



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**Z DZIAŁALNOŚCI INTERBUD-LUBLIN S.A.**  
w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 30 czerwca 2011 roku

Lublin, 31 sierpnia 2011 roku

## Spis treści:

<b>Wprowadzenie .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Wybrane dane finansowe .....</b>	<b>3</b>
1.1 Metody i przeliczenia wybranych pozycji rachunku wyników i bilansu na euro .....	4
<b>2 Informacje o Emitencie.....</b>	<b>4</b>
2.1 Opis Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin .....	4
2.1.1 Jednostka dominująca .....	4
2.1.2 Jednostka zależna .....	4
2.1.3 Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej .....	4
2.2 Historia Interbud – Lublin S.A.....	5
2.3 Przedmiot działalności Emitenta .....	5
<b>3 Opis sytuacji Emitenta .....</b>	<b>8</b>
3.1 Istotne zdarzenia w okresie I półrocza 2011 r. ....	8
3.2 Istotne zdarzenia po okresie I półrocza 2011 r. ....	9
3.3 Wskazanie czynników, które w ocenie Interbud-Lublin S.A. będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału .....	10
3.4 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego .....	11
3.4.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność .....	11
3.4.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki .....	11
3.4.3 Identyfikacja ryzyka finansowego.....	15
3.5 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników .....	15
3.6 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi .....	17
3.7 Informacje o poręczeniach i gwarancjach .....	17
<b>4 Informacje o akcjach i akcjonariacie.....</b>	<b>17</b>
4.1 Kapitał zakładowy Emitenta .....	17
4.2 Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	18
4.3 Struktura własności akcji Emitenta .....	18
<b>5 Organy Spółki.....</b>	<b>19</b>
5.1 Zarząd .....	19
5.2 Rada Nadzorcza .....	19
<b>6 Informacje uzupełniające.....</b>	<b>19</b>
6.1 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	19
6.2 Inne informacje, które zdaniem Interbud-Lublin S.A. są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań .....	20

## Wprowadzenie

Niniejsze *Sprawozdanie Zarządu z działalności INTERBUD-LUBLIN S.A. w I półroczu 2011 r.* zawiera informacje, których zakres został określony w § 89 ust. 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego zostały przedstawione w *Informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego Interbud-Lublin S.A. za I półrocze roku obrotowego 2011 obejmujący okres od 01.01.2011 r. do 30.06.2011 r.*

## 1 Wybrane dane finansowe

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		za 6 m-cy zak. 30-06- 2011	za 6 m-cy zak. 30-06- 2010	za 6 m-cy zak. 30-06- 2011	za 6 m-cy zak. 30-06- 2010
I.	Przychody netto ze sprz. prod., tow. i mat.	47 995	43 336	12 090	10 823
II.	Koszt sprz. produktów, tow. i mat.	41 218	35 626	10 383	8 897
III.	Zysk (strata) ze sprzedaży	4 681	5 634	1 179	1 407
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 743	5 827	1 447	1 455
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 007	5 618	1 009	1 403
VI.	Zysk (strata) netto	3 227	4 305	813	1 075

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		30-06-2011	31-12-2010	30-06-2011	31-12-2010
VII.	Aktywa trwałe	47 147,49	47 079,24	11 826,49	11 887,80
VIII.	Aktywa obrotowe	95 929,90	106 390,53	24 063,09	26 864,26
IX.	Aktywa razem	143 077,39	153 469,77	35 889,58	38 752,06
X.	Zobowiązania długoterminowe	33 894,15	42 475,44	8 502,02	10 725,31
XI.	Zobowiązania krótkoterminowe	49 244,85	54 031,43	12 352,59	13 643,27
XII.	Kapitał własny	53 246,72	50 019,68	13 356,42	12 630,27
XIII.	Kapitał zakładowy	701,60	701,60	175,99	177,16
XIV.	Pasywa, razem	143 077,39	153 469,77	35 889,58	38 752,06
XV.	Ilość akcji (w szt.)*	7 016 000	7 016 000	7 016 000	7 016 000
XVI.	Zysk netto na 1 akcję (w zł/€)	0,46	0,61	0,12	0,15
XVII.	Rozwodniony zysk na 1 akcję (w zł/€)	0,46	0,61	0,12	0,15
XVIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	7,59	7,13	1,90	1,80
XIX.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	7,59	7,13	1,90	1,80
XX.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)				

## **1.1 Metody i przeliczenia wybranych pozycji rachunku wyników i bilansu na euro**

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

- poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały według kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. 30 czerwca 2011 (1 EUR = 3,9866 PLN) i na dzień 31 grudnia 2010 r. (1 EUR = 3,9603);
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone zostały po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez NBP na ostatni dzień każdego z miesięcy w danym okresie sprawozdawczym tzn. dla okresu 1 stycznia a 30 czerwca 2010 (1 EUR = 4,0042 PLN) oraz dla okresu 1 stycznia a 30 czerwca 2011 (1 EUR = 3,9699 PLN).

## **2 Informacje o Emitencie**

### **2.1 Opis Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin**

W okresie I półrocza 2011 r. Interbud-Lublin S.A. tworzył Grupę Kapitałową wraz z jednym podmiotem zależnym tj. spółką „Interbud – Willowa” Sp. z o.o. Emitent posiada 100 udziałów w spółce „Interbud – Willowa” Spółka z o.o., stanowiących 100% kapitału zakładowego, co stanowi również 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki.

Zarząd Emitenta nie obejmował konsolidacją tej jednostki zależnej z uwagi na fakt, iż do dnia sporządzenia niniejszego raportu kwartalnego spółka „Interbud-Willowa” Sp. z o.o. nie prowadziła żadnej działalności.

#### **2.1.1 Jednostka dominująca**

Nazwa: Interbud-Lublin S.A.

Siedziba: ul. Turystyczna 36, 20-27 Lublin

Telefon: +48 81 746 34 07

Telefax: +48 81 746 44 65

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

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

Rejestracja: Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000296176, w dniu 31 grudnia 2007 r.

#### **2.1.2 Jednostka zależna**

„Interbud – Willowa” sp.z o.o. została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000283237.

Jednostka zależna nie podlega konsolidacji z uwagi na fakt, iż zgodnie z art. 58 ust. 1 ustawy o rachunkowości konsolidacją można nie obejmować jednostki zależnej, jeżeli dane finansowe tej jednostki są nieistotne dla przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki dominującej.

#### **2.1.3 Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej**

W okresie I półrocza 2011 roku nie miały miejsca żadne zmiany w obrębie struktury Spółki oraz Grupy Kapitałowej, w tym wynikające z połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy Kapitałowej, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji bądź zaniechania działalności.

## **2.2 Historia Interbud – Lublin S.A.**

Emitent działa na rynku usług budowlanych. Działalność Emitenta to przede wszystkim budownictwo lądowe kubaturowe, tj. budownictwo mieszkaniowe, przemysłowe i budynków użyteczności publicznej.

Emitent został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000296176, w dniu 31 grudnia 2007 r.

Emitent powstał w wyniku przekształcenia poprzednika prawnego Emitenta – spółki Przedsiębiorstwo Instalacji Sanitarnych i Elektrycznych INTERBUD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną pod firmą INTERBUD - LUBLIN Spółka Akcyjna.

