



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN
w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku

Lublin, 31 sierpnia 2012 roku

Spis treści:

Wprowadzenie	3
1 Wybrane dane finansowe	3
1.1 Wybrane dane finansowe ze skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego zgodnie z MSR/MSSF.....	3
1.2 Wybrane dane finansowe ze skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego zgodnie z ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości.....	4
1.3 Metody i przeliczenia wybranych danych finansowych na euro	4
2 Informacje o Grupie Kapitałowej Interbud-Lublin	5
2.1 Opis Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin.....	5
2.1.1 Jednostka dominująca	5
2.1.2 Jednostki zależne	5
2.1.3 Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej	6
2.2 Historia jednostki dominującej Interbud – Lublin S.A.	6
2.3 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej.....	6
3 Opis sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta	9
3.1 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Interbud w I półroczu 2012 r.	9
3.1.1 Zdarzenia w okresie I półrocza 2012 r.	9
3.1.2 Zdarzenia po zakończeniu I półrocza 2012 r.....	12
3.2 Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału.....	13
3.3 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	14
3.3.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność.....	14
3.3.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Grupy Kapitałowej	15
3.3.3 Identyfikacja ryzyka finansowego.....	17
3.4 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników	18
3.5 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	18
3.6 Informacje o poręczeniach i gwarancjach	18
4 Informacje o akcjach i akcjonariacie.....	18
4.1 Kapitał zakładowy Emitenta	18
4.2 Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	19
4.3 Struktura własności akcji Emitenta	19
5 Organy Spółki.....	20
5.1 Zarząd	20
5.2 Rada Nadzorcza	20
6 Informacje uzupełniające.....	21
6.1 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	21
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	21

Wprowadzenie

Niniejsze *Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku* zawiera informacje, których zakres został określony w § 90 ust. 1 pkt. 3 w związku z § 87 ust. 7 pkt 2-11 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.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze 2012 roku zostało sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF. Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione w *Informacji dodatkowej do skróconego skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego Interbud-Lublin S.A. za I półrocze roku obrotowego 2012 obejmujące okres od 01.01.2012 r. do 30.06.2012 r.*

Skrócone sprawozdanie finansowe za I półrocze 2012 roku zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego zostały przedstawione w *Informacji dodatkowej do skróconego jednostkowego półrocznego sprawozdania finansowego Interbud-Lublin S.A. za I półrocze roku obrotowego 2012 obejmujące okres od 01.01.2012 r. do 30.06.2012 r.*

1 Wybrane dane finansowe

1.1 Wybrane dane finansowe ze skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego zgodnie z MSR/MSSF

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		za 6 m-cy zak. 30-06- 2012	za 6 m-cy zak. 30-06- 2011	za 6 m-cy zak. 30-06- 2012	za 6 m-cy zak. 30-06- 2011
I.	Przychody netto ze sprz. prod., tow. i mat.	51 625	47 995	12 220	12 098
II.	Koszt sprz. produktów, tow. i mat.	46 450	41 395	10 995	10 434
III.	Zysk (strata) ze sprzedaży	5 175	6 600	1 225	1 664
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 023	5 579	479	1 406
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-443	3 842	-105	969
VI.	Zysk (strata) netto	-404	3 094	-96	780

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		30-06-2012	31-12-2011	30-06-2012	31-12-2011
VII.	Aktywa trwałe	56 111	54 959	13 168	12 443
VIII.	Aktywa obrotowe	130 904	110 005	30 719	24 906
IX.	Aktywa razem	187 015	164 964	43 887	37 349
X.	Zobowiązania długoterminowe	50 458	45 268	11 841	10 249
XI.	Zobowiązania krótkoterminowe	77 068	57 768	18 086	13 079

XII.	Kapitał własny	59 489	61 928	13 960	14 021
XIII.	Kapitał zakładowy	702	702	165	159
XIV.	Pasywa, razem	187 015	164 964	43 887	37 349
XV.	Ilość akcji (w szt.)*	7 016 000	7 016 000		
XVI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-0,06	0,44	-0,01	0,11
XVII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-0,06	0,44	-0,01	0,11
XVIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	8,48	8,83	1,99	2,00
XIX.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	8,48	8,83	1,99	2,00
XX.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0,29	0,00	0,07	0,00

1.2 Wybrane dane finansowe ze skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego zgodnie z ustawą z 29 września 1994 r. o rachunkowości

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		za 6 m-cy zak. 30-06- 2012	za 6 m-cy zak. 30-06- 2011	za 6 m-cy zak. 30-06- 2012	za 6 m-cy zak. 30-06- 2011
I.	Przychody netto ze sprz. prod., tow. i mat.	54 351	47 995	12 865	12 995
II.	Koszt sprz. produktów, tow. i mat.	48 470	41 218	11 473	10 389
III.	Zysk (strata) ze sprzedaży	2 871	4 681	680	1 180
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 612	5 743	618	1 448
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	157	4 006	37	1 010
VI.	Zysk (strata) netto	95	3 227	22	813

