



**POZOSTAŁE INFORMACJE DO  
ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU  
GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN ZA IV KWARTAŁ 2014 ROKU  
obejmujący okres od 1 października 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku**

Lublin, 2 marca 2015 roku

## Spis treści:

<b>Wprowadzenie .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Wybrane dane finansowe .....</b>	<b>3</b>
1.1 Wybrane dane finansowe ze skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN sporządzonego zgodnie z MSR/MSSF .....	3
1.2 Wybrane dane finansowe ze skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego zgodnie z MSR/MSSF .....	4
1.3 Metody i przeliczenia wybranych danych finansowych na euro .....	5
<b>2 Informacje o Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN .....</b>	<b>5</b>
2.1 Opis Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN .....	5
2.1.1 Jednostka dominująca .....	5
2.1.2 Jednostki zależne .....	6
2.1.3 Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej .....	7
2.2 Historia jednostki dominującej Interbud – Lublin S.A. ....	7
2.3 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej .....	8
<b>3 Opis sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta .....</b>	<b>10</b>
3.1 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w IV kwartale 2014 r. ....	10
3.1.1 Zdarzenia w okresie IV kwartału 2014 r. ....	10
3.1.2 Zdarzenia po zakończeniu IV kwartału 2014 r. ....	11
3.2 Komentarz do wyników finansowych za okres czterech kwartałów 2014 roku .....	12
3.3 Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału .....	15
3.4 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego .....	16
3.4.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność .....	16
3.4.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Grupy Kapitałowej .....	16
3.5 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników .....	20
3.6 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi .....	20
3.7 Informacje o poręczeniach i gwarancjach .....	20
<b>4 Informacje o akcjach i akcjonariacie .....</b>	<b>20</b>
4.1 Kapitał zakładowy Emitenta .....	20
4.2 Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	21
4.3 Struktura własności akcji Emitenta .....	21
<b>5 Organy Spółki .....</b>	<b>22</b>
5.1 Zarząd .....	22
5.2 Rada Nadzorcza .....	22
<b>6 Informacje uzupełniające .....</b>	<b>23</b>
6.1 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	23
6.2 Inne informacje, które zdaniem INTERBUD-LUBLIN S.A. są istotne dla oceny Grupy Kapitałowej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań .....	23
<b>Podpisy osób zarządzających .....</b>	<b>23</b>

## Wprowadzenie

Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny za IV kwartał 2014 roku, którego elementem są niniejsze *Pozostałe informacje* został sporządzony zgodnie z wymaganiami 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 (Rozporządzenie) i obejmuje dane finansowe spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. (Spółka, Emitent) oraz podmiotów zależnych tworzących Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN (Grupa Kapitałowa, Grupa INTERBUD-LUBLIN).

Jednocześnie Spółka informuje, iż działając na podstawie § 83 ust. 1 Rozporządzenia Spółka nie przekazuje odrębnego kwartalnego raportu jednostkowego. Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe INTERBUD-LUBLIN S.A. przekazywane jest jako element rozszerzonego skonsolidowanego raportu kwartalnego.

## 1 Wybrane dane finansowe

### 1.1 Wybrane dane finansowe ze skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN sporządzonego zgodnie z MSR/MSSF

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		za 12 miesięcy zak. 31-12- 2014	za 12 miesięcy zak. 31-12- 2013	za 12 miesięcy zak. 31-12- 2014	za 12 miesięcy zak. 31-12- 2013
I.	Przychody netto ze sprzedaży	97 859	153 318	23 359	36 409
II.	Koszty działalności operacyjnej	105 910	140 177	25 281	33 288
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-8 051	13 141	-1 922	3 121
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-11 129	6 802	-2 656	1 615
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-20 535	1 098	-4 902	261
VI.	Zysk (strata) netto	-19 324	186	-4 613	44
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	13 881	-8 912	3 314	-2 116
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	16 755	-3 211	4 000	-763
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-32 832	3 006	-7 837	714
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-2 195	-9 117	-524	-2 165

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
XI.	Aktywa trwałe	32 978	57 063	7 737	13 759
XII.	Aktywa obrotowe	107 197	122 670	25 150	29 579
XIII.	Aktywa razem	140 175	179 733	32 887	43 338
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	113 489	121 858	26 626	29 383
XV.	Zobowiązania długoterminowe	29 647	59 497	6 956	14 346
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	83 842	62 361	19 671	15 037
XVII.	Kapitał własny	26 686	57 875	6 261	13 955
XVIII.	Kapitał zakładowy	702	702	165	169
XIX.	Pasywa, razem	140 175	179 733	32 887	43 338

XX.	Ilość akcji (w szt.)*	7 016 000	7 016 000	7 016 000	7 016 000
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-2,75	0,027	-0,65	0,01
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-2,75	0,027	-0,65	0,01
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	3,80	8,25	0,89	1,99
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	3,80	8,25	0,89	1,99
XXV.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0	0	0	0

## 1.2 Wybrane dane finansowe ze skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego zgodnie z MSR/MSSF

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		za 12 miesięcy zak. 31-12- 2014	za 12 miesięcy zak. 31-12- 2013	za 12 miesięcy zak. 31-12- 2014	za 12 miesięcy zak. 31-12- 2013
I.	Przychody netto ze sprzedaży	93 943	124 648	22 424	29 601
II.	Koszty działalności operacyjnej	102 961	121 626	24 577	28 883
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-9 018	3 022	-2 153	718
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-10 819	5 221	-2 538	1 240
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-18 571	1 291	-4 433	307
VI.	Zysk (strata) netto	-17 373	919	-4 14	218
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	14 985	-411	3 577	-98
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	17 106	-4 738	4 083	-1 125
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-34 091	-2 236	-8 138	-531
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-2 000	-7 385	-477	-1 754

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
XI.	Aktywa trwałe	43 948	67 125	10 311	16 186
XII.	Aktywa obrotowe	80 659	95 028	18 924	22 914
XIII.	Aktywa razem	124 607	162 153	29 235	39 099
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	94 654	100 495	22 207	24 232
XV.	Zobowiązania długoterminowe	13 311	37 735	3 123	9 099
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	81 343	57 528	19 084	13 872
XVII.	Kapitał własny	29 953	61 658	7 027	14 867
XVIII.	Kapitał zakładowy	702	702	165	169
XIX.	Pasywa, razem	124 607	162 153	29 235	39 099
XX.	Ilość akcji (w szt.)*	7 016 000	7 016 000	7 016 000	7 016 000
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-2,48	0,13	-0,58	0,03
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-2,48	0,13	-0,58	0,03
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	4,27	8,79	1,00	2,12

Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za IV kwartał 2014 roku

XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	4,27	8,79	1,00	2,12
XXV	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0	0	0	0

