



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN  
w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku**

*Siedziba i data publikacji*  
Lublin, 2 września 2013 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 .....	6
2.2 Historia jednostki dominującej Interbud – Lublin S.A. ....	6
2.3 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej .....	7
<b>3 Opis sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta .....</b>	<b>9</b>
3.1 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Interbud w I półroczu 2013 r. ....	9
3.1.1 Zdarzenia w okresie I półrocza 2013 r. ....	9
3.1.2 Zdarzenia po zakończeniu I półrocza 2013 r. ....	10
3.2 Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału .....	11
3.2.1 Koniunktura związana z rynkiem .....	11
3.2.2 Realizacja kolejnych projektów inwestycyjnych .....	11
3.2.3 Popyt na rynku pierwotnym mieszkaniowym .....	12
3.2.4 Realizacja projektu parku handlowego w okolicach ul. Gęsiej i Al. Kraśnickiej w Lublinie .....	13
3.2.5 Działalność w branży budowlanej .....	13
3.3 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego .....	13
3.3.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność .....	13
3.3.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Grupy Kapitałowej .....	14
3.4 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników .....	18
3.5 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi .....	18
3.6 Informacje o poręczeniach i gwarancjach .....	18
<b>4 Informacje o akcjach i akcjonariacie .....</b>	<b>18</b>
4.1 Kapitał zakładowy Emitenta .....	18
4.2 Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	18
4.3 Struktura własności akcji Emitenta .....	19
<b>5 Organy Spółki .....</b>	<b>20</b>
5.1 Zarząd .....	20
5.2 Rada Nadzorcza .....	20
<b>6 Informacje uzupełniające .....</b>	<b>20</b>
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 jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań .....	21

## Wprowadzenie

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie od 1 stycznia 2013 roku do 30 czerwca 2013 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 90 ust. 1 pkt. 3 w związku z § 87 ust. 7 pkt 2-11 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze 2013 roku zostało sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF. Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione w *Informacji dodatkowej do skróconego skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej INTERBUD-LUBLIN S.A. za I półrocze roku obrotowego 2013 obejmujące okres od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r.*

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za I półrocze 2013 roku zostało sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF. Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego zostały przedstawione w *Informacji dodatkowej do skróconego jednostkowego półrocznego sprawozdania finansowego INTERBUD-LUBLIN S.A. za I półrocze roku obrotowego 2013 obejmujące okres od 01.01.2013 r. do 30.06.2013 r.*

### 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 6 m-cy zak. 30-06-2013	za 6 m-cy zak. 30-06-2012	za 6 m-cy zak. 30-06-2013	za 6 m-cy zak. 30-06-2012
I.	Przychody netto ze sprzedaży	70 897	51 625	16 824	12 220
II.	Koszty działalności operacyjnej	62 422	46 450	14 813	10 995
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	8 475	5 175	2 011	1 225
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 056	2 023	963	479
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	651	-443	154	-105
VI.	Zysk (strata) netto	450	-404	107	-96
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-10 581	-5 317	-2 511	-1 259
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 042	4 184	-1 908	990
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	7 719	102	1 832	24
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-10 904	-1 031	-2 588	-244

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		30-06-2013	31-12-2012	30-06-2013	31-12-2012
XI.	Aktywa trwałe	56 450	57 147	13 039	13 979
XII.	Aktywa obrotowe	128 073	144 707	29 584	35 396
XIII.	Aktywa razem	184 573	201 854	42 634	49 375

XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	126 434	144 165	29 205	35 264
XV.	Zobowiązania długoterminowe	47 811	43 689	11 044	10 687
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	78 623	100 476	18 161	24 577
XVII.	Kapitał własny	58 139	57 688	13 430	14 111
XVIII.	Kapitał zakładowy	702	702	162	172
XIX.	Pasywa, razem	184 573	201 854	42 634	49 375
XX.	Ilość akcji (w szt.)*	7 016 000	7 016 000	nd	nd
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	0,0642	-0,0575	0,0152	-0,0136
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	0,0642	-0,0575	0,0152	-0,0136
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	8,29	8,22	1,91	2,01
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	8,29	8,22	1,91	2,01
XXV.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0	0,29	0	0,07

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

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		za 6 m-cy zak. 30-06-2013	za 6 m-cy zak. 30-06-2012	za 6 m-cy zak. 30-06-2013	za 6 m-cy zak. 30-06-2012
I.	Przychody netto ze sprzedaży	62 668	54 351	14 871	12 865
II.	Koszty działalności operacyjnej	56 591	48 470	13 429	11 473
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 078	5 881	1 442	1 392
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 170	2 378	515	563
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	58	-77	14	-18
VI.	Zysk (strata) netto	-18	-95	-4	-22
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 269	-5 425	-776	-1 284
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 041	4 086	-1 908	967
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	886	47	210	11
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	-10 424	-1 292	-2 474	-306

