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	13 789 914,75	954 854,90	11 249 402,73
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	124 949,19	124 949,19	81 458,16
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	5 058 837,61	5 190 475,37	4 835 551,49
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
SUMA PASYWÓW	72 055 310,00	56 479 065,48	57 772 793,69

4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	6 miesięcy zakończone 30.06.2026 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2026 roku	6 miesięcy zakończone 30.06.2025 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2025 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-4 897 307,48	-1 818 119,00	-10 623 816,41	-3 734 074,48
Zysk przed opodatkowaniem	-4 259 251,43	-2 253 611,74	-883 462,68	-1 249 837,47
Korekty	-607 586,05	439 156,74	-9 650 625,73	-2 484 237,01
Amortyzacja	63 060,42	31 530,21	44 562,66	22 281,33
Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
Przychody odsetkowe	-564 878,02	-560 280,28	-5 458,98	-4 266,56
Koszty odsetkowe	1 629 808,54	767 539,98	196 436,72	193 124,32
Wynik z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	94 358,88	1 119,81
Zmiana stanu rezerw	-131 637,76	-98 863,89	-184 981,40	-136 728,84
Zmiana stanu zapasów	-11 374 007,16	-7 469 384,99	-4 593 124,52	-3 508 522,00
Zmiana stanu należności	-389 002,04	90 078,61	-1 793 809,20	-953 887,06
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	10 159 069,97	7 678 537,10	-3 408 609,89	1 902 641,99
Inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00
Zapłacony podatek dochodowy (zwrot), zaliczony do działalności operacyjnej	-30 470,00	-3 664,00	-89 728,00	0,00
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	-200 000,00	-200 000,00
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Splata udzielonych pożyczek	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki otrzymane	0,00	0,00	50 000,00	50 000,00
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydatki na nabycie środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
Udzielenie pożyczek	0,00	0,00	-250 000,00	-250 000,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	7 513 952,69	5 347 982,24	22 007 519,61	14 062 424,42
Wpływy z wydania akcji	0,00	0,00	2 505 000,00	2 500 000,00
Kredyty i pożyczki otrzymane	8 755 574,23	6 536 027,34	8 000 000,00	0,00
Wyemitowane obligacje	0,00	0,00	11 647 100,00	11 647 100,00
Splaty kredytów i pożyczek	-70 928,76	-70 928,76	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-42 318,45	-21 354,60	-22 946,34	-11 565,96
Odsetki zapłacone	-1 128 374,33	-1 095 761,74	-121 634,05	-73 109,62
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed wpływem różnic kursowych)	2 616 645,21	3 529 863,24	11 183 703,20	10 128 349,94
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	2 616 645,21	3 529 863,24	11 183 703,20	10 128 349,94
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	9 134 091,16	8 220 873,13	464 434,41	1 519 787,67
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	11 750 736,37	11 750 736,37	11 648 137,61	11 648 137,61

5. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2025 roku	1 027 600,00	32 827 664,90	-20 914 001,57	12 941 263,33	-1 124 569,16	11 816 694,17
Zmiany kapitału własnego	100 000,00	2 400 000,00	-894 793,51	1 605 206,49	-139 112,58	1 466 093,91
Podwyższenie kapitału	100 000,00	2 400 000,00	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	-894 793,51	-894 793,51	-144 112,58	-1 038 906,09
Wynik netto za okres zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku	0,00	0,00	-894 793,51	-894 793,51	-144 112,58	-1 038 906,09
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany w Grupie Kapitałowej	0,00	0,00	0,00	0,00	5 000,00	5 000,00
Stan na dzień 30 czerwca 2025 roku	1 127 600,00	35 227 664,90	-21 808 795,08	14 546 469,82	-1 263 681,74	13 282 788,08

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2025 roku	1 027 600,00	32 827 664,90	-20 914 001,57	12 941 263,33	-1 124 569,16	11 816 694,17
Zmiany kapitału własnego	100 000,00	2 400 000,00	-5 723 740,23	-3 223 740,23	1 384 968,21	-1 838 772,02
Podwyższenie kapitału	100 000,00	2 400 000,00	0,00	2 500 000,00	0,00	2 500 000,00
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	-4 403 740,23	-4 403 740,23	-232 564,34	-4 636 304,57
Wynik netto za okres zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	0,00	0,00	-4 403 740,23	-4 403 740,23	-232 564,34	-4 636 304,57
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany w Grupie Kapitałowej	0,00	0,00	-1 320 000,00	-1 320 000,00	1 617 532,55	297 532,55
Stan na dzień 31 grudnia 2025 roku	1 127 600,00	35 227 664,90	-26 637 741,80	9 717 523,10	260 399,05	9 977 922,15

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypisany właścicielom jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2026 roku	1 127 600,00	35 227 664,90	-26 637 741,80	9 717 523,10	260 399,05	9 977 922,15
Zmiany kapitału własnego	0,00	0,00	-3 970 073,17	-3 970 073,17	-196 321,99	-4 166 395,16
Podwyższenie kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	-3 970 073,17	-3 970 073,17	-196 321,99	-4 166 395,16
Wynik netto za okres zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku	0,00	0,00	-3 970 073,17	-3 970 073,17	-196 321,99	-4 166 395,16
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Zmiany w Grupie Kapitałowej	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 30 czerwca 2026 roku	1 127 600,00	35 227 664,90	-30 607 814,97	5 747 449,93	64 077,06	5 811 526,99

II. DODATKOWE INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

1. Skład Grupy Kapitałowej

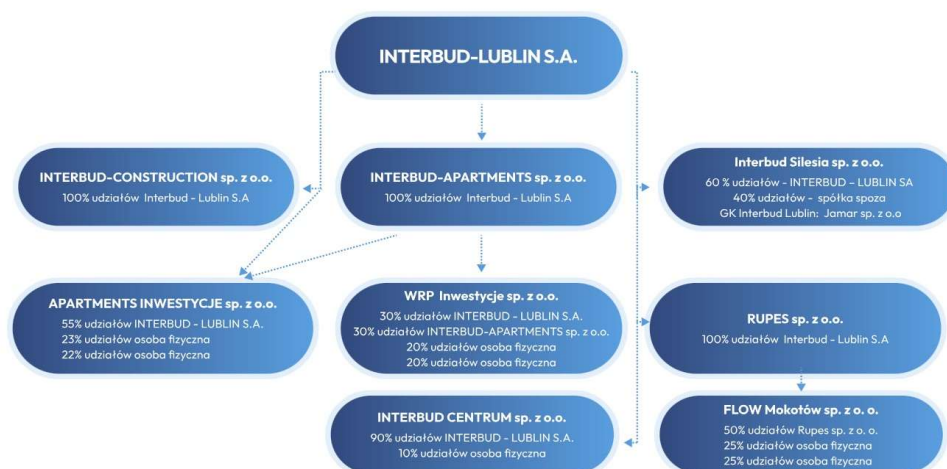
Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN stanowi jednostka dominująca Interbud Lublin S.A. oraz jednostki zależne bezpośrednio i pośrednio:

- 1) **RUPES Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie przejęta przez Emitenta w dniu 14 maja 2012 roku. Przedmiotem jej działalności jest budowa budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy spółki wynosi 950.000,00 zł.
- 2) **INTERBUD-APARTMENTS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie, której przedmiotem działalności jest działalność deweloperska. Kapitał zakładowy spółki wynosi 1.305.000,00 zł
- 3) **INTERBUD-CONSTRUCTION Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie, której przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 4.243.750,00zł.
- 4) **Apartments Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie, utworzona na mocy aktu notarialnego w dniu 24 lipca 2020 roku. Właścicielami Spółki Interbud Lublin S.A. (55% udziałów) oraz osoby fizyczne (45% udziałów). Przedmiotem działalności jest przede wszystkim wynajem i zarządzanie nieruchomościami. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10.000,00 zł.
- 5) **WRP Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie, utworzona w dniu 30 lipca 2020 roku. Właścicielami Spółki są Interbud Lublin S.A. (30% udziałów), Interbud Apartments Sp. z o.o. (30% udziałów) oraz osoby fizyczne (40% udziałów). Przedmiotem działalności Spółki jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 100.000,00 zł.
- 6) **Interbud Centrum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie, utworzona na mocy aktu notarialnego w dniu 24 czerwca 2024 roku przez Interbud Lublin S.A. oraz osobę fizyczną. Założyciele posiadają odpowiednio w 90% i 10% udziałów w kapitale Spółki. Przedmiotem działalności Spółki jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50.000 zł.
- 7) **Flow Mokotów Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** w Lublinie, utworzona na mocy aktu notarialnego w dniu 17 lutego 2025 roku przez Rupes Sp. z o.o. oraz osoby fizyczne. Założyciele posiadają odpowiednio 50% i 50% udziałów w kapitale Spółki. Przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy spółki wynosi 10 000 zł.
- 8) **Interbud Silesia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Lublinie**, utworzona w dniu 17 lipca 2025 roku. Właścicielami Spółki są Interbud Lublin S.A. (60 % udziałów) oraz podmiot zewnętrzny (40% udziałów). Przedmiotem działalności jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 10 000 zł.

Nazwa spółki	Udział bezpośredni i pośredni w kapitale podstawowym na dzień 30.06.2026 roku	Zależność od jednostki dominującej
RUPES Sp. z o.o.	100,00%	bezpośrednio
INTERBUD-APARTMENTS Spółka z o. o.	100,00%	bezpośrednio
INTERBUD-CONSTRUCTION Spółka z o. o.	100,00%	bezpośrednio
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	55,00%	bezpośrednio
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	60,00%	pośrednio
Interbud Centrum Spółka z o.o.	90,00%	bezpośrednio
Flow Mokotów Spółka z o.o.	50,00%	pośrednio
Interbud Silesia Spółka z o.o.	60,00%	pośrednio

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

Zależności zachodzące pomiędzy podmiotami tworzącymi Grupę Kapitałową przedstawia poniższy rysunek.



2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej odnoszącymi się do śródrocznej sprawozdawczości finansowej.

Skonsolidowane śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

3. Data przygotowania i zatwierdzenia sprawozdania

Sprawozdanie zostało sporządzone i przedstawione do zatwierdzenia Zarządowi Jednostki dominującej w dniu 28 września 2026 roku. Zarząd zatwierdził niniejsze sprawozdanie w dniu 28 września 2026 roku.

Niniejsze skonsolidowane skrócone sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

4. Wskazanie czynników i zdarzeń mających wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Sytuacja związana 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.

Sytuacja związana ze wzrostem inflacji i stóp procentowych.

Zarząd jednostki dominującej nie identyfikuje znaczącego wpływu zmian inflacji i stóp procentowych na sytuację Grupy Kapitałowej.

5. Oświadczenie o kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2026 roku zostało sporządzone przy założeniu, iż zarówno jednostka dominująca, jak i cała Grupa Kapitałowa będzie kontynuowała działalność w dającej przewidzieć się przyszłości, obejmującej okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Informacja o planowanych inwestycjach

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

WRP Inwestycje Sp. z o.o. realizuje projekt pod nazwą „Zielony Felin”, obejmujący w pierwszym etapie budowę dwóch budynków wielorodzinnych, w ramach których powstaną 143 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) przekraczającej 6 235 m² (Etap 1). Na dzień 30 czerwca 2026 r. spółka posiadała podpisanych 61 umów deweloperskich, co odpowiadało ponad 29% planowanej sprzedaży. Na dzień publikacji sprawozdania liczba podpisanych umów wzrosła do 80. W grudniu 2025 r. spółka złożyła wniosek o wydanie pozwolenia na budowę dla Etapu 2. inwestycji. Rozpoczęcie sprzedaży tego etapu planowane jest na III kwartał 2026 r., natomiast rozpoznanie przychodów z inwestycji przewidywane jest w 2028 r. W ramach Etapu 2 planowana jest realizacja 74 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni ponad 3 000 m² PUM. Etapy 1 i 2 projektu będą realizowane przez WRP Inwestycje Sp. z o.o., natomiast kolejne etapy przez Interbud Construction Sp. z o.o. WRP Inwestycje Sp. z o.o. posiada zabezpieczone 100% nieruchomości przeznaczonych pod realizację Etapów 1 i 2. W odniesieniu do kolejnych etapów Grupa zabezpieczyła ponad 68% gruntów. Rozpoczęcie realizacji Etapu 2 planowane jest na drugą połowę 2026 r. Etapy 3 i 4 planowane są do rozpoczęcia pod koniec 2027 r., natomiast Etapy 5 i 6 — na przełomie lat 2028 i 2029.

Apartments Inwestycje Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę zakupu nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, położonych w centrum Lublina, o łącznej powierzchni ok. 0,12 ha, za cenę ok. 5,1 mln zł netto. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej spółka do dnia 31 stycznia 2026 r. wpłaciła w transzach łączną kwotę ok. 1,1 mln zł tytułem zadatku i zaliczki. Umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości ma zostać zawarta po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, nie później jednak niż do dnia 30 września 2026 r. Termin ten został wydłużony z 31 lipca 2026 r. na podstawie aneksu do umowy przedwstępnej. Na przedmiotowej nieruchomości Apartments Inwestycje Sp. z o.o. planuje realizację inwestycji mieszkaniowo-usługowej o łącznej powierzchni ok. 2 700 m² (PUM + PUU). W grudniu 2025 r. spółka złożyła wniosek o wydanie pozwolenia na budowę, który pozostaje w trakcie procedowania. Dodatkowo spółka informuje, że planowana inwestycja będzie realizowana wspólnie z dwoma lokalnymi przedsiębiorcami. W związku z tym spółka zależna Interbud Apartments Sp. z o.o. zbyła na rzecz partnerów 45% udziałów posiadanych w Apartments Inwestycje, natomiast pozostałe 55% udziałów pozostaje w posiadaniu Emitenta.

Rupes Sp. z o.o. przygotowuje projekt deweloperski w Warszawie. Spółka złożyła wniosek o wydanie pozwolenia na budowę i zakłada uzyskanie ostatecznej decyzji na przełomie listopada i grudnia 2026 r. Wydłużenie zakładanego terminu wynika z przedłużającej się procedury uzyskania ostateczności pozwolenia dotyczącego układu pieszo-jezdnego. Rozpoczęcie procesu budowlanego planowane jest na I kwartał 2027 r. W pierwszym półroczu 2026 r. spółka przeprowadziła prace rozbiórkowe istniejącego na działce budynku, przygotowując teren pod rozpoczęcie inwestycji. W ramach projektu planowana jest budowa 22 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni ponad 1 160 m² PUM. Rupes Sp. z o.o. nabyła nieruchomość w dniu 31 grudnia 2024 r. Na potrzeby realizacji inwestycji utworzono spółkę zależną Flow Mokotów Sp. z o.o., do której została wniesiona nieruchomość przeznaczona pod realizację projektu. Rupes Sp. z o.o. posiada 50% udziałów we Flow Mokotów Sp. z o.o., natomiast pozostałe udziały należą do inwestorów prywatnych, którzy zobowiązali się do zapewnienia środków finansowych na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego.

W dniu 1 sierpnia 2025 r. Interbud-Lublin S.A. uzyskała pozwolenie na budowę projektu deweloperskiego obejmującego budowę budynku wielorodzinnego przy ul. Relaksowej w Lublinie. W dniu 24 października 2025 r. decyzja uzyskała status ostatecznej. W wyniku jej zaskarżenia została jednak uchylona przez Wojewódzki Sąd Administracyjny. W związku z powyższym Emitent podjął decyzję o sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, o czym poinformował w raporcie bieżącym nr 20/2026.

Interbud Centrum Sp. z o.o. podpisała przedwstępną umowę zakupu nieruchomości w Łodzi. W dniu 8 sierpnia 2025 r. wydane zostało pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze oraz wbudowanym garażem wraz z infrastrukturą techniczną, na nieruchomości położonej przy ul. Pomorskiej 9 w Łodzi. Na dzień 14 października 2025 r. decyzja posiadała status ostatecznej. Zgodnie z przygotowaną dokumentacją projektową spółka planuje realizację inwestycji pod nazwą „Przy Placu Wolności by BBBHouse”, obejmującej 55 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2 238 m² PUM oraz lokal usługowy o powierzchni 189 m² PUU.

Spółka rozpoczęła proces budowlany w II kwartale 2026 r., natomiast rozpoznanie przychodów i kosztów z realizacji inwestycji przewidywane jest na przełomie lat 2027 i 2028. Na dzień bilansowy spółka posiadała podpisanych 5 umów deweloperskich dotyczących lokali mieszkalnych oraz 1 umowę dotyczącą sprzedaży lokalu usługowego.

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

Grupa Kapitałowa planuje również rozpoczęcie działalności na rynku katowickim. W dniu 27 sierpnia 2025 r. spółka zależna Interbud Silesia Sp. z o.o., w której Emitent posiada 60% udziałów, zawarła przedwstępną umowę zakupu nieruchomości gruntowych w Katowicach o łącznej powierzchni ok. 3,9 ha za cenę 10 mln zł netto. Zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości uzależnione było od spełnienia określonych warunków, w tym uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę budynków o powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) w przedziale od 11 000 m² do 13 000 m². Wniosek o wydanie decyzji zamiennej został złożony pod koniec 2025 r., a w dniu 17 sierpnia 2026 r. spółka uzyskała nową ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę. Decyzja przewiduje realizację 190 lokali mieszkalnych, 6 lokali mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej oraz 15 lokali mieszkalnych w zabudowie szeregowej, o łącznej powierzchni przekraczającej 12 04 m² PUM. W związku ze spełnieniem warunku dotyczącego uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości planowane jest we wrześniu 2026 r. Spółka zakłada rozpoczęcie procesu sprzedażowego w październiku 2026 r., natomiast rozpoczęcie procesu budowlanego planowane jest na grudzień 2026 r. Inwestycja będzie realizowana etapowo, a rozpoznanie przychodów z jej realizacji przewidywane jest w latach 2028–2030.

Działania zarządów spółek Grupy Kapitałowej koncentrują się na zapewnieniu, począwszy od 2027 r. stabilnych i regularnych przychodów z działalności deweloperskiej, potwierdzających możliwość kontynuacji działalności całej Grupy. Grupa poprzez bieżące działania zabezpiecza bank ziemi oraz dokumentację projektową i budowlaną umożliwiającą realizację przyjętych założeń inwestycyjnych.

Działania podjęte w celu zabezpieczenia finansowania inwestycji

W celu zapewnienia środków finansowych na zakup nowych nieruchomości oraz przygotowanie dokumentacji dla planowanych inwestycji Emitent zakłada przeprowadzenie w 2026 r., zgodnie z wcześniej publikowanymi raportami bieżącymi, podwyższenia kapitału w ramach kapitału docelowego. Po dniu bilansowym Emitent przeprowadził emisję 1 mln akcji serii H po cenie emisyjnej 2,50 zł za jedną akcję, co pozwoliło na pozyskanie łącznie 2,5 mln zł.

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

Interbud Centrum Sp. z o.o., realizująca inwestycję „Przy Placu Wolności by BBBHouse” w Łodzi, zakłada pozyskanie finansowania bankowego na realizację projektu w wysokości 19,3 mln zł.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego Emitent dokonał sprzedaży nieruchomości przy ul. Relaksowej w Lublinie, której pozwolenie na budowę zostało uchylone w wyniku zaskarżenia decyzji, o czym Emitent poinformował raportem bieżącym nr 20/2026. Środki uzyskane ze sprzedaży Emitent zamierza przeznaczyć na pozyskanie kolejnych terenów inwestycyjnych.

Założenia dotyczące płynności bieżącej

W celu zabezpieczenia środków na działalność inwestycyjną Grupy Kapitałowej Zarząd Emitenta przeprowadził we wrześniu 2026 r. emisję obligacji serii C oraz planuje zawarcie umów kredytowych przeznaczonych na finansowanie poszczególnych inwestycji.

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

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

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

Potencjalne niepewności i zagrożenia

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

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

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

Pomimo występowania ryzyk niezależnych od Emitenta, Zarząd podejmuje działania mające na celu ograniczenie wpływu ryzyk zewnętrznych w zakresie możliwym do przewidzenia. Dodatkowo Zarząd koncentruje się na zapewnieniu spółkom należącym do Grupy Kapitałowej odpowiednich zasobów finansowych niezbędnych do realizacji planowanych inwestycji w zakładanych terminach.