### 1.3 Metody i przeliczenia wybranych danych finansowych na euro

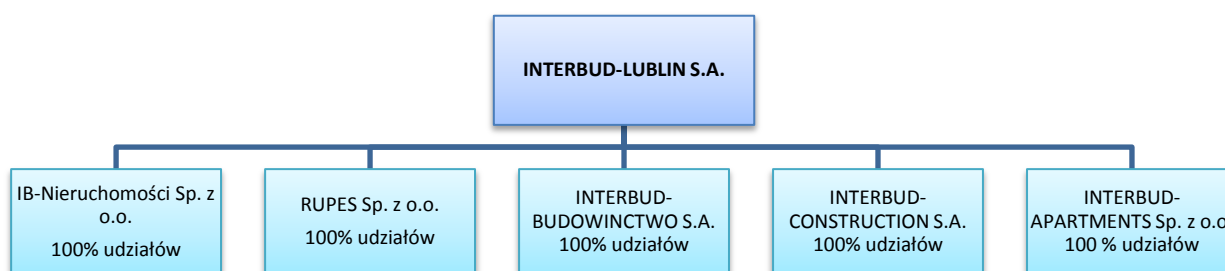
Dane finansowe zaprezentowane powyżej zostały przeliczone na euro wg następujących zasad:

- poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały według kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. 31 grudnia 2014 (1 EUR = 4,2623 PLN) i na dzień 31 grudnia 2013 r. (1 EUR = 4,1472 PLN);
- 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 od 1 stycznia do 31 grudnia 2014 r. (1 EUR = 4,1893 PLN) oraz dla okresu od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 (1 EUR = 4,2110 PLN).

## 2 Informacje o Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN

### 2.1 Opis Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN

W okresie sprawozdawczym INTERBUD-LUBLIN S.A. (dalej jako: Emitent, Spółka) tworzył Grupę Kapitałową wraz z pięcioma podmiotami zależnymi tj. spółką IB-Nieruchomości Sp. z o.o., RUPES Sp. z o.o., INTERBUD-CONSTRUCTION S.A., INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. oraz INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o. Emitent posiada 100% akcji/udziałów w każdej ze spółek stanowiących 100% kapitału zakładowego, co stanowi również 100% ogólnej liczby głosów w tych spółkach. Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.



Emitent posiada również 300 akcji imiennych uprzywilejowanych co do głosu w spółce Lubelski Rynek Hurtowy S.A. w Lublinie. Posiadany przez Spółkę udział stanowi 0,05% kapitału zakładowego, co uprawnia do 0,1% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu tej spółki.

W 2013 r. utworzone zostały dwie spółki celowe z udziałem Emitenta tj. Słoneczna Dąbrowa Sp. z o.o. o kapitale zakładowym w wysokości 10 tys. zł, w której Emitent posiada 33% udziałów oraz Słoneczny Park Sp. z o.o. o kapitale zakładowym w wysokości 10 tys. zł, w której Emitent posiada 50% udziałów. Wskazane powyżej spółki celowe nie podjęły jeszcze realizacji żadnych projektów inwestycyjnych.

#### 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:	<a href="mailto:info@interbud.com.pl">info@interbud.com.pl</a>
Strona internetowa:	<a href="http://www.interbud.com.pl">www.interbud.com.pl</a>

#### *Rejestracja:*

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

### **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. Klientami IB-Nieruchomości są wyłącznie spółki z Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin. 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. Obecnie Spółka IB-Nieruchomości zajmuje się zarządzaniem budynkami mieszkalnymi na kilku osiedlach zrealizowanych w Lublinie przez Jednostkę Dominującą jako inwestora. IB-Nieruchomości zajmuje się również zarządzaniem budynkiem spółki zależnej – RUPES, który położony jest przy Al. Racławickich 8 w Lublinie.

#### **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 była budowa budynku biurowego, który jest położony na działkach przy ul. Żwirki i Wigury oraz Al. Racławickiej (Śródmieście) w Lublinie. Wzniesiony budynek ma charakter usługowo-mieszkalny z trzypoziomowym garażem podziemnym. Aktualnie spółka RUPES zajmuje się komercjalizacją ww. budynku biurowego zlokalizowanego w samym centrum Lublina. Zamiarem spółki jest sprzedaż lub najem powierzchni biurowej tego obiektu. Udział RUPES w przychodach Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin (z pominięciem przychodów uzyskanych od podmiotów powiązanych) w okresie czterech kwartałów 2014 roku wyniósł ok. 3,79 %.

#### **2.1.2.3 INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. i INTERBUD-CONSTRUCTION S.A.**

Emitent realizuje inwestycje kapitałowe w spółki celowe, które będą odpowiadały za poszczególne inwestycje mieszkaniowe i komercyjne. W 2014 r. utworzone zostały trzy spółki zależne w tym INTERBUD-BUDOWNICTWO SA oraz INTERBUD-CONSTRUCTION SA.

Utworzenie ww. spółek zależnych związane jest z reorganizacją działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej Interbud – Lublin zmierzającą do takiego zorganizowania Grupy Kapitałowej, aby w jej skład wchodziły spółki zależne specjalizujące się w odrębnej dziedzinie lub działające na określonym obszarze geograficznym. Działalność wszystkich podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej będzie miała charakter komplementarny. Poszczególne spółki zależne będą odpowiedzialne za działalność deweloperską, wykonawstwo robót budowlanych w generalnym wykonawstwie oraz zarządzanie eksploatacją i utrzymaniem budynków w użytkowaniu.

Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za IV kwartał 2014 roku

6

Wprowadzenie takiego systemu ma na celu sprawne zarządzanie realizacją poszczególnych projektów budowlanych i deweloperskich oraz dywersyfikację ryzyka. Pozwoli to na większą przejrzystość realizacji projektu i transparentność przepływów pieniężnych, jak również ułatwi pozyskanie finansowania ze strony banków, które preferują taki system realizacji inwestycji deweloperskich. Emitent prowadzi aktualnie działania przygotowawcze do procesu przeniesienia wydzielonej działalności do ww. spółek celowych.

W ramach spółki celowej INTERBUD-CONSTRUCTION Emitent planuje prowadzić projekty deweloperskie realizowane dotychczas przez Jednostkę Dominującą ( tj. Osiedle Brzozy III oraz Nowy Felin) oraz rozpocząć nowy projekt ( Osiedle Botanik IV).

Natomiast INTERBUD-BUDOWNICTWO zajmuje się realizacją projektu inwestycyjnego zlokalizowanego w okolicach ul. Gęsiej i Al. Kraśnickiej w Lublinie oraz realizacją kontraktów budowlanych zleconych przez podmioty zewnętrzne. Po zakończeniu okresu sprawozdawczego, w lutym 2015 r. Spółka podpisała umowę podwykonawczą z INTERBUD-BUDOWNICTWO na zrealizowanie obiektu handlowego. O ww. zdarzeniu Emitent informował publikując raport bieżący nr 7/2015 w dniu 4 lutego 2015r.

#### **2.1.2.4 INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o.**

INTERBUD-APARTMENTS sp. z o.o. to kolejna spółka utworzona w 2014 roku. Kapitał zakładowy spółki wynosi 50 tys. zł. Emitent posiada 100% udziałów w tym podmiocie. Obecnie ww. podmiot nie prowadzi działalności operacyjnej. INTERBUD-APARTMENTS została utworzona w celu realizacji projektów deweloperskich.