Przekształcenie zostało zarejestrowane przez Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 31 grudnia 2007 r. Przekształcenie zostało dokonane na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Przedsiębiorstwa Instalacji Sanitarnych i Elektrycznych INTERBUD Sp. z o.o. z dnia 19 grudnia 2007 r.

Poprzednik prawny Emitenta – spółka Przedsiębiorstwo Specjalistyczne INTERBUD Sp. z o.o. została założona w dniu 21 grudnia 1987 r. i zarejestrowana w rejestrze handlowym B prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Lublinie – Wydział II Cywilny pod nr H - 683 w dniu 31 grudnia 1987 r.

Emitent został założony na czas nieokreślony.

## **2.3 Przedmiot działalności Emitenta**

Przedmiot działalności Emitenta określony jest w ust. 1 Statutu Emitenta. Przedmiotem działalności Emitenta jest prowadzenie działalności gospodarczej w wymienionym niżej zakresie:

- rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę - grupa 43.1,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych - grupa 41.20.Z,
- roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej - dział 42,
- wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych - grupa 43.2,
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych - grupa 43.3,
- produkcja wyrobów z drewna oraz korka, z wyłączeniem mebli; produkcja wyrobów ze słomy i materiałów używanych do wyplatania - dział 16,
- produkcja papieru i wyrobów z papieru - dział 17,
- poligrafia i reprodukcja zapisanych nośników informacji - dział 18,
- produkcja chemikaliów i wyrobów chemicznych - dział 20,
- produkcja wyrobów z gumy i tworzyw sztucznych - dział 22,
- produkcja wyrobów z pozostałych mineralnych surowców niemetalicznych - dział 23,

- produkcja metali - dział 24,
- produkcja metalowych wyrobów gotowych, z wyłączeniem maszyn i urządzeń - dział 25,
- produkcja komputerów, wyrobów elektronicznych i optycznych - dział 26,
- produkcja urządzeń elektrycznych - dział 27,
- naprawa, konserwacja i instalowanie maszyn i urządzeń - dział 33 ,
- naprawa i konserwacja komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego -dział 95,
- działalność związana ze zbieraniem, przetwarzaniem i unieszkodliwianiem odpadów; odzysk surowców - dział 38,
- pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody - dział 36,
- handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi; naprawa pojazdów samochodowych - dział 45,
- handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi - dział 46,
- handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi -dział 47,
- zakwaterowanie - dział 55,
- transport lądowy oraz transport rurociągowy - dział 49,
- magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport - dział 52,
- pozostałe pośrednictwo pieniężne - klasa 64.19.Z,
- pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych - grupa 64.9,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości - dział 68,
- wynajem i dzierżawa - dział 77
- działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana - dział 62,
- działalność usługowa w zakresie informacji - dział 63,
- odprowadzanie i oczyszczanie ścieków - dział 37,
- pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników - klasa 78.30.Z,
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane - grupa 43.9.

Spółka zajmuje się świadczeniem kompleksowych usług budownictwa mieszkaniowego, ogólnego i przemysłowego. W sposób kompleksowy realizuje inwestycje, pełniąc funkcję zarówno generalnego wykonawcy w zakresie realizowanych robót, jak i podwykonawcy w zakresie ściśle określonych zadań, wykorzystując do tych celów wykwalifikowaną kadrę menadżerską i techniczną.

Usługi świadczone przez Spółkę obejmują w szczególności:

1. Roboty budowlane (budowa i remonty):

- budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z zagospodarowaniem terenu wokół nich,

- budynki mieszkalne socjalne z zagospodarowaniem terenu,
  - budownictwo użyteczności publicznej (szkoły, szpitale, budynki biurowe, hale sportowe, hotele),
  - obiekty przemysłowe (obiekty zakładów produkcyjnych, stacje paliw),
  - obiekty handlowe (galerie handlowe, hale magazynowe),
  - remonty obiektów zabytkowych.
2. Sieci sanitarne wodociągowe i kanalizacyjne na terenach wiejskich oraz na terenach zurbanizowanych w zabudowie miejskiej:
- sieć kanalizacji sanitarnej zbierająca ścieki bytowe z obszarów zabudowanych i odprowadzająca je do oczyszczalni ścieków,
  - sieć kanalizacji deszczowej zbierająca wody opadowe i odprowadzająca je do oczyszczalni wód deszczowych lub poprzez separatory służące do podczyszczania ścieków do odbiorników np. rzek, kanałów itp.,
  - sieci układane w trudnych warunkach gruntowych z wysokim poziomem wody gruntowej, obniżanym przy pomocy instalacji igłofiltrowych.
3. Instalacje sanitarne wewnętrzne w budynkach mieszkalnych, przemysłowych, użyteczności publicznej:
- instalacje wodociągowe,
  - instalacje kanalizacji sanitarnej,
  - instalacje deszczowe odprowadzające wody opadowe,
  - instalacje centralnego ogrzewania wraz z kotłowniami indywidualnymi lub wymiennikownikami (węzłami przyłączeniowymi do sieci miejskiej),
  - instalacje ciepłej wody użytkowej,
  - instalacje gazów medycznych w obiektach szpitalnych,
  - instalacje przeciwpożarowe (tryskaczowe) w obiektach przemysłowych i użyteczności publicznej,
  - instalacje wentylacji i klimatyzacji wraz z montażem urządzeń (centrale wentylacyjne, nagrzewnice, wentylatory itp.).
4. Sieci elektroenergetyczne:
- linie zasilające obiekty budowlane,
  - linie oświetlenia drogowego i ulicznego wraz z montażem punktów świetlnych tzn. słupów oświetleniowych z lampami,
  - stacje transformatorowe (budowa i uruchomienie).
5. Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych tj. budynkach mieszkalnych, przemysłowych, użyteczności publicznej:
- instalacje oświetleniowe,
  - wewnętrzne linie zasilające (tablice rozdzielcze, instalacje zasilające),

- instalacje gniazd 230/400V,
  - instalacje sygnalizacji przeciwpożarowej,
  - instalacje sygnalizacji włamania i napadu,
  - instalacja kontroli dostępu (np. za pomocą czytników kart zbliżeniowych) i instalacje domofonowe,
  - instalacje dźwiękowego systemu ostrzegawczego,
  - okablowanie strukturalne (instalacje komputerowe, telefoniczne oraz TV),
  - instalacje odgromowe i połączeń wyrównawczych (zabezpieczenie przed przepięciami).
6. Oczyszczalnie ścieków sanitarnych w różnych technologiach.
7. Instalacje odprowadzania i wykorzystania gazu z wysypisk śmieci gazu powstałego w trakcie fermentacji odpadów na wysypiskach.

### **3 Opis sytuacji Emitenta**

#### **3.1 Istotne zdarzenia w okresie I półrocza 2011 r.**

W dniu 24 lutego 2011 r. Emitent podpisał z Jurand S.C. Wojciech Wroński & Bartosz Szymański z siedzibą w Lublinie umowę na wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu w charakterze generalnego wykonawcy budynku mieszkalnego w Lublinie. Przedmiotem ww. umowy jest kompleksowe wykonanie, z wyłączeniem stanu „zerowego”, segmentów od A do F budynku mieszkalnego wielorodzinnego B/1 zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Willowej. Wartość zawartej umowy wynosi ok. 11,7 mln zł netto. Szczegółowe informacje nt. zawarcia ww. umowy zostały przekazane w raporcie bieżącym nr 2/2011 z 25 lutego 2011 roku.