Z uwagi na przyjęty harmonogram realizacji projektów Spółka zakłada rozpoznanie pierwszych przychodów z rozpoczętych inwestycji w I półroczu 2027 r.

Opis metodologii zarządzania ryzykiem płynności został szczegółowo przedstawiony w punkcie 26. niniejszego sprawozdania.

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

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

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

6. Istotne zasady (polityka) rachunkowości

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

W związku z faktem pozyskania finansowania zewnętrznego służącego finansowaniu wyrobów gotowych, Spółki tworzące Grupę Kapitałową aktywują koszty finansowania zewnętrznego, zgodnie z postanowieniami MSR 23. W dotychczasowej działalności Spółki tworzące Grupę Kapitałową nie korzystały z finansowania zewnętrznego, spełniającego wymagania wskazanego MSR.

7. Obszary szacunku

Oszacowania i osądy księgowe są poddawane nieustannej weryfikacji. Szacunki i oceny przyjęte na potrzeby sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego są oparte na doświadczeniu wynikającym z danych historycznych oraz analizie i przewidywaniach odnośnie przyszłych zdarzeń, które zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu jednostki dominującej Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN, w danej sytuacji wydają się zasadne.

Rezerwy

Rezerwy tworzone są zarówno na zobowiązania, których kwota i termin nie są pewne, jak również na znane koszty i roszczenia, których poniesienie nastąpi w przyszłych okresach sprawozdawczych.

Rezerwy, których wartość ustalana jest w oparciu o szacunki dotyczącą kosztów i roszczeń:

- na roszczenia i kary w wysokości kwot spodziewanych do zapłaty, przy uwzględnieniu zasadności roszczeń i prawdopodobieństwa ich zapłaty;
- na koszty, które zostaną poniesione w przyszłych okresach sprawozdawczych, dotyczące realizacji projektów deweloperskich w oparciu o budżety;
- na świadczenia pracownicze, w tym odprawy emerytalno-rentowe.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych

Nieruchomości inwestycyjne są wyceniane wg cen nabycia, nie wyższej jednak niż cena możliwa do uzyskania.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest ustalana z wykorzystaniem usług rzeczoznawcy i odzwierciedla warunki rynkowe na dzień bilansowy. Wycena rzeczoznawcy odnosi się wyłącznie do dokonania odpisu aktualizującego poniżej ceny nabycia (lub w latach poprzednich) kosztu wytworzenia. Strata wynikająca ze zmiany wartości wpływa na stratę netto w okresie, w którym ona nastąpiła.

Okresy ekonomicznej użyteczności dla rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

Grupa określa szacunkowe okresy ekonomicznej użyteczności oraz stawki amortyzacyjne rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Szacunki te opierają się na prognozowanych okresach wykorzystania poszczególnych grup aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych. Przyjęte okresy ekonomicznej użyteczności mogą ulegać znacznym zmianom w wyniku pojawiających się na rynku nowych rozwiązań technologicznych, planów Zarządu Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN lub intensywności eksploatacji.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku stosowane przez Grupę Kapitałową stawki amortyzacji odzwierciedlały okres ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego

Grupa Kapitałowa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie.

Wycena zapasów

Grupa Kapitałowa dokonuje bilansowej wyceny zapasów na podstawie analizy cen sprzedaży możliwych do uzyskania w odniesieniu do wyprodukowanych wyrobów gotowych. W sytuacji ceny sprzedaży kształtującej się poniżej kosztu wytworzenia dokonuje odpisu aktualizującego w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Odpis aktualizujący wartość zapasów tworzy się również na grunty, które w ramach realizacji projektów deweloperskich wymagają wydzielenia pod drogi publiczne i wraz z wydaniem decyzji podziałowej przechodzą z mocy prawa na własność jednostki samorządu terytorialnego. W momencie przyznania odszkodowania w uzgodnionej z organem wysokości następuje odwrócenie odpisu i ujmowane jest w pozostałe przychody operacyjne.

W zakresie produkcji w toku Grupa Kapitałowa określa koszty konieczne do zakończenia produkcji wyrobów i porównuje do ceny sprzedaży możliwej do uzyskania. W przypadku ceny sprzedaży poniżej tak ustalonego kosztu wytworzenia Grupa dokonuje odpisu aktualizującego.

8. Sezonowość działalności

Sezonowość ma znaczący wpływ na czas i terminowość robót budowlanych. Wieloletnie doświadczenie organizacyjne przedsiębiorstwa i umiejętności pracowników pozwalają jednak do minimum ograniczyć wpływ sezonowości na postęp prac. Dodatkowym atutem w tym zakresie jest coraz lepsza jakość materiałów budowlanych.

9. Informacje dotyczące segmentów działalności

Zgodnie z wymogiem „podejścia zarządczego” informacje o segmentach operacyjnych są przedstawiane na tej samej podstawie, co sprawozdawczość wewnętrzna dostarczana Zarządowi Jednostki Dominującej (główny organ odpowiedzialny za podejmowanie decyzji operacyjnych), którego zadaniem jest alokacja zasobów do segmentów działalności i przeprowadzanie oceny ich wyników. Segmenty operacyjne Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN zostały określone na podstawie rodzaju usług, z tytułu których dany segment osiąga swoje przychody.

Poniższa tabela przedstawia zakres działalności poszczególnych Spółek wchodzących w skład Grupy kapitałowej.

Wyszczególnienie	Segment deweloperski	Sprzedaż nieruchomości	Zarządzanie nieruchomościami i inne usługi
Interbud-Lublin SA	TAK	TAK	
Interbud-Construction Sp. z o.o.	TAK		
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	TAK		
Rupes Sp. z o.o.	TAK	TAK	TAK
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	TAK		
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	TAK		
Interbud Centrum Spółka z o.o.	TAK		
Flow Mokotów Spółka z o.o.	TAK		
Interbud Silesia Sp. z o.o.	TAK		

Podstawowy zakres działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin skupia się wokół branży deweloperskiej. W okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku żadna ze spółek Grupy nie prowadziła działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego.

Wyniki za okres od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 roku oraz za okres od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku przedstawia poniższa tabela:

Segment	Deweloperski		Pozostałe	
Za okres	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-30.06.2025
Przychody ze sprzedaży	0,00	0,00	30 577,34	97 518,36
Koszty wytworzenia	0,00	0,00	68 959,51	17 674,97
Wynik segmentu	0,00	0,00	-38 382,17	79 843,39

Segment	Sprzedaż towarów		Razem	
Za okres	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-30.06.2025
Przychody ze sprzedaży	0,00	3 654 533,30	30 577,34	3 752 051,66
Koszty wytworzenia	0,00	1 899 800,43	68 959,51	1 917 475,40
Wynik segmentu	0,00	1 754 732,87	-38 382,17	1 834 576,26

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują następujące pozycje:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	11 739 954,38	6 557 881,41	11 615 976,61
Lokaty krótkoterminowe	10 781,99	2 576 209,75	32 161,00
Środki pieniężne razem	11 750 736,37	9 134 091,16	11 648 137,61

Środki pieniężne obejmują krótkoterminowe lokaty bankowe i rachunki bieżące oraz gotówkę w kasie. Dla krótkoterminowych depozytów bankowych i rachunków bieżących ich wartość godziwa z uwagi na krótki termin realizacji jest równa wartości bilansowej.

Grupa Kapitałowa na dzień 30.06.2026 roku posiada środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania (rachunki powiernicze) o wartości 8 810 315,06 zł

Środki pieniężne w rachunku przepływów pieniężnych wykazuje się w wartości nominalnej. Do środków pieniężnych zaliczane są również środki na deweloperskich rachunkach powierniczych.

Na dzień bilansowy WRP Inwestycje Spółka z o.o. posiada częściowo niewykorzystany limit kredytowy w wysokości 19 600 354,53 zł. Opis kredytów został zamieszczony w nocie 20.2.

Nie wystąpiły w łącznej sumie przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej, inwestycyjnej ani finansowej, przepływy pieniężne, które byłyby związane z udziałem we wspólnym przedsięwzięciu.

11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wpłaty

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku jednostka dominująca, jak i spółki zależne nie wypłacały, jak również nie deklarowały dywidend.

12. Podatek dochodowy

Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Polsce stawka podatkowa obowiązująca w latach 2026 i 2025 wynosi 19%. Poniższa tabela przedstawia tytuły składające się na kwoty podatku dochodowego, zaprezentowane w sprawozdaniu z wyniku.

Wyszczególnienie	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
Podatek dochodowy bieżący	0,00	62 516,00
Podatek odroczony	-92 856,27	92 927,41
Razem	-92 856,27	155 443,41

Zaprezentowany w tabeli podatek dochodowy wynika ze zmian w podatku odroczonym, zgodnie z tabelami zamieszczonymi poniżej:

Zmiany w I półroczu 2026 roku

Wyszczególnienie	30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku	Zmiana 01.01.2026- 30.06.2026 roku
Aktywa na odroczony podatek	924 650,61	838 278,83	-86 371,76
Rezerwa na podatek odroczony	48 564,66	55 049,17	-6 484,51
Razem podatek odroczony			-92 856,27
Podatek bieżący			0,00
Razem podatek dochodowy			-92 856,27

Zmiany w I półroczu 2025 roku

Wyszczególnienie	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	Zmiana 01.01.2025-30.06.2025 roku
Aktywa na odroczony podatek	700 348,61	808 613,92	108 265,33
Rezerwa na podatek odroczony	38 086,68	53 424,60	-15 337,92
Razem podatek odroczony			92 927,41
Podatek bieżący			62 516,00
Razem podatek dochodowy			155 443,41

Poniższa tabela przedstawia tytuły aktywów i rezerw na podatek odroczony na dzień 30.06.2026 roku i na dzień 30.06.2025 roku:

Zmiany w I półroczu 2026 roku

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 30.06.2026 roku	Podatek odroczony na 30.06.2026 roku
Aktywa na odroczony podatek	4 866 614,52	924 650,60
Rezerwa na badanie sprawozdania	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	124 949,19	23 740,38
Rezerwy na zobowiązania	429 764,61	81 656,72
Naliczone odsetki od pożyczek	207 897,95	39 492,96
Zobowiązania z tytułu leasingu	172 689,71	32 811,05
Zapasy	3 242 743,21	616 121,23
Obligacje	688 569,85	130 828,26
Rezerwy na odroczony podatek	261 051,57	48 564,66
Środki trwałe w leasingu	27 780,51	5 192,03
Naliczone odsetki od pożyczek	233 271,06	43 372,63

Zmiany w I półroczu 2025 roku

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 30.06.2025 roku	Podatek odroczony na 30.06.2025 roku
Aktywa na odroczony podatek	3 630 929,60	700 348,61
Rezerwa na świadczenia pracownicze	81 458,21	15 477,06
Rezerwy na zobowiązania	92 097,09	17 499,92
Naliczone odsetki od pożyczek zewnętrznych	208 645,94	39 642,16
Zobowiązania z tytułu leasingu	144 052,50	27 369,97
Zapasy	3 104 675,86	589 888,43
Odsetki od obligacji	55 110,92	10 471,07
Naliczone odsetki od pożyczek zewnętrznych	208 645,94	39 642,16
Rezerwy na odroczony podatek	200 456,02	38 086,68
Środki trwałe w leasingu	30 727,69	5 838,27
Naliczone odsetki od pożyczek	169 728,33	32 248,41

13. Wartości niematerialne

Informacje o zmianach w stanie wartości niematerialnych w okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku, w całym 2025 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku przedstawiają poniższe tabele:

1 stycznia 2026 roku - 30 czerwca 2026 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na dzień 01.01.2026 roku	0,00	0,00	28 630,83	0,00	28 630,83
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na dzień 30.06.2026 roku	0,00	0,00	28 630,83	0,00	28 630,83
Umorzenie						
5	Stan na dzień 01.01.2026 roku	0,00	0,00	28 630,83	0,00	28 630,83
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na dzień 30.06.2026 roku	0,00	0,00	28 630,83	0,00	28 630,83
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na dzień 01.01.2026 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 30.06.2026 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na dzień 01.01.2026 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 30.06.2026 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1 stycznia 2025 roku - 31 grudnia 2025 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup			0,00		0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	284 249,92	0,00	284 249,92
-	sprzedaż i likwidacja			284 249,92		284 249,92
4	Stan na dzień 31.12.2025 roku	0,00	0,00	28 630,83	0,00	28 630,83
Umorzenie						
5	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	amortyzacja za okres			0,00		0,00
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	284 249,92	0,00	284 249,92
-	sprzedaż i likwidacja			284 249,92		284 249,92
8	Stan na dzień 31.12.2025 roku	0,00	0,00	28 630,83	0,00	28 630,83
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 31.12.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 31.12.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Dane na dzień 1 stycznia 2026 r. zostały skorygowane prezentacyjnie w stosunku do danych wykazanych w sprawozdaniu finansowym za 2025 r. w zakresie wartości początkowej wartości niematerialnych i prawnych. Korekta nie ma wpływu na wartość netto wartości niematerialnych i prawnych, wynik finansowy, kapitały własne ani sumę bilansową.

1 stycznia 2025 roku - 30 czerwca 2025 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup			0,00		0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja			0,00		0,00
4	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						
5	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00		0,00
8	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

14. Środki trwałe, nieruchomości inwestycyjne

Informacje o zmianach w stanie środków trwałych i środków trwałych w budowie w okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku, w całym 2025 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku przedstawiają poniższe tabele:

1 stycznia 2026 roku - 30 czerwca 2026 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na dzień 01.01.2026 roku	0,00	266 110,97	78 625,81	567 471,56	50 942,74	0,00	963 151,08
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przyjęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na dzień 30.06.2026 roku	0,00	266 110,97	78 625,81	567 471,56	50 942,74	0,00	963 151,08
Umorzenie								
5	Stan na dzień 01.01.2026 roku	0,00	114 298,57	68 909,20	292 096,03	49 820,78	0,00	525 124,58
6	Zwiększenia:	0,00	13 305,54	1 534,20	47 098,74	1 121,94	0,00	63 060,42
-	amortyzacja za okres	0,00	13 305,54	1 534,20	47 098,74	1 121,94	0,00	63 060,42
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na dzień 30.06.2026 roku	0,00	127 604,11	70 443,40	339 194,77	50 942,72	0,00	588 185,00
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na dzień 01.01.2026 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 30.06.2026 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość netto								
13	Stan na dzień 01.01.2026 roku	0,00	151 812,40	9 716,61	275 375,53	1 121,96	0,00	438 026,50
14	Stan na dzień 30.06.2026 roku	0,00	138 506,86	8 182,41	228 276,79	0,02	0,00	374 966,08

1 stycznia 2025 roku - 31 grudnia 2025 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	266 110,97	74 501,75	414 725,62	62 392,74	0,00	817 731,08
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	10 228,01	152 745,94	0,00	0,00	162 973,95
-	- Zakup	0,00	0,00	10 228,01	152 745,94	0,00	0,00	162 973,95
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	6 103,95	0,00	11 450,00	0,00	17 553,95
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	6 103,95	0,00	11 450,00	0,00	17 553,95
-	- przyjęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2025 roku	0,00	266 110,97	78 625,81	567 471,56	50 942,74	0,00	963 151,08
Umorzenie								
5	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	87 124,50	74 501,75	213 173,17	59 026,88	0,00	433 826,30
6	Zwiększenia:	0,00	27 174,07	511,40	78 922,86	2 243,90	0,00	108 852,23
-	- amortyzacja za okres	0,00	27 174,07	511,40	78 922,86	2 243,90	0,00	108 852,23
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	6 103,95	0,00	11 450,00	0,00	17 553,95
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	6 103,95	0,00	11 450,00	0,00	17 553,95
8	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2025 roku	0,00	114 298,57	68 909,20	292 096,03	49 820,78	0,00	525 124,58
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	178 986,47	0,00	201 552,45	3 365,86	0,00	383 904,78
14	Stan na dzień 31.12.2025 roku	0,00	151 812,40	9 716,61	275 375,53	1 121,96	0,00	438 026,50

1 stycznia 2025 roku - 30 czerwca 2025 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	266 110,97	74 501,75	414 725,62	62 392,74	0,00	817 731,08
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	- przyjęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	266 110,97	74 501,75	414 725,62	62 392,74	0,00	817 731,08
Umorzenie								
5	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	87 124,50	74 501,75	213 173,17	59 026,88	0,00	433 826,30
6	Zwiększenia:	0,00	11 616,60	0,00	31 824,12	1 121,94	0,00	44 562,66
-	- amortyzacja za okres	0,00	11 616,60	0,00	31 824,12	1 121,94	0,00	44 562,66



7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	98 741,10	74 501,75	244 997,29	60 148,82	0,00	478 388,96
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	178 986,47	0,00	201 552,45	3 365,86	0,00	383 904,78
14	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	167 369,87	0,00	169 728,33	2 243,92	0,00	339 342,12

Informacje o zmianie stanu wartości nieruchomości inwestycyjnych

Zmiany w stanie nieruchomości inwestycyjnych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
Stan na początek okresu	400 076,84	242 611,84	242 611,84
Odpis aktualizujący nieruchomości inwestycyjne	0,00	-157 465,00	0,00
Przekwalifikowanie nieruchomości na zapasy	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	400 076,84	400 076,84	242 611,84

15. Udziały i akcje

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa Kapitałowa posiada akcje w niniejszej spółki:

Wyszczególnienie	Wartość inwestycji brutto	Odpis aktualizujący	Wartość inwestycji netto
Lubelski Rynek Hurtowy S.A.	30 000,00	30 000,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	56 600,00	56 600,00	0,00
Razem akcje w pozostałych jednostkach	86 600,00	86 600,00	0,00

Na dzień 31.12.2025 rok Grupa Kapitałowa posiadała udziały i akcje w następujących podmiotach:

Wyszczególnienie	Wartość inwestycji brutto	Odpis aktualizujący	Wartość inwestycji netto
Lubelski Rynek Hurtowy S.A.	30 000,00	30 000,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	56 600,00	56 600,00	0,00
Razem akcje w pozostałych jednostkach	86 600,00	86 600,00	0,00

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa Kapitałowa posiada akcje w niniejszej spółki:

Wyszczególnienie	Wartość inwestycji brutto	Odpis aktualizujący	Wartość inwestycji netto
Lubelski Rynek Hurtowy S.A.	30 000,00	30 000,00	0,00
Razem akcje w pozostałych jednostkach	30 000,00	30 000,00	0,00

W 2025 roku Spółka dokonała aktualizacji wartości akcji w związku ze oszacowaniem utraty ich wartości.

16. Zapasy

Na pozycje zapasów, zaprezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym składają się następujące tytuły:

Zapasy	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
Produkcja w toku	33 936 813,63	24 360 424,47	25 336 684,13
Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
Towary	19 434 971,88	17 637 353,88	15 453 567,53
– działki pod planowaną produkcję deweloperską	16 189 553,84	14 897 492,07	12 340 754,35
– działki przeznaczone do sprzedaży w Grupie Kapitałowej	669 290,00	669 290,00	1 042 559,26
– działki przeznaczone do sprzedaży na zewnątrz	2 576 128,04	2 070 571,81	2 070 253,92
RAZEM	53 371 785,51	41 997 778,35	40 790 251,66

W poniższej tabeli zaprezentowano zmiany w stanie odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Odpisy aktualizujące zapasy	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
Stan początkowy	692 421,21	0,00	0,00
Utworzenie odpisu	34 251,50	983 188,34	290 767,13
Wykorzystanie odpisu	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie odpisu	0,00	290 767,13	0,00
Stan końcowy	726 672,71	692 421,21	290 767,13

17. Należności

Należności handlowe oraz pozostałe należności obejmują następujące pozycje:

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
Należności handlowe	69 653,63	119 007,77	31 964,83
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	26 806,00	27 212,00
Pozostałe należności	4 664 778,24	3 040 093,13	3 712 197,28
- Rozliczenia międzyokresowe kosztów	1 219 585,67	1 146 210,30	912 649,24
- Podatek VAT	1 326 340,82	833 744,84	886 028,58
- Zaliczki	2 102 849,02	1 045 397,37	1 906 881,17
- Pozostałe	16 002,73	14 740,60	6 638,29
Należności netto	4 734 431,87	3 185 906,90	3 771 374,11
Należności brutto	4 745 523,57	3 173 563,51	3 797 684,53
Odpisy aktualizujące	11 091,70	14 462,61	53 522,42

Zmiana stanu odpisów aktualizujących należności przedstawia poniższa tabela:

Odpisy aktualizujące należności	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
Stan na początek roku	14 462,61	53 534,43	53 534,43
Utworzone	0,00	13 440,00	0,00
Spisane należności w ciężar odpisu	0,00	0,00	0,00
Rozwiązane	3 370,91	52 511,82	12,01
Stan na koniec roku	11 091,70	14 462,61	53 522,42

Odpisy aktualizujące tworzone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, rozwiązanie następuje na dobro pozostałych przychodów operacyjnych.