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

W trakcie okresu sprawozdawczego nie miały miejsca żadne zmiany w obrębie Grupy Kapitałowej oraz w przedsiębiorstwie Emitenta. Po dniu bilansowym Emitent utworzył dwa oddziały Spółki tj. oddział deweloperki mieszkaniowej w Lublinie oraz oddział deweloperki komercyjnej w Lublinie. Przedmiotem działalności oddziału deweloperki mieszkaniowej w Lublinie będzie wykonywanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Natomiast przedmiotem działalności oddziału deweloperki komercyjnej w Lublinie będzie realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, kupno i sprzedaż nieruchomości, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. Oddziały są podmiotami samodzielnie sporządzającymi bilans oraz posiadają status pracodawcy w rozumieniu przepisów prawa pracy. Oddziały te jednak nie posiadają odrębnej osobowości prawnej. Oddział deweloperki komercyjnej w Lublinie został wyposażony w działki inwestycyjne, na których prowadzony jest projekt parku handlowego wraz z wszystkimi należnościami i zobowiązaniami z tym związanymi. W przypadku oddziału deweloperki mieszkaniowej w Lublinie został on wyposażony w towary i produkcję w toku związaną z powstawaniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych w Lublinie wraz z wszystkimi należnościami i zobowiązaniami z tym związanymi.

W I kwartale 2015 roku miało miejsce podwyższenie kapitału zakładowego INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. po cenie emisyjnej wynoszącej 1 zł każda. Na dzień publikacji niniejszego raportu kapitał zakładowy INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. wynosi 300.000,00 zł

## **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 2012 roku uległy zmianie plany dotyczące biurowca. Obecnie Spółka RUPES realizuje 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-LUBLIN w IV kwartale 2014 r.**

##### **3.1.1 Zdarzenia w okresie IV kwartału 2014 r.**

W dniu 23 października 2014 roku Emitent zawarł ze spółką zależną RUPES Sp. z o.o. umowę o ustanowienie przez RUPES na rzecz Emitenta hipoteki do kwoty 10 mln zł. Hipoteka stanowi zabezpieczenie wierzytelności Emitenta z tytułu umów pożyczek udzielonych przez Emitenta spółce RUPES. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 33/2014 z dnia 23 października 2014 roku.

W związku z powzięciem w dniu 4 listopada 2014 r. na podstawie opublikowanego dzień wcześniej przez Nordic Development (jednostka dominująca wobec Nordic Apartments Sp. z o.o.) raportu bieżącego w sprawie wyboru przez Nordic Apartments Sp. z o.o. nowego podmiotu do realizacji Inwestycji, po uprzednim przeprowadzeniu rozmów z drugą stroną, dokonaniu analizy prawnej stanu faktycznego a w szczególności oceny rentowności dalszego prowadzenia Inwestycji Spółka zakończyła z drugą stroną współpracę w zakresie realizacji umowy o generalne wykonawstwo budynku mieszkaniowo-usługowego "NORDIC HAVEN" w Bydgoszczy przy ul. Grottgera. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 35/2014 z dnia 4 listopada 2014 r.

W dniu 12 listopada 2014 roku otrzymał z właściwego sądu zawiadomienie o dokonaniu w dniu 5 listopada 2014 roku wpisu hipoteki umownej do kwoty 10 mln zł na nieruchomości należącej do spółki zależnej od Emitenta RUPES Sp. z o.o. położonej w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury i Al. Racławickiej w Lublinie, na której RUPES zrealizował inwestycję polegającą na budowie budynku usługowo-mieszkalnego z garażem podziemnym. Hipoteka umowna o której mowa powyżej została zawarta jako zabezpieczenie wierzytelności Emitenta z tytułu umów pożyczek udzielonych przez Emitenta RUPES, które na dzień zawarcia ww. umowy wynosiły 7,1 mln zł, o czym Emitent informował w ww. raporcie bieżącym. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 36/2014 z dnia 12 listopada 2014 r.

W dniu 13 listopada 2014 r. Emitent zawarł z BLUE ESTATE Sp. z o.o. (Kupujący) umowę sprzedaży nieruchomości (Nieruchomość) o łącznej powierzchni 2,0652 ha położonej przy Alei Kraśnickiej, ul. Gęsiej i ul. Owczej w Lublinie (Umowa). Nieruchomość stanowi część gruntów inwestycyjnych, na których zgodnie z intencją Emitenta, realizowane będą projekty mniejszych obiektów handlowych składających się na kompleks w postaci parku handlowego (Centrum Handlowe). O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 37/2014 z dnia 13 listopada 2014 r.

W dniu 14 listopada 2014 roku Emitent zawarł z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. aneks do umowy o kredyt inwestycyjny w wysokości 32,5 mln zł, o zawarciu którego informował w raporcie bieżącym nr 14/2010. Przedmiotem aneksu była przedterminowa spłata części kwoty kredytu w wysokości 4,06 mln zł. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 38/2014 z dnia 14 listopada 2014 roku.

W dniu 8 grudnia 2014 roku Emitent zawarł z Limbex sp. z o.o. (Limbex) trzy porozumienia na mocy, których uzgodniono rozwiązanie łącznie sześciu umów o roboty budowlane zawartych pomiędzy Emitentem a Limbex w związku z realizacją budynków A, B i C w ramach projektu "Osiedle Chabry" (Porozumienia) stanowiącej inwestycję Limbex. Rozwiązanie umów nastąpiło z dniem 8 grudnia 2014 roku. Porozumienia zostały zawarte w związku z przeprowadzaniem optymalizacji struktury posiadanych portfeli odpowiednio kontraktów budowlanych realizowanych przez Emitenta oraz portfela zamówień zleconych wykonawcom, która ma na celu dostosowanie składu ww. portfeli do bieżącej sytuacji rynkowej oraz operacyjnej Emitenta. Tym samym intencją Emitenta jest skupienie się w najbliższej perspektywie czasowej na realizacji kontraktów o najwyższej marżowości oraz kontraktów o strategicznym znaczeniu tj. w szczególności związanych z realizacją projektu parku handlowego. O zawarciu ww. porozumień Emitent informował w raporcie bieżącym nr 40/2014 z dnia 8 grudnia 2014 r.

W dniu 17 grudnia 2014 r. do Spółki wpłynęły obustronnie podpisane aneksy do dwóch z trzech umów leasingu nieruchomości zawartych z Twój Leasing S.A. (dawniej BPS Leasing S.A.) o których Emitent informował w raporcie bieżącym nr 28/2011 z dnia 24 listopada 2011 r. (Umowy Leasingu). Na mocy ww. aneksów ostateczny termin płatności wynikających z dwóch Umów Leasingu o których mowa powyżej obejmujących opłatę końcową w wysokości 5,8 mln zł oraz płatności z tytułu rat miesięcznych został przedłużony do dnia 6 lutego 2015 r. O zawarciu ww. aneksów Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 41/2014 z dnia 17 grudnia 2014 r.

### **3.1.2 Zdarzenia po zakończeniu IV kwartału 2014 r.**

W dniu 27 stycznia 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały nr w sprawie zmiany Statutu Spółki. Część zmian dotyczyła poszerzenia statutowej działalności Spółki m.in. o wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych, działalność polegającą na prowadzeniu domów opieki społecznej oraz działalności turystyczną i rekreacyjną.

