



**POZOSTAŁE INFORMACJE DO
ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU
GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN ZA I KWARTAŁ 2017 ROKU**
obejmujący okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 marca 2017 roku

Lublin, 30 maja 2017 roku

Spis treści:

Wprowadzenie	3
1 Wybrane dane finansowe	3
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
2 Informacje o Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN	5
2.1 Opis Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN	5
2.1.1 Jednostka dominująca	6
2.1.2 Jednostki zależne	6
2.1.3 Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej	7
2.2 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej	7
3 Opis sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta	7
3.1 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie sprawozdawczym 2017 r.	7
3.1.1 Podsumowanie działalności w okresie sprawozdawczym	7
3.1.2 Zdarzenia istotne w okresie I kwartału 2017 r.	8
3.1.3 Zdarzenia po zakończeniu I kwartału 2017 r.	8
3.2 Komentarz do wyników finansowych oraz sytuacji po pierwszym kwartale 2017 roku	8
3.3 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe	11
3.4 Strategia Grupy Interbud-Lublin S.A.	11
3.5 Perspektywy rozwoju	12
3.6 Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału	14
3.7 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego	15
3.8 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników	16
3.9 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	16
3.10 Informacje o poręczeniach i gwarancjach	16
4 Informacje o akcjach i akcjonariacie	17
4.1 Kapitał zakładowy Emitenta	17
4.2 Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	18
4.3 Struktura własności akcji Emitenta	18
5 Organy Spółki	19
5.1 Zarząd	19
5.2 Rada Nadzorcza	19
6 Informacje uzupełniające	20
6.1 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	20
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
Podpisy osób zarządzających	23

Wprowadzenie

Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny za I kwartał 2017 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 I kwartał zak. 31-03- 2017	za I kwartał zak. 31-03- 2016	za I kwartał zak. 31-03- 2017	za I kwartał zak. 31-03- 2016
I.	Przychody netto ze sprzedaży	582,75	1 980,07	135,87	454,57
II.	Koszty działalności operacyjnej	37,89	1 355,44	8,83	311,17
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	544,86	624,63	127,03	143,40
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 160,05	1 929,28	503,61	442,91
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	997,62	1 330,77	232,59	305,51
VI.	Zysk (strata) netto	1 076,14	1 212,81	250,90	278,43
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	773,21	432,37	180,27	99,26
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	93,67	-22,88	21,84	-5,25
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-391,47	-378,95	-91,27	-87,00
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	475,42	30,54	110,84	7,01

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-03-2017	31-12-2016	31-03-2017	31-12-2016
XI.	Aktywa trwałe	59 248,25	59 242,14	14 040,54	13 391,08
XII.	Aktywa obrotowe	33 293,29	31 734,96	7 889,78	7 173,36
XIII.	Aktywa razem	92 541,55	90 977,10	21 930,32	20 564,44
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	93 899,86	93 411,55	22 252,21	21 114,73
XV.	Zobowiązania długoterminowe	12 941,19	13 161,38	3 066,78	2 974,99
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	80 958,67	80 250,18	19 185,43	18 139,73
XVII.	Kapitał własny	-1 358,32	-2 434,45	-321,89	-550,28
XVIII.	Kapitał zakładowy	701 600,00	701 600,00	166 263,80	158 589,51
XIX.	Pasywa, razem	92 541,55	90 977,10	21 930,32	20 564,44

XX.	Ilość akcji (w szt.)*	7 016 000	7 016 000	nd	nd
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	0,15	-4,07	0,04	-0,93
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	0,15	-4,07	0,04	-0,93
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	-0,19	-0,35	-0,05	-0,08
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	-0,19	-0,35	-0,05	-0,08
XXV.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		za I kwartał zak. 31-03- 2017	za I kwartał zak. 31-03- 2016	za I kwartał zak. 31-03- 2017	za I kwartał zak. 31-03- 2016
I.	Przychody netto ze sprzedaży	180,50	1 675,42	42,08	384,63
II.	Koszty działalności operacyjnej	37,89	1 315,44	8,83	301,99
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	142,61	359,98	33,25	82,64
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 957,68	1 734,09	456,43	398,10
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	1 313,22	1 432,32	306,18	328,82
VI.	Zysk (strata) netto	1 437,52	1 324,23	335,16	304,01
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-7,14	1 141,12	-1,67	261,97
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	77,75	-1 273,96	18,13	-292,47
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	457,85	-62,25	106,75	-14,29
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	528,46	-195,10	123,21	-44,79

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		31-03-2017	31-12-2016	31-03-2017	31-12-2016
XI.	Aktywa trwałe	50 744,83	50 852,03	12 025,41	11 494,58
XII.	Aktywa obrotowe	23 146,47	22 033,76	5 485,20	4 980,51
XIII.	Aktywa razem	73 891,30	72 885,79	17 510,62	16 475,09
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	73 718,37	74 150,38	17 469,64	16 760,94
XV.	Zobowiązania długoterminowe	612,39	738,83	145,12	167,01
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	73 105,98	73 411,55	17 324,51	16 593,93
XVII.	Kapitał własny	172,93	-1 264,59	40,98	-285,85
XVIII.	Kapitał zakładowy	701,60	701,60	166,26	158,59
XIX.	Pasywa, razem	73 891,30	72 885,79	17 510,62	16 475,09

XX.	Ilość akcji (w szt.)*	7 016 000	7 016 000	nd	nd
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	0,20	-4,24	0,05	-0,97
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	0,20	-4,24	0,05	-0,97
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	0,02	-0,18	0,01	-0,04
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	0,02	-0,18	0,01	-0,04
XXV.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0,00	0,00	0,00	-0,04

1.3 Metody i przeliczenia wybranych danych finansowych na euro

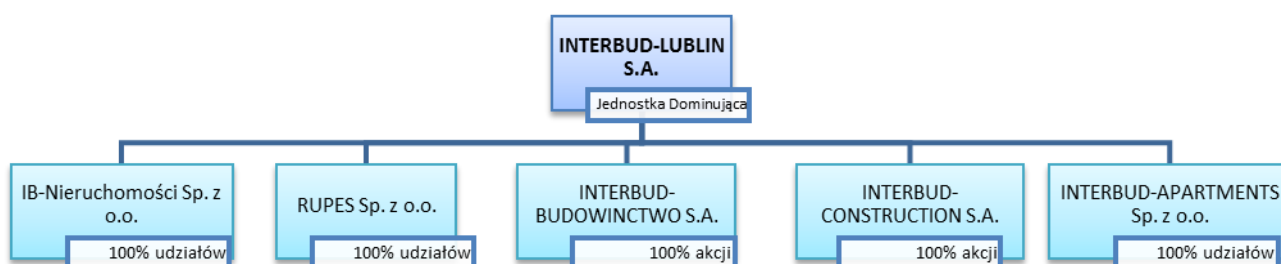
Dane finansowe zaprezentowane powyżej zostały przeliczone na euro wg następujących zasad:

- poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały według kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. 31 marca 2017 (1 EUR = 4,2198 PLN) i na dzień 31 grudnia 2016 r. (1 EUR = 4,4240 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 marca 2017 r. (1 EUR = 4,2891 PLN) oraz dla okresu od 1 stycznia do 31 marca 2016 r. (1 EUR = 4,3559 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.