Należności handlowe netto wg terminów wymagalności przedstawia poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
Kwota ogółem, w tym:	69 653,63	119 007,77	31 964,83
B. Terminowe, w tym:	67 626,91	117 460,14	31 964,83
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	60 246,91	116 878,14	31 964,83
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	7 380,00	582,00	0,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	2 026,72	1 547,63	0,00
- przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	110,00	0,00
- przeterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	844,72	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 6 do 12 miesięcy	1 182,00	1 437,63	0,00
- przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

18. Udzielone pożyczki

Zestawienie kwot udzielonych pożyczek krótkoterminowych i długoterminowych przedstawia poniższa tabela:

Pożyczkobiorca	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Zmiana	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Termin spłaty
K.S. Lublinianka w Lublinie	0,00	0,00	0,00	01.10.2024
- kapitał	0,00	0,00	0,00	
- odsetki	2 776,24	0,00	2 776,24	
- odpis aktualizujący	2 776,24	0,00	2 776,24	
K.S. Lublinianka w Lublinie	88 543,87	2 624,54	91 168,41	31.12.2026
- kapitał	88 000,00	0,00	88 000,00	
- odsetki	543,87	2 624,54	3 168,41	
K.S. Lublinianka w Lublinie	91 903,03	2 728,72	94 631,75	31.12.2026
- kapitał	89 500,00	0,00	89 500,00	
- odsetki	2 403,03	2 728,72	5 131,75	
Konduktorska 6 Spółka z o.o. w Warszawie	43 096,97	1 454,67	45 290,70	31.12.2026
- kapitał	43 050,00	0,00	43 050,00	
- odsetki	46,97	1 454,67	2 240,70	
Osoba fizyczna	260 623,96	6 947,91	267 571,87	31.12.2027
kapitał	250 000,00	0,00	250 000,00	
odsetki	10 623,96	6 947,91	17 571,87	
Razem podmioty pozostałe, w tym:	484 096,89	13 755,84	498 662,73	
- krótkoterminowe	484 096,89		231 090,86	
- długoterminowe	0,00		267 571,87	

W dniu 09.07.2024 Interbud Lublin S.A. udzieliła K.S. Lublinianka Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 55.000 zł. Oprocentowanie pożyczki ustalono według stawki WIBOR 3M z ostatniego dnia roboczego danego miesiąca, powiększonej o 2,2 p.p. w skali roku. W lipcu 2025 r. strony dokonały konwersji wierzytelności z tytułu udzielonej pożyczki na udziały w kapitale zakładowym K.S. Lublinianka Sp. z o.o. W wyniku konwersji wartość nominalna pożyczki wraz z częścią należnych na dzień konwersji odsetek została zaliczona na poczet objęcia przez Interbud Lublin S.A. nowych udziałów w spółce pożyczkobiorcy. Operacja ta zmniejszyła wartość należności z tytułu pożyczki oraz zwiększyła wartość długoterminowych aktywów finansowych w postaci udziałów. Pozostałe niespłacone odsetki zostały objęte odpisem aktualizującym.

W dniu 25.07.2025 Interbud Apartments Sp. z o.o. udzieliła pożyczki K.S. Lublinianka Sp. z o.o. na kwotę 88.000,00 zł. Oprocentowanie pożyczki ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonej o 2,2 punkty procentowe w skali roku.

W dniu 11.07.2025 Apartments Inwestycje Sp. z o.o. udzieliła pożyczki K.S. Lublinianka Sp. z o.o. na kwotę 89.500,00 zł. Oprocentowanie pożyczki ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonej o 2,2 punkty procentowe w skali roku.

W dniu 24.09.2025 Rupes Sp. z o.o. udzieliła pożyczki Konduktorska 6 Sp. z o.o. na kwotę 43 050,00 zł. Oprocentowanie ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonej o 3 punkty procentowe w skali roku.

W dniu 28 kwietnia 2025 Apartments Inwestycje Sp. z o.o. zawarła umowę pożyczki z osobą fizyczną na kwotę 250.000,00. Oprocentowanie ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonej o 2,2 punkty procentowe w skali roku.

19. Kapitał własny Grupy Kapitałowej

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy Kapitałowej i zwiększałyby wartość dla jej akcjonariuszy.

W okresie obrotowym zakończonym dnia 30 czerwca 2026 roku i dnia 31 grudnia 2025 roku nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

20. Zobowiązania finansowe

Grupa Kapitałowa posiada zobowiązania finansowe długoterminowe i krótkoterminowe. Zostały one przedstawione poniżej:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
Zobowiązania finansowe, w tym:	44 994 325,44	35 272 633,46	24 823 970,53
- długoterminowe	34 301 280,50	35 126 691,90	19 933 145,71
- krótkoterminowe	10 693 044,94	145 941,56	4 890 824,82
Zobowiązania finansowe, w tym:	44 994 325,44	35 272 633,46	24 823 970,53
- z tytułu leasingu	172 689,71	215 008,16	144 052,50
- z tytułu kredytów bankowych	9 817 661,59	1 470 514,34	2 962 810,01
- z tytułu obligacji	20 335 669,85	19 706 340,15	11 702 210,92
- z tytułu pożyczek	14 668 304,29	13 880 770,81	10 014 897,10

Poniższa tabela prezentuje zobowiązania finansowe wg terminów płatności

Termin płatności	Zobowiązania kredytowe	Zobowiązania z tytułu obligacji	Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek	Zobowiązania z tytułu umów leasingu
Kwota ogółem, w tym:	9 817 661,59	20 335 669,85	14 668 304,29	172 689,71
B. Terminowe, w tym:	9 817 661,59	20 335 669,85	14 668 304,29	172 689,71
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	0,00	0,00	110 400,33	21 813,85
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	688 569,85	0,00	22 320,97
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	9 817 661,59	0,00	0,00	46 178,57
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	19 647 100,00	14 557 903,96	82 376,32
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00

20.1 Zobowiązania z tytułu leasingu

Podział zobowiązań leasingowych na część długoterminową i krótkoterminową przedstawia poniższa tabela:

Zobowiązania leasingowe	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
Długoterminowe	96 276,54	128 306,75	94 949,07
Krótkoterminowe	76 413,17	86 701,41	49 103,43
Razem	172 689,71	215 008,16	144 052,50

Przedmiotem umów leasingu w Grupie Kapitałowej są samochody osobowe.

Zmiany w stanie zobowiązań leasingowych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Zmiany za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2026 roku	Zmiany za 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2025 roku	Zmiany za 6 miesięcy zakończone 30 czerwca 2025 roku
Stan na początek roku	215 008,16	166 998,84	166 998,84
Zawarcie nowych umów leasingu	0,00	152 745,94	0,00
Spłaty rat leasingowych	42 318,45	104 736,62	22 946,34
Stan na koniec okresu	172 689,71	215 008,16	144 052,50

20.2 Kredyty bankowe

Poniższe tabele przedstawiają stan poszczególnych kredytów w okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku, w 2025 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku z podziałem na długoterminowe i krótkoterminowe.

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Stan na dzień 30.06.2026 roku		
			długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1.	Bank Spółdzielczy Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku	130063/105/KG/OB/25	0,00	1 908 087,86	1 908 087,86
2.a	Bank Ochrony Środowiska S.A	S/78/04/2025/1144/KON	0,00	7 533 422,99	7 533 422,99
2.b	Bank Ochrony Środowiska S.A	S/77/04/2025/1144/K/KOO	0,00	376 150,74	376 150,74
Razem			0,00	9 817 661,59	9 817 661,59

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Stan na dzień 31.12.2025 roku		
			długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1.	Bank Spółdzielczy Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku	130063/105/KG/OB/25	1 470 514,34	0,00	1 470 514,34
Razem			1 470 514,34	0,00	1 470 514,34

Lp.	Kredytodawca	Nr umowy	Stan na dzień 30.06.2025 roku		
			długoterminowy	krótkoterminowy	Razem
1.	Bank Spółdzielczy Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku	130063/17/KG/OB/24	0,00	1 492 106,71	1 492 106,71
2.		130063/105/KG/OB/25	1 470 703,30	0,00	1 470 703,30
Razem			1 470 703,30	1 492 106,71	2 962 810,01

Grupa Kapitałowa na dzień 30 czerwca 2026 roku posiada następujące kredyty bankowe:

- Kredyt z umowy zawartej z Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku, umowa 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, 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 LU11/00017326/1 (nieruchomość należąca do Interbud Lublin S.A.)
 - Cesja należności z ubezpieczenia w/w nieruchomości
2. W dniu 31 października 2025 roku WRP Inwestycje Sp. z o.o. 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 inwestycji pod nazwą „Zielony Felin” w Lublinie.
- a. NR S/78/04/2025/1144/K/KON z dnia 31.10.2025 – Kredyt obrotowy w rachunku kredytowym nieodnawialny, kwota przyznanego kredytu: 27.000.000,00 zł, cel finansowania: Finansowanie kosztów netto inwestycji deweloperskiej polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych B1, B2 wraz z garażem podziemnym, położonych w Lublinie przy ul. Franczaka „Lalka” – Zielony Felin. Kredyt został uruchomiony 27.03.2026 roku
 - b. Nr S/77/04/2025/1144/K/KOO z dnia 31.10.2025 - Kredyt obrotowy w rachunku kredytowym odnawialny („Kredyt na VAT”) przy finansowaniu kredytów deweloperskich, kwota przyznanego kredytu: 500.000,00 zł, cel finansowania: Finansowanie podatku VAT dot. Inwestycji deweloperskiej polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych B1, B2 wraz z garażem podziemnym, położonych w Lublinie przy ul. Franczaka „Lalka” – Zielony Felin.
Kredyt został uruchomiony 29.05.2026 roku

Umowy kredytowe z BOŚ S.A. przewidują okres spłaty zadłużenia do dnia 31.05.2027 r. Oprocentowanie kredytów zostało ustalone na poziomie WIBOR 3M powiększone o marżę banku w wysokości 2,3 p.p. w stosunku rocznym.

Zabezpieczenia:

- weksel własny in blanco z deklaracją wystawioną przez spółkę,
- hipoteka umowna łączna do kwoty ok 41,25 mln zł na nieruchomościach będących własnością Spółki Zależnej
- cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, na których prowadzona jest inwestycja na rzecz Banku,
- pełnomocnictwo do rachunków spółki prowadzonych przez BOŚ S.A., w tym blokada środków na rachunku pomocniczym i zastaw finansowy na prawach do środków zgromadzonych na wszystkich rachunkach kredytobiorcy w BOŚ S.A. wraz z klauzulą kompensacyjną z wyłączeniem Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego,
- osobiste poręczenie wekslowe udzielone przez Zarząd Emitenta.

W 2025 Grupa Kapitałowa posiadała także 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. Kredyt ten został spłacony w całości w 2025 roku, a wszystkie ustanowione zabezpieczenia zostały zdjęte.

20.3. Wyemitowane obligacje

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:

- 7,00 p.p. - do czasu ustanowienia Hipotek na Nieruchomościach o wartości nie niższej niż 125% wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji;

- 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.

Zabezpieczenia Obligacji Serii A:**Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach Interbud Construction Sp. z o.o.:**

- nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 69/14, 69/16, 69/18, 69/20, 70/18 oraz 70/20, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 7.066 m², dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00376954/6,
- nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 72/5, 72/7, 72/9 oraz 72/11, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 879 m², dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00369859/8,
- nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 73/7, 73/9 oraz 73/11, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 4.577 m², dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00369860/8
- nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 70/14 oraz 70/16, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 2.042 m², dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00381634/5.

Hipoteka ustanowiona na nieruchomościach WRP Inwestycje Sp. z o.o.:

- nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 67/1, 67/2, 69/17 oraz 70/17, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 3.816 m², dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00321506/1,
- nieruchomość stanowiącą działkę niezabudowaną położoną w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka”, oznaczoną numerem 71/17, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o powierzchni 3.347 m², dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00377359/2,
- nieruchomość składającą się z położonych w Lublinie w pobliżu ul. Józefa Franczaka „Lalka” działek niezabudowanych oznaczonych numerami 71/19 oraz 71/20, obręb ewidencyjny nr 0011 Dziesiąta Wieś, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o łącznej powierzchni 3.592 m², dla której Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze LU11/00321505/4.

Zabezpieczenia Obligacji Serii B:

1. Hipoteka Podstawowa na Nieruchomości Podstawowej, która została ustanowiona (tj. wpisana w księdze wieczystej Nieruchomości Podstawowej) 5 stycznia 2026 r., będzie zabezpieczać zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej wyemitowanych Obligacji. Zabezpieczenie podstawowe stanowi:
- Działka zabudowana położona w Lublinie przy ul. Kalinowszczyzna 82, oznaczoną numerem 12/2, obręb ewidencyjny nr 14 – Kalinowszczyzna, gmina Lublin Miasto, powiat Miasto Lublin, województwo lubelskie, o powierzchni 1.000 m². Na nieruchomości znajduje się dwukondygnacyjny budynek mieszkalny z usługami w części parterowej o łącznej powierzchni użytkowej 370,44 m²
2. Hipoteka Dodatkowa - Emitent będzie uprawniony do zapewnienia ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia Zobowiązań z Obligacji w postaci hipoteki na Nieruchomości Dodatkowe. Hipoteka Dodatkowa będzie zabezpieczać Zobowiązania z Obligacji do maksymalnej sumy hipotecznej w wysokości równej 150% (sto pięćdziesiąt procent) wartości nominalnej Obligacji wyemitowanych i nieumorzonych według stanu na Dzień Ustalenia Wskaźnika LTV, w którym wartość Wskaźnika LTV wzrosła powyżej 80% (osiemdziesiąt procent) (w zaokrągleniu do pełnego procenta). Hipoteka Dodatkowa będzie korzystać z 1 (pierwszego) miejsca pod względem pierwszeństwa zaspokojenia
3. Weksel został wystawiony przez Emitenta i przekazany Administratorowi Zabezpieczeń wraz z deklaracją wekslową przewidującą m.in., że: (i) kwota, na jaką może zostać wypełniony Weksel, nie może przekroczyć 200% (dwieście procent) wartości nominalnej wyemitowanych i nieumorzonych Obligacji oraz (ii) najpóźniejszą datą, w jakiej może nastąpić uzupełnienie Weksla jest 31 grudnia 2038 r

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.

Podział zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji na część długoterminową i krótkoterminową przedstawia poniższa tabela:

Zobowiązania z tytułu wyemitowanych obligacji	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
Długoterminowe	19 647 100,00	19 647 100,00	11 702 210,92
Krótkoterminowe	688 569,85	59 240,15	0,00
Razem	20 335 669,85	19 706 340,15	11 702 210,92

Na wartość obligacji składają się:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
Wartość nominalna, w tym:	19 647 100,00	19 647 100,00	11 647 100,00
- seria A	11 647 100,00	11 647 100,00	11 647 100,00
- seria B	8 000 000,00	8 000 000,00	0,00
Naliczone odsetki wg SCN	688 569,85	59 240,15	55 110,92
Razem	20 335 669,85	19 706 340,15	11 702 210,92

20.4. Pożyczki otrzymane

Spółka otrzymująca pożyczkę	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	4 158 497,84	4 043 240,90	3 378 911,38
Flow Mokotów Spółka z o.o.	7 014 974,78	6 819 589,83	6 635 985,72
Apartments Inwestycje Sp. z o.o.	515 822,79	228 061,42	0,00
Interbud Centrum Spółka z o.o.	2 868 608,55	2 789 878,66	0,00
Interbud Silesia Spółka z o.o.	110 400,33	0,00	0,00
Razem	14 668 304,29	13 880 771,81	10 014 897,10
- długoterminowa	14 557 903,96	13 880 771,81	6 635 985,72
- krótkoterminowa	110 400,33	0,00	3 378 911,38

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 31.03.2028. 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.

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 31.05.2028. 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 01.10.2025 roku jednostka zależna Interbud Centrum Sp. z o.o. otrzymała pożyczkę od osoby fizycznej w wysokości 2 750 000,00 zł, której termin wymagalności określono na 31.03.2028 roku. Oprocentowanie pożyczki zostało ustalone na warunkach rynkowych według stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M + 2,2 p.p., a prawne zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowi poręczenie Interbud Construction Sp. z o.o. wraz z rygorem wynikającym z 777 § 1 pkt 5 kpc na rzecz pożyczkodawcy.

Dnia 08.06.2026 roku jednostka zależna Interbud Silesia Sp. z o.o. otrzymała od Spółki niepowiązanej z GK Interbud pożyczkę w wysokości 110.000,00 zł, której termin wymagalności określono na 05.08.2026 roku. Oprocentowanie pożyczki zostało ustalone na warunkach rynkowych według stopy procentowej wynoszącej WIBOR 3M + 2,2 p.p.

21. Zobowiązania handlowe, finansowe oraz pozostałe zobowiązania

Zobowiązania krótkoterminowe	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
1. Zobowiązania handlowe	2 227 191,36	4 903 181,24	3 461 536,02
2. Razem zobowiązania finansowe, w tym:	10 693 044,94	145 941,56	4 890 824,82
- z tytułu leasingu	76 413,17	86 701,41	49 103,43
- z tytułu krótkoterminowych kredytów bankowych	1 908 087,86	0,00	1 462 810,01
- z tytułu krótkoterminowych pożyczek	8 019 974,06	0,00	3 378 911,38
- z tytułu obligacji	688 569,85	59 240,15	0,00
3. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	0,00	0,00	0,00
4. Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	13 789 914,75	954 854,90	11 249 402,73
Zobowiązania z tytułu rozrachunków publiczno-prawnych	599 746,43	67 763,58	104 522,80
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy	10 362 625,74	835 973,39	11 142 852,78
Inne zobowiązania krótkoterminowe	2 827 542,58	51 117,93	2 027,15

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe wg terminu płatności

Termin płatności	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Inne zobowiązania
Kwota ogółem, w tym:	2 227 191,36	599 746,43	10 362 625,74	2 827 542,58
B. Terminowe, w tym:	2 063 204,02	599 746,43	10 362 625,74	2 827 542,58
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	2 061 325,17	574 450,43	10 362 625,74	1 965 730,20
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	1 878,85	25 296,00	0,00	9 199,98
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	395 533,40
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	19 803,45
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	437 275,55
A. Przeterminowane, w tym:	163 987,34	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	109 867,34	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	54 120,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00	0,00

22. Aktywa i pasywa z tytułu kontraktów długoterminowych

W ciągu 6 miesięcy 2026 roku, tak jak w 2025 roku żadna ze spółek tworzących Grupę Kapitałową nie realizowała kontraktów długoterminowych.

23. Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia

Zmiany w stanie rezerw na zobowiązania w okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku, w 2025 roku oraz w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku przedstawiają poniższe tabele:

Zmiany w okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku

Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2026 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na dzień 30.06.2026 roku
Rezerwa na sprawy sporne	4 629 073,00	0,00	0,00	0,00	4 629 073,00
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	464 502,37	0,00	0,00	34 737,76	429 764,61
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	84 900,00	0,00	16 000,00	68 900,00	0,00
Pozostałe rezerwy	12 000,00	0,00	0,00	12 000,00	0,00
Razem	5 190 475,37	0,00	16 000,00	115 637,76	5 058 837,61

Zmiany w 2025 roku

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na dzień 31.12.2025 roku
Rezerwa na sprawy sporne	4 857 835,80	0,00	0,00	228 762,80	4 629 073,00
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	95 597,09	372 405,28	0,00	3 500,00	464 502,37
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	55 100,00	29 800,00	0,00	0,00	84 900,00
Pozostałe rezerwy	12 000,00	0,00	0,00	0,00	12 000,00
Razem	5 020 532,89	402 205,28	0,00	232 262,80	5 190 475,37

Zmiany w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku

Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2025 roku	Utworzenie rezerw	Rozwiązanie rezerw	Wykorzystanie rezerw	Stan na dzień 30.06.2025 roku
Rezerwa na sprawy sporne	4 857 835,80	0,00	0,00	114 381,40	4 743 454,40
Rezerwa na koszty gwarancji i usterek	95 597,09	0,00	0,00	3 500,00	92 097,09
Rezerwa na badanie sprawozdania finansowego	55 100,00	0,00	0,00	55 100,00	0,00
Pozostałe rezerwy	12 000,00	0,00	0,00	12 000,00	0,00
Razem	5 020 532,89	0,00	0,00	184 981,40	4 835 551,49

24. Działalność zaniechana

W ramach restrukturyzacji Grupy, Zarząd jednostki dominującej z końcem 2015 roku czasowo wycofał się z działalności w zakresie wykonawstwa budowlanego i skoncentrował wyłącznie na działalności deweloperskiej.