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		30-06-2013	31-12-2012	30-06-2013	31-12-2012
XI.	Aktywa trwałe	63 297	62 009	14 621	15 168
XII.	Aktywa obrotowe	101 921	118 660	23 543	29 025
XIII.	Aktywa razem	165 218	180 669	38 164	44 193
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	104 496	119 929	24 137	29 335
XV.	Zobowiązania długoterminowe	40 330	44 334	9 316	10 844
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	64 166	75 596	14 822	18 491
XVII.	Kapitał własny	60 722	60 739	14 026	14 857
XVIII.	Kapitał zakładowy	702	702	162	172
XIX.	Pasywa, razem	165 218	180 669	38 164	44 193
XX.	Ilość akcji (w szt.)*	7 016 000	7 016 000	nd	nd
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-0,0025	-0,0135	-0,0006	-0,0032

XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-0,0025	-0,0135	-0,0006	-0,0032
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	8,65	8,66	2,00	2,12
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	8,65	8,66	2,00	2,12
XXV.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0	0,29	0	0,07

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

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

- poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały według kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. 30 czerwca 2013 (1 EUR = 4,3292 PLN) i na dzień 31 grudnia 2012 r. (1 EUR = 4,0882 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 30 czerwca 2013 r. (1 EUR = 4,2140 PLN) oraz dla okresu od 1 stycznia do 30 czerwca 2012 (1 EUR = 4,2246 PLN).

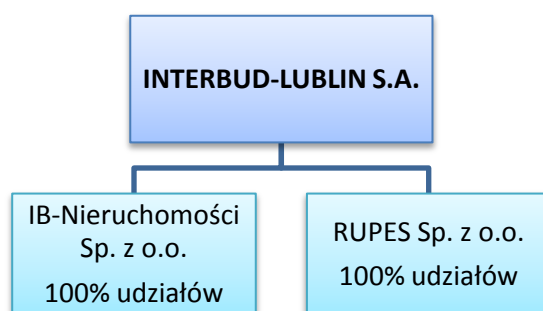
## 2 Informacje o Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN

### 2.1 Opis Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN

W okresie od 1 stycznia 2013r. do 30 czerwca 2013r. INTERBUD-LUBLIN S.A. (Emitent, Spółka) tworzył Grupę Kapitałową wraz z dwoma podmiotami zależnymi tj. spółką IB-Nieruchomości Sp. z o.o. oraz RUPES Sp. z o.o. Emitent posiada 100 udziałów w obu spółkach stanowiących 100% kapitału zakładowego, co stanowi również 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników tych spółek.

Spółki zależne IB-Nieruchomości Sp. z o.o. oraz RUPES Sp. z o.o. podlegają obecnie konsolidacji.

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 I półroczu 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.



#### 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. Spółka zależna realizuje przedsięwzięcia z zakresu utrzymania nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym, wykonuje niezbędne przeglądy wymagane Prawem budowlanym oraz zapewnia optymalne warunki eksploatacji budynku przy minimalizowaniu kosztów związanych z funkcjonowaniem nieruchomości w długim okresie.

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

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

#### **2.1.2.2 RUPES Sp. z o.o.**

RUPES Sp. z o.o. (RUPES) została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000251107 w dniu 15 lutego 2006 roku. Początkowo Spółka zajmowała się obrotem nieruchomościami. Aktualnie prowadzona przez RUPES działalność jest związana ze wznoszeniem budynków i obsługą rynku nieruchomości. Jedynym zadaniem inwestycyjnym realizowanym przez RUPES 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.

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

W I półroczu 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. Obecnie ww. podmioty nie prowadzą działalności operacyjnej. Obie spółki celowe zostały utworzone w celu realizacji projektów deweloperskich.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie miały miejsca żadne zmiany w obrębie Grupy Kapitałowej oraz w przedsiębiorstwie Emitenta.

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

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

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

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

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

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

Emitent został założony na czas nieokreślony.