W dniu 11 marca 2011 r. Emitent zawarł z Limbex Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie umowę na wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu w charakterze generalnego wykonawcy budynków mieszkalnych w ramach zadania „Osiedle Brzozy 2” w Lublinie. Przedmiotem ww. umowy jest kompleksowe wykonanie stanu deweloperskiego (z wyłączeniem stanu „zerowego”) budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B oraz kompleksowe wykonanie stanu deweloperskiego budynków mieszkalnych wielorodzinnych od C do F zlokalizowanych w Lublinie przy ul. Dunikowskiego. Wartość zawartej Umowy wynosi ok. 41,3 mln zł netto. Szczegółowe informacje nt. zawarcia ww. umowy zostały przekazane w raporcie bieżącym nr 3/2011 z 11 marca 2011 roku.

W dniu 14 kwietnia 2011 r. Interbud-Lublin S.A. podpisał z Limbex Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie umowę na wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu w charakterze generalnego wykonawcy budynku mieszkalnego w ramach zadania „Osiedle Botanik 2” w Lublinie. Przedmiotem Umowy jest kompleksowe wykonanie stanu deweloperskiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr A/4 zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Willowej wraz z zagospodarowaniem terenu w granicach działki. Wartość zawartej Umowy wynosi 12,5 mln zł netto. Szczegółowe informacje nt. zawarcia ww. umowy zostały przekazane w raporcie bieżącym nr 7/2011 z 15 kwietnia 2011 roku.

W dniu 12 maja 2011 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki (raport bieżący nr 9/2011 z dnia 12 maja 2011 roku). Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwały m.in. w sprawie:

- zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za rok obrotowy 2010,
- w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2010,
- podziału zysku netto Spółki za rok obrotowy 2010,



- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej dotyczącego sytuacji Spółki za rok obrotowy 2010,
- udzielenia absolutorium osobom zarządzającym i nadzorującym.

W dniu 2 czerwca 2011 r. pomiędzy Emitentem a Lubelską Spółdzielnią Mieszkaniową z siedzibą w Lublinie została podpisana umowa na budowę budynku usług komercyjnych. Przedmiotem ww. umowy jest budowa budynku usług komercyjnych ochrony zdrowia. Budowa zlokalizowana jest w Lublinie w okolicy ul. Zana-Kraśńskiego. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi 17,8 mln zł netto. Szczegółowe informacje nt. zawarcia ww. umowy zostały przekazane w raporcie bieżącym nr 11/2011 z 2 czerwca 2011 roku.

W dniu 15 czerwca 2011 r. pomiędzy Emitentem a Sądem Okręgowym w Lublinie z siedzibą w Lublinie została podpisana umowa na budowę Schroniska dla Nieletnich w Dominowie. Przedmiotem Umowy jest budowa budynku warsztatów szkolnych, przebudowę budynku warsztatowego i jego adaptację na budynek administracyjny, zagospodarowanie terenu wraz z budową nowego ogrodzenia Schroniska dla Nieletnich w Dominowie. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi 7,6 mln zł netto. Szczegółowe informacje nt. zawarcia ww. umowy zostały przekazane w raporcie bieżącym nr 12/2011 z 16 czerwca 2011 roku.

W dniu 16 czerwca 2011 r. pomiędzy Emitentem a Gminą Jastków z siedzibą w Panieńszczyźnie została podpisana umowa na budowę kanalizacji sanitarnych w Gminie Jastków. Przedmiotem Umowy jest budowa kanalizacji sanitarnych w miejscowościach Snopków, Jastków, Panieńszczyzna (etap III i IV) oraz usunięcie usterek w okresie gwarancyjnym. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi 10,2 mln zł netto. Szczegółowe informacje nt. zawarcia ww. umowy zostały przekazane w raporcie bieżącym nr 13/2011 z 16 czerwca 2011 roku.

Ponadto w okresie sprawozdawczym Emitent dokonał zakupów nieruchomości o łącznej powierzchni 2,065 ha. Koszt zakupu działek to 4,58 mln zł. Nieruchomości zlokalizowane są w okolicy ulicy Drogi Męczenników Majdanka oraz projektu „Osiedle Botanik II”. Zakup gruntów stanowi kontynuację jednego z celów emisyjnych, czyli powiększania banku ziemi pod działalność deweloperską.

### **3.2 Istotne zdarzenia po okresie I półrocza 2011 r.**

W dniu 14 lipca 2011 r. podpisał z firmą Usługi Remontowo – Budowlane Piotr Watras z siedzibą w Puławach umowę na podwykonawstwo w ramach realizacji projektu budowy Schroniska dla Nieletnich w Dominowie. Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót budowlanych w ramach budowy budynku warsztatów szkolnych, przebudowy budynku warsztatowego i jego adaptacji na budynek administracyjny oraz zagospodarowanie terenu wraz z budową nowego ogrodzenia Schroniska dla Nieletnich w Dominowie w zakresie i w oparciu o dokumentację projektową wskazaną przez Spółkę. Wartość zawartej Umowy wynosi ok. 5,75 mln zł netto tj. 7,07 mln zł brutto. Szczegółowe informacje nt. zawarcia ww. umowy zostały przekazane w raporcie bieżącym nr 17/2011 z 14 lipca 2011 roku.

W dniu 14 lipca 2011 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, które podjęło uchwałę w sprawie powołania członka Rady Nadzorczej w osobie Pana Jacka Koczwara (raport bieżący nr 18/2011 z dnia 14 lipca 2011 roku).

W dniu 28 lipca 2011 r. Spółka zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie dwie umowy kredytowe, w ramach której Bank udzielił Spółce odpowiednio kredytu w rachunku bieżącym na kwotę 7,0 mln zł oraz kredytu odnawialnego rewolwingowego w maksymalnej kwocie 10,0 mln zł. Szczegółowe informacje nt. zawarcia ww. umów kredytowych zostały przekazane w raporcie bieżącym nr 21/2011 z 29 lipca 2011 roku.

### **3.3 Wskazanie czynników, które w ocenie Interbud-Lublin S.A. będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału**

#### **3.3.1 Koniunktura związana z rynkiem**

Na wyniki Emitenta wpływ ma ogólna sytuacja gospodarcza w Polsce, przekładająca się m.in. na popyt na rynku mieszkaniowym. Popyt na nowe mieszkania determinowany jest wieloma zmiennymi czynnikami. Niepewna sytuacja gospodarcza, rosnąca inflacja, ograniczenie dostępności kredytów poprzez wprowadzenie zapisów rekomendacji T i rekomendacji S oraz niekorzystnych dla klientów zmian w programie „Rodzina na swoim” stanowią czynniki negatywnie oddziałujące na wielkość popytu na mieszkania stanowiące ofertę Spółki. Ponadto, czynnikiem negatywnie wpływającym na działalność Emitenta w segmencie budowlano - montażowym jest zauważalne wyhamowanie tempa inwestycji publicznych (głównie infrastrukturalnych) w wyniku znaczącego ograniczenia planów inwestycyjnych na rok 2011.