Dodatkowo Walne Zgromadzenie udzieliło Zarządowi Spółki do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 350 000,00 zł złotych w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy). Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasa z upływem 3 (trzech) lat od dnia rejestracji przez sąd rejestrowy zmiany Statutu dotyczącej ww. upoważnienia.

Do dnia publikacji niniejszego raportu zmiany Statutu o których mowa powyżej nie zostały zarejestrowane przez właściwy sąd rejestrowy.

W dniu 29 stycznia 2015 roku Emitent powziął informację o podpisaniu aneksu na mocy, którego odbiór ostateczny układu komunikacyjnego w okolicach al. Kraśnickiej oraz ulic Jana Pawła II, Raszyńskiej i Gęsiej w Lublinie nastąpi przed uzyskaniem przez Emitenta pozwolenia na użytkowanie pierwszego z obiektów składających się na centrum handlowo-usługowe lecz nie później niż do dnia 31 sierpnia 2015 r., o ile decyzja lub decyzje o pozwoleniu na budowę oraz przebudowę odcinków układu komunikacyjnego staną się prawomocne przed dniem 1 kwietnia 2015 r. W przypadku natomiast, gdy decyzje, o których mowa powyżej staną się prawomocne po dniu 1 kwietnia 2015 r., wszelkie terminy odnoszące się do wykonania oraz odbioru tych odcinków wynosić będą 8 miesięcy od dnia ostatecznych decyzji o których mowa powyżej. Jednocześnie przejęcie inwestycji w ww. etapach nastąpi nie później niż 45 dni od ostatecznych odbiorów robót przewidzianych w tych etapach. O zawarciu ww. aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2015 z dnia 29 stycznia 2015 r.

W dniu 3 lutego 2015 r. Emitent zawarł z dwiema osobami fizycznymi (Kupujący) przedwstępną umowę sprzedaży działki położonej przy Alei Kraśnickiej, ul. Gęsiej i ul. Owczej w Lublinie (Umowa Przedwstępna). Działka, o której

mowa powyżej stanowi część nieruchomości obejmującej przeznaczone do sprzedaży grunty inwestycyjne w obrębie kompleksu w postaci parku handlowego (Centrum Handlowe). Kupujący nie są w żaden sposób osobami powiązanymi z Emitentem. Przyrzeczona umowy sprzedaży Nieruchomości (Umowa Przyrzeczona) zostanie zawarta do dnia 3 kwietnia 2015 r. Zgodnie z postanowieniami Umowy Przedwstępnej cena sprzedaży Nieruchomości została ustalona na 1,91 mln zł netto, przy czym do dnia 12 lutego 2015 r. zapłacona zostanie w formie zadatku część ww. ceny w wysokości 0,25 mln zł. Umowa Przedwstępna nie przewiduje kar umownych za wyjątkiem zobowiązań jej stron wynikających z wpłaty ww. zadatku. Jednocześnie w związku z zawarciem Umowy Przedwstępnej zawarta została z Kupującymi w tym samym dniu umowa o wykonanie infrastruktury, która ma zostać wybudowana na potrzeby korzystania z Nieruchomości o wartości 1 mln zł netto, przy czym umowa o budowę infrastruktury ulegnie rozwiązaniu w przypadku nie zawarcia Umowy Przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości. O zawarciu pakietu powyższych umów Emitent informował w raporcie bieżącym nr 6/2015 z dnia 4 lutego 2015 r.

W dniu 4 lutego 2015 r. zawarł z INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. (Spółka Zależna) umowę podwykonawczą o roboty budowlane (Umowa). Przedmiotem Umowy jest zrealizowanie przez Spółkę Zależną prac związanych z wybudowaniem obiektu handlowego zlokalizowanego w okolicach ulic Owczej oraz Al. Kraśnickiej w Lublinie. Wynagrodzenie Spółki Zależnej za zrealizowanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 12,8 mln zł netto. O zawarciu umowy podwykonawczej ze spółką zależną Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 7/2015 z dnia 4 lutego 2015 r.

W dniu 12 lutego 2015 r. do Spółki wpłynęły obustronnie podpisane aneksy do dwóch z trzech umów leasingu nieruchomości zawartych z Twój Leasing S.A. (dawniej BPS Leasing S.A.). Na mocy ww. aneksów ostateczny termin płatności wynikających z dwóch Umów Leasingu o których mowa powyżej obejmujących opłatę końcową w wysokości 5,8 mln zł oraz płatności z tytułu rat miesięcznych został przedłużony do dnia 31 marca 2015 r. O zawarciu ww. aneksów Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 8/2015 z 12 lutego 2015 r.

### 3.2 Komentarz do wyników finansowych za okres czterech kwartałów 2014 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Pozycja	tys. PLN		
	styczeń – grudzień 2014 r.	styczeń – grudzień 2013 r.	Zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	97 858,8	153 318,0	-55 459,20
Koszty działalności operacyjnej	105 909,5	140 176,7	-34 267,20
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	- 8 050,8	13 141,3	-21 192,10
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-11 129,3	6 802,1	-17 931,40
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-20 537,3	1 097,4	-21 634,70
Zysk (strata) netto	-19 326,4	186,3	-19 512,70

Przychody ze sprzedaży w okresie styczeń – grudzień wrzesień 2014 r. spadły o (-) 55,5 mln zł w porównaniu do analogicznego roku okresu 2013 roku. Na poziom sprzedaży ogółem wpływ miał spadek przychodów ze sprzedaży w dwóch głównych segmentach działalności tj. w segmencie deweloperskim oraz budowlano-montażowym. Spadek sprzedaży w segmencie deweloperskim wynikał z jednoczesnego wystąpienia szeregu czynników w tym w szczególności nieznacznego przesunięcia harmonogramów realizacyjnych dla budowy trzech budynków (Nowy Felin nr 4 i 5 oraz Brzozy III bud. A) będących aktualnie w ofercie Emitenta (łącznie 141 mieszkań) co skutkowało przesunięciem momentu uznania ich sprzedaży dopiero na kolejne kwartały roku 2015.

Zmniejszenie przychodów ze sprzedaży w IV kwartale 2014 roku w porównaniu do przychodów z analogicznego okresu roku poprzedniego wyniosło 18,5 mln zł.

Jednocześnie w segmencie budowlano-montażowym miał miejsce wzrost kosztów wytworzenia przekraczający wzrost przychodów w okresie sprawozdawczym. Wpływ na wynik segmentu budowlanego miały przede wszystkim rozpoznane koszty prac budowlanych na kontrakcie formalnie zakończonym w roku ubiegłym (nie pokryte rezerwą) oraz koszty na kontrakcie zakończonym w II kw. b.r., na którym końcowe roboty zostaną zafakturowane dopiero po usunięciu usterek zgłoszonych przez inwestora co powinno nastąpić w najbliższych miesiącach.

Pozostałe przychody operacyjne wzrosły o 24,86 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu 2013 roku. Powodem takiego wzrostu była sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych. Natomiast wzrost pozostałych kosztów operacyjnych wynika z tytułu kosztu własnego sprzedanych działek inwestycyjnych.