Największą grupę inwestycji długoterminowych stanowią nieruchomości gruntowe składające się na „bank ziemi”.

Poza pozycjami wymienionymi powyżej Grupa Kapitałowa nie posiada istotnych inwestycji w tym inwestycji kapitałowych.

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 (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 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.

Obecnie IB-Nieruchomości zajmuje się zarządzaniem budynkami mieszkalnymi na kilku osiedlach zrealizowanych w Lublinie przez Jednostkę Dominującą jako inwestora.

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.

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.

Spółka zależna INTERBUD-CONSTRUCTION prowadzi projekt deweloperski realizowany dotychczas przez Jednostkę Dominującą tj. Osiedle Nowy Felin.

Natomiast INTERBUD-BUDOWNICTWO zakończyło realizację projektu inwestycyjnego zlokalizowanego w okolicach ul. Gęsiej i Al. Kraśnickiej w Lublinie oraz realizacją kontraktów budowlanych zleconych przez podmioty zewnętrzne. W dniu 25 stycznia 2017 r. powziął informację o wydaniu przez Sąd Rejonowy w Lublinie

postanowienia z dnia 3 stycznia 2017 r. w sprawie oddalenia wniosków o odpowiednio otwarcie postępowania układowego oraz o zabezpieczenie majątku INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. W chwili składania wniosku INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. nie prowadzi działalności budowlano-montażowej.

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 1,305 tys. zł. Emitent posiada 100% udziałów w tym podmiocie. INTERBUD-APARTMENTS została utworzona w celu realizacji projektów deweloperskich. Aktualnie prowadzi projekt deweloperski realizowany dotychczas przez Jednostkę Dominującą tj. Osiedle Brzozy III.

2.1.3 Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej

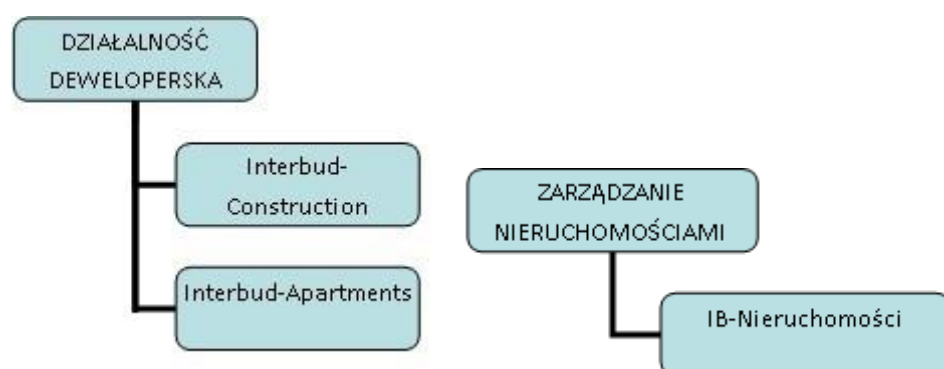
W okresie I kwartału 2017 r. oraz po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie miały miejsca żadne zmiany w obrębie Grupy Kapitałowej oraz w przedsiębiorstwie Emitenta.

2.2 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

Jednostka Dominująca zaniechała prowadzenia działalności budowlano montażowej i skoncentrowała się na obsłudze celowych spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską na terenie Lublina. INTERBUD-CONSTRUCTION realizuje projekt deweloperski realizowane dotychczas przez Jednostkę Dominującą (tj. Osiedle Nowy Felin). INTERBUD-APARTMENTS realizuje projekt deweloperski realizowane dotychczas przez Jednostkę Dominującą (tj. Osiedle Brzozy III). Przedmiotem działalności IB-Nieruchomości Sp. z o.o. jest zarządzanie i administrowanie nieruchomościami. Przedmiotem działalności spółki zależnej RUPES jest komercjalizacja powierzchni nieruchomości budynku biurowego, który zlokalizowany jest w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury.

Podsumowując Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN wyróżnia dwa główne segmenty, w ramach których prowadzi swoją działalność operacyjną:

- działalność deweloperska;
- zarządzanie nieruchomościami



3 Opis sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta

3.1 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie sprawozdawczym 2017 r.

3.1.1 Podsumowanie działalności w okresie sprawozdawczym

Poprawa sytuacji w przedsiębiorstwie spółki Interbud – Lublin S.A. oraz jego dalszy rozwój wymagają wielu dynamicznych działań. Podstawowymi zadaniami dla Spółki w prezentowanym okresie sprawozdawczym było w szczególności: istotne ograniczenie bieżących kosztów funkcjonowania, oraz doprowadzenie do otwarcia postępowania restrukturyzacyjnego, które daje szansę na spłatę zadłużenia wobec wierzycieli i kontynuację działalności.

3.1.2 Zdarzenia istotne w okresie I kwartału 2017 r.

W dniu 25 stycznia 2017 r. powziął informację o wydaniu przez Sąd Rejonowy w Lublinie postanowienia z dnia 3 stycznia 2017 r. w sprawie oddalenia wniosków o odpowiednio otwarcie postępowania układowego oraz o zabezpieczenie majątku dłużnika INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A.

W dniu 13 lutego 2017 r. powziął informację o wydaniu w tym samym dniu przez Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych ustnego wyroku w sprawie otwarcia postępowania układowego w ramach przepisów prawa restrukturyzacyjnego Emitenta. Jednocześnie na mocy decyzji sądu ustanowiony został nadzorca sądowy w osobie Pana Leszka Jarosza. Decyzja Sądu jest wykonalna od dnia wydania wyroku. Główne element postępowania restrukturyzacyjnego zostały przekazane do publicznej wiadomości w ramach wstępnego planu restrukturyzacyjnego w raporcie bieżącym nr 26/2016 z dnia 22 lutego 2016 r., przy czym w związku z decyzją Sądu Emitent dokona weryfikacji ww. planu i w przypadku dokonania istotnych zmian aktualizacja tego planu zostanie niezwłocznie przekazana do publicznej wiadomości.

W dniu 23 lutego 2017 r. pomiędzy spółką zależną INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o. -Spółka Zależna, Zamawiający oraz INVEST PARTNER Arkadiusz Matuła Spółka Komandytowa –Wykonawca-zawarta została umowa na wykonanie robót budowlanych. Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót budowlanych polegających na wykonaniu budynku nr C wraz z niezbędną infrastrukturą, w zakresie pomniejszonym o roboty wykonane przez poprzedniego wykonawcę, w ramach osiedla Brzozy III zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Dunikowskiego. Przedmiot Umowy zostanie wykonany zgodnie z przekazaną dokumentacją wykonawczą oraz harmonogramem rzeczowo – finansowym wskazanymi przez Zamawiającego. Termin realizacji robót został ustalony przez strony na połowę grudnia 2017 roku. Wynagrodzenie Wykonawcy za zrealizowanie przedmiotu Umowy jest ryczałtowe i wynosi 7,5 mln zł netto.

W dniu 20 kwietnia 2017 r. zakończony został proces agregacji danych oraz założeń koncepcyjnych planu restrukturyzacyjnego w związku z czym podjęta została decyzja o przekazaniu do publicznej wiadomości wstępnych jednostkowych wyników finansowych Spółki za rok 2016 zagregowanych w związku z pracami nad planem restrukturyzacyjnym.