Jednocześnie Spółka zwraca uwagę na rosnące zaufanie nabywców mieszkań do deweloperów, których akcje notowane są na GPW, ze względu na ułatwiony dostęp do aktualnych informacji nt. ich wiarygodności finansowej. Ponadto Spółka oferuje konkurencyjne ceny mieszkań budowanych w atrakcyjnych lokalizacjach. Dodatkowym atutem mającym wpływ na sprzedaż lokali w ramach niezakończonych projektów deweloperskich jest możliwość rozłożenia płatności klientów na raty. Emitent konsekwentnie prowadzi politykę sprzedażową ukierunkowaną na potrzeby klientów Spółki, w tym udzielanie pomocy w zakresie współpracy klientów z kredytującymi ich bankami. Dzięki zaufaniu klientów oraz dobrej opinii Interbud-Lublin S.A. sprzedaje znaczną część mieszkań przed zakończeniem procesu budowy.

#### **3.3.2 Realizacja kolejnych projektów inwestycyjnych**

W działalności Interbud-Lublin S.A. coraz większą rolę odgrywają inwestycje związane z realizacją projektów deweloperskich. W ramach realizacji celów emisyjnych w 2010 roku Spółka zakupiła dwie działki w rejonie osiedla Brzozy (wzdłuż ul. Dunikowskiego w Lublinie), powiększając w ten sposób „bank ziemi”. Na zakupionej nieruchomości Emitent rozpoczął realizację kolejnego projektu deweloperskiego. Osiedle Brzozy II jest to projekt obejmujący sześć budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 15.000 m<sup>2</sup> wraz z garażami podziemnymi. Spółka rozpoczęła proces sprzedaży lokali w ramach projektu, o którym mowa powyżej. Na dzień publikacji raportu za I półrocze 2011 trwa podpisywanie umów przedwstępnych w dwóch budynkach osiedla Brzozy II. Duże zainteresowanie lokalami mieszkalnymi na wspomnianym osiedlu spowodowało, że Emitent do końca III kwartału planuje rozpocząć sprzedaż trzeciego z sześciu planowanych bloków. Jednocześnie Emitent kontynuuje realizację projektu deweloperskiego – osiedle Botanik II. Obecnie trwa podpisywanie umów przedwstępnych w dwóch blokach. Podobnie jak w przypadku osiedla zlokalizowanego przy ul. Dunikowskiego Emitent planuje rozpocząć sprzedaż mieszkań w ramach kolejnego budynku.

#### **3.3.3. Popyt na rynku pierwotnym mieszkaniowym**

W wyniku malejącego popytu na lokale mieszkalne występuje tendencja do obniżania cen transakcyjnych nowych mieszkań. Jest to wynikiem walki cenowej firm deweloperskich i innych podmiotów oraz rosnących kosztów agresywnego marketingu. Jednocześnie, pomimo wystąpienia sytuacji opisanej powyżej, Emitent uważa, że rynek, na którym operuje (Lubelszczyzna) charakteryzuje się dużym

niedoborem nowoczesnych lokali mieszkalnych. Spółka Interbud-Lublin zamierza kontynuować strategię prowadzenia działalności deweloperskiej. Na bazie aktualnie zgromadzonego banku ziemi Spółka ma zapewnioną perspektywę kontynuacji działalności deweloperskiej w atrakcyjnych lokalizacjach w Lublinie na co najmniej 4 lata. Jednocześnie Spółka chcąc pozyskać nowych klientów na oferowane lokale zamierza w IV kwartale 2011 roku rozpocząć kampanię reklamową.

### **3.4 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego**

#### **3.4.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność**

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

Przychody realizowane z podstawowej działalności Spółki uzależnione są od ogólnej sytuacji makroekonomicznej w Polsce oraz województwie lubelskim, gdzie koncentruje się działalność Spółki. Na wyniki finansowe INTERBUD-LUBLIN S.A. wpływa tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, poziom produkcji budownictwa i branży budowlano-montażowej, poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, polityka stóp procentowych, sytuacja budżetowa czy sytuacja dochodowa społeczeństwa. Pogorszenie koniunktury może rodzić ryzyko dla prowadzonej przez Spółkę działalności i negatywnie wpływać na osiąganą przez niego wyniki finansowe. Zdaniem Emitenta wpływ ww. czynników w podobny sposób dotyka pozostałych uczestników rynku, stąd Emitent nie traci z tego tytułu w stosunku do konkurencji.

##### **Ryzyko związane z cenami w budownictwie**

W ostatnich latach zauważalny był silny wzrost cen jednostkowej powierzchni mieszkań i budynków, wynikający zarówno z niedostatecznej oferty rynkowej a tym samym nadmiernego popytu, jak również popychany był przez wzrost cen materiałów i robocizny na rynku krajowym. Doprowadziło to do sytuacji, kiedy ceny osiągnęły poziom nieakceptowany przez część potencjalnych nabywców, eliminując ich z rynku pierwotnego i przenosząc do sfery wtórnego obrotu mieszkaniowego. Sztuczne utrzymanie wysokiego poziomu cen skutkowało w długim okresie występowaniem określonych trudności ze zbytem wybudowanych obiektów (głównie mieszkalnych). Jednakże zauważyć należy, że rynek zareagował zgodnie z typowym przebiegiem cyklu koniunkturalnego, tj. przy spadku popytu z przyczyn cenowych, strona podażowa rozpoczęła proces obniżki cen oraz wdrożyła rozwiązania pozacenowe sprzyjające implikowaniu sprzedaży.

##### **Ryzyko związane z cenami materiałów**

Realizując roboty budowlane Spółka nie jest uzależniona od wąskiej grupy dostawców, ale zawsze dokonuje doboru dostawców mając na uwadze najniższe koszty dostarczonych materiałów, przy spełnieniu wymogów jakościowych. INTERBUD-LUBLIN S.A. nie może jednak zagwarantować, że w przypadku wzrostu cen materiałów budowlanych na rynku zrealizuje proces budowlany ponosząc zakładane wcześniej koszty projektu. Ponadto, należy liczyć się z możliwością, przynajmniej częściowego, przeniesienia ryzyka wzrostu cen materiałów budowlanych na ostatecznego nabywcę produktu. Sytuacja ta może negatywnie wpłynąć na sytuację ekonomiczną Emitenta, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju.

#### **3.4.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki**

##### **Ryzyko związane z uzależnieniem od głównych dostawców i odbiorców**

Ryzyko zagrożenia trwałym uzależnieniem się Spółki od dostawców jest ograniczone. Spółka stara się utrzymywać współpracę z kilkoma firmami oferującymi ten sam asortyment i regularnie wybierać najlepszą ofertę rynkową. Nie można wykluczyć pojawienia się w działalności Spółki okresowych problemów z dostępem do wynajmowanego sprzętu budowlanego, z którego Spółka korzysta.