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		30-06-2012	31-12-2011	30-06-2012	31-12-2011
VII.	Aktywa trwałe	55 199	51 127	12 954	11 575
VIII.	Aktywa obrotowe	120 423	110 881	28 260	25 089
IX.	Aktywa razem	175 622	161 938	41 213	36 664
X.	Zobowiązania długoterminowe	49 547	44 254	11 625	10 019
XI.	Zobowiązania krótkoterminowe	65 694	53 944	15 416	12 213
XII.	Kapitał własny	56 398	59 196	13 235	13 402
XIII.	Kapitał zakładowy	702	702	165	159
XIV.	Pasywa, razem	175 622	161 938	41 213	36 664
XV.	Ilość akcji (w szt.)*	7 016 000	7 016 000		
XVI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	0,01	0,46	0,00	0,12
XVII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	0,01	0,46	0,00	0,12
XVIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	8,04	8,44	1,89	1,91
XIX.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	8,04	8,44	1,89	1,91
XX.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0,29	0,00	0,07	0,00

1.3 Metody i przeliczenia wybranych danych finansowych na euro

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

- poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały według kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. 30 czerwca 2012 (1 EUR = 4,2613PLN) i na dzień 31 grudnia 2011 r. (1 EUR= 4,4168);
- 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 2011 (1 EUR = 3,9673 PLN) oraz dla okresu 1 stycznia a 30 czerwca 2012 (1 EUR = 4,2246PLN).

2 Informacje o Grupie Kapitałowej Interbud-Lublin

2.1 Opis Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin

W okresie I półrocza 2012 r. Interbud-Lublin S.A. (Emitent, Spółka) tworzył Grupę Kapitałową wraz z dwoma podmiotami zależnymi tj. spółką „IB-Nieruchomości” Sp. z o.o. oraz RUPES Sp. z o.o. Emitent posiada 100 udziałów w obu spółkach stanowiących 100% kapitału zakładowego, co stanowi również 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników tych spółek.

Wszystkie spółki wskazane powyżej podlegają konsolidacji.

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

Strona internetowa: www.interbud.com.pl

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

2.1.2 Jednostki zależne

2.1.2.1 IB-Nieruchomości Sp. z o.o.

IB-Nieruchomości Sp. z o.o. (IB-Nieruchomości) została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000283237.

IB-Nieruchomości zajmuje się kompleksowymi usługami w zakresie profesjonalnego zarządzania nieruchomościami. Spółka zależna realizuje przedsięwzięcia z zakresu utrzymania nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym, wykonuje niezbędne przeglądy wymagane Prawem budowlanym oraz zapewnia optymalne warunki eksploatacji budynku przy minimalizowaniu kosztów związanych z funkcjonowaniem nieruchomości w długim okresie.

Spółka zależna zatrudnia licencjonowanych zarządców nieruchomości oraz administratorów z wieloletnim doświadczeniem w zakresie obsługi wspólnot mieszkaniowych jak i obiektów komercyjnych.

Działalność IB-Nieruchomości jest odpowiedzią na rosnące potrzeby rynku w zakresie profesjonalnego zarządzania, administrowania, obsługi księgowej, prawnej i nadzoru technicznego nad powierzonymi nieruchomościami.

2.1.2.2 Rupes Sp. z o.o.

Rupes Sp. z o.o. (Rupes) została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000251107 w dniu 15 lutego 2006 roku. Początkowo Spółka zajmowała się obrotem nieruchomościami. Aktualnie prowadzona przez RUPES działalność jest związana ze wznoszeniem budynków i obsługą rynku nieruchomości. Jedynym zadaniem inwestycyjnym realizowanym przez RUPES jest budowa budynku biurowego, który jest położony na działkach przy ul. Żwirki i Wigury oraz Al. Racławickiej (Śródmieście) w Lublinie. Wznoszony budynek ma charakter usługowo-mieszkalny z trzypoziomowym garażem podziemnym.

2.1.3 Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej

W dniu 14 maja 2012 roku, Emitent nabył 900 udziałów w Spółce RUPES Sp. z o.o. (RUPES) o wartości nominalnej 500 zł każdy za łączną kwotę 4,2 mln zł. Nabyte udziały stanowią 100% udziałów w kapitale zakładowym oraz głosach RUPES. Informacje nt. nabycia ww. spółki zostały przekazane przez Emitenta w raporcie bieżącym 11/2012 roku z dnia 15 maja 2012 roku.

2.2 Historia jednostki dominującej 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 zawiązana 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 Grupy Kapitałowej

Interbud-Lublin S.A. 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.

Przedmiotem działalności podmiotu zależnego tj. IB-Nieruchomości Sp. z o.o. jest zarządzanie i administrowanie nieruchomościami. Do podstawowych zadań w tym zakresie należą:

- uczestnictwo w przejęciu dokumentacji przekazywanej przez dotychczasowego administratora,
- prowadzenie wykazu lokali,
- zapewnienie dostaw mediów,
- przygotowanie dokumentów umożliwiających ubezpieczenie budynku,
- przygotowanie propozycji planu gospodarczego,
- przygotowanie, organizacja i obsługa zebrań,
- nadzór nad należyтым utrzymaniem stanu sanitarno-porządkowego budynku i jego otoczenia,
- wydawanie zaświadczeń i poświadczeń dotyczących lokalu,
- prowadzenie książki obiektu budowlanego,
- wykonywanie obowiązkowych przeglądów,
- prowadzenie dokumentacji budynków wymaganej przez przepisy Prawa Budowlanego itp.
- analiza kosztów utrzymania nieruchomości,
- windykacja należności,

Ponadto zakres usług IB-Nieruchomości obejmuje również prowadzenie technicznej obsługi budynków oraz ich remontów.