W dniu 30 kwietnia 2017 Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. poinformował, że w toku realizacji czynności rewizji finansowej realizowanej na potrzeby sporządzania skonsolidowanego sprawozdania Spółki za 2016 rok podjęta została decyzja o przekazaniu do publicznej wiadomości wybranych wstępnych skonsolidowanych danych za 2016 rok.

3.1.3 Zdarzenia po zakończeniu I kwartału 2017 r.

Z zastrzeżeniem informacji nt. dokonanych oraz potencjalnych zmian w akcjonariacie Spółki (opisanych w punkcie 4.3) po zakończeniu I kwartału 2017 r. nie miały miejsca zdarzenia istotne dla działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin S.A.

3.2 Komentarz do wyników finansowych oraz sytuacji po pierwszym kwartale 2017 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Pozycja	tys. PLN		
	styczeń - marzec 2017 r.	styczeń - marzec 2016 r.	Zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	582,75	1 980,07	-1 397,32
Koszty działalności operacyjnej	37,89	1 355,44	-1 317,55
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	544,86	624,63	-79,77
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 160,05	1 929,28	230,76

Zysk (strata) przed opodatkowaniem	997,62	1 330,77	-333,15
Zysk (strata) netto	1 076,14	1 212,81	-136,68

W związku z prowadzoną restrukturyzacją Jednostki Dominującej, działalność całej Grupy została w roku 2016 znacznie ograniczona. W pierwszym kwartale 2017 roku dwie ze spółek zależnych kontynuowały rozpoczęte projekty deweloperskie. Niemniej z uwagi na specyfikę księgowania przychodów związanych z działalnością deweloperską, przychody ze sprzedaży w okresie od stycznia do marca 2017 roku ograniczyły się praktycznie do przychodów najmu lokali uzyskanych przez spółkę zależną Rupes Sp. z o.o.

Przychody ze sprzedaży w okresie styczeń – marzec 2017 r. zmniejszyły się o 1,40 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu roku 2016. Na spadek sprzedaży wpływ miało ograniczenie działalności jednostki dominującej, która znajduje się w procesie restrukturyzacji. Realizowane projekty deweloperskie wpłyną na uzyskanie przychodów na przełomie lat 2017 i 2018. Jak wskazano powyżej głównym źródłem przychodów Grupy były wpływy z wynajmu lokali użytkowych w spółce zależnej.

Istotny wpływ na wynik Grupy miały pozostałe przychody operacyjne na poziomie przekraczającym 4 mln zł, z czego 2,8 mln zł dotyczyło porozumienia z Electric Power Sp. z o.o. i rozwiązania rezerwy dotyczącej tego kontrahenta, a także rozwiązania rezerw na zobowiązania wobec innych kontrahentów z którymi Spółce udało się uzgodnić rozliczenie wzajemnych pozycji bilansowych.

Na pozostałe koszty operacyjne, których wysokość przekroczyła 1,4 mln zł największy wpływ (1,2 mln zł) miał wynik porozumienia z Electric Power.

W konsekwencji opisanego powyżej wzrostu pozostałych przychodów operacyjnych o 1,48 mln zł oraz wzrostu pozostałych kosztów operacyjnych o 1,17 mln zł (w porównaniu z analogicznym okresem w 2016 roku) Grupa Kapitałowa wypracowała zysk z działalności operacyjnej w wysokości 2,16 mln zł.

Ponadto na wyniku brutto Grupy Kapitałowej w analizowanym okresie sprawozdawczym wpłynęły również koszty zarządu w wysokości 1 mln zł oraz ujemne saldo na działalności finansowej w wysokości 1,16 mln zł. Wynik brutto Grupy za I kwartał 2017 roku wyniósł 1 mln zł, a po uwzględnieniu podatku dochodowego zysk netto Grupy wyniósł 1,08 mln zł.

Tabela poniżej prezentuje szczegółowe dane ze sprzedaży w segmencie deweloperskim w I kwartale 2017 i 2016 roku.

Sprzedaż produkcji deweloperskiej (sprzedaż ilościowa)			
Pozycja	styczeń - marzec 2017 r. umowy deweloperskie	styczeń - marzec 2016 r.	Zmiana
Mieszkania w budynkach wielorodzinnych	8	6	2
Lokale użytkowe w biurowcu	0	0	0

Prezentowane powyżej dane sprzedażowe w OI 2017 przedstawiają liczbę podpisanych umów deweloperskich. Na dzień złożenia niniejszego sprawozdania w okresie I-V 2017 podpisano 17 umów deweloperskich na lokale mieszkalne wraz z miejscami postojowymi. Po zakończeniu inwestycji i podpisaniu umów przyrzeczonych przychód ze sprzedaży w/w nieruchomości wyniesie 4,2 mln zł.

Dodatkowo poniżej zamieszczono informację nt. udziału poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej w skonsolidowanych przychodach ze sprzedaży w I kwartale 2017 roku.

Spółka	Przychody w IQ 2017 r. (tys. zł)	Udział w przychodach Grupy
Interbud-Lublin	11,42	2,0%
Interbud-Budownictwo	0,00	0,0%
Interbud-Construction	0,81	0,1%
Interbud-Apartments	0,00	0,0%
Rupes	544,48	93,4%
IB-Nieruchomości	26,04	4,5%
Razem	582,75	100,0%

Skonsolidowane sprawozdanie sytuacji finansowej			
Pozycja	tys. PLN		
	Stan na 31.03.2017 r.	Stan na 31.12.2016 r.	Zmiana
Aktywa trwałe	59 248,25	59 242,14	6,12
Aktywa obrotowe	33 293,29	31 734,96	1 558,33
Aktywa razem	92 541,55	90 977,10	1 564,45
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	93 899,86	93 411,55	488,31
Zobowiązania długoterminowe	12 941,19	13 161,38	-220,18
Zobowiązania krótkoterminowe	80 958,67	80 250,18	708,50
Kapitał własny	-1 358,32	-2 434,45	1 076,14

W okresie sprawozdawczym zwiększeniu uległa suma bilansowa – wzrost o 1,56 mln zł względem stanu na koniec grudnia 2016 roku. Główną przyczyną tej sytuacji był wzrost wartości aktywów obrotowych o 1,56 mln zł. Za taki wzrost odpowiada zwiększenie poziomu zapasów o 0,4 mln zł, spowodowany realizacją projektów deweloperskich. Wpływ na zwiększenie aktywów obrotowych miał również spadek należności handlowych o 0,99 mln zł, przy jednoczesnym wzroście wartości pozostałych należności o 1,77 mln zł, powstałe w wyniku porozumień z kontrahentami. W kategorii pasywów miał miejsce wzrost zobowiązań krótkoterminowych spowodowany w głównej mierze wzrostem zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań. Jednocześnie nastąpił spadek wartości rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia o 1,33 mln zł. Na pozostałe zobowiązania główny wpływ mają zaliczki otrzymywane od przyszłych nabywców mieszkań. Zwiększeniu uległa wysokość kapitału własnego co wynika z uzyskanego w I kwartale 2017 roku zysku w wysokości 1,08 mln zł.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych			
Pozycja	tys. PLN		
	01.01.2017-31.03.2017	01.01.2016-31.03.2016	Zmiana
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	773,21	432,37	340,85
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	93,67	-22,88	116,55
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-391,47	-378,95	-12,52
Przepływy pieniężne netto, razem	475,42	30,54	444,88

W analizowanym okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej była wyższa o 0,34 mln zł w porównaniu do przepływów z tej działalności w analogicznym okresie 2016 roku. Na koniec

I kwartału 2017 roku przepływy z działalności inwestycyjnej uległy zwiększeniu, co było spowodowane sprzedażą kilku środków trwałych przez Jednostkę Dominującą. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej dotyczyły odsetek od kredytów naliczonych w Jednostce Dominującej i spłat rat kapitałowych oraz odsetkowych przez spółkę zależną Rupes i były w porównywalnych okresach na zbliżonym poziomie. W konsekwencji na koniec marca 2017 roku Grupa Kapitałowa wypracowała przepływy pieniężne netto w wysokości 0,48 mln zł, co stanowiło wzrost o 0,44 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu 2016 roku.