25. Połączenia jednostek gospodarczych

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku, jak w roku poprzednim nie wystąpiło połączenie z innymi podmiotami.

26. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym nie uległy zmianie w stosunku do opisanych w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

Ryzyko stopy procentowej

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 występują długoterminowe instrumenty finansowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej.

Analiza wrażliwości wyniku finansowego na zmianę 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 jedenastu miesięcy dla zobowiązań kredytowanych, dwudziestu sześciu trzech dla zobowiązań z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek oraz trzydziestu miesięcy dla zobowiązań z tytułu emisji obligacji, kończących się odpowiednio 31 maja 2027 roku, 31 maja 2028 roku oraz 29 grudnia 2028 roku zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

Wyliczenie odchyłek wartości zobowiązań zmiennoprocentowych do końca ich wymagalności

Analiza wrażliwości na zmianę stopy procentowej	wzrost o 100 pb	wzrost o 200 pb	spadek o 100 pb	spadek o 200 pb
Zobowiązania zmiennoprocentowe	50 873 923,35 zł	51 614 282,62 zł	49 393 204,82 zł	48 652 845,55 zł
Wrażliwość netto	740 359,27 zł	1 480 718,53 zł	(740 359,27) zł	(1 480 718,53) zł

Zobowiązania kredytowe

Analizę sporządzono w oparciu o szacunki przedstawione przez Narodowy Bank Polski. Projekcja¹ przewiduje, iż stawka WIBOR 3M w kolejnych latach (tj. 2026 rok, 2027 rok i 2028 rok) wyniesie kolejno: 3,87%, 3,87% oraz 3,87%. Z uwagi na decyzję o utrzymaniu stóp procentowych NBP na niezmiennym poziomie² prognozowana stawka WIBOR 3M została przyjęta na poziomie 3,87% od miesiąca lipiec 2026 r. włącznie.

W tej sytuacji łączna wartość odsetek kredytowych przy oprocentowaniu równym WIBOR 3M wynoszącym 3,87 % od miesiąca lipiec 2026 roku włącznie, powiększonym o marżę bankową 3,5 p.p. oraz 2,30 p.p. (zgodnie z umowami kredytowymi zawartymi przez Spółkę) przez cały okres trwania umów kredytowych (tj. do 31 maja 2027 roku) wyniesie 539 421,70 zł, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie 10 339 067,17 zł.

Zobowiązania kredytowe (odsetki)										
	2Q2025	3Q2025	4Q2025	1Q2026	2Q2026	3Q2026	4Q2026	1Q2027	2Q2027	kapitał z odsetkami na koniec umowy
stan na dzień 30.06.2026	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	158 148,79	158 148,79	141 666,88	81 457,25	10 339 067,17
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	182 849,26	182 849,26	164 060,53	94 659,40	10 424 063,92
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	207 549,74	207 549,74	186 454,17	107 861,54	10 509 060,67
spadek WIBOR 3M o 100 pb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	133 448,31	133 448,31	119 273,23	68 255,10	10 254 070,43
spadek WIBOR 3M o 200 pb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108 747,84	108 747,84	96 879,59	55 052,95	10 169 073,68
Narastająco										
stan na dzień 30.06.2026	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	158 148,79	316 297,58	457 964,46	539 421,70	10 339 067,17
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	182 849,26	365 698,53	529 759,05	624 418,45	10 424 063,92
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	207 549,74	415 099,48	601 553,65	709 415,20	10 509 060,67
spadek WIBOR 3M o 100 pb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	133 448,31	266 896,62	386 169,86	454 424,96	10 254 070,43
spadek WIBOR 3M o 200 pb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85 185,00	128 010,25	162 829,73	177 193,80	10 169 073,68

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 3M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek kredytowych wyniesie **624 418,45 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie **10 424 063,92 zł**. Jest to wartość **o 84 996,75 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 3,87% od miesiąca lipiec 2026 r. włącznie.

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 3M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek kredytowych wyniesie **709 415,20 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie **10 509 060,67 zł**. Jest to wartość **o 169 993,49 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 3,87% od miesiąca lipiec 2026 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 3M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek kredytowych wyniesie **454 424,96 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie **10 254 070,43 zł**. Jest to wartość **o 84 996,75 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 3,87% od miesiąca lipiec 2026 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 3M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek kredytowych wyniesie **369 428,21 zł**, a całe zobowiązanie kredytowe wraz z kapitałem wyniesie **10 169 073,68 zł**. Jest to wartość **o 169 993,49 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 3,87% od miesiąca lipiec 2026 r. włącznie.

Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek

Analizę sporządzono w oparciu o szacunki przedstawione przez Narodowy Bank Polski. Projekcja³ przewiduje, iż stawka WIBOR 3M w kolejnych latach (tj. 2026 rok, 2027 rok i 2028 rok) wyniesie kolejno: 3,87%, 3,87% oraz 3,87%. Z uwagi na decyzję o utrzymaniu stóp procentowych NBP na niezmiennym poziomie⁴ prognozowana stawka WIBOR 3M została przyjęta na poziomie 3,87% od miesiąca lipiec 2026 r. włącznie.

W tej sytuacji łączna wartość odsetek z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek przy oprocentowaniu równym WIBOR 3M wynoszącym 3,87% od miesiąca lipiec 2026 włącznie, powiększonym o marżę 2,2 p.p. (zgodnie ze wszystkimi umowami pożyczkowymi zawartymi przez Spółkę) przez cały okres trwania umów pożyczkowych (tj. do 31 maja 2028 roku) wyniesie 2 628 256,03 zł, a całe zobowiązanie z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek wraz z kapitałem wyniesie 16 168 256,03 zł.

¹ Projekcja inflacji i PKB – lipiec 2026, 10 lipca 2026 r. <https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-lipiec-2026/>

² Informacja po posiedzeniu Rady Polityki Pieniężnej w dniach 7-8 lipca 2026 r., Warszawa, 8 lipca 2026 r.

³ Projekcja inflacji i PKB – lipiec 2026, 10 lipca 2026 r. <https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-lipiec-2026/>

⁴ Informacja po posiedzeniu Rady Polityki Pieniężnej w dniach 7-8 lipca 2026 r., Warszawa, 8 lipca 2026 r.

Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek (odsetki)								
	1Q2025	2Q2025	3Q2025	4Q2025	1Q2026	2Q2026	3Q2026	4Q2026
stan na dzień 30.06.2026	300 022,45	178 796,91	169 618,50	208 975,94	199 068,55	202 977,04	205 914,36	205 475,32
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	300 022,45	178 796,91	169 618,50	208 975,94	199 068,55	202 977,04	239 837,64	239 326,28
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	300 022,45	178 796,91	169 618,50	208 975,94	199 068,55	202 977,04	273 760,93	273 177,24
spadek WIBOR 3M o 100 pb	300 022,45	178 796,91	169 618,50	208 975,94	199 068,55	202 977,04	171 991,07	171 624,36
spadek WIBOR 3M o 200 pb	300 022,45	178 796,91	169 618,50	208 975,94	199 068,55	202 977,04	138 067,78	137 773,40
Narastająco								
stan na dzień 30.06.2026	300 022,45	478 819,36	648 437,86	857 413,80	1 056 482,35	1 259 459,39	1 465 373,75	1 670 849,07
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	300 022,45	478 819,36	648 437,86	857 413,80	1 056 482,35	1 259 459,39	1 499 297,03	1 738 623,31
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	300 022,45	478 819,36	648 437,86	857 413,80	1 056 482,35	1 259 459,39	1 533 220,32	1 806 397,56
spadek WIBOR 3M o 100 pb	300 022,45	478 819,36	648 437,86	857 413,80	1 056 482,35	1 259 459,39	1 431 450,46	1 603 074,82
spadek WIBOR 3M o 200 pb	300 022,45	478 819,36	648 437,86	857 413,80	1 056 482,35	1 259 459,39	1 397 527,17	1 535 300,57

Zobowiązania z tytułu pożyczek wobec pozostałych jednostek (odsetki)							
	1Q2027	2Q2027	3Q2027	4Q2027	1Q2028	2Q2028	kapitał z odsetkami na koniec umowy
stan na dzień 30.06.2026	201 008,47	203 241,89	205 475,32	205 475,32	104 874,63	37 331,33	16 168 256,03
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	234 123,53	236 724,91	239 326,28	239 326,28	122 152,17	43 481,47	16 393 757,95
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	267 238,60	270 207,92	273 177,24	273 177,24	139 429,70	49 631,61	16 619 259,87
spadek WIBOR 3M o 100 pb	167 893,40	169 758,88	171 624,36	171 624,36	87 597,10	31 181,19	15 942 754,11
spadek WIBOR 3M o 200 pb	134 778,33	136 275,87	137 773,40	137 773,40	70 319,56	25 031,06	15 717 252,20
Narastająco							
stan na dzień 30.06.2026	1 871 857,53	2 075 099,43	2 280 574,75	2 486 050,07	2 590 924,70	2 628 256,03	16 168 256,03
wzrost WIBOR 3M o 100 pb	1 972 746,85	2 209 471,75	2 448 798,03	2 688 124,31	2 810 276,48	2 853 757,95	16 393 757,95
wzrost WIBOR 3M o 200 pb	2 073 636,16	2 343 844,08	2 617 021,32	2 890 198,56	3 029 628,26	3 079 259,87	16 619 259,87
spadek WIBOR 3M o 100 pb	1 770 968,22	1 940 727,10	2 112 351,46	2 283 975,82	2 371 572,92	2 402 754,11	15 942 754,11
spadek WIBOR 3M o 200 pb	1 670 078,90	1 806 354,77	1 944 128,17	2 081 901,57	2 152 221,14	2 177 252,20	15 717 252,20

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 3M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu pożyczek wyniesie **2 853 757,95 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **16 393 757,95 zł**. Jest to wartość **o 225 501,92 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 3,87% od miesiąca lipiec 2026 r. włącznie.

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 3M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu pożyczek wyniesie **3 079 259,87 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **16 619 259,87 zł**. Jest to wartość **o 451 003,84 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 3,87% od miesiąca lipiec 2026 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 3M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu pożyczek wyniesie **2 402 754,11 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **15 942 754,11 zł**. Jest to wartość **o 225 501,92 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 3,87% od miesiąca lipiec 2026 r. włącznie.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 3M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu pożyczek wyniesie **2 177 252,20 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **15 717 252,20 zł**. Jest to wartość **o 451 003,84 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 3M, wynoszącym 3,87% od miesiąca lipiec 2026 r. włącznie.

Należy zwrócić uwagę, iż wszystkie pożyczki wykazane pochodzą od udziałowców poszczególnych spółek celowych i są podporządkowane pod realizację poszczególnych inwestycji i ich wymagalność nastąpi po zakończeniu poszczególnych inwestycji.

Obligacje

Analizę sporządzono w oparciu o szacunki przedstawione przez Narodowy Bank Polski. Projekcja⁵ przewiduje, iż stawka WIBOR 3M w kolejnych latach (tj. 2026 rok, 2027 rok i 2028 rok) wyniesie kolejno: 3,87%, 3,87% oraz 3,87% - analogiczne założenia przyjęto dla stawki WIBOR 6M, tj. brak zmiany w stosunku do wartości z dnia 30.06.2026 r.⁶, która wyniosła 3,90%. Z uwagi na decyzję o utrzymaniu stóp procentowych NBP na niezmiennym poziomie⁷ prognozowana stawka WIBOR 6M została przyjęta

⁵ Projekcja inflacji i PKB – lipiec 2026, 10 lipca 2026 r. <https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-lipiec-2026/>

⁶ Wartość WIBOR 6M z dnia 30.06.2026 r. według strony bankier.pl, https://www.bankier.pl/mieszkaniowe/stopy-procentowe/wibor?rateDate=2026-06-30&rateChartType=6m#google_vignette

⁷ Informacja po posiedzeniu Rady Polityki Pieniężnej w dniach 7-8 lipca 2026 r., Warszawa, 8 lipca 2026 r.

na poziomie 3,90% od miesiąca lipiec 2026 r. włącznie.

W tej sytuacji łączna wartość odsetek z tytułu wyemitowanych obligacji przy oprocentowaniu równym WIBOR 6M wynoszącym od miesiąca lipiec 2026 roku 3,90%, powiększonym o marżę 5,5 p.p dla Obligacji serii A oraz 5,0 p.p dla Obligacji serii B (zgodnie z umowami zawartymi przez Spółkę) przez cały okres trwania umowy o oferowanie obligacji, do dnia ich wykupu (tj. do 19 czerwca 2028 roku dla Obligacji serii A oraz 29 grudnia 2028 roku Obligacji serii B) wyniesie wraz z kapitałem 23 626 240,88 zł.

Zobowiązania z tytułu obligacji (odsetki)					
	2Q2025	3Q2025	4Q2025	1Q2026	2Q2026
stan na 30.06.2026	47 086,19	298 788,00	-284 674,05	546 612,86	-569 306,99
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	298 788,00	-284 674,05	546 612,86	-569 306,99
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	298 788,00	-284 674,05	546 612,86	-569 306,99
spadek WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	298 788,00	-284 674,05	546 612,86	-569 306,99
spadek WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	298 788,00	-284 674,05	546 612,86	-569 306,99
Narastająco					
stan na 30.06.2026	47 086,19	345 874,19	61 200,14	607 813,00	38 506,01
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	345 874,19	61 200,14	607 813,00	38 506,01
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	345 874,19	61 200,14	607 813,00	38 506,01
spadek WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	345 874,19	61 200,14	607 813,00	38 506,01
spadek WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	345 874,19	61 200,14	607 813,00	38 506,01

Zobowiązania z tytułu obligacji (odsetki)					
	3Q2026	4Q2026	1Q2027	2Q2027	3Q2027
stan na 30.06.2026	455 419,51	455 419,51	445 519,08	450 469,30	455 419,51
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	504 940,97	504 940,97	493 963,99	499 452,48	504 940,97
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	554 462,42	554 462,42	542 408,89	548 435,66	554 462,42
spadek WIBOR 6M o 100 pb	405 898,05	405 898,05	397 074,18	401 486,12	405 898,05
spadek WIBOR 6M o 200 pb	356 376,59	356 376,59	348 629,28	352 502,94	356 376,59
Narastająco					
stan na 30.06.2026	493 925,52	949 345,03	1 394 864,11	1 845 333,41	2 300 752,92
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	543 446,98	1 048 387,94	1 542 351,93	2 041 804,41	2 546 745,38
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	592 968,43	1 147 430,86	1 689 839,75	2 238 275,41	2 792 737,83
spadek WIBOR 6M o 100 pb	444 404,06	850 302,11	1 247 376,29	1 648 862,41	2 054 760,46
spadek WIBOR 6M o 200 pb	394 882,60	751 259,20	1 099 888,47	1 452 391,41	1 808 768,00

Zobowiązania z tytułu obligacji (odsetki)						
	4Q2027	1Q2028	2Q2028	3Q2028	4Q2028	kapitał z odsetkami na koniec umowy
stan na 30.06.2026	455 419,51	450 469,30	417 474,50	179 463,01	175 561,64	23 626 240,88
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	504 940,97	499 452,48	462 947,59	199 627,40	195 287,67	24 056 101,48
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	554 462,42	548 435,66	508 420,69	219 791,78	215 013,70	24 485 962,09
spadek WIBOR 6M o 100 pb	405 898,05	401 486,12	372 001,40	159 298,63	155 835,62	23 196 380,28
spadek WIBOR 6M o 200 pb	356 376,59	352 502,94	326 528,31	139 134,25	136 109,59	22 766 519,68
Narastająco						
stan na 30.06.2026	2 756 172,43	3 206 641,73	3 624 116,22	3 803 579,24	3 979 140,88	23 626 240,88
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	3 051 686,34	3 551 138,82	4 014 086,42	4 213 713,81	4 409 001,48	24 056 101,48
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	3 347 200,26	3 895 635,92	4 404 056,61	4 623 848,39	4 838 862,09	24 485 962,09
spadek WIBOR 6M o 100 pb	2 460 658,51	2 862 144,63	3 234 146,03	3 393 444,66	3 549 280,28	23 196 380,28
spadek WIBOR 6M o 200 pb	2 165 144,60	2 517 647,53	2 844 175,84	2 983 310,09	3 119 419,68	22 766 519,68

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 6M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **4 409 001,48 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **24 056 101,48 zł**. Jest to wartość o **429 860,60 zł** większa od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M przyjętym na poziomie 3,90% od lipiec 2026 r.

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 6M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **4 838 862,09 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **24 485 962,09 zł**. Jest to wartość o

859 721,21 zł większa od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M przyjętym na poziomie 3,90% od lipiec 2026 r.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 6M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **3 549 280,28 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **23 196 380,28 zł**. Jest to wartość **o 429 860,60 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M przyjętym na poziomie 3,90% od lipiec 2026 r.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 6M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **3 119 419,68 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **22 766 519,68 zł**. Jest to wartość **o 859 721,21 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M przyjętym na poziomie 3,90% od lipiec 2026 r.

W nawiązaniu do obecnej sytuacji gospodarczej w Polsce i na świecie, charakteryzującej się stabilizacją inflacji w pobliżu celu wyznaczonego przez NBP oraz opanowaniem presji na wzrost stóp procentowych (które weszły w fazę stabilizacji i stopniowego łagodzenia), można w najbliższym okresie oczekiwać wyższej przewidywalności oraz docelowo niższych kosztów finansowania zewnętrznego. Biorąc pod uwagę powyższe oraz uwzględniając wysokość odchylenia wartości odsetek od zobowiązań oprocentowanych zmienną stopą procentową, należy uznać występujące w okresie sprawozdawczym ryzyko stopy procentowej za nieduże. Przez odniesienie do sumy bilansowej, ze sprawozdawczego punktu widzenia stanowi ono wartość poniżej progu istotności.

a. Ryzyko utraty płynności finansowej

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

	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2026 roku
wskaźnik płynności bieżącej	1,97	1,56	4,28	2,20
wskaźnik szybkiej płynności	0,16	0,10	1,00	0,52
wskaźnik płynności gotówkowej	0,11	0,02	0,71	0,37
Debt to Equity Ratio	0,85	2,39	4,66	11,40
wskaźnik szybkiej płynności*	0,21	0,15	1,07	0,71
wskaźnik płynności gotówkowej*	0,15	0,03	0,76	0,50
Debt to Equity Ratio **	0,85	1,90	1,40	2,03

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

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

Wskaźnik płynności bieżącej

Wskaźnik płynności bieżącej informuje o zdolności Grupy Kapitałowej do regulowania swoich krótkoterminowych zobowiązań za pomocą najbardziej płynnych aktywów obrotowych. 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. Na koniec 2023 roku wskaźnik wynosił 1,97, by w 2024 roku nieznacznie spaść do poziomu 1,56. Obie te wartości oscylowały w granicach klasycznego przedziału bezpieczeństwa, co świadczyło o bardzo stabilnej i zdrowej sytuacji płynnościowej. Zasadnicza zmiana nastąpiła na koniec 2025 roku, kiedy wskaźnik skokowo wzrósł do 4,28. W drugim kwartale 2026 roku wyraźnie skorygował się w dół, osiągając poziom 2,20. Tak wysokie odczyty w ostatnich badanych okresach oznaczają silną nadpłynność w klasycznym ujęciu finansowym. W przypadku grupy deweloperskiej jest to jednak najczęściej efekt znaczącego przyrostu aktywów obrotowych – wzrost produkcji w toku. Oznacza to pełne, a wręcz ponadprzeciętne zabezpieczenie bieżących zobowiązań Grupy, choć jednocześnie wskazuje na zaangażowanie znacznego kapitału w realizowane projekty inwestycyjne.