Przedmiotem działalności drugiego podmiotu zależnego tj. Rupes jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Spółka Rupes została utworzona w celu zrealizowania celu inwestycyjnego polegającego na budowie budynku biurowego, który zlokalizowany jest w Lublinie przy ul.

Żwirki i Wigury. Początkowo Zarząd Rupes planował sprzedaż części powierzchni przedmiotowego biurowca oraz zarządzanie i administrowanie pozostałą częścią nieruchomości. Po przejęciu Spółki przez Emitenta w dniu 14 maja 2012 roku uległy zmianie plany dotyczące biurowca. Obecnie Spółka Rupes planuje sprzedaż całej powierzchni nieruchomości.

Podsumowując Grupa Kapitałowa Interbud-Lublin wyróżnia trzy główne segmenty, w ramach których prowadzi swoją działalność operacyjną:

1. roboty budowlano-montażowe;
2. działalność deweloperska;
3. zarządzanie nieruchomościami.

3 Opis sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta

3.1 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Interbud w I półroczu 2012 r.

3.1.1 Zdarzenia w okresie I półroczu 2012 r.

W dniu 2 stycznia 2012 roku Emitent podpisał z Przedsiębiorstwem Robót Inżynieryjnych „Energopol-Lublin” S.A. z siedzibą w Lublinie umowę na realizację części prac związanych z wykonaniem kanalizacji sanitarnej w miejscowościach Snopków, Jastków, Panieńszczyzna. Przedmiot umowy obejmuje realizację prac związanych z wykonaniem III i IV etapu budowy kanalizacji sanitarnej w w/w miejscowościach, zakup kompletnej tłoczni ścieków T2 oraz usunięcie usterek w okresie gwarancyjnym. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy wynosi 4,98 mln zł netto. O szczegółach umowy Emitent informował raportem bieżącym nr 1/2012 z dnia 2 stycznia 2012 roku. W związku z zawarciem ww. umowy łączna wartość umów zawartych pomiędzy Emitentem a Energopol-Lublin w okresie od listopada 2011 roku wyniosła ok. 8,98 mln zł netto.

W dniu 7 lutego 2012 roku Emitent podpisał z firmą Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dwie umowy na budowę kompleksu budowlanego o charakterze mieszkalnym zlokalizowanego przy ul. Szeligowskiego w Warszawie. Obie umowy zostały zawarte w ramach realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą Patio Avenir. Inwestycja składa się z części realizowanych w dwóch etapach. Przedmiotem pierwszej umowy jest realizacja przez Emitenta w charakterze generalnego wykonawcy budynku B w ramach I Etapu Inwestycji. Emitent za wykonanie przedmiotu ww. umowy czyli realizację I etapu projektu otrzyma wynagrodzenie w wysokości 18 mln zł netto. Drugą z zawartych umów jest umowa warunkowa, której wejście w życie uzależnione jest od otrzymania do dnia 28 lutego 2013 roku przez Emitenta zlecenia wykonania robót w ramach II etapu inwestycji. Jednocześnie w przypadku złożenia przez Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. w terminie określonym powyżej pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od Umowy na Etap II, umowa ta zostanie uznana za niezawartą, a jej strony nie będą mogły dochodzić od siebie żadnych roszczeń w związku z tą umową. Wynagrodzenie za realizację robót objętych Umową na Etap II wynosi ok. 15 mln zł netto. O szczegółach umów, o których mowa powyżej Emitent informował raportem bieżącym nr 3/2012 z dnia 8 lutego 2012 roku.

W dniu 22 lutego 2012 roku na podstawie art. 649 § 1 kodeksu cywilnego Emitent złożył spółce RUPES Sp. z o.o. (Inwestor) oświadczenie o odstąpieniu z winy Inwestora (ze skutkiem na dzień odstąpienia) od umowy o roboty budowlane. Przedmiotem umowy było wykonanie robót budowlanych w zakresie i

zgodnie z dokumentacją projektową oraz pozwoleniem na budowę budynku zlokalizowanego w Lublinie. O odstąpieniu od ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 4/2012 z dnia 22 lutego 2012 roku.

W dniu 5 marca 2012 roku Spółka złożyła do Sądu Okręgowego w Lublinie IX Wydział Gospodarczy pozew przeciwko RUPES Sp. z o.o. (Inwestor) o wydanie nakazu o zapłatę w postępowaniu upominawczym należności w kwocie 4,519 mln zł wynikających z umowy o roboty budowlane o odstąpieniu od której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 4/2012. Kwota należności, o której mowa powyżej wraz z odsetkami ustawowymi stanowi wartość przedmiotu sporu. Równocześnie Emitent informuje, iż zostało mu udzielone przez sąd zabezpieczenie roszczenia przed wszczęciem postępowania poprzez ustanowienie na rzecz Emitenta hipoteki przymusowej w kwocie 4,488 mln zł na nieruchomości stanowiącej własność Inwestora.

W dniu 9 marca 2012 roku Emitent otrzymał pismo, w którym spółka Galeria Chełmska Sp. z o.o. (Inwestor) poinformowała o niespełnieniu warunku zawieszającego umowy zawartej w dniu 4 stycznia 2012 roku pomiędzy Emitentem a Inwestorem (Umowa). Zgodnie z Umową Inwestor powierzył Emitentowi kompleksową realizację budowy centrum handlowo-usługowego „Galeria Chełmska” wraz z opracowaniem projektu, pełną infrastrukturą inżynieryjno-techniczną i komunikacyjną oraz drogami zewnętrznymi prowadzącymi do nieruchomości za wynagrodzeniem w kwocie 120 mln zł netto (Inwestycja). O powyższym zdarzeniu Spółka poinformowała raportem bieżącym nr 6/2012 z dnia 9 marca 2012 roku.