Sprzedaż w roku 2014 była niższa w każdym z podstawowych segmentów działalności Grupy. Znaczące obniżenie przychodów wynika jednak przede wszystkim z przesunięcia na kolejny rok sprzedaży lokali mieszkalnych w zakresie działalności deweloperskiej.

Wyniki segmentów działalności						
Pozycja	tys. PLN					
	Budowlano-montażowy		Deweloperski		Pozostałe	
	2014	IVQ 2014	2014	IVQ 2014	2014	IVQ 2014
Przychody ze sprzedaży	80 137	26 147	7 852	194	9 870	11 366
Koszty wytworzenia	88 769	24 557	6 600	170	10 541	6 395
Wynik segmentu	-8 632	1 590	1 252	24	-671	4 941

W konsekwencji opisanego powyżej ogólnego spadku sprzedaży Spółka osiągnęła w okresie styczeń - grudzień 2014 roku stratę na sprzedaży w wysokości (-) 8,05 mln zł, przy czym wynik na sprzedaży za IV kwartał był dodatni i wyniósł nieco ponad 6,5 mln zł. Na wynik brutto Grupy wpłynęły koszty ogólne (zarządu i sprzedaży) w wysokości 8,1 mln zł, dodatnie saldo pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 5,0 mln zł i ujemne saldo na działalności finansowej w wysokości (-) 9,4 mln zł, uwzględniające m.in. dopłaty do kapitału rezerwowego spółki zależnej Rupes w kwocie 3,2 mln zł. Wynik brutto Grupy za 2014 roku wyniósł (-) 20,5 mln zł, a po uwzględnieniu korekty w podatku dochodowym strata netto Grupy wyniosła (-) 19,3 mln zł.

Na osiągnięcie skonsolidowanej straty netto we wskazanej powyżej wysokości wpływ miały również poniesione przez jednostkę zależną Rupes wyższe niż w okresie porównawczym koszty finansowe związane z kredytem inwestycyjnym udzielonym w związku z finansowaniem budowy budynku biurowego przy ul. Żwirki i Wigury oraz Al. Racławickich (Śródmieście) w Lublinie.

Niezależnie od wyniku osiągniętego w okresie 12 miesięcy 2014 roku należy zauważyć, iż pozytywnym sygnałem jest osiągnięcie w okresie IV kwartału zysku na wszystkich poziomach sprawozdania z całkowitych dochodów. W IV kwartale Grupa osiągnęła sprzedaż na poziomie 37,7 mln zł co przy odpowiadających im kosztach działalności skutkowało osiągnięciem w okresie październik – grudzień 2014 roku zysku brutto na sprzedaży w wysokości 6,5 mln zł. Powyższy wynik stanowił bazę z której po uwzględnieniu pozostałych przychodów operacyjnych oraz kosztów zarządu, sprzedaży i pozostałych kosztów operacyjnych pozwoliło wypracować zysk z działalności operacyjnej w wysokości 2,44 mln zł. Jednocześnie po uwzględnieniu wyniku z działalności finansowych na który dominujący wpływ miały koszty finansowe w wysokości 2,1 mln zł (przy 0,3 mln zł przychodów finansowych) oraz ujemnej wartości podatku dochodowego Grupa osiągnęła zysk netto w wysokości 0,27 mln zł. Wynik ten, chociaż daleki od pożądanego przez Zarząd wysokości sygnalizuje możliwość poprawy sytuacji finansowej Grupy oraz osiągnięcie trwałej rentowności w perspektywie przyszłych okresów sprawozdawczych.

Skonsolidowane sprawozdanie sytuacji finansowej			
Pozycja	tys. PLN		
	31 grudnia 2014 r.	31 grudnia 2013 r.	Zmiana
Aktywa trwałe	32 978	57 063	-24 085
Aktywa obrotowe	107 197	122 670	-15 473
Aktywa razem	140 175	179 733	-39 558
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	113 489	121 858	-8 369
Zobowiązania długoterminowe	29 647	59 497	-29 850
Zobowiązania krótkoterminowe	83 842	62 361	21 481
Kapitał własny	26 686	57 875	-31 189

W okresie sprawozdawczym suma bilansowa uległa obniżeniu o 39.558 mln zł względem stanu na koniec grudnia 2013 roku, przy czym w okresie IV kwartału suma bilansowa wzrosła w stosunku do stanu na 30.09.2014 r. o 1 mln zł.

W kategorii aktywów trwałych miał miejsce spadek o wartości 24,08 mln zł co wynikało w szczególności ze zmniejszenia o 25 mln zł wartości nieruchomości inwestycyjnych. Powyższe związane było z przekwalifikowaniem w I półroczu 2014 r. udziału ½ części użytkowania wieczystego nieruchomości z inwestycji długoterminowych do zapasów w związku z przeznaczeniem tej nieruchomości do sprzedaży a następnie ze sprzedażą tej nieruchomości oraz sprzedażą nieruchomości w ramach parku handlowego. W IV kwartale 2014 roku spadek wartości aktywów trwałych w stosunku do stanu na 30.09.2014 r. wyniósł 8,8 mln zł, na co wpłynęła przede wszystkim wartość bilansowa sprzedanych inwestycji w kwocie 7,8 mln zł.

Aktywa obrotowe zmniejszyły się o 15,5 mln zł głównie w skutek spadku należności handlowych co związane było m.in. z dokonaniem odpisu aktualizującego o należności trudnościagalne oraz spadkiem należności wynikającym ze zmniejszonych przychodów ze sprzedaży.

Po stronie pasywów nastąpiło zmniejszenie kapitałów własnych głównie w związku z osiągnięciem w okresie styczeń – grudzień 2014 roku straty netto w wysokości 19,3 mln zł.

Osiągnięcie straty we wskazanej powyżej wysokości związane było z wystąpieniem jednorazowych korekt księgowych. Otóż w dniu 14 listopada 2014 r Zarząd Emitenta podjął decyzję wyrażoną w stosownej uchwale w sprawie korekty wyników Jednostki Dominującej za 2013 rok poprzez utworzenie trzech rezerw w wysokości odpowiednio (-) 3,1 mln zł w związku z potencjalnymi kosztami gwarancji robót budowlanych, (-) 2,3 mln zł w związku z potencjalnymi kosztami usuwania wad i usterek na jednym z zakończonych kontraktów budowlanych), (-) 4,0 mln zł w związku z karą umowną naliczoną w sprawie z powództwa RWD Sp. z o.o., o wszczęciu którego Emitent informował m.in. w raportach rocznych za 2013 rok, jak również dokonanie w tym dniu korekty wyceny kontraktów długoterminowych w wysokości (-) 1,9 oraz odpisu aktualizującego należności w wysokości (-) 5,2 mln zł, co w związku z odniesieniem ww. wartości do zdarzeń za zakończony okres sprawozdawczy, przełoży się na korektę wyników okresów poprzednich oraz zmniejszenie wartości skonsolidowanego kapitału własnego (po uwzględnieniu wpływu podatku odroczonego związanego z ww. zdarzeniami) o łączną wartość (-) 14,3mln zł. O podjęciu ww. decyzji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 39/2014 z dnia 14 listopada 2014 r. Jednocześnie prezentacja dokonanych korekt wyników lat ubiegłych zostanie zaprezentowana w szyku rozwartym w rocznym sprawozdaniu finansowym Emitenta za 2014 rok, z uwagi na fakt, iż ww. korekta dotyczy pełnego okresu sprawozdawczego tj. 2013 roku. W związku z powyższym wchodzące w skład niniejszego raportu skrócone

sprawozdania finansowe za IV kwartał 2014 roku nie zawierają żadnych korekt prezentowanych danych w tym również danych porównywalnych.