Wskaźnik płynności szybkiej

Wskaźnik szybkiej płynności mierzy zdolność przedsiębiorstwa do spłaty bieżących zobowiązań krótkoterminowych przy wykorzystaniu najbardziej płynnych aktywów. W latach 2023–2024 wskaźnik utrzymywał się na bardzo niskim poziomie (odpowiednio 0,16 i 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. W 2025 r. sytuacja uległa poprawie, kiedy wskaźnik wzrósł do 1,00 osiągając poziom

uznawany za bezpieczny. Na koniec pierwszego półrocza 2026 r. (stan na 30.06.2026 r.) wskaźnik bazowy skorygował się do wartości 0,52. Co jednak kluczowe, po oczyszczeniu zobowiązań krótkoterminowych z wpłat klientów gromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych (MRP), skorygowana wartość wskaźnika wyniosła 0,71, co nadal świadczy o bezpiecznym poziomie zabezpieczenia bieżących zobowiązań i utrzymaniu stabilności płatniczej Grupy.

Wskaźnik płynności gotówkowej

Wskaźnik płynności gotówkowej (*Cash Ratio*) mierzy zdolność przedsiębiorstwa do natychmiastowej spłaty zobowiązań krótkoterminowych, wyłącznie za pomocą posiadanych środków pieniężnych i ich ekwiwalentów. Przyjmuje się, że optymalny poziom tego wskaźnika powinien mieścić się w widełkach 0,10-0,20. W 2023 r. wskaźnik wynosił 0,11, a w 2024 r. spadł 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, co oznaczało istotne wzmocnienie pozycji gotówkowej. Na koniec pierwszego półrocza 2026 r. (stan na 30.06.2026 r.) wskaźnik bazowy skorygował się do wartości 0,37. Co istotne, przy założeniu oczyszczenia zobowiązań krótkoterminowych z wpłat klientów gromadzonych na MRP, poziom tego wskaźnika w drugim kwartale 2026 r. wyniósł 0,50. Aktualnie Grupa dysponuje znacznie większym poziomem środków pieniężnych w relacji do zobowiązań bieżących (znacznie powyżej rynkowych widełek), co przekłada się na stabilną, bieżącą wypłacalność i wysokie bezpieczeństwo finansowe.

Poprawa wskaźników płynności wynikała ze wzrostu finansowania kapitałem dłużnym długookresowym (emisja obligacji), co przełożyło się na stabilność finansową Grupy Kapitałowej.

Debt to Equity Ratio

Wskaźnik ten pomaga w ocenie wykorzystania dźwigni finansowej przez podmiot. W 2023 r. wskaźnik ten wyniósł 0,85, co oznaczało odbudowę kapitałów własnych i zrównoważoną strukturę finansowania. W kolejnych latach widoczny jest jednak bardzo silny wzrost wskaźnika – do 2,39 w 2024 r. oraz 4,66 w 2025 r. Trend ten utrzymał się w pierwszym kwartale 2026 r., kiedy to osiągnął poziom 6,42, co na pierwszy rzut oka wskazuje na drastycznie rosnące wykorzystanie kapitału obcego. Należy jednak wyraźnie zaznaczyć, iż znaczna część długu przeznaczonego na finansowanie zakupu nieruchomości pochodzi od udziałowców danych spółek. W ocenie analitycznej dług ten należy traktować jako kapitał własny (ponieważ nie jest to twardy dług zewnętrzny wobec banków czy obligatariuszy), co w standardowym ujęciu księgowym mocno zaciemnia faktyczny poziom wskaźnika. Przy uwzględnieniu zobowiązań skorygowanych o pożyczki udziałowców (potraktowane jako kapitały własne), wskaźnik na koniec drugiego kwartału 2026 r. wynosi 2,03. Jest to bardzo korzystny i bezpieczny obraz struktury kapitałowej, świadczący o zwiększeniu stabilności finansowej Grupy. Pokazuje to dynamiczną odbudowę kondycji finansowej i umiejętność bezpiecznego zarządzania cyklem inwestycyjnym, typowym dla sektora deweloperskiego.

27. Zarządzanie kapitałem

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN uważa za kapitał posiadany kapitał własny. Utrzymywany przez nią kapitał własny spełnia wymogi określone w Kodeksie spółek handlowych oraz w ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, brak jest innych nałożonych zewnętrznie wymogów kapitałowych. Celem Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w zarządzaniu ryzykiem kapitałowym jest ochrona zdolności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN do kontynuowania działalności, tak aby możliwe było realizowanie zwrotu dla akcjonariuszy oraz korzyści dla innych zainteresowanych stron.

Podstawowym kryterium doboru instrumentów finansowych oraz ich struktury jest bezpieczeństwo lokat, a w następnej kolejności ich rentowność.

28. Zobowiązania warunkowe

Grupa Kapitałowa nie zaciągała zobowiązań warunkowych aktywnych na dzień 30 czerwca 2026 roku, jak i w całym 2025 roku.

29. Zobowiązania inwestycyjne

Na dzień sprawozdawczy 30 czerwca 2026 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2025 roku nie wystąpiły zobowiązania inwestycyjne.

30. Instrumenty finansowe

Grupa Kapitałowa posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa			Wartość godziwa		
	30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku	30 czerwca 2025 roku	30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku	30 czerwca 2025 roku
Pożyczki udzielone (krótkoterminowe)	231 090,86	484 906,89	280 727,74	231 090,86	484 906,89	280 727,74
Pożyczki udzielone (długoterminowe)	267 571,87	0,00	0,00	267 571,87	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 750 736,37	9 134 091,16	11 648 137,61	11 750 736,37	9 134 091,16	11 648 137,61
Należności handlowe	69 653,63	119 007,77	31 964,83	69 653,63	119 007,77	31 964,83

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa			Wartość godziwa		
	30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku	30 czerwca 2025 roku	30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku	30 czerwca 2025 roku
Kredyty bankowe długoterminowe	0,00	1 470 514,34	1 500 000,00	0,00	1 470 514,34	1 500 000,00
Kredyty bankowe krótkoterminowe	9 817 661,59	0,00	1 462 810,01	9 817 661,59	0,00	1 462 810,01
Pożyczki otrzymane długoterminowe	14 557 903,96	13 880 770,81	6 635 985,72	14 557 903,96	13 880 770,81	6 635 985,72
Pożyczki otrzymane krótkoterminowe	110 400,33	0,00	3 378 911,38	110 400,33	0,00	3 378 911,38
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe	96 276,54	128 306,75	94 949,07	96 276,54	128 306,75	94 949,07
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego krótkoterminowe	76 413,17	86 701,41	49 103,43	76 413,17	86 701,41	49 103,43
Obligacje wyemitowane długoterminowe	19 647 100,00	19 647 100,00	11 702 210,92	19 647 100,00	19 647 100,00	11 702 210,92
Obligacje wyemitowane krótkoterminowe	688 569,85	59 240,15	0,00	688 569,85	59 240,15	0,00
Zobowiązania handlowe	2 227 191,36	4 903 181,24	3 461 536,02	2 227 191,36	4 903 181,24	3 461 536,02

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Przychody i koszty w okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	13 755,84	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 564,47	0,00	0,00
Należności handlowe	229,72	0,00	0,00
Zobowiązania finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Kredyty bankowe	0,00	96 182,83	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	6 686,78	0,00
Obligacje wyemitowane	0,00	1 628 743,40	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	1 294,26	0,00

Przychody i koszty w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	5 458,98	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 479,80	0,00	0,00
Należności handlowe	0,00	0,00	0,00

Zobowiązania finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Kredyty bankowe	0,00	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane	0,00	6 451,15	0,00
Zobowiązania z tytułu obligacji	0,00	55 944,26	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	437,47	0,00

31. Pochodne instrumenty finansowe

Na dzień 30 czerwca 2026 roku, na dzień 31 grudnia 2025 roku i na dzień 30 czerwca 2025 roku w Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN nie wystąpiły instrumenty pochodne.

32. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W I półroczu 2026 i w roku 2025 Grupa Kapitałowa dokonywała transakcji z podmiotami powiązаныmi osobowo. Transakcje z podmiotami powiązаныmi kapitałowo zostały wyłączone w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi osobowo:

01.01.2026 roku - 30.06.2026 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp.z o.o.	3 000,00	130 308,94	0,00	70 000,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	12 000,00	24 000,00	2 648,64	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	15 000,00	154 308,94	2 648,64	70 000,00

1.01.2025 roku - 31.12.2025 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp.z o.o.	6 000,00	383 159,06	0,00	85 000,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	58 000,00	48 000,00	22 661,66	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	64 000,00	431 159,06	22 661,66	85 000,00

1.01.2025 roku - 30.06.2025 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp.z o.o.	3 973,80	125 281,92	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	12 000,00	24 000,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	15 973,80	149 281,92	0,00	0,00

30.06.2026

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
Serv&Coop Sp.z o.o.	615,00	6 150,00	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	55 071,02	0,00	185 602,26	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	55 686,02	6 150,00	185 602,26	0,00

31.12.2025

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
Serv&Coop Sp.z o.o.	0,00	39 957,82	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	43 671,02	0,00	183 523,14	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	43 671,02	39 957,82	183 523,14	0,00

30.06.2025

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
Serv&Coop Sp.z o.o.	0,00	51 196,93	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	20 840,64	0,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	20 840,64	51 196,93	0,00	0,00

Poza wyżej wymienionymi, Spółka nie przeprowadzała za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2026 roku i w 2025 roku innych transakcji z jednostkami powiązanymi osobowo.

33. Struktura właścicielska i transakcje z kadrą zarządzającą**33.1. Struktura właścicielska**

Struktura akcjonariatu jednostki dominującej na dzień 30.06.2025 roku zaprezentowana została poniżej:

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%

Struktura akcjonariatu jednostki dominującej na dzień 30.06.2026 roku zaprezentowana została poniżej:

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	19,23%
	na okaziciela	435 162	3,86%	435 162	2,83%
	razem	1 912 742	16,96%	3 390 322	22,06%
Sylwester Bogacki	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 477 985	13,11%	2 955 970	18,72%
	na okaziciela	376 361	3,34%	376 361	2,45%
	razem	1 854 346	16,45%	3 332 331	21,68%
MTT Investment Sp. z o.o	imienne uprzywilejowane co do głosu	1 137 500	10,09%	2 275 000	14,80%
RO1Capital Sp. z o.o. (dawniej: La Mania sp. z o.o.)	na okaziciela	1 000 000	8,87%	1 000 000	6,51%
Pozostali	na okaziciela	5 371 412	47,64%	5 371 412	34,95 %
Razem	-	11 276 000	100,00%	15 790 400	100,00%

33.2. Koszty wynagrodzeń wyższej kadry kierowniczej jednostki dominującej i jednostek zależnych

Wynagrodzenie wypłacone lub należne członkom Zarządu oraz Członkom Rady Nadzorczej jednostki dominującej oraz Zarządom jednostek zależnych przedstawia poniższa tabela. Jednostki zależne nie posiadają Rad Nadzorczych.

Wyszczególnienie	6 miesięcy zakończonych 30.06.2026 roku	6 miesięcy zakończonych 30.06.2025 roku
Zarząd	180 000,00	180 000,00
Rada Nadzorcza	72 600,00	72 600,00
Komitet Audytu	750,00	2 250,00
Zarządy jednostek zależnych	123 042,00	141 107,80
Razem	376 392,00	395 957,80

34. Sprawy sądowe

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

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie
					art. 174 § 1 pkt 1 KPC. Interbud-Lublin SA posiada utworzoną rezerwę na ewentualne zobowiązanie w związku z roszczeniem powoda.

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

L.p.	Strony postępowania	Data /Organ/ Sygn. akt	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu w zł	Stanowisko w sprawie
1.	L & W Future Sp. z o.o. Powód: Rupes Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 04.2020r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Przemysłu Agnieszka Bandosz. Sygn. akt GKM 23/20	O zapłatę za faktury z tyt. umowy najmu lokali użytkowych	19.259,14	W dniu 01.04.2020 r. został skierowany wniosek o wszczęcie egzekucji na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Przemysłu, V Wydział Gospodarczy z dnia 21.11.2019 r. sygn. akt V GC 344/19 upr wraz z klauzulą wykonalności z dnia 19.02.2020 r. Komornik dokonał zajęcia rachunków bankowych. W dniu 25.05.2026 r. Powód otrzymał postanowienie komornika sądowego przedmiotowego Sądu, który postanowił umorzyć postępowanie egzekucyjne wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji.
2.	Invest Partner Mateusz Witkowski Sp. K. Powód: Interbud Apartments Sp. z o.o.	Data wszczęcia postępowania: 2024 r. Sygn. akt: IX GC 200/24	O zapłatę należności z tytułu solidarnej odpowiedzialności i za wynagrodzenie podwykonawcy	263.015,00	Roszczenie powoda w pełni udokumentowane. 9 września 2024 zapadł wyrok zaoczny zasądzający na korzyść powoda wnioskowaną kwotę wraz z odsetkami i kosztami. Wszczęto egzekucję komorniczą.

35. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym, tj. po 30 czerwca 2026 r., do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego wystąpiły następujące istotne zdarzenia:

W dniu 8 lipca 2026 r. spółka zależna WRP Inwestycje Sp. z o.o. zawarła z lokalnymi podmiotami świadczącymi usługi budowlane pakiet umów dotyczących wykonania poszczególnych robót budowlanych w ramach inwestycji „Osiedle Zielony Felin” w Lublinie. Łączna szacunkowa wartość zawartych umów wynosi około 1,5 mln zł netto. Przedmiotem umów są m.in. wykonanie drzwi do lokali mieszkalnych i budynków oraz kompleksowej wentylacji.

Zakończenie realizacji inwestycji planowane jest na I kwartał 2027 r. W ramach inwestycji przewidziano budowę 143 lokali mieszkalnych. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania spółka posiadała 72 podpisanych umów deweloperskich oraz 8 umów rezerwacyjnych. Stopień zaawansowania prac przekroczył 50%.

W dniu 16 lipca 2026 r. spółka zależna Interbud Apartments Sp. z o.o. wraz z dwoma podmiotami spoza Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin utworzyła spółkę Stara Farbiarnia sp. z o.o. Interbud Apartments sp. z o.o. posiada 25% udziałów w kapitale zakładowym nowoutworzonej spółki. Stara Farbiarnia sp. z o.o. nie jest objęta konsolidacją w ramach Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin.

Przedmiotem działalności spółki będzie realizacja inwestycji deweloperskiej w Lublinie, obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego o powierzchni użytkowej mieszkań (PUM) wynoszącej około 4 200 m². Interbud-Lublin S.A. będzie odpowiedzialny za koordynację realizacji przedmiotowej inwestycji.

W dniu 30 lipca 2026 r. spółka zależna Apartments Inwestycje Sp. z o.o. zawarła aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, położonych w centrum Lublina. Zgodnie z aneksem zawarcie umowy przyrzeczonej uzależniono od uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, przy czym umowa przyrzeczona powinna zostać zawarta nie później niż do dnia 30 września 2026 r.

W dniu 28 września 2026 r. spółka zależna Apartments Inwestycje Sp. z o.o. zawarła aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi, położonych w centrum Lublina. Zgodnie z aneksem zawarcie umowy przyrzeczonej uzależniono od uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, przy czym umowa przyrzeczona powinna zostać zawarta nie później niż do dnia 30 Listopada 2026 r. Spółka dodatkowo na poczet ustalonej ceny zgodnie z tym aneksem zobowiązała się do wpłaty 100 tys. zaliczki i 100 tys. zadatku w terminie do 30.09.2026r.

Na poczet ceny nabycia nieruchomości spółka zależna wpłaciła wcześniej łącznie 1,1 mln zł tytułem zadatku i zaliczki. Cena nieruchomości określona w umowie przedwstępnej wynosi około 5,1 mln zł netto. Na nieruchomości planowana jest realizacja inwestycji mieszkaniowo-usługowej o powierzchni około 2.700 m² PUM + PUU.

W dniu 26 sierpnia 2026 r. Zarząd Interbud Lublin SA podjął uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w granicach kapitału docelowego poprzez emisję 1.000.000 zwykłych akcji na okaziciela serii H o wartości nominalnej 0,10 zł każda. Cena emisyjna jednej akcji została ustalona na 2,50 zł, a łączna wartość wkładów pieniężnych z tytułu objęcia akcji wynosi 2,5 mln zł.

W dniu 28 sierpnia 2026 r. Interbud Lublin SA powzięła informację o objęciu wszystkich akcji serii H przez trzy podmioty w ramach subskrypcji prywatnej. Podwyższenie kapitału zakładowego nastąpi z chwilą jego rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego proces rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego oraz rejestracji akcji serii H w KDPW nie został zakończony. W dniu 2 września 2026 r. do Interbud Lublin SA wpłynęły powiadomienia osób pełniących obowiązki zarządcze dotyczące objęcia przez nie akcji serii H w ramach przeprowadzonej subskrypcji prywatnej.

W dniu 1 września 2026 r. Interbud Lublin SA zawarła umowę sprzedaży nieruchomości o powierzchni około 0,24 ha, położonej przy ul. Relaksowej w Lublinie, przeznaczonej pierwotnie pod realizację inwestycji mieszkaniowej.

Cena sprzedaży nieruchomości wynosi około 5,2 mln zł brutto. Wydanie nieruchomości nastąpiło do dnia 3 września 2026 r. Nabywca nie jest podmiotem powiązany z Interbud Lublin SA. Decyzja o sprzedaży nieruchomości wynikała z zamiaru koncentracji działalności inwestycyjnej Interbud Lublin SA na innych projektach mieszkaniowych wielorodzinnych, które w krótszym horyzoncie czasowym mogą zostać zrealizowane i skomercjalizowane.

W dniu 4 września 2026 r. Zarząd Interbud Lublin SA podjął uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 10.000 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 10 mln zł. Termin wykupu obligacji został ustalony na dzień 24 września 2029 r. Obligacje będą oprocentowane według zmiennej

stopy procentowej odpowiadającej wskaźnikowi WIBOR 6M powiększonemu o marżę. Oferta obligacji zostanie przeprowadzona za pośrednictwem Noble Securities S.A., a obligacje będą przedmiotem ubiegania się o wprowadzenie do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalist.

W dniu 18 września 2026 r. Zarząd podjął uchwałę o warunkowym przydziale 10.000 zabezpieczonych obligacji zwykłych na okaziciela serii C o wartości nominalnej 1.000 PLN każda i łącznej wartości nominalnej 10.000.000 PLN. Warunkowy przydział Obligacji został dokonany zgodnie z listą wstępnej alokacji ustaloną przez Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (pełniącą funkcję m.in. firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie publicznej Obligacji). Warunkiem zawieszającym przydziału jest rejestracja przydzielonych Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

W dniu 25 września 2026 r. spółka zależna pod firmą Interbud Silesia sp. z o.o. (w której Interbud Lublin SA posiada 60 % udziałów a 40% posiada Partner spoza Grupy Kapitałowej) zawarła umowę przyrzeczoną sprzedaży nieruchomości gruntowych w Katowicach o łącznej powierzchni ok. 3,9 ha za cenę 10 mln zł netto. W dniu umowy Spółka Zależna zapłaciła Partnerowi całą należną cenę, a środki na zakup ww. nieruchomości pochodzą z emisji obligacji serii C, która została przeprowadzona przez Interbud- Lublin SA., a ze Spółką Zależną zawarła umowę pożyczki na warunkach rynkowych z terminem spłaty do 31 grudnia 2029 r. Wspólna inwestycja deweloperska Grupy Interbud Lublin oraz Partnera, która posiada już ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, zakłada budowę 15 lokali w zabudowie szeregowej, 6 lokali w zabudowie bliźniaczej oraz 190 lokali w zabudowie wielorodzinnej wraz z garażami o łącznej powierzchni (PUM) do 12.200 m². Inwestycja będzie podzielona na 4 etapy a prace budowlane spółka zamierza rozpocząć na przełomie lat 2026 / 2027.

Powyższe zdarzenia nie mają wpływu na dane finansowe prezentowane w niniejszym sprawozdaniu finansowym za okres zakończony 30 czerwca 2026 r.

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawił Zarząd jednostki dominującej INTERBUD-LUBLIN S.A.