#### **Ryzyko konkurencji.**

Na rynku budowlanym, na którym działa Spółka funkcjonuje coraz większa liczba podmiotów gospodarczych. Od kilkunastu lat trwa proces restrukturyzacji krajowego rynku usług budowlanych, który polega z jednej strony na powstaniu małych firm świadczących usługi tańsze, coraz lepsze jakościowo z uwagi na specjalizowanie się w bardzo wąskim zakresie prac. Z drugiej zaś strony powstają silne, powiązane kapitałowo grupy, które realizują kompleksowo duże i skomplikowane inwestycje. Pod względem cenowym Spółce, jako firmie o średniej wielkości, niejednokrotnie trudno jest konkurować z firmami dużymi, częstokroć wykorzystującymi efekty skali. Z kolei firmy małe nie są konkurencyjne dla Spółki, są natomiast wykorzystywane jako podwykonawcy wyspecjalizowanych robót, co prowadzi do obniżania w ten sposób kosztów działania Spółki. Ze względu na aktualną sytuację rynkową, ograniczanie noworozpoczynanych inwestycji, gwałtownie wzrosła konkurencja w zakresie pozyskiwania umów, szczególnie w sektorze budowlano-montażowym. Ryzyko konkurencji jest ograniczane przede wszystkim poprzez zapewnienie wysokiej jakości produkcji i świadczonych usług. Emitent analizuje rynek, dokonuje przeglądu cen oferowanych w ramach przetargów publicznych przez konkurencję i dostosowuje politykę handlową do coraz trudniejszych warunków handlowych. Jednocześnie Emitent ogranicza ryzyko poprzez dywersyfikację oferowanych usług. Emitent sukcesywnie zwiększa udział sprzedaży z działalności deweloperskiej w stosunku do sprzedaży ogółem.

#### **Ryzyko związane z realizacją kontraktów budowlanych**

Umowy dotyczące realizacji kontraktów budowlanych zawierają szereg klauzul dotyczących należytego i terminowego wykonania kontraktu oraz właściwego i terminowego usunięcia wad i usterek. Obowiązującą formą odpowiedzialności Spółki z tego tytułu są kary umowne, które mogą być naliczane np. w przypadku:

1. nieterminowego wykonania przedmiotu umowy,
2. nieterminowego usunięcia wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze końcowym,
3. zwłoki w usunięciu wad i usterek ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi,
4. odstąpienia przez zamawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy (Spółki).

W razie nieterminowego wykonania przedmiotu umowy wysokość kar umownych wynosi w zależności od przypadku od 0,05% do 0,4% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki liczony od daty wyznaczonej na zakończenie robót. W przypadku nieterminowego usunięcia wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze końcowym lub w okresie gwarancji lub rękojmi, wysokość kar umownych wynosi z reguły od 0,02% do 0,3% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki liczony od dnia wyznaczonego na usunięcie wad do dnia faktycznego ich usunięcia stwierdzonego protokołem. Wysokość potencjalnych kar umownych, które mogą być naliczane z tego tytułu wynosi 0,05% wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki w usunięciu wady. W przypadku odstąpienia przez zamawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy (Spółki) wysokość kar umownych wynosi co do zasady 10% ceny kontraktowej.

Dodatkową formą zabezpieczenia należytego wykonania poszczególnych umów o roboty budowlane jest udzielone przez Spółkę zabezpieczenie w postaci: gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej oraz kaucji. Zabezpieczenie zwykle wnoszone jest w dniu podpisania umowy i rozliczane po zakończeniu realizacji

kontraktu. Wysokość zabezpieczenia uzależniona jest od rodzaju kontraktu. W przypadku gwarancji ubezpieczeniowej jego wysokość kształtuje się zwykle na poziomie 5% ceny kontraktu. W przeważającej większości zawieranych umów zamawiający mają zagwarantowane uprawnienie do dochodzenia od Spółki odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych. W razie sporu z inwestorem co do jakości lub terminowości wykonania robót istnieje ryzyko konieczności wykonania robót poprawkowych w ramach udzielonych przez Spółkę gwarancji jakości. W razie nieterminowego wykonania przedmiotu umowy lub opóźnienia w usunięciu wad i usterek, istnieje także ryzyko obciążenia Spółki karami umownymi. Ryzyko poniesienia z tego tytułu strat zostało przez Spółkę zminimalizowane poprzez ustanowienie dodatkowych zabezpieczeń w postaci wykupionych w firmach ubezpieczeniowych gwarancji ubezpieczeniowych należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek. Na ich podstawie gwarant przejmuje obowiązek zapłaty na rzecz inwestora (beneficjenta gwarancji) zobowiązań Spółki wynikających z umowy do wysokości określonej w gwarancji.

### **Ryzyko nieefektywnej realizacji kontraktów budowlanych**

Ryzyko zarządzane jest poprzez stały monitoring kontraktów oraz poprzez regularne narady koordynacyjne poświęcone ocenie realizacji kontraktów, identyfikacji potencjalnych zagrożeń i wypracowaniu działań zaradczych.

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

W działalności Spółki coraz większą rolę odgrywają inwestycje związane z realizacją projektów deweloperskich. W tym celu pozyskiwane są grunty pod przyszły obiekt budowlany, stanowiące ważny składnik kosztów. Dodatkowe znaczące nakłady finansowe pojawiają się w fazie przygotowania projektu i w fazie budowy. Przychody z tego typu inwestycji uzyskiwane są dopiero w późniejszych okresach. W przypadku trudności ze znalezieniem nabywców na wybudowany obiekt wpływy z tytułu realizacji inwestycji mogą ulec zmniejszeniu lub dalszym przesunięciom w czasie. Istnieje również ryzyko niezrealizowania nabywców po zaproponowanej cenie. Nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji danej inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji lub też w sposób znaczący obniżający jej atrakcyjność. Czynnikiem takim mogą być w szczególności: nieuzyskanie lub nieterminowe uzyskanie odpowiednich zgód i zezwoleń administracyjnych na budowę, wady prawne nieruchomości, niekorzystne warunki atmosferyczne, niekorzystne warunki terenowe (wody gruntowe, niestabilność warstw gruntu), znaleziska archeologiczne, nieszczęśliwe wypadki w trakcie budowy.

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

### **Ryzyko niedoszacowania cen kontraktów**

W celu wyeliminowania ryzyka niedoszacowania kontraktów, Zarząd Spółki ustala ceny kontraktowe na podstawie aktualnych cen materiałów, towarów i usług z uwzględnieniem prognozy ich wzrostu w okresie objętym danym kontraktem, jak też na podstawie konkretnych ofert podwykonawców. Przyjmowane wskaźniki cenowe oraz oferty podwykonawców podlegają ścisłej kontroli. Jednocześnie Emitent prowadzi monitoring realizowanych umów pozwalający na odpowiednio wczesne reagowanie. Opisane działania mają na celu minimalizowanie ryzyka niedoszacowania cen kontraktów i jego wpływu na sytuację finansową Emitenta.

### **Ryzyko związane z warunkami pozyskiwania i procedurami rozstrzygania przetargów**



Duże projekty budowlane finansowane ze środków publicznych w kraju realizowane są przez firmy wyłonione w przetargach. Przetargi oparte są o kryteria określone przez zamawiającego (w przypadku projektów realizowanych ze środków publicznych kryteria określone są na bazie odpowiednich przepisów prawa). Jednym z podstawowych kryteriów jest oferowana cena. Silna konkurencja na rynku budowlanym sprawia, że w wielu przypadkach oferowana cena jest niższa od kosztorysu inwestorskiego, co wpływa na ograniczenie rentowności, a w skrajnych przypadkach ponoszenie strat na realizacji kontraktu. Spółka czyni starania, aby oferowane przez nią ceny w przetargach były skalkulowane w sposób pozwalający osiągnąć na ich realizacji dodatnie marże, jednakże nie można zapewnić, że wszystkie realizowane przez Spółkę kontrakty w przyszłości będą rentowne.