Zmiany w kategorii zobowiązań (zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych na rzecz zobowiązań długoterminowych) związane są w szczególności z rolowaniem części posiadanych kredytów krótkoterminowych, wydłużenia ich terminów płatności oraz spłatę części zadłużenia długoterminowego udzielonego w ramach kredytu inwestycyjnego. Jednocześnie w okresie sprawozdawczym zwiększeniu o wartość 21,4 mln zł uległy pozostałe zobowiązania co związane było głównie z otrzymaniem zaliczek na przyszłe zobowiązania z tytułu sprzedaży lokali mieszkalnych (23 mln zł) oraz podatek VAT. Zobowiązania krótkoterminowe istotnie się zmniejszyły w związku ze znaczną spłatą kredytów bankowych. Łączne saldo spłaty kredytów bankowych wyniosło 35,3 mln zł. W samym IV kwartale 2014 roku, całkowite zadłużenie Grupy z tytułu kredytów długo i krótkoterminowych zmniejszyło się o 12,1 mln zł.

Należy przy tym zauważyć, iż w analizowanym okresie zdecydowanej poprawie uległa sytuacja płynnościowa Emitenta. Świadczą o tym wysokie dodatnie przepływy z działalności operacyjnej osiągnięte głównie na skutek sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych. Przepływy te były na tyle duże, że pozwoliły Emitentowi na przedterminową spłatę znacznej części kredytu inwestycyjnego (łączna kwota spłaty 13,63 mln zł), przedterminową spłatę całości kredytu rewalwingowego (w kwocie 4 mln zł) oraz terminową spłatę bieżących rat kapitałowo odsetkowych wszystkich pozostałych kredytów. Spłata kredytów będzie skutkować niższymi kosztami finansowymi w przyszłych okresach. Zmiana sytuacji płynnościowej również znalazła odzwierciedlenie w zmniejszeniu zobowiązań handlowych oraz poprawie struktury czasowej zobowiązań.

Zarząd Emitenta ocenia, iż chociaż w okresie czterech kwartałów Grupa Kapitałowa wygenerowała stratę na wszystkich poziomach sprawozdania z całkowitych dochodów to jednak sytuacja ekonomiczno – finansowa nie stwarza zagrożenia odnośnie możliwości kontynuowania działalności. Należy bowiem wskazać, iż część z kosztów wygenerowanych w okresie ma charakter wyłącznie memoriałowy i nie ma wpływu na prowadzenie bieżącej działalności operacyjnej. Dodatkowo wygenerowane w okresie sprawozdawczym dodatnie przepływy pieniężne z działalności operacyjnej były w 2014 roku wyższe w porównaniu do okresu porównawczego aż o 22,7 mln zł. Jednocześnie w celu poprawy sytuacji na poziomie generowanych przychodów oraz ujemnej marży brutto na sprzedaży w segmencie budowlano-montażowych podjęte zostały w bieżącym roku działania optymalizacyjne. Aktualnie Emitent realizuje opisany wcześniej proces reorganizacji grupy kapitałowej związanej z przeniesieniem poszczególnych zakresów działalności realizowanych dotychczas przez Jednostkę Dominującą do spółek zależnych. Skutki powyższego materializują się o czym świadczy dodatni wynik netto wypracowany w IV kwartale 2014 roku.

### **3.3 Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału**

Najistotniejsze czynniki mogące mieć wpływ na wyniki Grupy:

- prowadzona polityka kredytowa banków zarówno w zakresie kredytów hipotecznych jak i inwestycyjnych – zaostrzone warunki kredytowe ograniczają źródło finansowania zakupu nieruchomości;
- niski poziom stóp procentowych, czyli obniżony koszt obsługi kredytu dla nabywców;
- poziom popytu na rynku mieszkaniowym;
- realizacja kolejnych projektów deweloperskich oraz budowlanych;
- zmiany w rządowych projektach wsparcia rynku mieszkaniowego ;
- przesunięcie w czasie projektów deweloperskich;
- realizowany proces zmian organizacyjnych w obrębie Grupy Kapitałowej;
- utrzymanie odpowiedniego tempa i harmonogramu przekazywania gotowych lokali klientom;
- wykonanie zakładanego poziomu sprzedaży;

- uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych w związku z obecnie prowadzonymi i przyszłymi projektami;
- realizacja projektu parku handlowego zlokalizowanego przy ul. Gęsiej i Al. Kraśnickiej w Lublinie.;
- poziom cen materiałów i usług budowlanych wpływające na wysokość kosztów bezpośrednich realizowanych kontraktów;
- brak zmian w przepisach prawnych i podatkowych – gwałtowne zmiany mogłyby wpłynąć w sposób niekontrolowany na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę;
- możliwość skorzystania z elastycznej formy pozyskania środków pieniężnych w związku z możliwością przeprowadzenia podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego.

### **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 Grupy uzależnione są od ogólnej sytuacji makroekonomicznej w Polsce, gdzie koncentruje się działalność Grupy. Na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN 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 spółki Grupy działalności i negatywnie wpływać na osiągnięte przez niego wyniki finansowe.

##### **Ryzyko związane z zaostrzeniem warunków uzyskania finansowania**

Specyficznym czynnikiem ryzyka wpływającym na sytuację Grupy jest coraz bardziej utrudniony dostęp do źródeł finansowania zakupu mieszkań przez indywidualnych nabywców, co może mieć znaczne przełożenie na popyt. Od stycznia 2014 roku została wdrożona w bankach nowa rekomendacja S zawierająca wytyczne do oceny zdolności kredytowej m.in. wprowadzono wymóg posiadania przynajmniej 5% wkładu własnego, skrócono okres kredytowania, liczenie zdolności kredytowej zostało podwyższone do 30 lat, banki przestały udzielać kredyty w walucie obcej. Dodatkowo od 1 lipca 2014 roku weszły w życie zmiany w regulacjach udzielania mieszkaniowego kredytu hipotecznego zgodnie z którymi nie jest możliwe udzielenie kredytu złotówkowego osobie osiągającej dochody w walucie obcej. Z kolei począwszy od 2015 roku weszły w życie kolejne zaostrzenia tj. wzrost do 10% wymagany wkład własny przy zakupie nieruchomości na kredyt.