W dniu 21 marca 2012 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie, w którym spółka UAB „Willemen Lithuania” z siedzibą w Wilnie (Inwestor) poinformowała o niespełnieniu się warunku zawieszającego umowy zawartej w dniu 14 października 2010 roku pomiędzy Emitentem a Inwestorem na budowę apartamentów mieszkalnych na Litwie (Umowa). O uzyskaniu powyższego oświadczenia Spółka poinformowała raportem bieżącym nr 7/2012 z dnia 21 marca 2012 roku.

W dniu 2 kwietnia 2012 roku Spółka złożyła do Sądu Okręgowego w Lublinie IX Wydział Gospodarczy pozew przeciwko RUPES Sp. z o.o. o (Inwestor) wydanie nakazu o zapłatę w postępowaniu upominawczym należności w kwocie 3,5 mln zł obejmującej należności z tytułu kary umownej naliczonej Inwestorowi w związku odstąpieniem od umowy o roboty budowlane z winy Inwestora. Kwota należności, o której mowa powyżej stanowi wartość przedmiotu sporu. Spółka stoi na stanowisku, iż roszczenie objęte przedmiotowym sporem jest zasadne - intencją Emitenta jest uzyskanie od Inwestora zapłaty kary umownej z tytułu rozwiązania umowy z winy Inwestora. Równocześnie Emitent informuje, iż zostało mu udzielone przez sąd zabezpieczenie roszczenia przed wszczęciem postępowania poprzez ustanowienie na rzecz Emitenta hipoteki przymusowej w kwocie 3,5 mln zł na nieruchomości stanowiącej własność Inwestora. Spółka informowała o złożeniu pozwu raportem bieżącym nr 8/2012 w dniu 3 kwietnia 2012 roku.

W dniu 9 maja 2012 roku Emitent powziął informację o wyborze w tym dniu oferty złożonej przez Emitenta w ramach przetargu nieograniczonego na wykonanie szeregu robót budowlanych na terenie Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w Białej Podlaskiej (Inwestor) w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego pn. „Podniesienie poziomu opieki zdrowotnej i bezpieczeństwa epidemiologicznego w strefie nadgranicznej Unii Europejskiej”. Wartość złożonej przez Spółkę oferty wynosi 38,7 mln zł brutto. O wyborze oferty w ww. przetargu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2012 z dnia 9 maja 2012 roku.

W dniu 14 maja 2012 roku Emitent zawarł z trzema osobami fizycznymi (Sprzedający) umowę sprzedaży (Umowa Sprzedaży) 100% udziałów w RUPES Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie (RUPES). Na mocy Umowy

Sprzedaży ww. osoby fizyczne sprzedały Emitentowi łącznie 900 udziałów w RUPES, które stanowią 100% kapitału zakładowego tej spółki za łączną kwotę 4,2 mln zł netto. Własność wszystkich udziałów RUPES przeszła na Emitenta w momencie podpisania Umowy Sprzedaży. Zgodnie z treścią Umowy Sprzedaży zapłata ceny za udziały nastąpi w terminie do dnia 30 kwietnia 2013 roku.

Następnie w dniu 14 maja 2012 roku Emitent zawarł z RUPES umowę zobowiązującą do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokali użytkowych, sprzedaży lokali użytkowych i udziałów w lokalu użytkowym (Umowa Zobowiązująca). Na mocy Umowy Zobowiązującej RUPES zobowiązał się wybudować w terminie do 31 grudnia 2012 roku na nieruchomości położonej przy Al. Racławickich i ul. Żwirki i Wigury w Lublinie budynek usługowo – mieszkalny o powierzchni użytkowej 6,5 tys. m² i ustanowić odrębną własność oraz sprzedać Emitentowi w terminie 2 miesięcy od dnia uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie ww. budynku nie później jednak niż w terminie do dnia 28 lutego 2013 roku 6 lokali określonych w Umowie Zobowiązującej o łącznej powierzchni ok. 0,6 tys. m² usytuowanych w budynku oraz udziały wspólne w budynku (Lokale) za łączną cenę 4,2 mln zł netto, a Emitent zobowiązał się ww. nieruchomości kupić. Zgodnie z treścią Umowy Zobowiązującej cena nabycia ww. nieruchomości zostanie przez Emitenta zapłacona w terminie do dnia 28 lutego 2013 roku. Zgodnie z postanowieniami Umowa Zobowiązująca nie może zostać zmieniona ani rozwiązana przez którąkolwiek ze stron w jakimkolwiek trybie lub na jakiegokolwiek podstawie.

Ponadto w dniu 14 maja 2012 roku Emitent zawarł z RWD sp. z o.o. (RWD) umowę przedwstępną sprzedaży (Umowa Przedwstępna). Na mocy Umowy Przedwstępnej Emitent zobowiązał się zawrzeć w terminie do dnia 30 kwietnia 2013 roku umowę na mocy, której Interbud-Lublin sprzeda RWD Lokale, o których mowa w Umowie Zobowiązującej za łączną cenę 4,2 mln zł netto a RWD te Lokale kupi. O zawarciu ww. umów Emitent informował w raporcie bieżącym 11/2012 roku z dnia 15 maja 2012 roku.