Ponadto decyzja komisji przetargowej o przyznaniu kontraktu może być oprotestowana przez innych uczestników przetargu, co bardzo często wpływa na znaczące wydłużenie terminu podpisania ostatecznej umowy z inwestorem, a w konsekwencji może doprowadzić do pojawienia się ryzyka zmiany cen materiałów niezbędnych do wykonania kontraktu oraz przyjętych przez Spółkę założeń w zakresie warunków jego realizacji. Ewentualny wzrost cen materiałów oraz możliwość poniesienia dodatkowych nieprzewidywalnych kosztów może negatywnie wpłynąć na osiągane przez Spółkę wyniki finansowe.

Ryzyko związane z warunkami i procedurami rozstrzygania przetargów może ulec obniżeniu w przypadku wprowadzenia korzystnych dla oferentów zmian do ustawy o zamówieniach publicznych i uproszczenia procedury przetargowej, w tym odwoławczej.

#### **Ryzyko związane z pozyskiwaniem i utrzymywaniem kwalifikowanej siły roboczej i kadry menadżerskiej**

Sytuacja na polskim rynku pracy w znaczący sposób warunkuje działalność rodzimych firm budowlanych i montażowych. Zmniejszenie dynamiki inwestycji, szczególnie trwające spowolnienie w budownictwie mieszkaniowym zwiększa aktualnie podaż kwalifikowanej kadry oraz firm budowlanych zdolnych do terminowego i właściwego wykonania robót budowlanych i montażowych w ramach podwykonawstwa.

Działalność INTERBUD-LUBLIN S.A. prowadzona jest przede wszystkim w oparciu o wiedzę i doświadczenie wysoko kwalifikowanej kadry pracowniczej, w szczególności inżynierskiej. Istnieje potencjalne ryzyko odejścia pracowników o kluczowym znaczeniu z punktu widzenia rozwoju Spółki, co mogłoby mieć wpływ na poziom świadczonych usług. Spółka minimalizuje tego rodzaju ryzyko dzięki motywacyjnemu systemowi wynagrodzeń.

Zagrożeniem dla Spółki może być utrata płynności finansowej przez zatrudnionego podwykonawcę, co pociąga za sobą zagrożenie konieczności zmiany dotychczasowego podwykonawcy. W rezultacie może nastąpić nieprzewidywany wzrost kosztów realizacji kontraktu oraz opóźnienie w realizacji prac budowlanych. Może mieć to negatywny wpływ na sytuację ekonomiczną i wyniki finansowe Emitenta.

Działania Spółki zmierzające do zminimalizowania tego ryzyka polegają na optymalizacji procesu zatrudnienia, tj. zawieraniu umów na czas realizacji poszczególnych kontraktów, zawieraniu umów z osobami działającymi na zasadzie jednoosobowej działalności gospodarczej, podpisywaniu umów na podwykonawstwo z przedsiębiorstwami budowlanymi, będącymi w stałej współpracy ze Spółką. Taki system pozwala zoptymalizować poziom zatrudnienia, elastycznie dostosowując go do aktualnego zaangażowania Spółki w prace budowlane.

### 3.4.3 Identyfikacja ryzyka finansowego

#### Ryzyko walutowe

Zmiana kursów walutowych może, w przypadku finansowania zakupu mieszkań kredytami denominowanym w walucie obcej, wpływać niekorzystnie na kształtowanie się popytu na rynku budownictwa mieszkaniowego. Ryzyko to dodatkowo może prowadzić do ograniczenia w dostępności mieszkaniowych kredytów walutowych dla gospodarstw domowych w związku z wdrażaniem rekomendacji Komisji Nadzoru Finansowego w zakresie ustalania zdolności kredytowej przez banki (tzw. Rekomendacja T Komisji Nadzoru Finansowego).

Z drugiej strony ryzyko niekorzystnych zmian kursów walutowych może wpływać negatywnie na sytuację finansową Emitenta zwiększając koszty obsługi posiadanych walutowych zobowiązań leasingowych.

W obecnej sytuacji Zarząd nie widzi zagrożenia zmniejszenia dostępności limitów bankowych i ubezpieczeniowych.

#### Ryzyko kredytowe i ryzyko stopy procentowej

Prowadzenie dotychczasowej działalności przez Spółkę w zakresie realizacji zleconych robót instalacyjno-sanitarnych lub ogólnobudowlanych finansowane było przede wszystkim ze środków własnych. W 2007 roku Spółka rozpoczęła prowadzenie działalności deweloperskiej oraz realizację projektu „bank ziemi”. W związku z powyższym uruchomione zostały kredyty długoterminowe na zakup gruntów pod budowę własnych obiektów mieszkaniowych. Ze względu na rosnącą skalę działania i charakter działalności prawdopodobne jest zwiększenie udziału finansowania zewnętrznego. Wzrosty rynkowych stóp procentowych mogą więc negatywnie oddziaływać na sytuację finansową Spółki. Czynnikiem równoważącym wzrost zadłużenia było podwyższenie kapitałów własnych Spółki w drodze emisji akcji serii E.

Działania minimalizujące zagrożenia:

- dywersyfikacja produktów finansowych pomiędzy 3 bankami kredytującymi oraz 4 towarzystwami ubezpieczeniowymi przydzielającymi limity gwarancyjne;
- stały monitoring wykorzystania zasobów finansowych Spółki;
- nadwyżki finansowe lokowane są w bezpieczne bankowe lokaty krótko- i średnioterminowe.

### 3.5 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników

W Prospekcie Emisyjnym Spółka opublikowała prognozę wyników finansowych na lata 2010-2011.

Prognoza, o której mowa powyżej zakładała osiągnięcie w 2011 r. przychodów ze sprzedaży w wysokości 200 mln zł, zysku operacyjnego (EBIT) w wysokości 22,9 mln zł oraz zysku netto w kwocie 18 mln zł.

W dniu 30 sierpnia 2011 r. Spółka opublikowała raport bieżący nr 22/2011, który zawierał korektę prognozy wyników finansowych na rok 2011 opublikowanej w Prospekcie Emisyjnym (pkt. 13. Dokumentu Rejestrowego). Skorygowana prognoza przewiduje osiągnięcie w 2011 r. przychodów ze sprzedaży w wysokości około 128,5 mln zł, zysku operacyjnego w wysokości około 17 mln zł oraz zysku netto w kwocie 10,8 mln zł.