3.3 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mających istotny wpływ na skrócone sprawozdanie finansowe

Poza zdarzeniami i okolicznościami opisanymi w niniejszym raporcie w okresie I kwartału 2017 roku nie wystąpiły żadne czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, które mogły mieć wpływ na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta.

3.4 Strategia Grupy Interbud-Lublin S.A.

Przyszła strategia Spółki jest kontynuacją działań zainicjowanych w 2015 r. i 2016 r. kiedy to Spółka zaniechała prowadzenia działalności budowlano-montażowej i skoncentrowała się na obsłudze celowych spółek zależnych prowadzących działalność deweloperską na terenie Lublina.

Po zrealizowaniu dwóch trwających obecnie inwestycji – Os. Brzozy i Nowy Felin, Spółki deweloperskie Interbud Apartments Sp. z o.o. i Construction Development SA będą prowadzić nowe projekty z zakresu budownictwa mieszkaniowego na gruntach będących w zasobach Grupy Kapitałowej Interbud. W pierwszej kolejności zabudowane będą grunty wolne od obciążeń hipotecznych.

Realizacja kolejnych projektów pozwoli zakumulować nadwyżkę finansową potrzebną do zapewnienia bieżącej płynności finansowej Spółki, a także wygeneruje środki na spłatę zadłużenia wobec Banku BPS. Dzięki temu, po odblokowaniu hipotek, Spółka zyska możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowych na kolejnych działkach.

Przewagą konkurencyjną Spółki jest na pewno posiadanie dużego „banku ziemi”, co pozwala płynnie przygotowywać kolejne inwestycje. Poza tym Spółka przyjęła strategię niskich cen i zamierza sprzedawać swoje mieszkania ok 100 – 200 zł taniej niż konkurenci w sąsiednich lokalizacjach, co powinno korzystnie wpłynąć na płynność sprzedaży.

Podstawowym ryzykiem dla Spółki jest możliwość wystąpienia załamania rynku mieszkaniowego po trwającej przez kilka lat koniunkturze. Jednak czynniki makroekonomiczne, takie jak wzrost zamożności społeczeństwa, a co za tym idzie zdolności kredytowej, (stymulowanej programami rządowymi MDM i 500+, czy podwyższaniem płac minimalnych), oraz niskie stopy procentowe – powodują istotne obniżenie ryzyka wystąpienia dekonunktury na rynku nowych mieszkań, a przynajmniej odsuwają ją w czasie.

Istotnym zagrożeniem dla funkcjonowania spółki i co za tym idzie do wykonania układu z wierzycielami są toczące się postępowania sądowe, które w przypadku niekorzystnego wyniku dla spółki mogą w znaczący sposób utrudnić przeprowadzenie układu lub nawet uniemożliwić jego realizację. Dodatkowo oprócz już toczących się spraw przeciwko dłużnikowi mogą zaistnieć nowe zwłaszcza dotyczące nałożenia kar za realizację kontraktów wcześniej zawartych.

Zagrożeniem dla Spółki może być także brak porozumienia z bankiem BPS SA i dochodzenie przez tego wierzyciela należnych mu wierzytelności z przedmiotu zabezpieczenia. Z uwagi na obciążenia hipotekami zdecydowanej większości nieruchomości prowadzenie egzekucji z przedmiotu zabezpieczenia równałoby się z koniecznością złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości.

Ryzykiem dla Spółki może być także brak osiągnięcia zakładanych wpływów ze sprzedaży zbędnych nieruchomości lub znaczne wydłużenie czasu realizacji sprzedaży.

3.5 Perspektywy rozwoju

Aktualna sytuacja finansowa Jednostki Dominującej oraz spółki zależnej INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. wskazuje na ryzyko związane ze złożonymi wnioskami o restrukturyzację. Niemniej zaprezentowane sprawozdania finansowe zostały sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę i Grupę Kapitałową INTERBUD-LUBLIN w dającej się przewidzieć przyszłości, obejmującej okres co najmniej 12 kolejnych miesięcy od daty zakończenia niniejszego sprawozdania. Założenie takie przyjęto z uwagi na prowadzenie postępowania upadłości układowej oraz podejmowane przez Zarząd działania, które mają na celu doprowadzenie do zawarcia układu z Wierzycielami i umożliwienie dalszego funkcjonowania spółek.

Poniżej Zarząd Spółki przedstawił podejmowane działania w celu ograniczenia ryzyka wskazanego powyżej.

W dniu 21 grudnia 2015 roku Emitent złożył do Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku Wydział IX Gospodarczy ds. upadłościowych i naprawczych (Sąd) wniosek o ogłoszenie upadłości z możliwością zawarcia układu. Jednocześnie Zarząd złożył wniosek o przyspieszenie terminu rozprawy w przedmiotowej sprawie. Decyzja o złożeniu wniosku wynikała z przeprowadzonej analizy ekonomiczno-finansowych, w szczególności przez pryzmat bieżącej sytuacji finansowo-majątkowej oraz mając przy tym na uwadze fakt złożenia przez Mota-Engil CE S.A. (Wnioskodawca) do Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku Wydział IX Gospodarczy ds. upadłościowych i naprawczych (Sąd) dokumentacji w sprawie ogłoszenia upadłości likwidacyjnej Emitenta, z tytułu przysługujących Wnioskodawcy należności w wysokości 5,8 mln zł powstałych w związku z realizacją przez Wnioskodawcę na rzecz Interbud-Budownictwo S.A., umowy o roboty budowlane, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 40/2015 z dnia 18 grudnia 2015 roku. W dniu 13 lutego 2017 r. Sąd Rejonowy Lublin – Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku IX Wydział Gospodarczy dla spraw upadłościowych i restrukturyzacyjnych wydał ustny wyrok w sprawie otwarcia postępowania układowego w ramach przepisów prawa restrukturyzacyjnego Emitenta. Jednocześnie na mocy decyzji sądu ustanowiony został nadzorca sądowy w osobie Pana Leszka Jarosza. Decyzja Sądu jest wykonalna od dnia wydania wyroku.

W ocenie Emitenta przeprowadzenie postępowania upadłościowego z możliwością zawarcia układu z wierzycielami będzie bardziej korzystne dla wierzycieli i akcjonariuszy Spółki niż przeprowadzenie postępowania upadłości likwidacyjnej Emitenta, o którą wnioskowała Mota-Engil CE S.A.