W dniu 21 maja 2012 roku Emitent zawarł ugodę z firmą RUPES, w której postanowiono, iż RUPES zapłaci do dnia 31 grudnia 2012 roku Emitentowi kwotę w wysokości 4,388 tys. zł co stanowi należność Emitenta z tytułu wykonanych robót budowlanych. W przypadku gdy RUPES nie dochowa wskazanego terminu naliczone zostaną odsetki ustawowe liczone od 1 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty. Ponadto Emitent zrzekł się pozostałej kwoty roszczenia wynikającej ze złożonego pozwu w dniu 5 marca 2012 roku przeciwko RUPES i cofnął powództwo w tym zakresie. O zawarciu ww. ugody Emitent informował w raporcie bieżącym 12/2012 roku z dnia 22 maja 2012 roku.

W dniu 23 maja 2012 r. Emitent otrzymał drugostronnie podpisaną umowę z firmą Henpol Sp. z o.o. na wykonanie robót budowlanych w budynku biurowym zlokalizowanym w Lublinie przy ul. Grygowej/Pancerniaków. Przedmiotem Przedmiot umowy obejmuje wykonanie przez Emitenta robót instalacyjnych na Inwestycji, które to roboty realizowane będą w dwóch etapach polegających na:

- w ramach I etapu realizacji m.in. instalacji wewnętrznych poziomu „-1” budynku biurowego składającego się z segmentów „A” i „B” oraz łącznika „C” oraz instalacje wewnętrzne budynku „A” wod.-kan., p.poż., wentylacji, oddymiania i klimatyzacji, grzewczymi i chłodniczymi, kanalizacji deszczowej, elektrycznymi i teletechnicznymi oraz budowie przyłączy,

- w ramach etapu II realizacji instalacji wewnętrznych budynku „B” i łącznika „C”(wod.-kan., p.poż., wentylacji, oddymiania i klimatyzacji, grzewczymi i chłodniczymi, kanalizacji deszczowej, elektrycznymi i teletechnicznymi),

zgodnie z dokumentacją wykonawczą, harmonogramem rzeczowo-finansowym, standardami materiałowymi oraz zakresem prac wskazanymi przez Henpol Sp. z o.o.. Wynagrodzenie za wykonanie

przedmiotu umowy wynosi ok. 13,65 mln zł netto. O szczegółach umowy Emitent informował raportem bieżącym nr 13/2012 z dnia 23 maja 2012 roku.

W dniu 25 maja 2012 roku Emitent podpisał z firmą RUPES umowę o roboty budowlane. Przedmiotem Umowy jest wykonanie przez Emitenta w charakterze generalnego wykonawcy robót budowlanych w ww. budynku zlokalizowanym na nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury w zakresie i zgodnie z dokumentacją projektową i wykonawczą, pozwoleniem na budowę, standardami wykończenia i materiałowymi oraz harmonogramem rzeczowym dostarczonymi przez RUPES. Cena kontraktowa za wykonanie robót została określona na kwotę 17,85 mln zł. O szczegółach umowy Emitent informował raportem bieżącym nr 14/2012 z dnia 25 maja 2012 roku.

W dniu 31 maja 2012 roku upłynął termin na przystąpienie przez drugą stronę do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Lublinie przy Alei Kraśnickiej, ulicy Gęsiej i ulicy Owczej, który to termin został wyznaczony w drodze rozmów negocjacyjnych prowadzonych pomiędzy Emitentem a podmiotami z grupy Klepierre. Ujawnienie informacji dotyczącej okoliczności prowadzonych negocjacji sprzedaży Nieruchomości zostało w dniu 11 marca 2011 r. opóźnione w trybie art. 57 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, z uwagi na fakt, iż jej przekazanie do publicznej wiadomości mogłoby negatywnie wpłynąć na przebieg lub wynik tych negocjacji przez co zagrazić interesom obecnych lub przyszłych akcjonariuszy Emitenta.

W dniu 1 czerwca 2012 roku Emitent zawarł ugodę sądową z firmą RUPES, w której RUPES zobowiązał się pod rygorem egzekucji sądowej zapłacić na rzecz Emitenta kwotę w wysokości 1 tys. zł w terminie 60 dni od dnia zawarcia niniejszej ugody wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek zwłoki w terminie płatności. Ponadto Emitent zrzekł się pozostałej kwoty roszczenia wynikającej ze złożonego pozwu w dniu 2 kwietnia 2012 roku przeciwko RUPES i cofnął powództwo w tym zakresie. O zawarciu ww. ugody Emitent informował w raporcie bieżącym 16/2012 roku z dnia 1 czerwca 2012 roku.

W dniu 5 czerwca 2012 roku Emitent podpisał z Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym w Białej umowę na wykonanie robót budowlanych składających się na zadanie inwestycyjne pod nazwą: „Podniesienie poziomu opieki zdrowotnej i bezpieczeństwa epidemiologicznego w strefie nadgranicznej Unii Europejskiej”. Na przedmiot Umowy składa się m.in.: wykonanie przebudowy części pomieszczeń na 1,2 i 3 kondygnacji wraz z nadbudową 4 kondygnacji budynku 1D dla potrzeb oddziałów kardiologicznego i rehabilitacyjnego, wykonanie budynku Centrum Chorób Zakaźnych i Ftyzjopulmonologicznych, wykonanie budynku Centrum Dydaktyczno-Administracyjnego wraz z przychodnią rehabilitacyjną i hotelem, wykonanie robót zewnętrznych oraz wyposażenie budynków w elementy wyposażenie określone w Umowie. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy wynosi ok. 31,8 mln zł netto. O szczegółach umowy Emitent informował raportem bieżącym nr 20/2012 z dnia 6 czerwca 2012 roku.