Lublin, dnia 28 września 2026 roku

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Paulina Kowalczyk
Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

III. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

1. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z WYNIKU

Wyszczególnienie	6 miesięcy zakończone 30.06.2026 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2026 roku	6 miesięcy zakończone 30.06.2025 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2025 roku
Działalność kontynuowana				
Przychody netto ze sprzedaży	1 087 597,56	540 750,00	650 399,61	367 083,30
Koszty działalności operacyjnej	1 144 182,92	661 459,26	659 266,08	451 829,71
Wynik brutto ze sprzedaży	-56 585,36	-120 709,26	-8 866,47	-84 746,41
Pozostałe przychody operacyjne	1,38	1,38	458,80	0,04
Koszty zarządu	962 962,68	523 222,11	1 087 932,08	618 688,98
Koszty sprzedaży	0,00	0,00	3 000,00	3 000,00
Pozostałe koszty operacyjne	35 975,02	5 235,92	1 039,67	701,81
Wynik z działalności operacyjnej	-1 055 521,68	-649 165,91	-1 100 379,42	-707 137,16
Przychody finansowe	711 947,65	386 218,88	731 955,15	543 115,21
Koszty finansowe	1 956 826,39	966 710,06	309 848,11	210 068,49
Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
Wynik przed opodatkowaniem	-2 300 400,42	-1 229 657,09	-678 272,38	-374 090,44
Podatek dochodowy	25 609,93	123 291,87	81 905,52	86 831,51
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	-2 326 010,35	-1 352 948,96	-760 177,90	-460 921,95
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadające:	-2 326 010,35	-1 352 948,96	-760 177,90	-460 921,95
Właścicielom podmiotu dominującego	-2 326 010,35	-1 352 948,96	-760 177,90	-460 921,95
Udziałowcom niekontrolującym	0,00	0,00	0,00	0,00
Działalność niekontynuowana				
Zysk/strata netto z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata netto roku obrotowego	-2 326 010,35	-1 352 948,96	-760 177,90	-460 921,95
Właścicielom podmiotu dominującego	-2 326 010,35	-1 352 948,96	-760 177,90	-460 921,95
Udziałowcom niekontrolującym	0,00	0,00	0,00	0,00

ZYSK/STRATA NETTO NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk/strata netto na jedną akcję	-0,21	-0,12	-0,07	-0,04
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	-0,21	-0,12	-0,07	-0,04
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00
Rozwodniony zysk/strata netto na jedną akcję	-0,21	-0,12	-0,07	-0,04
Zysk na akcję z działalności kontynuowanej	-0,21	-0,12	-0,07	-0,04
Zysk na akcję z działalności niekontynuowanej	0,00	0,00	0,00	0,00

2. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wyszczególnienie	6 miesięcy zakończone 30.06.2026 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2026 roku	6 miesięcy zakończone 30.06.2025 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2025 roku
Zysk/strata netto roku obrotowego	-2 326 010,35	-1 352 948,96	-760 177,90	-460 921,95
Inne całkowite dochody podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Inne całkowite dochody nie podlegające przekwalifikowaniu w wynik finansowy	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem inne całkowite dochody po opodatkowaniu	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-2 326 010,35	-1 352 948,96	-760 177,90	-460 921,95
Całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem przypadające:	-2 326 010,35	-1 352 948,96	-760 177,90	-460 921,95
Właścicielom podmiotu dominującego	-2 326 010,35	-1 352 948,96	-760 177,90	-460 921,95
Udziałowcom niekontrolującym	0,00	0,00	0,00	0,00



3. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
AKTYWA TRWAŁE	13 097 431,16	25 934 389,59	19 381 992,21
Rzeczowe aktywa trwałe	146 689,29	162 650,97	169 613,79
Wartości niematerialne	0,00	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
Nieruchomości inwestycyjne	394 781,32	394 781,32	237 316,32
Udziały i akcje	8 950 300,00	8 950 300,00	5 613 800,00
Udzielone pożyczki długoterminowe	3 454 492,79	16 379 893,55	13 333 534,09
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	151 167,76	46 763,75	27 728,01
AKTYWA OBROTOWE	29 493 751,93	15 783 737,39	17 173 639,86
AKTYWA OBROTOWE INNE NIŻ AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	29 493 751,93	15 783 737,39	17 173 639,86
Zapasy	7 790 818,01	7 734 484,01	3 571 331,22
Należności handlowe	550 373,07	471 057,97	210 246,39
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Udzielone pożyczki krótkoterminowe	17 092 684,70	0,00	27 579,99
Pozostałe należności	1 682 647,08	1 321 958,15	2 585 221,44
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 377 229,07	6 256 237,26	10 779 260,82
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	42 591 183,09	41 718 126,98	36 555 632,07



PASYWA	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
KAPITAŁ WŁASNY	12 790 404,05	15 116 414,40	17 828 017,00
KAPITAŁ WŁASNY PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ	12 790 404,05	15 116 414,40	17 828 017,00
Kapitał podstawowy	1 127 600,00	1 127 600,00	1 127 600,00
Kapitał z emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej	32 827 664,90	35 227 664,90	35 227 664,90
Zyski zatrzymane	-21 164 860,85	-21 238 850,50	-18 527 247,90
UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	0,00	0,00	0,00
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	29 800 779,04	26 601 712,58	18 727 615,07
Zobowiązania długoterminowe	20 649 293,83	20 068 214,75	12 851 516,61
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	451 065,14	0,00	12 334 884,94
Zobowiązania z tytułu obligacji	19 647 100,00	19 647 100,00	0,00
Rezerwy na odroczony podatek dochodowy	551 128,69	421 114,75	516 631,67
Zobowiązania krótkoterminowe	9 151 485,21	6 533 497,83	5 876 098,46
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży	9 151 485,21	6 533 497,83	5 876 098,46
Zobowiązania handlowe	165 356,66	745 731,43	119 986,44
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania z tytułu obligacji	688 569,85	59 240,15	0,00
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe zobowiązania	3 562 500,93	912 568,48	939 505,67
Zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	105 984,77	105 984,77	73 151,95
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	4 629 073,00	4 709 973,00	4 743 454,40
Zobowiązania wchodzące w skład grup przeznaczonych do sprzedaży, zaklasyfikowanych jako utrzymywane z przeznaczeniem do sprzedaży	0,00	0,00	0,00
SUMA PASYWÓW	42 591 183,09	41 718 126,98	36 555 632,07

4. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Wyszczególnienie	6 miesięcy zakończone 30.06.2026 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2026 roku	6 miesięcy zakończone 30.06.2025 roku	3 miesiące zakończone 30.06.2025 roku
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	706 405,51	2 087 689,11	-2 690 814,47	-1 800 465,42
Zysk (strata) brutto łącznie z działalności kontynuowanej i zaniechanej	-2 300 400,42	-1 229 657,09	-678 272,38	-374 090,44
Korekty	3 006 805,93	3 317 346,20	-2 012 542,09	-1 426 374,98
Amortyzacja	15 961,68	7 980,84	12 738,54	6 369,27
Odpis wartości firmy	0,00	0,00	0,00	0,00
Przychody odsetkowe	-684 283,94	-375 296,50	-707 586,16	-527 496,49
Koszty odsetkowe	1 629 808,54	806 705,58	72 784,94	67 218,67
Wynik z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00	94 358,88	1 119,81
Zmiana stanu rezerw	-80 900,00	-80 900,00	-165 481,40	-119 728,84
Zmiana stanu zapasów	23 880,49	-4 600,00	39 805,85	104 817,85
Zmiana stanu należności	32 781,48	503 042,89	-1 489 247,46	-847 077,18
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	2 069 557,68	2 460 413,39	130 084,72	-111 598,07
Inne korekty	0,00	0,00	0,00	0,00
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-4 036 000,00	-1 169 000,00	-1 311 539,32	-1 526 988,99
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	0,00	0,00	0,00	0,00
Wpływy ze zbycia aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Splata udzielonych pożyczek	0,00	0,00	165 000,00	0,00
Odsetki otrzymane	0,00	0,00	250 460,68	50 011,01
Wydatki na nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Wydatki na nabycie środków trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
Udzielenie pożyczek	-4 036 000,00	-1 169 000,00	-1 727 000,00	-1 577 000,00
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-549 413,70	-549 413,70	14 762 100,00	14 007 100,00
Wpływy z wydania akcji	0,00	0,00	2 500 000,00	2 500 000,00
Kredyty i pożyczki otrzymane	450 000,00	450 000,00	1 055 000,00	300 000,00
Wyemitowane obligacje	0,00	0,00	11 647 100,00	11 647 100,00
Splaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00	-440 000,00	-440 000,00
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Odsetki zapłacone	-999 413,70	-999 413,70	0,00	0,00
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów (przed wpływem różnic kursowych)	-3 879 008,19	369 275,41	10 759 746,21	10 679 645,59
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00	0,00
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-3 879 008,19	369 275,41	10 759 746,21	10 679 645,59
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	6 256 237,26	2 007 953,66	19 514,61	99 615,23
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	2 377 229,07	2 377 229,07	10 779 260,82	10 779 260,82

5. SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2025 roku	1 027 600,00	32 827 664,90	-17 767 070,00	16 088 194,90
Zmiany kapitału własnego	100 000,00	2 400 000,00	-760 177,90	1 739 822,10
Podwyższenie kapitału	100 000,00	2 400 000,00	0,00	2 500 000,00
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	-760 177,90	-760 177,90
Wynik netto za okres zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku	0,00	0,00	-760 177,90	-760 177,90
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 30 czerwca 2025 roku	1 127 600,00	35 227 664,90	-18 527 247,90	17 828 017,00

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2025 roku	1 027 600,00	32 827 664,90	-17 767 070,00	16 088 194,90
Zmiany kapitału własnego	100 000,00	2 400 000,00	-3 471 780,50	-971 780,50
Podwyższenie kapitału	100 000,00	2 400 000,00	0,00	2 500 000,00
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	-3 471 780,50	-3 471 780,50
Wynik netto za okres zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku	0,00	0,00	-3 471 780,50	-3 471 780,50
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 31 grudnia 2025 roku	1 127 600,00	35 227 664,90	-21 238 850,50	15 116 414,40

	Kapitał podstawowy	Nadwyżka ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Zyski zatrzymane	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2026 roku	1 127 600,00	35 227 664,90	-21 238 850,50	15 116 414,40
Zmiany kapitału własnego	0,00	0,00	-2 326 010,35	-2 326 010,35
Podwyższenie kapitału	0,00	0,00	0,00	0,00
Całkowite dochody netto razem za okres obrotowy	0,00	0,00	-2 326 010,35	-2 326 010,35
Wynik netto za okres zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku	0,00	0,00	-2 326 010,35	-2 326 010,35
Pozostałe całkowite straty	0,00	0,00	0,00	0,00
Przeniesienie wyniku roku obrotowego	0,00	0,00	0,00	0,00
Stan na dzień 30 czerwca 2026 roku	1 127 600,00	35 227 664,90	-23 564 860,85	12 790 404,05

IV. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.

1. Informacje ogólne

Nazwa Spółki: INTERBUD-LUBLIN Spółka Akcyjna
Forma prawna: Spółka Akcyjna
Siedziba Spółki: Al. Racławickie 8/39, 20-037 Lublin
REGON 008020841
NIP 712-015-22-42.

INTERBUD-LUBLIN SA zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym w Sądzie Rejonowym Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000296176. Zakres działalności Spółki obejmuje szeroko rozumianą branżę deweloperską oraz działalność w zakresie zarządzania. Akcje Spółki znajdują się w obrocie na rynku regulowanym w branży budowlanej – indeks sektorowy WIG-BUDOWNICTWO.

2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jednostki dominującej zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej odnoszącymi się do śródrocznej sprawozdawczości finansowej.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jednostki dominującej nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym jednostki dominującej i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym jednostki dominującej za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

3. Data sporządzenia i zatwierdzenia sprawozdania do publikacji

Sprawozdanie zostało sporządzone i przedstawione do zatwierdzenia Zarządowi spółki w dniu 28 września 2026 roku. Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe jest przedstawione w złotych.

4. Oświadczenie o kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2026 roku zostało sporządzone przy założeniu, iż Spółka będzie kontynuowała działalność w dającej przewidzieć się przyszłości, obejmującej okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Informacja o planowanych inwestycjach.

W ramach prowadzonej działalności w najbliższych latach Interbud Lublin S.A. jak i cała Grupa Kapitałowa zamierza koncentrować się na działalności deweloperskiej i uruchamiać kolejne projekty inwestycyjne. Szczegółowy opis planowanych inwestycji zaprezentowano w części dotyczącej skonsolidowanego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.

5. Istotne zasady rachunkowości

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe, które jest zgodne z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej. Istotne zasady rachunkowości i ich zmiany zostały wyczerpująco przedstawione w części dotyczącej skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy kapitałowej.

6. Obszary szacunków.

Zakres informacji wynikający z szacunków przedstawiono w części dotyczącej skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej

7. Sezonowość działalności.

Sezonowość ma istotne znaczenie w procesie inwestycji budowlanych i nieodwrotnie wpływa na całą branżę deweloperską.

8. Informacje o inwestycjach w udziały i akcjach

Wartość udziałów i akcji posiadanych przez Spółkę na dzień 30 czerwca 2026 roku przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Wartość inwestycji brutto	Odpis aktualizujący	Wartość inwestycji netto
Interbud Apartments Spółka z o.o.	1 310 350,00	0,00	1 310 350,00
Interbud Construction Spółka z o.o.	4 253 450,00	0,00	4 253 450,00
Rupes Spółka z o.o.	5 092 651,00	5 092 651,00	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	5 500,00	0,00	5 500,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	3 330 000,00	0,00	3 330 000,00
Interbud Centrum Spółka z o.o.	45 000,00	0,00	45 000,00
Interbud Silesia Sp. z o.o.	6 000,00	0,00	6 000,00
Razem udziały w jednostkach powiązanych	14 042 951,00	5 092 651,00	8 950 300,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	56 600,00	56 600,00	0,00
Lubelski Rynek Hurtowy S.A.	30 000,00	30 000,00	0,00
Razem udziały i akcje w jednostkach pozostałych	86 600,00	86 600,00	0,00
Razem udziały i akcje	14 129 551,00	5 179 251,00	8 950 300,00

9. Zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły żadne istotne zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki.

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Dla celów skróconego sprawozdania z przepływów pieniężnych, środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się z następujących pozycji:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
Gotówka w kasie i na rachunkach bieżących	2 366 496,79	6 256 237,26	10 779 260,82
Lokaty krótkoterminowe	10 732,28	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	2 377 229,07	6 256 237,26	10 779 260,82

11. Dywidendy wypłacone i zaproponowane do wypłaty

Wynik za okres sprawozdawczy nie podlega podziałowi.

12. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego dla działalności kontynuowanej w sprawozdaniu z wyniku przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku
Podatek dochodowy bieżący	0,00	0,00
Podatek odroczony	25 609,93	81 905,52
Razem	25 609,93	81 905,52

Zaprezentowany w tabeli podatek dochodowy wynika ze zmian w podatku odroczonym, zgodnie z tabelami zamieszczonymi poniżej:

Wyszczególnienie	30 czerwca 2026 roku	31 grudnia 2025 roku	Zmiana 01.01.2026-30.06.2026 roku
Aktywa na odroczony podatek	151 167,76	46 763,75	-104 404,01
Rezerwa na podatek odroczony	551 128,69	421 114,75	130 013,94
Razem podatek odroczony			25 609,93
Podatek bieżący			0,00
Razem podatek dochodowy			25 609,93

Wyszczególnienie	30 czerwca 2025 roku	31 grudnia 2024 roku	Zmiana 01.01.2025-30.06.2025 roku
Aktywa na odroczony podatek	27 728,01	23 607,88	-4 120,13
Rezerwa na podatek odroczony	516 631,67	430 606,02	86 025,65
Razem podatek odroczony			81 905,52
Podatek bieżący			0,00
Razem podatek dochodowy			81 905,52

Poniższa tabela przedstawia tytuły aktywów i rezerw na podatek odroczony na dzień 30.06.2026 roku i na dzień 31.12.2025 roku:

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 30.06.2026 roku	Podatek odroczony na 30.06.2026 roku
Aktywa na odroczony podatek	795 619,76	151 167,76
Rezerwa na badanie sprawozdania	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	105 984,77	20 137,13
Wycena pożyczek otrzymanych	1 065,14	202,38
Odsetki od obligacji	688 569,85	130 828,26
Rezerwy na odroczony podatek	2 900 677,49	551 128,69
Naliczone odsetki od pożyczek	2 900 677,49	551 128,69

Wyszczególnienie	Kwota różnicy przejściowej na 31.12.2025 roku	Podatek odroczony na 31.12.2025 roku
Aktywa na odroczony podatek	246 124,92	46 763,75
Rezerwa na badanie sprawozdania	68 900,00	13 091,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	105 984,77	20 137,12
Rezerwy na zobowiązania	12 000,00	2 280,00
Odsetki od obligacji	59 240,15	11 255,64
Rezerwy na odroczony podatek	2 216 393,55	421 114,75
Wycena pożyczek	2 216 393,55	421 114,75

13. Wartości niematerialne

Zmiany w stanie wartości niematerialnych przedstawiają poniższe tabele:

1 stycznia 2026 roku – 30 czerwca 2026 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na 01.01.2026 roku	0,00	0,00	28 630,83	0,00	28 630,83
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na dzień 30.06.2026 roku	0,00	0,00	28 630,83	0,00	28 630,83
Umorzenie						
5	Stan na dzień 01.01.2026 roku	0,00	0,00	28 630,83	0,00	28 630,83
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na dzień 30.06.2026 roku	0,00	0,00	28 630,83	0,00	28 630,83
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na dzień 01.01.2026 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 30.06.2026 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na dzień 01.01.2026 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 30.06.2026 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

1 stycznia 2025 roku - 31 grudnia 2025 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	284 249,92	0,00	284 249,92
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	284 249,92	0,00	284 249,92
4	Stan na dzień 31.12.2025 roku	0,00	0,00	28 630,83	0,00	28 630,83
Umorzenie						
5	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	284 249,92	0,00	284 249,92
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	284 249,92	0,00	284 249,92
8	Stan na dzień 31.12.2025 roku	0,00	0,00	28 630,83	0,00	28 630,83
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 31.12.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 31.12.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Dane na dzień 1 stycznia 2026 r. zostały skorygowane prezentacyjnie w stosunku do danych wykazanych w sprawozdaniu finansowym za 2025 r. w zakresie wartości początkowej wartości niematerialnych i prawnych. Korekta nie ma wpływu na wartość netto wartości niematerialnych i prawnych, wynik finansowy, kapitały własne ani sumę bilansową.