Zarząd Spółki, poczynając od początku 2016 roku, bierze aktywny udział w rozmowach z Wierzycielami Spółki. Prowadzone są negocjacje dotyczące spłaty wierzytelności w ramach złożonych w Sądzie propozycji układowych. Na podstawie aktualnych propozycji układowych wierzyciele Spółki będą zaspokajani w 4 grupach, w zależności od rodzaju i wielkości wierzytelności. Zgodnie z złożonymi propozycjami układowymi intencją Spółki jest, aby wyodrębnione zostały cztery grupy wierzycieli.

Spółka proponuje podział wierzycieli, z uwagi na kategorie interesu na następujące Grupy Wierzycieli:

Grupa 1

Grupa 1 obejmuje wierzycieli, którym przysługują od Spółki wierzytelności pieniężne w łącznej wysokości, nieprzekraczające kwoty 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) w stosunku do każdego wierzyciela według stanu na dzień ogłoszenia restrukturyzacji Spółki. Do Grupy 1 nie należą wierzyciele należący do grup: 2, 3 i 4.

Wierzytelności z Grupy 1 objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym zostaną spłacone w wysokości 100% należności głównej.

Karencja w spłacie wynosi 6 miesięcy od daty zatwierdzenia układu przez Sąd (przewidywany termin zatwierdzenia układu koniec III-ego kwartału 2017 roku). Spłata wierzytelności w 8 ratach kwartalnych przez okres dwudziestu czterech miesięcy.

Wierzycielowi proponujemy rezygnację z odsetek oraz wszelkich kosztów.

Grupa 2

Grupa 2 obejmuje wierzycieli, którym przysługują od Spółki wierzytelności pieniężne w łącznej wysokości przekraczające sumę 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) w stosunku do każdego wierzyciela według stanu na dzień ogłoszenia restrukturyzacji Spółki. Do Grupy 2 nie należą wierzyciele należący do grup: 1,3 i 4.

Wierzytelności z Grupy 2 objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym zostaną spłacone w wysokości 55% należności głównej. Karencja w spłacie wynosi 12 miesięcy od daty zatwierdzenia układu przez Sąd (przewidywany termin zatwierdzenia układu koniec III-ego kwartału 2017 roku). Spłata wierzytelności miałyby nastąpić w szesnastu kwartalnych ratach.

Dłużnikowi proponujemy rezygnację z odsetek oraz wszelkich kosztów oraz spłatę należności głównych zredukowanych o 45%.

Grupa 3

Grupa 3 obejmuje wierzycieli będących bankami posiadającymi objęte układem wierzytelności pieniężne wobec Spółki wynikające z istniejących w dacie ogłoszenia restrukturyzacji Spółki tytułów z umów kredytowych – należność główna powiększona o odsetki z różnych tytułów.

W przypadku banku możliwe są dwa rozwiązania. Jeżeli wierzyciel wyrazi zgodę na uczestnictwo w postępowaniu układowym to spłacone zostaną wszystkie zobowiązania wobec banku w terminie do grudnia 2022 roku.

Wierzytelności z Grupy 3 objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym zostaną spłacone w 100 % (kwota wierzytelności wyliczona zgodnie z wytycznymi rozdziału II Prawo Restrukturyzacyjne). Środki pozyskane z dezinvestycji zabezpieczonych hipotecznie przez bank zostałyby przekazane na spłatę około 1/3 zobowiązań kredytowych. Dla pozostałej kwoty proponowana jest karencja w spłacie i wynosi 15 miesięcy od daty zatwierdzenia układu przez Sąd (przewidywany termin zatwierdzenia układu koniec III-ego kwartału 2017 roku). Spłata wierzytelności w 9 ratach półrocznych.

W przypadku nie przystąpienia do układu spółka będzie zmierzała do podpisania porozumienia poza układowego. Na dzień dzisiejszy bank nie poinformował spółki czy jest zainteresowany uczestnictwem w postępowaniu układowym. W przypadku odmowy uczestnictwa w postępowaniu uczestniczyłoby trzy grupy wierzycieli.

Grupa 4

Grupa 4 obejmuje wierzycieli powiązanych kapitałowo z Dłużnikiem, którym przysługują od Spółki wierzytelności pieniężne. Do Grupy 4 nie należą wierzyciele należący do grup: 1,2 i 3.

Wierzytelności z Grupy 4 objęte postępowaniem restrukturyzacyjnym zostaną spłacone w 30% (kwota wierzytelności wyliczona zgodnie z wytycznymi rozdziału II Prawo Restrukturyzacyjne).

Karencja w spłacie wynosi 18 miesięcy od daty zatwierdzenia układu przez Sąd (przewidywany termin zatwierdzenia układu koniec III-ego kwartału 2017 roku). Spłata wierzytelności w 8 ratach półrocznych.

Grupie czwartej, która jest powiązana z INTERBUD – LUBLIN S.A. zaproponowano rezygnację z odsetek oraz wszelkich kosztów. Należności główne zredukowane zostałyby o 70%. Grupa czwarta z uwagi na treść zapisów prawa restrukturyzacyjnego nie będzie uczestniczyła w głosowaniu. Spłata wierzycieli z tej grupy rozpoczęłaby się w marcu 2019 roku i zakończyła we wrześniu 2022 roku. W przypadku tej grupy odroczenie spłaty jest najdłuższe i wynosi 18 miesięcy.

W opinii Zarządu Spółki gwarancją realizacji układu jest:

- I. Realizacja własnych projektów deweloperskich
- II. Realizacja projektów deweloperskich na zlecenie innych podmiotów.

W przypadku realizacji własnych projektów deweloperskich, Emitent dysponuje działkami budowlanymi w kilku atrakcyjnych lokalizacjach, na których planuje budowę budynków mieszkalnych i komercyjnych:

a) Osiedle Felin, to duży projekt deweloperski na prawie 600 mieszkań. Projekt ten może zostać zrealizowany we współpracy z władzami samorządowymi (mieszkania komunalne) lub samodzielnie jako typowy projekt komercyjny. Interbud Lublin SA jest właścicielem działek budowlanych o pow. ok 2 ha. W celu jednak zwiększenia możliwości zabudowy i uzyskania maksymalnych efektów planuje się jeszcze zakupić kilka mniejszych działek sąsiednich. W projekcjach finansowych uwzględniono jedynie wariant budowy mieszkań komunalnych, gdyż projekt ten może zostać realizowany w krótszym horyzoncie czasowym. Natomiast alternatywnie – gdyby oczekiwany termin realizacji uległ przedłużeniu – może być realizowany wariant z mieszkaniami komercyjnymi. W wariantcie tym przewidziana jest mniejsza liczba lokali charakteryzujących się jednak wyższą ceną sprzedaży i tym samym realizacja drugiego wariantu charakteryzować się będzie podobnym efektem finansowym dla Interbud Lublin SA jak w wariantcie mieszkań komunalnych.

b) Park Handlowy Węglin. To projekt komercyjny budowy powierzchni handlowej na wynajem. Jest to odrębny od projektów deweloperskich plan budowy galerii handlowej, obejmujący działki inwestycyjne, zlokalizowane przy Alejach Kraśnickich w Lublinie. Trasa ta łączy centrum miasta z drogą na Kielce i Rzeszów. Grunt stanowi własność Interbud-Lublin SA. Interbud Lublin SA jest właścicielem ok 6 ha gruntów budowlanych (ok 1 ha jest przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży, której nie uwzględniono w projekcjach finansowych, ponieważ należy oczekiwać, że Inwestor przystąpi do jej kupna, o ile zostanie zatwierdzony układ z wierzycielami). Na powierzchni 6 tys. metrów kwadratowych (I etap inwestycji) w galerii znajdzie swoją lokalizację kilkanaście sklepów sieciowych.