3.1.2 Zdarzenia po zakończeniu I półrocza 2012 r.

W dniu 27 lipca 2012 roku Emitent zawarł z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. aneksy do umów odpowiednio o kredyt w rachunku bieżących oraz o kredyt odnawialny rewolwingowy o zawarciu, których to umów Emitent informował w raporcie bieżącym nr 21/2011. Na mocy przedmiotowych aneksów termin spłaty ww. kredytów został ustalony na dzień 24 sierpnia 2012 roku. Emitent informował o podpisaniu aneksów raportem bieżącym nr 30/2012 z dnia 27 lipca 2012 roku.

3.2 Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału

3.3.1 Koniunktura związana z rynkiem

Na wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta wpływ ma ogólna sytuacja gospodarcza w Polsce, przekładająca się m.in. na popyt na rynku mieszkaniowym, zainteresowanie inwestorów nowymi powierzchniami biurowymi oraz na możliwość zaciągania kredytów hipotecznych przez klientów indywidualnych, co ma bezpośredni wpływ na zainteresowanie ofertą Grupy Emitenta. Ponadto wpływ na przyszłe wyniki Grupy mogą mieć działania prowadzone przez Radę Polityki Pieniężnej, w szczególności w zakresie stóp procentowych, co może przełożyć się bezpośrednio na koszty finansowe ponoszone przez Grupę.

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 słabnące znaczenie programu „Rodzina na swoim” stanowią czynniki negatywnie oddziałujące na wielkość popytu na mieszkania stanowiące ofertę Grupy. Ponadto, czynnikiem negatywnie wpływającym na działalność Emitenta w segmencie budowlano - montażowym jest zauważalne wyhamowanie tempa inwestycji publicznych (głównie infrastrukturalnych) oraz widmo nadchodzącego kryzysu widocznego zwłaszcza w branży budowlanej.

3.3.2 Realizacja kolejnych projektów inwestycyjnych

Coraz większą rolę w działalności Grupy Kapitałowej odgrywają inwestycje związane z realizacją projektów deweloperskich. Czynnikiem wpływającym na przyszłe wyniki finansowe będzie m.in. zaksięgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. Obecnie w ofercie Emitenta znajdują się następujące projekty deweloperskie: osiedle Botanik III, osiedle Botanik II, osiedle Brzozy II oraz Brzozy III, osiedle Felin w Lublinie oraz osiedle w Kraśniku.

Osiedle Brzozy II to projekt obejmujący sześć budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 15.000 m² wraz z garażami podziemnymi. Dotychczas Spółka oddała do użytkowania dwa pierwsze budynki (bud. A i B), w których sprzedała wszystkie lokale mieszkalne. W I połowie br. trwało podpisywanie umów deweloperskich (umów przedwstępnych sprzedaży lokali) w kolejnych budynkach C,D (których oddanie planowane jest na IV kwartał 2012 roku) oraz przedstawianie ofert lokali mieszkalnych w budynkach E i F, które będą efektem sprzedaży 2013 roku. Jednocześnie realizowany jest projekt pt. Osiedle Botanik III, które położone jest w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla Botanik II przy ul. Relaksowej/Kasztelańskiej. Osiedle Botanik III składa się z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Aktualnie trwa proces podpisywania umów deweloperskich. W przypadku osiedla Botanik II (kompleks czterech budynków mieszkalnych przy ul. Relaksowej), aktualnie trwa zawieranie umów ostatecznych sprzedaży w ostatnim budynku o numerze budowlanym 4. Pozostałe lokale mieszkalne w budynkach o numerach budowlanych 1, 2 i 3 zostały sprzedane w całości. W IV kwartale br. rozpoczęte zostaną prace budowlane na os. Felin. Zadanie inwestycyjne osiedle Felin składa się z dwóch budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2300 m². Podobnie w IV kwartale 2012 roku rozpoczęte zostaną prace budowlane projektu deweloperskiego w Kraśniku, który obejmuje jeden budynek mieszkalny z lokalami użytkowymi na parterze (projekt o łącznej powierzchni użytkowej 4400 m²).

3.3.3. Popyt na rynku pierwotnym mieszkaniowym

Najistotniejszym czynnikiem wpływającym na pierwotny rynek mieszkaniowy jest wejście w życie z końcem

kwietnia br. Ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Wejście Ustawy w życie spowodowało, iż wiele firm deweloperskich przyspieszyło decyzję o wprowadzeniu nowych inwestycji lub ich kolejnych etapów do sprzedaży, w konsekwencji czego nastąpił wyraźny wzrost liczby oferowanych mieszkań. Dodatkowo na popyt na rynku mieszkaniowym wpływa fakt, iż potencjalnym nabywcom mieszkań coraz trudniej uzyskać kredyt hipoteczny. Maleje również znaczenie programu „Rodzina na Swoim”. W konsekwencji popyt uzależniony jest od polityki cenowej deweloperów. W pierwszej połowie 2012 roku zauważalna jest nieznaczna obniżka cen nowych mieszkań. Jednocześnie, pomimo wystąpienia okoliczności opisanych powyżej, Emitent zamierza kontynuować strategię prowadzenia działalności deweloperskiej. Oferta Grupy Kapitałowej jest przemyślana i dopasowana do oczekiwań nabywców. Budowane są przede wszystkim mieszkania stosunkowo niedrogie, o małym i średnim metrażu, z dużą liczbą pokoi w stosunku do powierzchni lokalu. Grupa Interbud-Lublin posiada atrakcyjny bank ziemi, który zapewni dalszy rozwój w kolejnych latach. Dodatkowym atutem mającym wpływ na sprzedaż lokali w ramach niezakończonych projektów deweloperskich jest możliwość rozłożenia płatności klientów na raty. Grupa Kapitałowa Emitenta konsekwentnie prowadzi politykę sprzedażową ukierunkowaną na potrzeby klientów, w tym udzielanie pomocy w zakresie współpracy klientów z kredytującymi ich bankami.