1 stycznia 2025 roku - 30 czerwca 2025 roku

Lp.	Tytuł	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne	Zaliczki	Razem
Wartość brutto						
1	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup			0,00		0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja			0,00		0,00
4	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Umorzenie						
5	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
6	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	amortyzacja za okres	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00		0,00
8	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	0,00	312 880,75	0,00	312 880,75
Odpisy aktualizujące						
9	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto						
11	Stan na dzień 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

14. Rzeczowe aktywa trwałe

Zmiany w stanie środków trwałych, środków trwałych w budowie w okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku, w 2025 roku i w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku przedstawiają poniższe tabele:

1 stycznia 2026 roku - 30 czerwca 2026 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na 01.01.2026 roku	0,00	266 110,97	78 625,81	0,00	50 942,74	0,00	395 679,52
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przejęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 30.06.2026 roku	0,00	266 110,97	78 625,81	0,00	50 942,74	0,00	395 679,52
Umorzenia								
5	Stan na 01.01.2026 roku	0,00	114 298,57	68 909,20	0,00	49 820,78	0,00	233 028,55
6	Zwiększenia:	0,00	13 305,54	1 534,20	0,00	1 121,94	0,00	15 961,68
-	amortyzacja za okres	0,00	13 305,54	1 534,20	0,00	1 121,94	0,00	15 961,68
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na 30.06.2026 roku	0,00	127 604,11	70 443,40	0,00	50 942,72	0,00	248 990,23
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na 01.01.2026 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Utworzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Rozwiązane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 30.06.2026 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Wartość netto								
13	Stan na 01.01.2026 roku	0,00	151 812,40	9 716,61	0,00	1 121,96	0,00	162 650,97
14	Stan na 30.06.2026 roku	0,00	138 506,86	8 182,41	0,00	0,02	0,00	146 689,29

1 stycznia 2025 roku - 31 grudnia 2025 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	266 110,97	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	403 005,46
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	10 228,01	0,00	0,00	0,00	10 228,01
-	Zakup	0,00	0,00	10 228,01	0,00	0,00	0,00	10 228,01
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	6 103,95	0,00	11 450,00	0,00	17 553,95
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	6 103,95	0,00	11 450,00	0,00	17 553,95
-	przejęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na 31.12.2025 roku	0,00	266 110,97	78 625,81	0,00	50 942,74	0,00	395 679,52
Umorzenia								
5	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	87 124,50	74 501,75	0,00	59 026,88	0,00	220 653,13
6	Zwiększenia:	0,00	27 174,07	511,40	0,00	2 243,90	0,00	29 929,37
-	amortyzacja za okres	0,00	27 174,07	511,40	0,00	2 243,90	0,00	29 929,37
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	6 103,95	0,00	11 450,00	0,00	17 553,95
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	6 103,95	0,00	11 450,00	0,00	17 553,95
8	Stan na 31.12.2025 roku	0,00	114 298,57	68 909,20	0,00	49 820,78	0,00	233 028,55
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Utworzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Rozwiązane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 31.12.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wartość netto								
13	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	178 986,47	0,00	0,00	3 365,86	0,00	182 352,33
14	Stan na 31.12.2025 roku	0,00	151 812,40	9 716,61	0,00	1 121,96	0,00	162 650,97

1 stycznia 2025 roku - 30 czerwca 2025 roku

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto								
1	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	266 110,97	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	403 005,46
2	Zwiększenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	Zakup	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	przejęcie do ewidencji	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	266 110,97	74 501,75	0,00	62 392,74	0,00	403 005,46
Umorzenia								
5	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	87 124,50	74 501,75	0,00	59 026,88	0,00	220 653,13
6	Zwiększenia:	0,00	11 616,60	0,00	0,00	1 121,94	0,00	12 738,54
-	amortyzacja za okres	0,00	11 616,60	0,00	0,00	1 121,94	0,00	12 738,54
7	Zmniejszenia:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	sprzedaż i likwidacja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Stan na dzień 30.06.2025 roku	0,00	98 741,10	74 501,75	0,00	60 148,82	0,00	233 391,67
Odpisy aktualizujące								
9	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Utworzone	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Rozwiązane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Stan na 30.06.2025 roku	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Lp.	Tytuł	Grunty	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość netto								
13	Stan na 01.01.2025 roku	0,00	178 986,47	0,00	0,00	3 365,86	0,00	182 352,33
14	Stan na 30.06.2025 roku	0,00	167 369,87	0,00	0,00	2 243,92	0,00	169 613,79

15. Nieruchomości inwestycyjne

Zmiany w stanie nieruchomości inwestycyjnych przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Zmiany za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku	Zmiany za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2025 roku	Zmiany za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku
Stan na początek okresu	394 781,32	237 316,32	237 316,32
Odpis aktualizujący nieruchomości inwestycyjne	0,00	-157 465,00	0,00
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec okresu	394 781,32	394 781,32	237 316,32

W okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku Spółka nie tworzyła odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych.

16. Należności krótkoterminowe

Informacje o stanie należności na dzień 30 czerwca 2026 roku, 31 grudnia 2025 roku i 30 czerwca 2025 roku przedstawiają poniższe tabele:

Należności krótkoterminowe	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
Należności handlowe od jednostek powiązanych	501 594,00	437 687,95	188 732,50
Należności handlowe od jednostek pozostałych	48 779,07	33 370,02	21 513,89
Należności handlowe razem	550 373,07	471 057,97	210 246,39
Należności z tytułu podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Pozostałe należności	1 682 647,08	1 321 958,15	2 585 221,44
- Rozliczenia międzyokresowe	982 463,78	1 107 360,23	817 874,05
- Podatek VAT	10 839,42	124 578,43	160 470,60
- Zaliczki	125 214,49	80 214,49	1 605 214,49
- Pozostałe	564 129,39	9 805,00	1 662,30
Należności netto	2 233 020,15	1 793 016,12	2 795 467,83
Należności brutto	2 233 020,15	1 793 016,12	2 795 467,83
Odpisy aktualizujące	0,00	0,00	0,00

Odpisy aktualizujące należności	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2025-30.06.2025
Stan na początek roku	0,00	0,00	0,00
Utworzone	0,00	0,00	0,00
Spisane należności w ciężar odpisu	0,00	0,00	0,00
Rozwiązane	0,00	0,00	0,00
Stan na koniec roku	0,00	0,00	0,00

Odpisy aktualizujące tworzone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, rozwiązanie następuje na dobro pozostałych przychodów operacyjnych. W sytuacji, kiedy należność nie zostanie zwrócona, następuje jej spisanie w ciężar odpisu.

Należności handlowe na dzień 30.06.2026 roku według terminów wymagalności prezentuje poniższa tabela:

Należności ogółem wg terminów wymagalności	Należności handlowe razem	Należności handlowe od jednostek powiązanych	Należności handlowe od jednostek pozostałych
Kwota ogółem, w tym:	550 373,07	501 594,00	48 779,07
B. Terminowe, w tym:	550 373,07	501 594,00	48 779,07
- wymagalne w terminie do 3 miesięcy	201 053,07	160 269,00	40 784,07
- wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	341 940,00	341 325,00	615,00
- wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	7 380,00	0,00	7 380,00
- wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
- wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
- przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

17. Należności z tytułu pożyczek

Na dzień 30 czerwca 2026 roku „INTERBUD-LUBLIN” S.A. posiadała należności z tytułu udzielenia pożyczek. Zestawienie kwot pożyczek udzielonych przez „INTERBUD-LUBLIN” S.A. z wyszczególnieniem terminów zapadalności spłat przedstawia tabela:

Pożyczkobiorca	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Zmiana	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Termin spłaty
Rupes Spółka z o.o.	726 159,11	420 887,30	1 147 046,41	31.03.2027
- kapitał	480 000,00	400 000,00	880 000,00	
- odsetki	246 159,11	20 887,30	267 046,41	
Interbud-Apartments Spółka z o.o.	180 480,53	228 771,51	409 252,04	31.03.2027
- kapitał	179 000,00	221 000,00	400 000,00	
- odsetki	1 480,53	7 771,51	9 252,04	
WRP Inwestycje z o.o.	12 703 630,31	421 525,61	13 125 155,92	31.03.2027
- kapitał	10 809 000,00	-103 000,00	10 706 000,00	
- odsetki	1 894 630,31	524 525,61	2 419 155,92	
Interbud Construction Spółka z o.o.	150 049,01	1 495 384,06	1 645 433,07	31.03.2027
- kapitał	150 000,00	1 465 000,00	1 615 000,00	
- odsetki	49,01	30 384,06	30 433,07	
Interbud Centrum Spółka z o.o.	2 440 238,58	281 344,06	2 721 582,64	31.12.2027
- kapitał	2 368 000,00	205 000,00	2 573 000,00	
- odsetki	72 238,58	76 344,06	148 582,64	
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	161 685,44	604 199,31	765 797,26	31.03.2027
- kapitał	160 000,00	585 000,00	745 000,00	
- odsetki	1 685,44	19 199,31	20 797,26	
Flow Mokotów Spółka z o.o.	4 513,67	10 402,16	14 915,83	31.12.2027
- kapitał	4 500,00	10 000,00	14 500,00	
- odsetki	13,67	402,16	415,83	

Pożyczkobiorca	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Zmiana	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Termin spłaty
Interbud Silesia Spółka z o.o.	13 224,39	704 769,93	717 994,32	26.08.2028
- kapitał	13 000,00	700 000,00	713 000,00	
- odsetki	224,39	4 769,93	4 994,32	
Razem pożyczki udzielone jednostkom powiązanym	16 379 893,55	4 167 283,94	20 547 177,49	
K.S. "Lublinianka" Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	01.10.2024
- kapitał	0,00	0,00	0,00	
- odpis aktualizujący	0,00	0,00	0,00	
- odsetki	2 776,24	0,00	2 776,24	
- odpis aktualizujący	-2 776,24	0,00	-2 776,24	
Razem pożyczki udzielone jednostkom pozostałym	0,00	0,00	0,00	
Razem	16 379 893,55	4 167 283,94	20 547 177,49	

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej niniejsze pożyczki udzielone podmiotom powiązanym zostały zaprezentowane jako:

- a) pożyczki długoterminowe: 3 454 492,79 zł
- b) pożyczki krótkoterminowe: 17 092 684,70 zł

Oprocentowanie wszystkich pożyczek udzielonych ustalono na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego powiększonego o 2,2 punkty procentowe w skali roku.

W lipcu 2025 r. strony dokonały konwersji części wierzytelności z tytułu pożyczki udzielonej K.S. Lublinianka Sp. z o.o. w wysokości 56.600,00 zł na udziały w kapitale zakładowym Spółki. W wyniku konwersji wartość nominalna pożyczki, powiększona o należne na dzień konwersji odsetki, została zaliczona na poczet objęcia przez Interbud Lublin S.A. nowych udziałów w Spółce.

18. Zapasy

Zapasy	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku
Produkcja w toku	1 299 062,62	1 242 728,62	796 291,90
- koszty niezakończonych przedsięwzięć deweloperskich	0,00	0,00	0,00
- nakłady na przyszłe inwestycje	1 299 062,62	1 242 728,62	796 291,90
Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
Towary	6 491 755,39	6 491 755,39	2 775 039,32
- działki pod planowaną produkcję deweloperską	5 668 734,67	5 668 734,67	1 578 749,34
- działki przeznaczone do sprzedaży na zewnątrz	153 730,72	153 730,72	153 730,72
- działki przeznaczone do sprzedaży w Grupie Kapitałowej	669 290,00	669 290,00	1 042 559,26
RAZEM	7 790 818,01	7 734 484,01	3 571 331,22

Odpisy aktualizujące wartość zapasów

Odpisy aktualizujące zapasy	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2025-30.06.2025
Stan początkowy	692 421,21	0,00	0,00
Utworzenie odpisu	34 251,50	692 421,21	0,00
Wykorzystanie odpisu	0,00	0,00	0,00
Rozwiązanie odpisu	0,00	0,00	0,00
Stan końcowy	726 672,71	692 421,21	0,00

19. Kredyty bankowe

Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu kredytów bankowych.

20. Pożyczki otrzymane

Pożyczkodawca	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Zmiana	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Termin spłaty
WPR Inwestycje Spółka z o.o.	0,00	451 065,14	451 065,14	31.03.2028
- kapitał	0,00	450 000,00	450 000,00	
- odsetki	0,00	1 065,14	1 065,14	

Pożyczka ta została zaprezentowana jako pożyczka długoterminowa.

21. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Zestawienie zobowiązań handlowych i pozostałych zobowiązań przedstawiają tabele poniżej:

Wyszczególnienie	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
A. Zobowiązania handlowe, w tym:	165 356,66	745 731,43	119 986,44
- wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	3 690,00
- wobec jednostek pozostałych	165 356,66	745 731,43	116 296,44
B. Razem pozostałe zobowiązania	3 562 500,93	912 568,48	939 505,67
1. Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych	0,00	0,00	0,00
2. Zobowiązania publicznoprawne	558 103,50	50 374,32	62 402,12
- Podatek dochodowy od osób fizycznych	0,00	0,00	9 646,00
- ZUS	53 191,50	41 639,32	41 456,12
- VAT	489 963,00	8 735,00	0,00
- Inne	14 949,00	0,00	11 300,00
3. Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	0,00	2 702,33	111,70
4. Zaliczki na dostawy	2 978 191,89	859 491,83	876 991,85
5. Pozostałe zobowiązania	26 205,54	0,00	0,00

Zobowiązania handlowe na dzień 30 czerwca 2026 roku według terminów zapadalności

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania handlowe	Zobowiązania handlowe wobec jednostek pozostałych	Zobowiązania handlowe wobec jednostek powiązanych
Kwota ogółem, w tym:	165 356,66	165 356,66	0,00
B. Terminowe, w tym:	71 719,32	71 719,32	0,00
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	71 719,32	71 719,32	0,00
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	93 637,34	93 637,34	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	39 517,34	39 517,34	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	54 120,00	54 120,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

Zobowiązania inne na dzień 30 czerwca 2026 roku wg terminów zapadalności

Zobowiązania ogółem według terminów zapadalności	Zobowiązania publicznoprawne	Zaliczki na dostawy	Pozostałe zobowiązania
Kwota ogółem, w tym:	558 103,50	2 953 658,53	50 738,90
B. Terminowe, w tym:	558 103,50	2 953 658,53	50 738,90
wymagalne w terminie do 3 miesięcy	550 614,50	2 953 658,53	35 405,52
wymagalne w terminie od 3 do 6 miesięcy	7 489,00	0,00	9 199,98
wymagalne w terminie od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	6 133,40
wymagalne w terminie od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
wymagalne w terminie pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00
A. Przeterminowane, w tym:	0,00	0,00	0,00
przeterminowane do 3 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 3 do 6 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
przeterminowane od 1 roku do 3 lat	0,00	0,00	0,00
przeterminowane pow. 3 lat	0,00	0,00	0,00

22. Działalność w trakcie zaniechania

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku Spółka nie zaniechała żadnej z prowadzonych działalności.

23. Instrumenty finansowe

Spółka posiada instrumenty finansowe zgodnie z poniższym zestawieniem:

Aktywa finansowe	Wartość bilansowa			Wartość godziwa		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Pożyczki (krótkoterminowe)	17 092 684,70	0,00	27 579,99	17 092 684,70	0,00	27 579,99
Pożyczki (długoterminowe)	3 454 492,79	16 379 893,55	13 333 534,09	3 454 492,79	16 379 893,55	13 333 534,09
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 377 229,07	6 256 237,26	10 779 260,82	2 377 229,07	6 256 237,26	10 779 260,82
Należności handlowe	550 373,07	471 057,97	210 246,39	550 373,07	471 057,97	210 246,39

Zobowiązania finansowe	Wartość bilansowa			Wartość godziwa		
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Pożyczki długoterminowe	451 065,14	0,00	632 674,02	451 065,14	0,00	632 674,02
Pożyczki krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane długoterminowe	19 647 100,00	19 647 100,00	11 702 210,92	19 647 100,00	19 647 100,00	11 702 210,92
Obligacje wyemitowane krótkoterminowe	688 569,85	59 240,15	0,00	688 569,85	59 240,15	0,00
Zobowiązania handlowe	165 356,66	745 731,43	119 986,44	165 356,66	745 731,43	119 986,44

Poniżej przedstawiono pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat z tytułu różnic kursowych w podziale na kategorie instrumentów finansowych w okresie od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 roku.

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	684 283,94	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 563,77	0,00	0,00
Należności handlowe	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Kredyty bankowe	0,00	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	1 065,14	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane	0,00	1 628 743,40	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	0,00	0,00

Poniżej przedstawiono pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat z tytułu różnic kursowych w podziale na kategorie instrumentów finansowych w okresie od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku.

Aktywa finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Pożyczki udzielone	707 586,16	0,00	0,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 479,80	0,00	0,00
Należności handlowe	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania finansowe	Przychody z tytułu odsetek	Koszty z tytułu odsetek	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych
Kredyty bankowe	0,00	0,00	0,00
Pożyczki otrzymane	0,00	17 674,02	0,00
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Obligacje wyemitowane	0,00	55 944,26	0,00
Zobowiązania handlowe	0,00	0,28	0,00

24. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym nie uległy zmianie w stosunku do opublikowanych w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

Emitent w ramach strategii zarządzania ryzykiem finansowym koncentruje się na następujących obszarach:

- ryzyko utraty płynności finansowej;
- analizie wskaźnikowej;
- ryzyko stopy procentowej.

a. Ryzyko stopy procentowej

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 procentowych powodują ryzyko przepływów pieniężnych.

Na datę bilansową występują długoterminowe instrumenty finansowe oprocentowane wg zmiennej stopy procentowej.

Analiza wrażliwości wyniku finansowego na zmianę 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 trzydziestu miesięcy dla zobowiązań z tytułu emisji obligacji, kończących się 29 grudnia 2028 roku zakłada, że wszystkie pozostałe zmienne pozostają stałe.

Wyliczenie odchyłeń wartości zobowiązań zmiennoprocentowych do końca ich wymagalności

Analiza wrażliwości na zmianę stopy procentowej	wzrost o 100 pb	wzrost o 200 pb	spadek o 100 pb	spadek o 200 pb
Zobowiązania zmiennoprocentowe	24 056 101,48 zł	24 485 962,09 zł	23 196 380,28 zł	22 766 519,68 zł
Wrażliwość netto	429 860,60 zł	859 721,21 zł	(429 860,60) zł	(859 721,21) zł

Obligacje

Analizę sporządzono w oparciu o szacunki przedstawione przez Narodowy Bank Polski. Projekcja⁸ przewiduje, iż stawka WIBOR 3M w kolejnych latach (tj. 2026 rok, 2027 rok i 2028 rok) wyniesie kolejno: 3,87%, 3,87% oraz 3,87% - analogiczne założenia przyjęto dla stawki WIBOR 6M, tj. brak zmiany w stosunku do wartości z dnia 30.06.2026 r.⁹, która wyniosła 3,90%. Z uwagi na decyzję o utrzymaniu stóp procentowych NBP na niezmiennym poziomie¹⁰ prognozowana stawka WIBOR 6M została przyjęta na poziomie 3,90% od miesiąca lipiec 2026 r. włącznie.

W tej sytuacji łączna wartość odsetek z tytułu wyemitowanych obligacji przy oprocentowaniu równym WIBOR 6M wynoszącym od miesiąca lipiec 2026 roku 3,90%, powiększonym o marżę 5,5 p.p dla Obligacji serii A oraz 5,0 p.p dla Obligacji serii B (zgodnie z umowami zawartymi przez Spółkę) przez cały okres trwania umowy o oferowanie obligacji, do dnia ich wykupu (tj. do 19 czerwca 2028 roku dla Obligacji serii A oraz 29 grudnia 2028 roku Obligacji serii B) wyniesie wraz z kapitałem 23 626 240,88 zł.

Zobowiązania z tytułu obligacji (odsetki)					
	2Q2025	3Q2025	4Q2025	1Q2026	2Q2026
stan na 30.06.2026	47 086,19	298 788,00	-284 674,05	546 612,86	-569 306,99
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	298 788,00	-284 674,05	546 612,86	-569 306,99
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	298 788,00	-284 674,05	546 612,86	-569 306,99
spadek WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	298 788,00	-284 674,05	546 612,86	-569 306,99
spadek WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	298 788,00	-284 674,05	546 612,86	-569 306,99
Narastająco					
stan na 30.06.2026	47 086,19	345 874,19	61 200,14	607 813,00	38 506,01
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	345 874,19	61 200,14	607 813,00	38 506,01
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	345 874,19	61 200,14	607 813,00	38 506,01
spadek WIBOR 6M o 100 pb	47 086,19	345 874,19	61 200,14	607 813,00	38 506,01
spadek WIBOR 6M o 200 pb	47 086,19	345 874,19	61 200,14	607 813,00	38 506,01

Zobowiązania z tytułu obligacji (odsetki)					
	3Q2026	4Q2026	1Q2027	2Q2027	3Q2027
stan na 30.06.2026	455 419,51	455 419,51	445 519,08	450 469,30	455 419,51
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	504 940,97	504 940,97	493 963,99	499 452,48	504 940,97
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	554 462,42	554 462,42	542 408,89	548 435,66	554 462,42
spadek WIBOR 6M o 100 pb	405 898,05	405 898,05	397 074,18	401 486,12	405 898,05
spadek WIBOR 6M o 200 pb	356 376,59	356 376,59	348 629,28	352 502,94	356 376,59
Narastająco					
stan na 30.06.2026	493 925,52	949 345,03	1 394 864,11	1 845 333,41	2 300 752,92
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	543 446,98	1 048 387,94	1 542 351,93	2 041 804,41	2 546 745,38
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	592 968,43	1 147 430,86	1 689 839,75	2 238 275,41	2 792 737,83
spadek WIBOR 6M o 100 pb	444 404,06	850 302,11	1 247 376,29	1 648 862,41	2 054 760,46
spadek WIBOR 6M o 200 pb	394 882,60	751 259,20	1 099 888,47	1 452 391,41	1 808 768,00

Zobowiązania z tytułu obligacji (odsetki)						
	4Q2027	1Q2028	2Q2028	3Q2028	4Q2028	kapitał z odsetkami na koniec umowy
stan na 30.06.2026	455 419,51	450 469,30	417 474,50	179 463,01	175 561,64	23 626 240,88
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	504 940,97	499 452,48	462 947,59	199 627,40	195 287,67	24 056 101,48
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	554 462,42	548 435,66	508 420,69	219 791,78	215 013,70	24 485 962,09
spadek WIBOR 6M o 100 pb	405 898,05	401 486,12	372 001,40	159 298,63	155 835,62	23 196 380,28
spadek WIBOR 6M o 200 pb	356 376,59	352 502,94	326 528,31	139 134,25	136 109,59	22 766 519,68
Narastająco						
stan na 30.06.2026	2 756 172,43	3 206 641,73	3 624 116,22	3 803 579,24	3 979 140,88	23 626 240,88
wzrost WIBOR 6M o 100 pb	3 051 686,34	3 551 138,82	4 014 086,42	4 213 713,81	4 409 001,48	24 056 101,48
wzrost WIBOR 6M o 200 pb	3 347 200,26	3 895 635,92	4 404 056,61	4 623 848,39	4 838 862,09	24 485 962,09
spadek WIBOR 6M o 100 pb	2 460 658,51	2 862 144,63	3 234 146,03	3 393 444,66	3 549 280,28	23 196 380,28
spadek WIBOR 6M o 200 pb	2 165 144,60	2 517 647,53	2 844 175,84	2 983 310,09	3 119 419,68	22 766 519,68

⁸ Projekcja inflacji i PKB – lipiec 2026, 10 lipca 2026 r. <https://nbp.pl/projekcja-inflacji-i-pkb-lipiec-2026/>

⁹ Wartość WIBOR 6M z dnia 30.06.2026 r. według strony bankier.pl, https://www.bankier.pl/mieszkaniowe/stopy-procentowe/wibor?rateDate=2026-06-30&rateChartType=6m#google_vignette

¹⁰ Informacja po posiedzeniu Rady Polityki Pieniężnej w dniach 7-8 lipca 2026 r., Warszawa, 8 lipca 2026 r.