Zarząd Spółki podjął decyzję o obniżeniu prognoz przychodów i wyników finansowych z uwagi na fakt, iż prognoza wyników finansowych Spółki na 2011 rok sporządzona została w I połowie 2010 r. m.in. w oparciu o dostępne ówczesnie na rynku raporty dotyczące rozwoju tego rynku oraz w oparciu o ocenę

występujących na nim tendencji. Ponadto założono, że w 2011 roku warunki prowadzenia działalności gospodarczej nie zmienią się w istotny sposób oraz nie pojawią się czynniki mogące istotnie ograniczyć popyt na świadczone przez Spółkę usługi. Szczegółowy opis założeń do prognozy wyników finansowych na 2011 r. zamieszczony został na str. 186 i nast. Prospektu Emisyjnego (pkt 13 Dokumentu Rejestracyjnego). Na skutek zmian tak makroekonomicznych, jak i tych występujących na rynku lokalnym przyjęte w I połowie 2010 r. założenia w części nie sprawdziły się.

Do istotnych czynników niezależnych od Emitenta, które uległy zmianie w stosunku do założeń przyjętych przy konstruowaniu prognozy, a które miały wpływ na dokonanie korekty zaliczyć należy:

1. Wzrost wskaźnika cen konsumenta (CPI) powyżej szacowanej średniej. Wskaźnik CPI czerwiec 2011/czerwiec 2010 wyniósł 4,8% co może oznaczać, że inflacja na koniec grudnia wyniesie 4 do 5%, a więc o 1-2% pp powyżej przyjętej do prognozy.
2. Nastąpiło wyraźne zaostrzenie kryteriów przyjętych przez banki do wyliczania zdolności kredytowej klientów ubiegających się o kredyty hipoteczne na zakup i budowę lokali mieszkalnych w wyniku zaostrzenia rekomendacji wydanych przez organ nadzorujący sektor bankowy (szczególnie wpływ „Rekomendacji S”). Wprowadzenie tych zmian w znaczącym stopniu może wpłynąć na zmniejszenie liczby kredytobiorców, a tym samym zmniejszy popyt na zakup nowych mieszkań.
3. Obniżenie rządowej pomocy we wsparciu finansowania kredytów mieszkaniowych w ramach programu „Rodzina na swoim” poprzez obniżenie limitu cen mieszkań oraz wieku beneficjentów.
4. W wyniku malejącego efektywnego popytu na lokale mieszkalne występuje tendencja do obniżania cen transakcyjnych nowych mieszkań. Jest to bezpośrednio wynikiem walki cenowej firm deweloperskich i innych podmiotów oraz rosnących kosztów agresywnego marketingu. W świetle powyższego prognozowane do niedawna dla rynku lubelskiego ceny za PUM w wys. 4.200 do 4.900 zł mogą się obniżyć do poziomu 3.700 do 4.400 zł za PUM.
5. Wzrost w 2011 r. kosztów pozyskiwania kapitału obcego (kredyty na finansowanie zakupu gruntów oraz budowy mieszkań) w wyniku systematycznego wzrostu stopy referencyjnej NBP co pociąga wzrost notowań stóp WIBOR. Jednocześnie banki antycypując wzrost ryzyka w branży deweloperskiej zwiększają swoje marże.
6. Wzrost w 2011 podatku VAT co bezpośrednio przełożyło się na wzrost cen lokali mieszkalnych.
7. Wyhamowanie tempa inwestycji publicznych, głównie infrastrukturalnych w wyniku znaczącego okrojenia planów inwestycyjnych w 2011 r.

Wyżej wymienione czynniki zewnętrzne wpływają na spadek wartości rynku robót budowlano-montażowych w regionie lubelskim oraz na poziom realizowanej marży. Emitent przewiduje, że tendencje te mogą zaostrzyć się w drugiej połowie 2011 r. Ponadto na rynku regionalnym Spółka obserwuje obecnie wzmoczoną aktywność nowych podmiotów „wypartych” z mniej atrakcyjnego rynku usług ogólnobudowlanych, które oferują usługi deweloperskie w mniejszej skali (pojedyncze inwestycje) przyciągając klienta ponadprzeciętną ofertą cenową. Opisane powyżej czynniki zewnętrzne znalazły przełożenie na sytuację Spółki. Ponadto:

1. Większa konkurencja na rynku deweloperskim, przy ustabilizowanym popycie, wymusza na Emitencie konieczność obniżania cen transakcyjnych lokali mieszkalnych. Jednocześnie Emitent chcąc pozyskać klientów na oferowane mieszkania zmuszony będzie do poniesienia większych kosztów kampanii



reklamowych.

2. Niezrealizowanie wszystkich zaplanowanych w portfelu na 2011 rok nowych kontraktów budowlanych pozyskiwanych w drodze przetargów publicznych i robót zleconych, które zostało spowodowane zmniejszającą się rentownością kontraktów pozyskiwanych w tym trybie (rezygnacja z przetargów nie zapewniających dodatniej marży) i jednoczesnym zmniejszeniem popytu na roboty budowlane w regionie lubelskim, w tym również spadek zamówień w sektorze zamówień publicznych. Wpływ na poziom oferowanych cen ma obserwowany wzrost liczby podmiotów startujących do przetargów oraz widoczne niewykorzystanie mocy przerobowych firm budowlanych, które aby zachować potencjał produkcyjny przyjęły strategię pozyskiwania kontraktów po najniższej możliwej cenie ponosząc świadomie ryzyko utraty dodatniej marży.

3. Wzrost łącznych kosztów finansowych i podatkowych z tyt. utrzymania przeznaczonych do sprzedaży nieruchomości, które obciążą wynik brutto za 2011 r. w szacunkowej kwocie ok. 2,4 mln zł.

4. Rozpoznanie na jednym z zakończonych kontraktów pozyskanych w ofercie publicznej straty obciążającej wynik brutto 2011 r. w kwocie 2.463 tys. zł. Na ujemny wynik tego kontraktu miały wpływ: niekorzystne warunki klimatyczne (w tym podtopienia na miejscu budowy), wydłużony okres realizacji robót w stosunku do harmonogramu (m.in. w związku ze zmianami wprowadzanymi przez zamawiającego w dokumentacji technicznej) oraz niesatysfakcjonujące tempo oraz jakość świadczonych przez nich usług (zmiany podwykonawców w trakcie realizacji robót),

### **3.6 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi**

W okresie sprawozdawczym Emitent ani jednostka od niego zależna nie zawierały żadnych transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi, które pojedynczo lub łącznie byłyby istotne i zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

### **3.7 Informacje o poręczeniach i gwarancjach**

Spółka Interbud–Lublin S.A. ani jednostka zależna nie udzieliła poręczeń kredytu lub pożyczki, jak również nie udzieliła gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu o wartości przekraczającej co najmniej 10% kapitałów własnych Interbud–Lublin S.A.

## **4 Informacje o akcjach i akcjonariacie**

### **4.1 Kapitał zakładowy Emitenta**

Struktura kapitału zakładowego Interbud–Lublin S.A. na dzień 30 czerwca 2011 r. została zaprezentowana poniżej:

Seria akcji	Rodzaj akcji	Ilość akcji	Ilość głosów	Ilość akcji w obrocie
A	imienne uprzywilejowane co do głosu	501.600	1.003.200	0
B	imienne uprzywilejowane co do głosu	2.006.400	4.012.800	0
C	imienne uprzywilejowane co do głosu	2.006.400	4.012.800	0
D	zwykłe na okaziciela	501.600	501.600	501.600

E	zwykle na okaziciela	2.000.000	2.000.000	2.000.000
<b>Razem</b>	-	<b>7.016.000</b>	<b>11 530.400</b>	<b>2.501.600</b>

W okresie od dnia zakończenia I półrocza 2011 roku do dnia publikacji niniejszego raportu półrocznego nie miały miejsca żadne zmiany w strukturze kapitału zakładowego Spółki.