Z kolei w przypadku realizacji projektów deweloperskich na zlecenie innych podmiotów, spółki z Grupy Kapitałowej tj. Interbud-Apartments Sp. z o.o. i Interbud-Construction SA dysponują kilku atrakcyjnie położonymi gruntami budowlanymi, przeznaczonymi pod budownictwo mieszkaniowe. Jednostka Dominująca będzie realizowała za odrębnym wynagrodzeniem poniżej opisane projekty na zlecenie tych podmiotów:

a) Osiedle Nowy Felin, na którym wybudowano już 3 budynki - jest prawomocne pozwolenie na budowę dwóch kolejnych budynków i rozpoczęta budowa,

b) Osiedle Brzozy III, gdzie jest realizowany już trzeci blok - jest prawomocne pozwolenie na budowę i rozpoczęta budowa,

c) Osiedle Botanik w Lublinie - jest pozwolenie na budowę trzech budynków mieszkalnych.

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

Czynniki zewnętrzne

Przychody realizowane z podstawowej działalności uzależnione są od ogólnej sytuacji makroekonomicznej w Polsce oraz w województwie lubelskim, gdzie koncentruje się działalność Spółki i Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN. Na wyniki finansowe ma wpływ tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, poziom produkcji budownictwa i branży budowlano-montażowej, poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, polityka stóp procentowych, sytuacja budżetowa czy sytuacja dochodowa społeczeństwa. Pogorszenie koniunktury może rodzić ryzyko dla prowadzonej przez spółki z Grupy działalności i negatywnie wpływać na osiągnięte przez nią wyniki finansowe.

Na kondycję rynku deweloperskiego wpływ mają również czynniki pozaekonomiczne o charakterze społecznym, kulturowym czy politycznym, w tym:

- zmiany w obrębie gospodarstw domowych – procesy tworzenia i rozpadu rodziny,
- wdrożenie programów wsparcia dla młodych gospodarstw domowych oraz wsparcia socjalnego - program Mieszkanie dla Młodych, rodzina 500+,

- procesy demograficzne wpływające na przyrost naturalny,
- migracja ludności z wsi do miast, migracja do dużych aglomeracji miejskich

Do czynników mających istotny wpływ na perspektywy rozwoju Grupy należy zaliczyć również sytuację na rynku pracy oraz fluktuacje cen zaopatrzeniowych. Wzrost kosztów pracy oraz cen materiałów budowlanych nie zawsze jest w pełni rekompensowany adekwatnym wzrostem cen płaconych za oferowane usługi, co może negatywnie wpłynąć na wyniki ekonomiczne prowadzonej działalności.

Dodatkowo na rynku deweloperskim, na którym Grupa funkcjonuje jest bardzo duża liczba podmiotów gospodarczych. Konkurencja na rynku może doprowadzić do nadwyżki podaży nieruchomości mieszkalnych wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych obiektów lub do wzrostu cen gruntów.

Czynniki wewnętrzne

Priorytetem dla spółek Grupy Kapitałowej pozostają projekty deweloperskie. Ofertę mieszkaniową Grupa Kapitałowa przygotowuje dla klientów z grupy średniozamożnych, stąd planowanie i realizacja inwestycji w cenowo atrakcyjnych lokalizacjach - dostosowanych do finansowych możliwości potencjalnych nabywców, inwestycja na os. Nowy Felin i os. Brzozy w Lublinie. Grupa Kapitałowa oferuje pomoc przy pozyskaniu kredytów hipotecznych. W ramach oferty finansowania proponowane są programy dostosowane do możliwości finansowych odbiorców oferty. Grupa Kapitałowa dzięki wieloletniej współpracy z bankami posiada zróżnicowaną ofertę kredytową opartą o preferencyjne warunki, dedykowane tylko dla Klientów Grupy Kapitałowej.

Do czynników wewnętrznych pozytywnie wpływających na rozwój Grupy Kapitałowej należą: jasno sprecyzowana strategia rozwoju, stabilny akcjonariat, ugruntowana pozycja na rynku deweloperskim oraz duża wiarygodność potwierdzona obecnością Jednostki Dominującej na Giełdzie Papierów Wartościowych, a także duża ilość gruntów przeznaczona pod inwestycje.

Czynnikami negatywnie wpływającymi na sytuację firmy jest specyfika działalności wyrażająca się w dużym uzależnieniu od skomplikowanych i długotrwałych procedur administracyjnych. Dodatkowe znaczące nakłady finansowe pojawiają się w fazie przygotowania projektu i w fazie budowy. Przychody z tego typu inwestycji uzyskiwane są dopiero w późniejszych okresach. W przypadku trudności ze znalezieniem nabywców na wybudowany obiekt wpływy z tytułu realizacji inwestycji mogą ulec zmniejszeniu lub dalszym przesunięciom w czasie. Istnieje również ryzyko niezrealizowania inwestycji po zaproponowanej cenie. Nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji danej inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji lub też w sposób znaczący obniżające jej atrakcyjność, tj. nieuzyskanie lub nieterminowe uzyskanie odpowiednich zgód i zezwoleń administracyjnych na budowę, wady prawne nieruchomości, niekorzystne warunki atmosferyczne, niekorzystne warunki terenowe (wody gruntowe, niestabilność warstw gruntu) czy też nieszczęśliwe wypadki w trakcie budowy.

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

Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność

- ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną
- ryzyko związane z zaostrzeniem warunków pozyskania finansowania przez nabywców lokali mieszkalnych

Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki Grupy Kapitałowej

- ryzyko związane z konkurencją
- ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich
- ryzyko związane z infrastrukturą

Ryzyko finansowe

- ryzyko rynkowe

- ryzyko kredytowe
- ryzyko utraty płynności

3.8 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników

Emitent nie publikował prognoz jednostkowych ani skonsolidowanych wyników finansowych na 2016 rok.

3.9 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

W okresie sprawozdawczym Emitent ani jednostki od niej zależne nie zawierały żadnych transakcji pomiędzy podmiotami powiązanymi, które zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe.

3.10 Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Spółka Interbud–Lublin S.A. ani jednostki zależne w okresie I kwartału 2017 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.

Jedynym poręczeniem jakie Emitent posiada na dzień 31 marca 2017 r. jest poręczenie za zobowiązania spółki zależnej RUPES wynikające z umowy kredytowej o udzieleniu którego to poręczenia Spółka informowała w treści raportu bieżącego nr 32/2015 z dnia 22 września 2015 roku.