##### **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.

#### **3.4.2 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 (zgodnie z polityką kontroli produktów, materiałów i surowców, określoną w ramach Systemu kontroli i zapewniania jakości, oraz z minimalizacją kosztu zakupu). 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**

W ostatnim okresie zwiększyła się konkurencja na runku usług budowlanych. Sytuacja ta jest spowodowana m.in. zwiększeniem wolumenu obrotów na rynku budownictwa mieszkaniowego, jak również napływem funduszy unijnych oraz zagranicznych spółek zainteresowanych pozyskaniem zleceń w kraju. W związku z powyższym trudniej będzie pozyskać kontrakty budowlane na rynku zewnętrznym. Istnieje również ryzyko, iż zwiększona konkurencja będzie skutkowała spadkiem marży osiąganey na kontraktach zleconych. Branżę deweloperską również cechuje wysoki stopień konkurencji. Istotnym czynnikiem ryzyka jest podejmowanie przez podmioty konkurencyjne inwestycji w tych samych lokalizacjach co Spółka. Nasilenie się konkurencji może skutkować zwiększeniem podaży gotowych mieszkań, co z kolei może przedłożyć się na obniżkę cen i wydłużenie okresu sprzedaży mieszkań.

### **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 Jednostki Dominującej 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 (Jednostki Dominującej).

Dodatkową formą zabezpieczenia należytego wykonania poszczególnych umów o roboty budowlane jest udzielone przez Jednostkę Dominującą 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 Jednostki Dominującej 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 Jednostkę Dominującą gwarancji jakości. W razie nieterminowego wykonania przedmiotu umowy lub opóźnienia w usunięciu wad i usterek, istnieje także ryzyko obciążenia Jednostkę Dominującą karami umownymi. Ryzyko poniesienia z tego tytułu strat zostało przez Jednostkę Dominującą 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 Jednostki Dominującej 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 istotną rolę odgrywają inwestycje związane z realizacją projektów deweloperskich.

Realizacja projektów deweloperskich uzależniona jest od wielu czynników, których znaczna część niezależna jest od działań Spółki. Następujące czynniki przekładają się na powodzenie realizowanego projektu deweloperskiego:

- uzyskanie zezwoleń, zgód lub pozwoleń lub też uzyskanie ich w terminie może wpływać na zdolność rozpoczęcia, prowadzenia lub zakończenia obecnych oraz nowych projektów deweloperskich przez Grupę;
- zapewnienie nakładów finansowych na rozpoczęcie inwestycji i pozyskanie finansowania zewnętrznego;
- realizacja projektu zgodnie z harmonogramem;
- nieznaledzenia nabywców po zaproponowanej cenie;
- wystąpienie wad prawnych nieruchomości, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, niekorzystne warunki atmosferyczne, niekorzystne warunki terenowe (wody gruntowe, niestabilność warstw gruntu), nieszczęśliwe wypadki w trakcie budowy lub nieprzewidziane trudności techniczne;

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 infrastrukturą**

Zakończenie realizacji projektu deweloperskiego jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury m.in. dostępu do dróg publicznych, dostępu do mediów, wyznaczenie dróg wewnętrznych, oświetlenie terenu. Zapewnienie dostępu do drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego organu administracyjnego. Oczekiwanie na wydanie decyzji może wydłużyć proces zakończenia projektu. Ponadto w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Istnieje ryzyko iż organ wydający decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku może zażądać wykonania dodatkowych prac związanych z infrastrukturą, które nie zostały zaplanowane w budżecie. Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników jest poza kontrolą Spółki i może mieć niekorzystny wpływ na jej sytuację finansową.

### **Ryzyko związane z możliwościami nabywania gruntów pod nowe projekty**

Źródłem przyszłego sukcesu Grupy jest jej zdolność do ciągłego i sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża.

Możliwość nabycia działek pod nowe projekty deweloperskie jest uzależniona od szeregu czynników m.in. zdolności sfinansowania zakupu działek i rozpoczęcia procesu inwestycji oraz możliwości zapewnienia Nie można wykluczyć utrudnień przy rozwoju działalności Grupy w tym zakresie, wynikających z działań

konkurencji, barier administracyjnych w zakresie uzyskiwania odpowiednich pozwoleń administracyjnych, braku planów zagospodarowania lub ograniczonej dostępności terenów uzbrojonych w odpowiednią infrastrukturę.

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

Działalność Grupy prowadzona jest przede wszystkim dzięki wiedzy i doświadczeniu wysoko kwalifikowanej kadry pracowniczej, w szczególności inżynierskiej.

Istnieje potencjalne ryzyko odejścia pracowników o kluczowym znaczeniu z punktu widzenia rozwoju Grupy, co mogłoby mieć wpływ na poziom świadczonych usług. Grupa minimalizuje tego rodzaju ryzyko za pomocą motywacyjnego systemu wynagrodzeń.

Działania Grupy 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 spółkami z Grupy Kapitałowej, także zagranicznymi, dla których rynek polski jest wciąż atrakcyjny. Taki system pozwala zoptymalizować poziom zatrudnienia, elastycznie dostosowując go do aktualnego zaangażowania Grupy w prace budowlane.

#### **Ryzyka związane z instrumentami finansowymi**

Spółka narażona jest na wiele ryzyk związanych z instrumentami finansowymi, do których przede wszystkim zaliczyć należy:

- ryzyko walutowe,
- ryzyko kredytowe oraz ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko związane z płynnością
- ryzyko zmiany cen.

Koordinacja zarządzania ryzykiem finansowym należy do Zarządu Spółki.

##### 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. Ponadto ryzyko to spowodowało ograniczoną dostępność kredytów walutowych dla gospodarstw domowych. Większość banków zrezygnowała z kredytów w euro, a te które nadal udzielają kredytów dewizowych wprowadziły bardzo duże ograniczenia w ich dostępności oraz znacząco podniosły wysokość marż kredytów.

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

##### Ryzyko kredytowe i ryzyko stopy procentowej

Działalność deweloperska wykonywana przez Jednostkę Dominującą jest bardzo kapitałochłonna. Zdolność i gotowość kredytowania są istotne dla Jednostki Dominującej opierającej się na finansowaniu zewnętrznym nie tylko w momencie tworzenia „banku ziemi”, ale także w trakcie kolejnych etapów inwestycji. W ostatnim czasie mamy do czynienia z obniżką stóp procentowych co wypływa pozytywnie na sytuację Grupy Kapitałowej. Jednakże możliwe wzrosty rynkowych stóp procentowych mogą negatywnie oddziaływać na sytuację finansową Grupy.

##### Ryzyko związane z płynnością

Grupa przywiązuje szczególną wagę do zachowania równowagi pomiędzy finansowaniem swojej działalności inwestycyjnej, a terminową spłatą zobowiązań. Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a

elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z różnych źródeł finansowania, takich jak: przedpłaty klientów, kredyty bankowe czy leasing finansowy i operacyjny.

#### Ryzyko zmiany cen

Jednostka Dominująca narażona jest na ryzyko cenowe związane ze wzrostem cen najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, takich jak: beton, tarcica budowlana, cegła. Ponadto, w wyniku wzrostu cen materiałów mogą wzrosnąć ceny usług świadczonych na rzecz Jednostki Dominującej przez firmy podwykonawcze.

W celu ograniczenia ryzyka cenowego Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco monitoruje ceny najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, a podpisywane umowy mają odpowiednio dopasowane parametry, dotyczące między innymi czasu trwania kontraktu oraz wartości umowy do sytuacji rynkowej.