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 6M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **4 409 001,48 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **24 056 101,48 zł**. Jest to wartość **o 429 860,60 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M przyjętym na poziomie 3,90% od lipiec 2026 r.

W przypadku **wzrostu** wskaźnika WIBOR 6M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **4 838 862,09 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **24 485 962,09 zł**. Jest to wartość **o 859 721,21 zł większa** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M przyjętym na poziomie 3,90% od lipiec 2026 r.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 6M o **100 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **3 549 280,28 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **23 196 380,28 zł**. Jest to wartość **o 429 860,60 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M przyjętym na poziomie 3,90% od lipiec 2026 r.

W przypadku **spadku** wskaźnika WIBOR 6M o **200 pb** w analizowanym okresie, wartość odsetek z tytułu emisji obligacji wyniesie **3 119 419,68 zł**, a całe zobowiązanie pożyczkowe wraz z kapitałem wyniesie **22 766 519,68 zł**. Jest to wartość **o 859 721,21 zł mniejsza** od wartości obliczonej przy niezmiennym wskaźniku WIBOR 6M przyjętym na poziomie 3,90% od lipiec 2026 r.

W nawiązaniu do obecnej sytuacji gospodarczej w Polsce i na świecie, charakteryzującej się stabilizacją inflacji w pobliżu celu wyznaczonego przez NBP oraz opanowaniem presji na wzrost stóp procentowych (które weszły w fazę stabilizacji i stopniowego łagodzenia), można w najbliższym okresie oczekiwać wyższej przewidywalności oraz docelowo niższych kosztów finansowania zewnętrznego. Biorąc powyższe pod uwagę oraz uwzględniając wysokość odchylenia wartości odsetek od zobowiązań oprocentowanych zmienną stopą procentową, należy uznać występujące w okresie sprawozdawczym ryzyko stopy procentowej za nieduże. Przez odniesienie do sumy bilansowej, ze sprawozdawczego punktu widzenia stanowi ono wartość poniżej progu istotności.

b. Ryzyko utraty płynności finansowej

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

	Stan na dzień 31.12.2023 roku	Stan na dzień 31.12.2024 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2026 roku
wskaźnik płynności bieżącej	0,66	0,86	1,40	2,14
wskaźnik szybkiej płynności	0,06	0,25	1,23	2,37
wskaźnik płynności gotówkowej	0,03	0,003	0,96	0,26
<i>Debt to Equity Ratio</i>	0,49	0,39	1,76	2,33

Wskaźnik płynności bieżącej

Wskaźnik płynności bieżącej spółki deweloperskiej wskazuje na stopniową poprawę sytuacji płynnościowej po okresie wyraźnego osłabienia. 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. Na koniec 2023 roku wynosił 0,66, co oznaczało, że aktywa obrotowe nie wystarczały do pokrycia zobowiązań krótkoterminowych i spółka mogła mieć trudności z bieżącą wypłacalnością. Na koniec 2025 roku osiągnął już 1,40, co oznaczało wejście na stabilny poziom płynności i odzyskanie zdolności do terminowego regulowania zobowiązań krótkoterminowych. Dalszy wzrost do 2,14 na dzień 30.06.2026 roku wskazuje na bardzo dobrą sytuację płynnościową spółki i znaczną nadwyżkę aktywów obrotowych nad zobowiązaniami bieżącymi, plasując wskaźnik nieznacznie powyżej optymalnego przedziału.

Wskaźnik płynności szybkiej

Wskaźnik szybkiej płynności mierzy zdolność przedsiębiorstwa do spłaty bieżących zobowiązań krótkoterminowych przy wykorzystaniu najbardziej płynnych aktywów. Wskaźnik szybkiej płynności dla danych jednostkowych spółki pokazuje bardzo wyraźną poprawę zdolności do regulowania zobowiązań krótkoterminowych. Na koniec 2023 roku wynosił jedynie 0,06, co wskazywało na bardzo niski poziom płynnych aktywów i wysokie ryzyko utraty płynności. W 2024 roku nastąpiła niewielka poprawa do 0,25, ale nadal wskazuje to na duże ryzyko problemów z bieżącymi płatnościami. Tak niska wartość wynikała z faktu regulacji zobowiązań układowych i spółka nie posiadała nadwyżek po stronie należności w stosunku do wymagalnych wierzytelności. Poziom wskaźnika w owym roku był też spowodowany małą ilością prowadzonych inwestycji. Przełom nastąpił w 2025 roku, kiedy wskaźnik osiągnął 1,23, co świadczyło o odzyskaniu zdolności do pokrywania zobowiązań krótkoterminowych aktywami najbardziej płynnymi. Dalszy wzrost do 2,37 na dzień 30.06.2026 roku wskazuje na bardzo wysoką płynność finansową i znaczną nadwyżkę płynnych aktywów nad zobowiązaniami bieżącymi.

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. Wskaźnik płynności gotówkowej dla danych jednostkowych spółki w latach 2023–2024 utrzymywał się na bardzo niskim poziomie, wskazując na ograniczoną zdolność do natychmiastowego regulowania zobowiązań wyłącznie środkami pieniężnymi. Na koniec 2023 roku wynosił 0,03, a w 2024 roku spadł do zaledwie 0,003, co oznaczało praktyczny brak gotówki w relacji do zobowiązań krótkoterminowych i wysokie ryzyko utraty płynności. Niski poziom wskaźnika był wynikiem, zaangażowania się przez Emitenta w przygotowanie wielu projektów inwestycyjnych, które nie przynosiły wtedy żadnych wpływów gotówkowych. W 2025 roku nastąpiła jednak bardzo wyraźna poprawa – wskaźnik wzrósł do 0,96, co świadczyło o niemal pełnym pokryciu zobowiązań bieżących środkami pieniężnymi i znaczącym wzmocnieniu bezpieczeństwa finansowego. Na dzień 30.06.2026 roku wskaźnik obniżył się do 0,26, jednak nadal pozostawał powyżej optymalnych widełek na poziomie uznawanym za relatywnie bezpieczny, wskazując na utrzymanie zdolności do regulowania zobowiązań krótkoterminowych gotówką.

Debt to Equity Ratio

Wskaźnik zadłużenia do kapitału własnego jest najbardziej ogólnym obrazem struktury finansowania aktywów przedsiębiorstwa. Im większa jest wartość tego wskaźnika tym wyższe ryzyko ponosi kredytodawca. Wskaźnik ten pomaga w ocenie wykorzystania dźwigni finansowej przez podmiot. Na koniec 2023 roku wynosił 0,49, co oznaczało, że zobowiązania stanowiły niespełną połowę kapitałów własnych – poziom bezpieczny i świadczący o stosunkowo stabilnej strukturze finansowania. W 2024 roku nastąpił spadek do 0,39, wskazujący na dalsze wzmocnienie pozycji kapitałów własnych względem długu. Jednak na koniec 2025 r. zadłużenie znacząco wzrosło do 1,76, co oznacza, że zobowiązania przewyższyły kapitał własny. Trend ten utrzymał się w kolejnych miesiącach – na dzień 30.06.2026 r. wskaźnik osiągnął poziom 2,33. Aktualny wzrost wskaźnika wskazuje na większe wykorzystanie finansowania zewnętrznego, co w przypadku spółki deweloperskiej jest zjawiskiem naturalnym i wynika ze skali realizowanych projektów inwestycyjnych. Wraz z rozwojem działalności i zwiększaniem liczby inwestycji spółka w większym stopniu opiera się na kapitale obcym, co pozwala na efektywne rozwijanie działalności. Jednocześnie finansowanie bankowe projektów stanowi istotny element zabezpieczenia dla nabywców mieszkań, ponieważ instytucje finansowe kontrolują przebieg inwestycji, a środki od klientów trafiają na mieszkaniowe rachunki powiernicze. Dodatkowo dostęp do finansowania zewnętrznego świadczy o pozytywnej ocenie realizowanych projektów przez instytucje finansowe, co potwierdza ich wiarygodność i potencjał rynkowy.

25. Zarządzanie kapitałem.

Zarządzanie kapitałem odbywa się na poziomie Spółki „INTERBUD-LUBLIN” SA.

26. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe.

Informacje o zobowiązaniach warunkowych jednostki dominującej zaprezentowano w części dotyczącej skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.

27. Zobowiązania inwestycyjne

Zarówno na dzień 30 czerwca 2026 roku, jak i na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółka nie posiadała zobowiązań do poniesienia nakładów na rzeczowe aktywa trwałe.

28. Transakcje z podmiotami powiązanymi.

Transakcje z podmiotami powiązanymi odbywają się na zasadach rynkowych. Na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień 31 grudnia 2025 roku w skład jednostek powiązanych wchodziły jednostki powiązane kapitałowo:

- Rupes Sp. z o.o.,
- Interbud-Apartments Sp. z o.o.,
- Interbud-Construction Spółka z o.o.,
- WRP Inwestycje Spółka z o.o.,
- Apartments Inwestycje Spółka z o.o.,
- Interbud-Centrum Spółka z o.o.,
- Flow Mokotów Spółka z o.o.
- Interbud Silesia Sp. z o.o.

Jednostki powiązane osobowo:

- Serv& Coop Sp. z o.o.,
- K.S. Lublinianka Sp. z o.o.

Zestawienie transakcji w ramach Grupy Kapitałowej za okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku, za rok 2025 oraz za 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku a także na dzień 30 czerwca 2026 roku i na dzień 31 grudnia 2025 oraz na dzień 30 czerwca 2025 roku przedstawiają poniższe zestawienia.

1.01.2026 roku - 30.06.2026 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
RUPES Sp. z o.o.	15 000,00	0,00	20 887,30	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	15 000,00	0,00	7 771,51	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	6 000,00	0,00	19 199,31	0,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	479 700,00	0,00	542 625,55	23 159,84
Interbud-Construction Spółka z o.o.	54 000,00	5 000,00	30 384,06	27 741,40
Interbud-Centrum Spółka z o.o.	486 000,00	0,00	76 344,06	0,00
Flow Mokotów Spółka z o.o.	3 000,00	0,00	402,16	0,00
Interbud Silesia Sp. z o.o.	1 200,00	0,00	4 769,93	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	1 059 900,00	5 000,00	702 383,88	50 901,24

1.01.2025 roku - 31.12.2025 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
RUPES Sp. z o.o.	30 000,00	0,00	18 083,90	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	30 000,00	0,00	1 480,53	8 142,14
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	162 000,00	0,00	2 143,13	13 565,49
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	567 150,00	0,00	185 060,77	25 777,15
Interbud-Construction Spółka z o.o.	431 235,17	0,00	15 266,15	32 363,80
Interbud-Centrum Spółka z o.o.	252 000,00	0,00	58 079,09	9 083,59
Flow Mokotów Sp. z o.o.	5 214,44	0,00	13,67	0,00
Interbud Silesia Sp. z o.o.	1 096,90	0,00	224,39	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	1 478 696,51	0,00	280 351,63	88 932,17

1.01.2025 roku - 30.06.2025 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
RUPES Sp. z o.o.	15 000,00	0,00	17 195,95	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o. o	15 000,00	0,00	0,00	4 874,58
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	156 001,87	0,00	545,18	7 744,18
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	87 450,00	0,00	689 817,41	3 682,45
Interbud-Construction Spółka z o.o.	198 600,00	0,00	3 029,18	9 678,66
Interbud-Centrum Spółka z o.o.	6 000,00	0,00	12 187,29	0,00
Flow Mokotów Spółka z o.o.	2 214,44	0,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	480 266,31	0,00	722 775,01	25 979,87

30.06.2026 roku

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Zaliczki otrzymane/po ręczeniu
RUPES Sp. z o.o.	18 450,00	0,00	1 147 046,41	0,00	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o. o	18 450,00	0,00	409 252,04	0,00	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	3 075,00	0,00	765 797,26	0,00	0,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	1 230,00	0,00	13 125 155,92	451 065,14	24 533,36
Interbud-Construction Spółka z o.o.	66 420,00	0,00	1 645 433,07	0,00	853 658,53
Interbud-Centrum Spółka z o.o.	393 600,00	0,00	2 721 582,64	0,00	0,00
Flow Mokotów Spółka z o.o.	369,00	0,00	14 915,83	0,00	0,00
Interbud Silesia Sp. z o.o.	0,00	0,00	717 994,32	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	501 594,00	0,00	20 547 177,49	451 065,14	878 191,89

31.12.2025 roku

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Zaliczki otrzymane
RUPES Sp. z o.o.	17 220,00	0,00	726 159,11	0,00	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o. o	7 995,00	0,00	180 480,53	0,00	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	615,00	0,00	161 597,95	0,00	0,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	101 405,95	0,00	12 703 630,31	0,00	5 833,30
Interbud-Construction Spółka z o.o.	11 070,00	0,00	150 049,01	0,00	853 658,53
Interbud-Centrum Spółka z o.o.	298 890,00	0,00	2 440 238,58	0,00	0,00
Flow Mokotów Spółka z o.o.	369,00	0,00	4 513,67	0,00	0,00
Interbud Silesia Sp. z o.o.	123,00	0,00	13 224,39	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	437 687,95	0,00	16 379 893,55	0,00	859 491,83

30.06.2025 roku

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek	Zaliczki otrzymane
RUPES Sp. z o.o.	18 450,00	0,00	632 271,16	0,00	0,00
Interbud-Apartments Sp. z o.o.	1 845,00	0,00	0,00	319 874,58	0,00
Apartments Inwestycje Spółka z o.o.	6 089,00	0,00	0,00	307 744,18	0,00
WRP Inwestycje Spółka z o.o.	101 413,50	3 690,00	11 436 886,97	0,00	0,00
Interbud-Construction Spółka z o.o.	40 713,00	0,00	813 029,18	5 055,26	691 056,91
Interbud-Centrum Spółka z o.o.	18 318,00	0,00	451 346,78	0,00	0,00
Flow Mokotów Spółka z o.o.	1 904,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane kapitałowo	188 732,50	3 690,00	13 333 534,09	632 674,02	691 056,91

Pomioty powiązane osobowo**1.01.2026 roku - 30.06.2026 roku**

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp. z o.o.	3 000,00	102 122,82	0,00	70 000,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	12 000,00	24 000,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	15 000,00	126 122,82	0,00	70 000,00

1.01.2025 roku - 31.12.2025 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp. z o.o.	6 000,00	198 922,58	0,00	70 000,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	24 000,00	48 000,00	2 614,76	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	30 000,00	246 922,58	2 614,76	70 000,00

1.01.2025 roku - 30.06.2025 roku

Podmiot powiązany	Przychody ze sprzedaży	Zakupy	Przychody z tytułu odsetek i gwarancji	Koszty z tytułu odsetek
Serv&Coop Sp. z o.o.	3 973,80	98 535,24	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	12 000,00	40 000,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	15 973,80	138 535,24	0,00	0,00

30.06.2026

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
Serv&Coop Sp. z o.o.	615,00	6 150,00	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	44 991,02	0,00	2 776,24	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	45 606,02	6 150,00	2 776,24	0,00

Należności z tytułu pożyczek udzielonych na rzecz K.S. Lublinianka Sp. z o.o. zostały w całości objęte odpisem aktualizującym.

31.12.2025

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
Serv&Coop Sp.z o.o.	0,00	38 698,82	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	30 231,02	0,00	2 776,24	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	30 231,02	38 698,82	2 776,24	0,00

30.06.2025

Podmiot powiązany	Należności z tytułu dostaw i usług	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Należności z tytułu udzielonych pożyczek	Zobowiązania z tytułu otrzymanych pożyczek
Serv&Coop Sp.z o.o.	0,00	4 315,26	0,00	0,00
K.S. Lublinianka Sp. z o.o.	20 840,64	0,00	0,00	0,00
Razem podmioty powiązane osobowo	20 840,64	4 315,26	0,00	0,00

Poza wyżej wymienionymi, Spółka nie przeprowadzała za okres 6 miesięcy zakończonych dnia 30 czerwca 2026 roku i w 2025 roku innych transakcji z jednostkami powiązanymi.

29. Transakcje z udziałem Członków Zarządu.

W okresie od dnia 1 stycznia 2026 roku do dnia 30 czerwca 2026 roku Spółka nie zawierała żadnych transakcji z członkami Zarządu.

30. Koszty wynagrodzeń kadry kierowniczej

Wyszczególnienie	Za 6 miesięcy 2026 roku	Za 6 miesięcy 2025 roku
Zarząd	180 000,00	180 000,00
Rada Nadzorcza	72 600,00	72 600,00
Komitet Audytu	750,00	2 250,00
Razem	253 350,00	254 850,00

31. Emisja akcji

W dniu 31 marca 2025 r. Zarząd spółki 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 kapitał zakładowy Spółki został podwyższony o kwotę 100.000,00 zł, tj. z kwoty 1.027.600 zł do kwoty 1.127.600,00 zł. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki nastąpiło w drodze emisji 1.000.000 akcji zwykłych, na okaziciela, serii G, o wartości nominalnej 0,10 zł każda objętych przez La Mania Sp. z o.o. W dniu 25 kwietnia 2025 r. Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował zmiany Statutu Spółki, dokonanej na podstawie ww. uchwały Zarządu Spółki.

W okresie od 01.01.2026 – 30.06.2026 r. nie wystąpiły zdarzenia związane z podwyższeniem kapitału zakładowego i emisją nowych akcji.

32. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Informacje o zdarzeniach następujących po dniu bilansowym zaprezentowano w części dotyczącej skonsolidowanego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.

33. Sprawy sądowe

Informacje o sprawach sądowych z powództwa Spółki, jak i przeciwko niej oraz sprawy wieczystoksięgowe zaprezentowano w części dotyczącej skonsolidowanego śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.

Sprawozdanie finansowe przedstawił Zarząd INTERBUD-LUBLIN SA

Lublin, dnia 28 września 2026 roku

Tomasz Grodzki
Prezes Zarządu

Tomasz Paweł
Grodzki

Elektronicznie podpisany
przez Tomasz Paweł Grodzki
Data: 2026.09.28 13:25:06
+02'00'

Sylwester Bogacki
Członek Zarządu

Sylwester
Bogacki

Elektronicznie podpisany
przez Sylwester Bogacki
Data: 2026.09.28
13:24:36 +02'00'

Paulina Kowalczyk
Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Paulina Elżbieta
Kowalczyk

Elektronicznie podpisany przez
Paulina Elżbieta Kowalczyk
Data: 2026.09.28 13:23:48
+02'00'