Spółka „INTERBUD-LUBLIN” S.A. udzieliła gwarancji na zabezpieczenie kaucji wadialnych, należytego wykonania kontraktów oraz właściwego usunięcia wad i usterek za pośrednictwem banków i instytucji ubezpieczeniowych. Poniżej zaprezentowano zestawienie udzielonych przez Spółkę gwarancji ubezpieczeniowych, aktualnych w 2017 roku oraz do dnia zatwierdzenia niniejszego raportu.

Wykaz gwarancji dotyczących należytego wykonania oraz usunięcia wad i usterek

L.p.	Kontrakt	Data obowiązywania	Kwota	Przedmiot gwarancji	Nr polisy	Ubezpieczyciel
1	Budowa budynku warsztatów szkolnych , przebudowa budynku warsztatowego i jego adaptacja na budynek administracyjny na terenie schroniska dla nieletnich w Dominowie. Sąd Okręgowy w Lublinie					
	Sąd Okręgowy w Lublinie 20-076 Lublin Krakowskie Przedmieście 43	17.03.2015- 16.03.2018	139 748,07	Gwarancja usunięcia wad i usterek	06GG32/0003/11/00 12	InterRisk
2	budowa wielorodzinnych budynków mieszkalnych nr 6 i nr 7 wraz z instalacjami wewnętrznymi, sieciami rozdzielczymi, przyłączami oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Droga Męczenników Majdanka /Doświadczalna w Lublinie (osiedle Felin)					
	Zarząd Nieruchomości komunalnych 20-112 Lublin, ul. Grodzka 12	22.08.2014- 06.08.2017	245 948,96	Gwarancja usunięcia wad i usterek	280000056058	ERGO HESTIA
3	Budowa trakcji trolejbusowej i zasilania na ulicy Bohaterów Monte Cassino					
	Przedsiębiorstwo Robót Drogowych Lubartów SA, ul. Krańcowa 7, 21-100 Lubartów (Lider Konsorcjum)	10.03.2014- 22.02.2017	35 934,86	Gwarancja usunięcia wad i usterek	PO/00540666/2013	GENERALI T.U. SA
4	Budynek mieszkalno-usługowy NORDIC HAVEN w Bydgoszczy przy ul. Grottgera 4					
	NORDIC APARTAMENTS Sp. z o.o. 00-113 Warszawa	22.08.2013- 07.09.2016	2 718 411,50	Gwarancja należytego wykonania	PO/00561638/2013	GENERALI T.U. SA
		08.09.2016- 08.09.2019	815 523,45	Gwarancja usunięcia wad i usterek		
5	Dokończenie budowy Centrum Analityczno-Programowego dla zaawansowanych Technologii Przyjaznych Środowisku przy ul. Pagi i ul. Głębokiej w Lublinie					
	UMCS Lublin Pl. Marii Curie - Skłodowskiej 5 20-031 Lublin	21.03.2015- 06.03.2020	673 200,00	Gwarancja usunięcia wad i usterek	BUF-189610buf- 189611 Aneks Nr 2 z 04.02.2015	GOTHAER

4 Informacje o akcjach i akcjonariacie

4.1 Kapitał zakładowy Emitenta

Struktura kapitału zakładowego Interbud–Lublin S.A. w okresie I kwartału 2017 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu 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
Razem	-	7.016.000	11 530.400	2.501.600

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

Żadna z osób zarządzających oraz nadzorujących nie posiada obecnie, jak również nie posiadała na dzień publikacji poprzedniego raportu kwartalnego akcji lub uprawnień do akcji Emitenta.

4.3 Struktura własności akcji Emitenta

Struktura akcjonariatu INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień publikacji poprzedniego raportu kwartalnego tj. na dzień 29 listopada 2016 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%

W dniu 8 maja 2017 r. Emitent otrzymał od Pana Witolda Matacza datowane na ten sam dzień zawiadomienie o zmianie w ogólnej liczbie głosów w którym poinformował on zmniejszeniu udziału w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

W tym samym dniu Emitent otrzymał również zawiadomienie od SATURN TFI S.A. reprezentującego EMAI Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych, datowane na dzień 5 maja 2017 r. zawiadomienie o przekroczeniu przez ten podmiot progu 5% ogólnej liczbie głosów w Spółce.

Poniżej zaprezentowano struktura akcjonariatu INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu kwartalnego tj. na dzień 30 maja 2017 r.:

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	3.118.233	44,44%	6.236.466	54,09%
	na okaziciela	160.406	2,29%	160.406	1,39%
	razem	3.278.639	46,73%	6.396.872	55,48%
Krzysztof Jaworski	imienne uprzywilejowane co do głosu	820.800	11,70%	1.641.600	14,24%
EMAI FIZAN	imienne uprzywilejowane co do głosu	575.367	8,20%	1.150.734	9,98%
Pozostali	na okaziciela	2.341.194	33,37%	2.341.194	20,30%
Razem	-	7.016.000	100%	11.530.400	100%

Jednocześnie w dniu 5 maja 2017 r. powziął informację o zawarciu w dniu 27 kwietnia 2017 r. przez Dominującego Akcjonariusza trzech umów dotyczących zbycia posiadanych akcji Spółki w tym:

- umowy zbycia na rzecz krajowego funduszu inwestycyjnego 575.367 akcji Spółki uprawniających do 1.150.734 głosów i odpowiadających za 8,20% kapitału zakładowego oraz 9,98% ogólnej liczbie głosów w Spółce z terminem rozliczenia w dniu 5 maja 2017 r. oraz

- umowy warunkowej oraz umowy przedwstępnej zawartych z osobą fizyczną niepowiązaną z Dominującym Akcjonariuszem jak również z osobami zarządzającymi i nadzorującymi Spółki _Inwestor_ dotyczących sprzedaży na rzecz Inwestora łącznie 1.794.522 akcji Spółki uprawniających do 3.589.044 głosów i odpowiadających za 25,58% kapitału zakładowego oraz 31,13% ogólnej liczbie głosów w Spółce, przy czym transakcje sprzedaży tych akcji zostaną zrealizowane po spełnieniu w ustalonym terminie warunku jakim jest zatwierdzenie przez właściwy sąd propozycji układowych w ramach postępowania układowego Spółki.

5 Organy Spółki

5.1 Zarząd

Na dzień 1 stycznia 2017 r. Zarząd Spółki funkcjonował jednoosobowo poprzez osobę Prezesa Zarządu Pana Tomasza Grodzkiego.

W dniu 22 lutego 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Sylwestra Bogackiego na Członka Zarządu Spółki.

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

5.2 Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2017 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki wchodziły następujące osoby:

- Sylwester Bogacki – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Maciej Matusiak – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,

- Henryk Dąbrowski – Członek Rady Nadzorczej,
- Marek Grzelaczyk – Członek Rady Nadzorczej,
- Marcin Bielski – Członek Rady Nadzorczej,
- Michał Szafranek – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 22 lutego 2017 r. Pan Sylwester Bogacki złożył z tym samym dniem rezygnację z pełnienia funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki. Jednocześnie w tym samym dniu Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Sylwestra Bogackiego na Członka Zarządu Spółki, a Panu Markowi Grzelaczykowi Członkowi Rady Nadzorczej powierzono sprawowanie funkcji jej Przewodniczącego.