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

3.3.1 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 Grupy. Dlatego też osiągnięte wyniki finansowe są uzależnione od czynników takich jak stabilność sytuacji makroekonomicznej Polski i ogólna koniunktura w kraju w danym okresie. Na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę Emitenta w branży budowlanej lub deweloperskiej, jak również w zakresie zarządzania nieruchomościami ma lub może mieć wpływ kształtowanie się takich wskaźników makroekonomicznych i gospodarczych jak w szczególności: tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, poziom produkcji budownictwa i branży budowlano-montażowej, poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, polityka stóp procentowych, sytuacja budżetowa, poziom stopy bezrobocia czy sytuacja dochodowa społeczeństwa. Pogorszenie koniunktury może rodzić ryzyko dla prowadzonej przez Spółkę działalności i negatywnie wpływać na osiągnięte 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 materiałów i usług budowlanych

Najistotniejszymi kategoriami kosztowymi działalności Grupy Kapitałowej Emitenta są materiały i usługi budowlane. Ceny materiałów budowlanych są uzależnione m.in. od zmiany cen podstawowych surowców. Zmiany cen materiałów i usług powodowane są zmianami sytuacji na rynku międzynarodowym, jak i lokalnym oraz wahaniami kursów walut. 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. Grupa Emitenta 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.

3.3.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Grupy Kapitałowej

Ryzyko związane z uzależnieniem od głównych dostawców i odbiorców

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

Grupa nie posiada ściśle określonego grona odbiorców dla swoich usług. W przypadku usług budowlanych Spółki pozyskują większość zleceń drogą uczestnictwa w przetargach. Z kolei odbiorcami usług deweloperskich są rozproszeni klienci zainteresowani zakupem konkretnego mieszkania bądź miejsca postojowego.

Ryzyko konkurencji.

Na rynku budowlanym, na którym działa Spółka funkcjonuje coraz większa liczba podmiotów gospodarczych. 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. Ryzyko konkurencji jest ograniczane przede wszystkim poprzez zapewnienie wysokiej jakości produkcji i świadczonych usług, sprawną organizację umożliwiającą realizację kontraktów w umowie terminie i przy założonej efektywności oraz dywersyfikację oferowanych usług.

Obok świadczenia usług budowlano-montażowych, drugim najważniejszym obszarem działalności Grupy Emitenta jest działalność deweloperska. W przypadku działalności deweloperskiej Spółka również narażona jest na silną konkurencję, która może stwarzać Spółce trudności w pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów po korzystnych cenach pod nowe projekty inwestycyjne. Nasilenie się konkurencji może doprowadzić do zwiększenia podaży nieruchomości, a co za tym idzie do spadku cen sprzedaży mieszkań. Taka sytuacja może negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy.

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).

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. Sprawna realizacja projektów deweloperskich uzależniona jest od szeregu czynników, z których część nie zależy bezpośrednio od Spółki. W pierwszym etapie przygotowywania projektu Spółka może mieć problemy z uzyskaniem pozwoleń administracyjnych lub pozyskanie firm do realizacji projektu. Nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji danej inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji lub też w sposób znaczący obniżający jej atrakcyjność. Czynnikami takim mogą być w szczególności: wady prawne nieruchomości, niekorzystne warunki atmosferyczne, niekorzystne warunki terenowe (wody gruntowe, niestabilność warstw gruntu), nieprzewidziane trudności techniczne, 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 Grupa Emitenta 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 Grupy.

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 osiągnięte 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

Działalność Grupy INTERBUD-LUBLIN oraz perspektywy jej rozwoju są w dużej mierze zależne od wiedzy, doświadczenia oraz kwalifikacji kadry menedżerskiej i kluczowych pracowników. Ich zaangażowanie na rzecz Grupy jest jednym z kluczowych czynników, który zdecydował o dotychczasowym rozwoju Emitenta i Grupy.

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 oraz 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.

3.3.3 Identyfikacja ryzyka finansowego

Spółki narażone są na ryzyko związane z instrumentami finansowymi, do których przede wszystkim należy:

- Ryzyko walutowe,
- Ryzyko kredytowe i ryzyko stopy procentowej.

Zarządzanie ryzykiem finansowym koordynowane jest przez Zarząd, który czuwa nad osiągnięciem stopy zwrotu z długoterminowych inwestycji wraz z pozyskaniem optymalnych źródeł finansowania działań inwestycyjnych.

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.

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

Aktualnie jedna ze spółek Grupy Kapitałowej korzysta z leasingu walutowego, który zakończy się z końcem br. Zarząd nie planuje zaciągać kolejnych zobowiązań w walucie obcej.