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

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta, odrębnie dla każdej z tych osób, na dzień przekazania niniejszego raportu półrocznego, tj. 31 sierpnia 2011 r. przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień przekazania poprzedniego raportu kwartalnego tj. na dzień 16.05.2010	Liczba akcji na dzień 31.08.2011
<b>osoby zarządzające</b>		
Krzysztof Jaworski	820.800	820.800
Jacek Drozd	0	0
<b>osoby nadzorujące</b>		
Jan Pomorski	0	0
Witold Matacz	3.693.600	3.693.600
Mariusz Kicia	0	0
Henryk Dąbrowski	0	0
Agata Matacz	0	0
Jacek Koczwara	nd*	0

\*Jacek Koczwara pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej od dnia 14 lipca 2011 roku

Żadna z osób zarządzających oraz nadzorujących nie posiada uprawnień do akcji Emitenta.

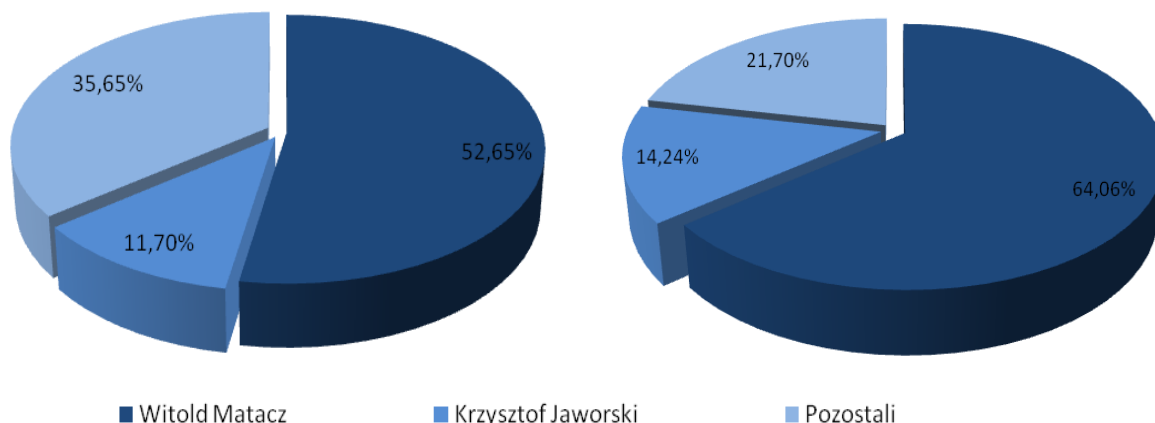
#### **4.3 Struktura własności akcji Emitenta**

Struktura akcjonariatu INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień 30 czerwca 2011 zaprezentowana została poniżej:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Witold Matacz	imienne uprzywilejowane co do głosu	3.693.600	52,65%	7.387.200	64,06%
Krzysztof Jaworski	imienne uprzywilejowane co do głosu	820.800	11,70%	1.641.600	14,24%
Pozostali	na okaziciela	2.501.600	35,65%	2.501.600	21,70%
<b>Razem</b>	-	<b>7.016.000</b>	<b>100%</b>	<b>11.530.400</b>	<b>100%</b>

**UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM**

**UDZIAŁ W GŁOSACH**



W okresie od dnia zakończenia I półrocza 2011 roku do dnia publikacji niniejszego raportu półrocznego nie miały miejsca żadne zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

## 5 Organy Spółki

### 5.1 Zarząd

Na dzień 30 czerwca 2011 roku skład Zarządu prezentował się następująco:

- Krzysztof Jaworski – Prezes Zarządu,
- Jacek Drozd – Wiceprezes Zarządu.

### 5.2 Rada Nadzorcza

Na dzień 30 czerwca 2011 roku skład Rady Nadzorczej prezentował się następująco:

- Jan Pomorski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Witold Matacz – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Agata Matacz – Członek Rady Nadzorczej,
- Mariusz Kicia – Członek Rady Nadzorczej,
- Henryk Dąbrowski – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 14 lipca 2011 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało w skład Rady Nadzorczej Pana Jacka Krzysztofa Koczwarę. Emitent poinformował o tym fakcie raportem bieżącym nr 19/2011 z 14 lipca 2011 r.

## 6 Informacje uzupełniające

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

Interbud - Lublin S.A. lub jednostka od niego zależna nie jest stroną postępowania toczącego się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Interbud - Lublin S.A. lub jednostki od niego zależnej, którego wartość stanowi, co najmniej 10 % kapitałów własnych Interbud - Lublin S.A.

Interbud - Lublin S.A. lub jednostka od niego zależna nie jest również stroną dwu lub więcej postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego

lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Interbud - Lublin S.A.

W okresie sprawozdawczym przeciwko Spółce Interbud - Lublin S.A. toczyło się postępowanie o ogłoszenie upadłości Spółki. Powództwo zostało wniesione do Sądu Rejonowego – Sądu Gospodarczego w Lublinie, XVIII Wydział Gospodarczy do spraw upadłościowych i naprawczych w dniu 17 września 2010 roku przez Grzegorza Tarasińskiego prowadzącego działalność pod nazwą AMG Biuro Techniczno-Handlowe oraz w dniu 28 września 2010 roku przez Ireneusza Gazdę prowadzącego działalność pod nazwą GAZIMEX. Postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 8 października 2010 roku nastąpiło połączenie sprawy wniosku Ireneusza Gazdy ze sprawą wniosku Grzegorza Tarasińskiego.

Informacje o postępowaniu upadłościowym, o którym mowa powyżej zostały przedstawione przez Spółkę w raportach bieżących numer: 5/2010 z dnia 10 października 2010 roku, 7/2010 z dnia 11 października 2010 roku, 12/2010 z dnia 15 października 2010 roku, 19/2010 z dnia 10 listopada 2010 roku.

Postanowieniem z dnia 21 kwietnia 2011 r. Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku oddalił wnioski Grzegorza Tarasińskiego i Ireneusza Gazdy o ogłoszenie upadłości Spółki, o których mowa powyżej. Ponadto na podstawie ww. wniosku Sąd zasądził od Grzegorza Tarasińskiego i Ireneusza Gazdy na rzecz INTERBUD-LUBLIN S.A. zwrotu kosztów prowadzonego postępowania upadłościowego. O wydaniu przez Sąd przedmiotowego postanowienia Emitent informował w raporcie bieżącym nr 8/2011 z dnia 21 kwietnia 2011 roku.

## ***6.2 Inne informacje, które zdaniem Interbud-Lublin S.A. są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań***

W ocenie Zarządu Emitenta Spółka znajduje się w bardzo dobrej kondycji finansowej, generując środki pieniężne z działalności operacyjnej. W związku z powyższym Zarząd nie widzi żadnych zagrożeń dla stabilności majątkowej czy finansowej Spółki. Ponadto Zarząd Spółki nie dostrzega żadnych zagrożeń dla możliwości realizacji zobowiązań Emitenta.