### **3.5 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników**

Emitent nie publikował prognoz jednostkowych ani skonsolidowanych wyników finansowych na 2014 rok.

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

W okresie sprawozdawczym Emitent ani jednostki od niej zależne 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 jednostki zależne w okresie IV kwartału 2014 r. nie udzieliły 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.

Jednocześnie Emitent oraz jednostki zależne na posiadały na dzień 31 grudnia 2014 r. udzielonych na rzecz podmiotu zewnętrznego poręczeń i gwarancji których łączna wartość stanowiłaby co najmniej równowartość 10% kapitałów własnych Emitenta.

Jedynym poręczeniem jakie Emitent posiada na dzień 31 grudnia 2014 r. jest poręczenie za zobowiązania spółki zależnej RUPES wynikające z umowy kredytowej o udzieleniu którego to poręczenia Spółka informowała w treści raportu bieżącego nr 35/2012 z dnia 20 września 2012 roku.

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

### **4.1 Kapitał zakładowy Emitenta**

Struktura kapitału zakładowego Interbud–Lublin S.A. na dzień 31 grudnia 2014 r. została zaprezentowana poniżej:

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

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

W okresie od dnia zakończenia IV kwartału 2014 roku do dnia publikacji niniejszego raportu kwartalnego 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 kwartalnego, tj. 2 marca 2015 r. przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień przekazania poprzedniego raportu kwartalnego tj. na dzień 14.11.2014	Liczba akcji na dzień 02.03.2015
<b>osoby zarządzające</b>		
Marek Borowiec	30.500	30.500
Krzysztof Jaworski	820.800	820.800
<b>osoby nadzorujące</b>		
Jan Pomorski	0	0
Witold Matacz	3.854.006	3.854.006
Maciej Matusiak	0	0
Henryk Dąbrowski	0	0
Agata Matacz - Rynkiewicz	0	0
Włodzimierz Jan Sitko	0	0

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

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

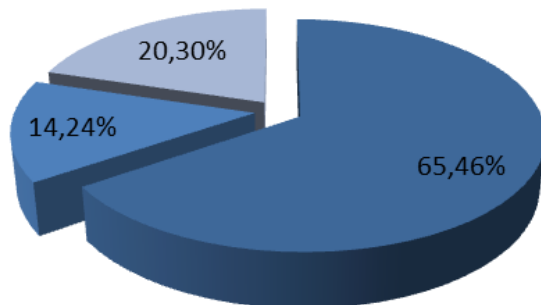
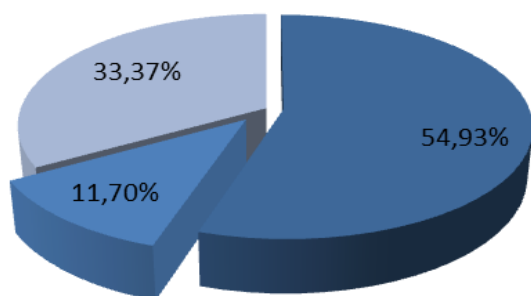
Struktura akcjonariatu INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień publikacji raportu za IV kwartał 2014 r. tj. na dzień 14 listopada 2014 r. oraz na dzień 2 marca 2015 r. zaprezentowana została poniżej:

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	52,64%	7.387.200	64,07%
	na okaziciela	160.406	2,29%	160.406	1,39%
	razem	3.854.006	54,93%	7.547.606	65,46%
Krzysztof Jaworski	imienne uprzywilejowane co do głosu	820.800	11,70%	1.641.600	14,24%
Pozostali	na okaziciela	2.341.194	33,37%	2.341.194	20,30%

Razem	-	7.016.000	100%	11.530.400	100%
-------	---	-----------	------	------------	------

#### UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM

#### UDZIAŁ W GŁOSACH NA WZ



■ Witold Matacz

■ Krzysztof Jaworski

■ Pozostali

## 5 Organy Spółki

### 5.1 Zarząd

Na dzień 1 października 2014 r. Zarząd Spółki działał jednoosobowo a funkcję Prezesa Zarządu Pełnił Pan Marek Borowiec.

W dniu 6 października 2014 roku Pan Krzysztof Jaworski został z tym samym dniem powołany jako Prokurent Spółki. W dniu 28 października 2014 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała z tym samym dniem Pana Krzysztofa Jaworskiego na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki. W związku z powołaniem Pana Krzysztofa Jaworskiego w skład Zarządu Spółki z dniem 28 października 2014 roku została odwołana prokura ustanowiona dla ww. osoby.

W związku z powołaniem ww. osoby zarządzającej skład Zarządu Spółki przedstawiał się następująco:

- Marek Borowiec – Prezes Zarządu,
- Krzysztof Jaworski – Wiceprezes Zarządu.

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

### 5.2 Rada Nadzorcza

W okresie 2014 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,
- Włodzimierz Jan Sitko – Członek Rady Nadzorczej,
- Maciej Matusiak – Członek Rady Nadzorczej.

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

## 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 jest stroną następujących postępowań toczących 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, których wartość stanowi, co najmniej 10 % kapitałów własnych Interbud - Lublin S.A.:

Strona sporu	Rodzaj sporu	Stanowisko
Electric Power sp. z o.o.	Sprawa z powództwa Electric Power sp. z o.o. o zapłatę kwoty 3.698.874 zł w związku z realizacją umowy na roboty budowlane w charakterze podwykonawcy dla WSS Biała Podlaskiej.	W ocenie Zarządu roszczenie jest bezpodstawne. Spółka skutecznie odstąpiła od umowy z powodów, naliczyła z tego powodu kary umowne i potrąciła je z należnościami Electric Power. Sprawa sądowa w toku.
RWD sp. z o.o.	Sprawa z powództwa RWD sp. z o.o. o zapłatę kwoty 4.000.000 zł w tytułu żądania zapłaty kary umownej z tytułu realizacji umowy o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 11/2012.	W ocenie Zarządu roszczenie w żądanej wysokości jest bezpodstawne. Zarząd Emitenta stoi na stanowisku, iż kara umowna została naliczona przez RWD w związku z wystąpieniem okoliczności, za które Spółka nie ponosi odpowiedzialności. Sprawa sądowa w toku.

Jednocześnie na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego:

- łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności, których stroną był Emitent lub jednostka zależna nie przekroczyła wartości 10% kapitałów własnych Emitenta;
- łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań, których stroną był Emitent lub jednostka zależna wyniosła 13,98 mln zł, z czego postępowaniami o największej wartości są wskazane powyżej pomiędzy Emitentem a RWD Sp. z o.o. oraz postępowaniem pomiędzy Emitentem a Electric Power sp. z o.o.

### 6.2 Inne informacje, które zdaniem INTERBUD-LUBLIN S.A. są istotne dla oceny Grupy Kapitałowej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań

Poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za IV kwartał 2014 roku oraz w niniejszych Pozostałych informacjach nie istnieją inne informacje, które zdaniem są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.

## Podpisy osób zarządzających

-----  
Marek Borowiec

Prezes Zarządu

-----  
Krzysztof Jaworski

Wiceprezes Zarządu