Ryzyko kredytowe i ryzyko stopy procentowej

Spółki Grupy Emitenta finansuje swoją działalność korzystając z krótkoterminowych i długoterminowych kredytów. Zarząd minimalizuje zagrożenia poprzez :

- 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.

3.4 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników

Emitent nie publikował prognoz jednostkowych ani skonsolidowanych wyników finansowych na 2012 rok.

3.5 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.

3.6 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 2012 r. została zaprezentowana poniżej:

Seria akcji	Rodzaj akcji	Ilość akcji	Ilość głosów	Ilość akcji w obrocie na rynku regulowanym
A	imiennie uprzywilejowane co do głosu	501.600	1.003.200	0
B	imiennie uprzywilejowane co do głosu	2.006.400	4.012.800	0
C	imiennie uprzywilejowane co do głosu	2.006.400	4.012.800	0
D	zwykłe na okaziciela	501.600	501.600	501.600
E	zwykłe na okaziciela	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Razem	-	7.016.000	11 530.400	2.501.600

W okresie od dnia zakończenia I półrocza 2012 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 2012 r. przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień przekazania poprzedniego raportu kwartalnego tj. na dzień 15.05.2012	Liczba akcji na dzień 31.08.2012
osoby zarządzające		
Krzysztof Jaworski	820.800	820.800
Jacek Drozd	0	0
osoby nadzorujące		
Jan Pomorski	0	0
Witold Matacz	3.693.600	3.804.006
Mariusz Kicia	0	0
Henryk Dąbrowski	0	0
Agata Matacz	0	0
Jacek Koczwar	0	0

W dniu 6 lipca 2012 roku do Spółki wpłynęło w trybie art. 160 ust. 1 Ustawy zawiadomienie od Pana Witolda Matacza pełniącego funkcję Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej Interbud-Lublin S.A., w którym poinformował on o nabyciu 73.414 akcji Emitenta w dniu 2 lipca br. w trybie transakcji sesyjnej pakietowej na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. O otrzymaniu ww. zawiadomienia Emitent informował raportem bieżącym nr 27/2012 z dnia 6 lipca 2012 roku.

W dniu 26 lipca 2012 roku Pan W. Matacz ponownie poinformował Spółkę o nabyciu 36.992 akcji Interbud-Lublin S.A. O otrzymaniu ww. zawiadomienia Emitent informował raportem bieżącym nr 29/2012 z dnia 26 lipca 2012 roku.

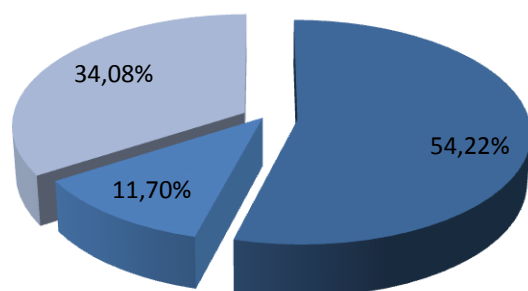
Żadna z osób zarządzających oraz nadzorujących nie posiada uprawnień do akcji Emitenta.

4.3 Struktura własności akcji Emitenta

Struktura akcjonariatu INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień 31 sierpnia 2012 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
Witold Matacz	imienne uprzywilejowane co do głosu	3.804.006	54,22%	7.497.606	65,02%
Krzysztof Jaworski	imienne uprzywilejowane co do głosu	820.800	11,70%	1.641.600	14,24%
Pozostali	na okaziciela	2.391.194	34,08%	2.391.194	20,74%
Razem	-	7.016.000	100%	11.530.400	100%

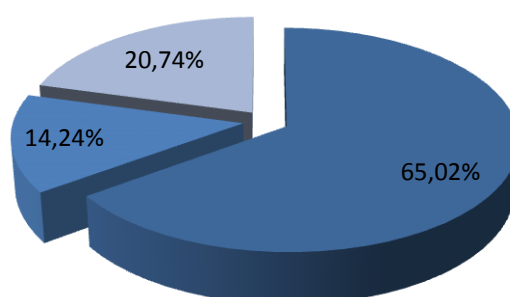
UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM



■ Witold Matacz

■ Krzysztof Jaworski

UDZIAŁ W GŁOSACH



■ Pozostali

W okresie od dnia publikacji raportu za I kwartał 2012 roku tj. od dnia 15 maja 2012 roku znaczący akcjonariusz Pan Witold Matacz pełniący jednocześnie funkcję Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki nabył łącznie 110.406 akcji Spółki. Szczegółowe informacje nt. ww. transakcji zamieszczono w punkcie *Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące* powyżej.

5 Organy Spółki

5.1 Zarząd

Na dzień 30 czerwca 2012 roku skład Zarządu prezentował się następująco:

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

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd nie uległ zmianie.

5.2 Rada Nadzorcza

Na dzień 30 czerwca 2012 roku skład Rady Nadzorczej prezentował się następująco:

- Jan Pomorski – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Witold Matacz – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Agata Matacz – Członek Rady Nadzorczej,
- Henryk Dąbrowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Jacek Koczwara – Członek Rady Nadzorczej,
- Włodzimierz Jan Sitko – Członek Rady Nadzorczej,
- Maciej Matusiak – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 29 czerwca 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odwołało z Rady Nadzorczej Pana Mariusza Kicia oraz powołało w skład Panów Włodzimierza Jana Sitko i Macieja Matusiaka. Emitent poinformował o tym fakcie raportem bieżącym nr 23/2012 z 29 czerwca 2012 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.

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.