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

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

L.p.	Wierzyciel	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu (w zł)	Uwagi
1	PB DELTA K Sp. z o.o.	o zapłatę	88 233,15	Uzyskany nakaz w postępowaniu upominawczym. Pozwany złożył sprzeciw. Termin rozprawy nie ustalony
2	AVEXIM SP.z o.o.	o zapłatę	16 141,18	Pozwany złożył sprzeciw. Termin rozprawy nie ustalony
3	Ireneusz Gazda	pozbawienie tytułów wykonawczych wykonalności	770 169,30	18 lutego wydany wyrok w I Instancji uwzględniający powództwo w całości i zasadzający koszty procesu na rzecz spółki. Wyrok jest nieprawomocny, wniesiona apelacja.
4	Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o.	o zapłatę	747 486,85	we wrześniu został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, do którego został złożony sprzeciw przez powoda. Termin rozprawy nie ustalony
5	Nordon Sp. z o.o.	o zapłatę	151 001,72	Został złożony sprzeciw od nakazu zapłaty. Sprawa została zawieszona ze względu na brak organów. Prowadzone były rozmowy o ugodzie sądowej.

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

L.p.	Strona sporu	Przedmiot sporu	Wartość przedmiotu sporu (w zł)	Stanowisko
1	Andrzej Włodarczyk (powództwo zbiorowe)	o naprawienie szkody dot. usterek w Lublinie, przy ul. Dunikowskiego	286 289,00	wartość roszczenia może wzrosnąć - lista potencjalnych członków grupy nie została jeszcze zamknięta

2	Dawid Adamczyk	o naprawienie szkody dot. usterek w Lublinie, przy ul. Dunikowskiego	14 400,00	sprawa w toku
3	Mariusz Polok Mar-Pol_Dach	o zapłatę za usługi budowlane - Szpital Biała Podlaska	17 438,64	złożono odpowiedź na pozew
4	Katarzyna Plackowska	o zapłatę za usługi budowlane	378 863,46	Interbud-Lublin SA został pozwany w ramach odpowiedzialności solidarnej na podstawie art.. 647(1) k.c.
5	RADOS Radosław Marciniak	o zapłatę za usługi budowlane - Szpital Biała Podlaska	112 996,42	Emitent pozwany solidarnie z WSS w Białej Podlaskiej
6	Waldemar Kabała WALTERED	o zapłatę za usługi budowlane, przy ul. Relaksowej w Lublinie	4 629 073,00	PBWWK nie jest oraz nie był związany ze Spółką jakąkolwiek umową. PBWWK był podwykonawcą Limbex pełniącym funkcję generalnego wykonawcy. Roszczenie W. Kabały skierowane przeciwko generalnemu wykonawcy oraz inwestorowi oparte jest o przepis art. 6471 § 5 k.c., który to przepis przewiduje solidarną odpowiedzialność. Spółka informuje, iż wszelkie płatności na rzecz Limbex ze strony Emitenta jako inwestora z tytułu realizacji umowy generalnego wykonawstwa oraz prace wykonane przez Limbex zostały rozliczone terminowo oraz zgodnie z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy Limbex a Spółką.
7	Dariusz Kusak	o zapłatę za usługi budowlane	4 900,00	sprawa w toku
8	Beton Kraft Andrzej Mizerny	o zapłatę za usługi budowlane	153 224,67	Interbud-Lublin SA działa jako interwenient uboczny
9	RWD Sp. z o.o.	o karę umowną dot. nabycia udziałów w spółce Rupes Sp. z o.o.	4 000 000,00	sprawa w toku
10	Stanisław Ludian	o zapłatę za usługi budowlane, przy ul. Relaksowej w Lublinie	27 118,40	sprawa w toku
11	Beata Urban	o zapłatę za usługi budowlane	10 187,00	sprawa w toku

12	Beata Urban	o zapłatę za usługi budowlane	67 963,00	sprawa w toku
13	E-Media s.c.	o zapłatę za usługi budowlane	108 908,00	sprawa w toku
14	SPSK nr 1 w Lublinie	o zapłatę	569 872,32	7 lipca 2015 r. wydany wyrok oddalający powództwo w całości i zasądający na rzecz Interbud kwotę 7217 zł. Tytułem kosztów procesu. Sprawa w apelacji
15	Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna	o zapłatę z umowy kredytu	3 557 132,44	termin posiedzenia na dzień 20 marca 2017 r.
16	Inwestkam sp. z o.o.	z weksła	40 000,00	termin posiedzenia - 20 marca 2017
17	Knop Krzysztof	przelew wierzytelności - wierzyciel pierwotny TP Podsiadlik Tomasz	4 551,00	złożony sprzeciw od nakazu zapłaty
18	Techpol Medical Sp. z o.o.	o zapłatę za usługi budowlane - Szpital Biała Podlaska	757 776,00	Emitent naliczył kary umowne podwykonawcy w kwocie 358.623,42 zł. Sprawa sądowa w toku.
19	Profest Lublin sp. z o.o. komandytowo-akcyjna	o zapłatę za roboty budowlane	15 481,26	sprawa w toku
20	Marek Witkowski	o zapłatę za roboty budowlane	80 881,02	sprawa w toku
21	Przedsiębiorstw o Usługowo-Handlowe Venta Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie	o zwrot kaucji	2 499,08	złożony sprzeciw od nakazu zapłaty
22	SPSW im. Jana Bożego	o zapłatę z tytułu umowy	154 536,99	złożony sprzeciw od nakazu zapłaty
23	D+H Polska sp. z o.o. we Wrocławiu	o zwrot kaucji	950,00	złożony sprzeciw od nakazu zapłaty
24	D+H Polska sp. z o.o. we Wrocławiu	o zwrot kaucji	612,50	złożony sprzeciw od nakazu zapłaty
25	InterRisk TU SA	z weksła	267 000,00	sprawa w toku

26	A&D Spółka Jawna Karol Arasim, Dariusz Dziobowski	o zwrot kaucji	7 982,70	złożony sprzeciw od nakazu zapłaty
27	Wspólnota Mieszkaniowa „Aleje Raławickie 8 w Lublinie”	o zapłatę	29 829,71	złożony sprzeciw od nakazu zapłaty
28	Al.-Stal S.A.		40 976,69	zapadł wyrok
29	Bank Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna		7 747 497,14	złożone zarzuty od nakazu zapłaty
30	W&B Mold sp z o.o. sp.k	zapłatę za roboty budowlane	219 008,00	sprawa w toku
31	Ryszard Janczak, Roman Nakoneczny - Prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Zakład Instalacji Energetycznych s.c. Ryszard Janczak i Roman Nakoneczny	należności z tytułu zapłaty za wystawioną fakturę VAT	158 160,05	Wydany został nakaz, złożono sprzeciw, powód dochodzi należności z tytułu zapłaty za wystawioną fakturę VAT, pozwana spółka wobec opóźnienia w terminie realizacji umowy nałożyła na stronę powodową karę umowną. Pozwana spółka była Gen. Wykonawcą na inwestycję jaka była prowadzona na inwestycji Bricoman, sprawa w toku

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 I kwartał 2017 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.

Data zatwierdzenia – 30 maja 2017 r.

Podpisy osób zarządzających

Tomasz Grodzki	Sylwester Bogacki
Prezes Zarządu INTERBUD-LUBLIN S.A.	Członek Zarządu INTERBUD-LUBLIN S.A.