### **2.3 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej**

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

Usługi świadczone przez Spółkę obejmują w szczególności:

1. Roboty budowlane (budowa i remonty):
  - budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z zagospodarowaniem terenu wokół nich,
  - budynki mieszkalne socjalne z zagospodarowaniem terenu,
  - budownictwo użyteczności publicznej (szkoły, szpitale, budynki biurowe, hale sportowe, hotele),
  - obiekty przemysłowe (obiekty zakładów produkcyjnych, stacje paliw),
  - obiekty handlowe (galerie handlowe, hale magazynowe),
  - remonty obiektów zabytkowych.
2. Sieci sanitarne wodociągowe i kanalizacyjne na terenach wiejskich oraz na terenach zurbanizowanych w zabudowie miejskiej:
  - sieć kanalizacji sanitarnej zbierająca ścieki bytowe z obszarów zabudowanych i odprowadzająca je do oczyszczalni ścieków,
  - sieć kanalizacji deszczowej zbierająca wody opadowe i odprowadzająca je do oczyszczalni wód deszczowych lub poprzez separatory służące do podczyszczania ścieków do odbiorników np. rzek, kanałów itp.,
  - sieci układane w trudnych warunkach gruntowych z wysokim poziomem wody gruntowej, obniżanym przy pomocy instalacji igłofiltrowych.
3. Instalacje sanitarne wewnętrzne w budynkach mieszkalnych, przemysłowych, użyteczności publicznej:
  - instalacje wodociągowe,
  - instalacje kanalizacji sanitarnej,
  - instalacje deszczowe odprowadzające wody opadowe,
  - instalacje centralnego ogrzewania wraz z kotłowniami indywidualnymi lub wymiennikownikami (węzłami przyłączeniowymi do sieci miejskiej),



- instalacje ciepłej wody użytkowej,
  - instalacje gazów medycznych w obiektach szpitalnych,
  - instalacje przeciwpożarowe (tryskaczowe) w obiektach przemysłowych i użyteczności publicznej,
  - instalacje wentylacji i klimatyzacji wraz z montażem urządzeń (centrale wentylacyjne, nagrzewnice, wentylatory itp.).
4. Sieci elektroenergetyczne:
- linie zasilające obiekty budowlane,
  - linie oświetlenia drogowego i ulicznego wraz z montażem punktów świetlnych tzn. słupów oświetleniowych z lampami,
  - stacje transformatorowe (budowa i uruchomienie).
5. Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych tj. budynkach mieszkalnych, przemysłowych, użyteczności publicznej:
- instalacje oświetleniowe,
  - wewnętrzne linie zasilające (tablice rozdzielcze, instalacje zasilające),
  - instalacje gniazd 230/400V,
  - instalacje sygnalizacji przeciwpożarowej,
  - instalacje sygnalizacji włamania i napadu,
  - instalacja kontroli dostępu (np. za pomocą czytników kart zbliżeniowych) i instalacje domofonowe,
  - instalacje dźwiękowego systemu ostrzegawczego,
  - okablowanie strukturalne (instalacje komputerowe, telefoniczne oraz TV),
  - instalacje odgromowe i połączeń wyrównawczych (zabezpieczenie przed przepięciami).
6. Oczyszczalnie ścieków sanitarnych w różnych technologiach.
7. Instalacje odprowadzania i wykorzystania gazu z wysypisk śmieci gazu powstałego w trakcie fermentacji odpadów na wysypiskach.

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

- uczestnictwo w przejęciu dokumentacji przekazywanej przez dotychczasowego administratora,
- prowadzenie wykazu lokali,
- zapewnienie dostaw mediów,
- przygotowanie dokumentów umożliwiających ubezpieczenie budynku,
- przygotowanie propozycji planu gospodarczego,
- przygotowanie, organizacja i obsługa zebrań,
- nadzór nad należyтым utrzymaniem stanu sanitarno-porządkowego budynku i jego otoczenia,
- wydawanie zaświadczeń i poświadczeń dotyczących lokalu,
- prowadzenie książki obiektu budowlanego,



- wykonywanie obowiązkowych przeglądów,
- prowadzenie dokumentacji budynków wymaganej przez przepisy Prawa Budowlanego itp.
- analiza kosztów utrzymania nieruchomości,
- windykacja należności,

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

Przedmiotem działalności drugiego podmiotu zależnego tj. RUPES jest przede wszystkim wznoszenie budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Spółka RUPES została utworzona w celu zrealizowania celu inwestycyjnego polegającego na budowie budynku biurowego, który zlokalizowany jest w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury. Początkowo Zarząd RUPES planował sprzedaż części powierzchni przedmiotowego biurowca oraz zarządzanie i administrowanie pozostałą częścią nieruchomości. Po przejęciu Spółki przez Emitenta w dniu 14 maja 2012 roku uległy zmianie plany dotyczące biurowca. Obecnie Spółka RUPES planuje sprzedaż całej powierzchni nieruchomości.

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

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

### **3 Opis sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta**

#### **3.1 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Interbud w I półroczu 2013 r.**

##### **3.1.1 Zdarzenia w okresie I półroczu 2013 r.**

W dniu 1 marca 2013 roku, na podstawie wypisów z ksiąg wieczystych gruntów, Emitent powziął informację o ustanowieniu na rzecz Banku Polskiej Spółdzielczości S.A. trzech hipotek na nieruchomościach należących do Emitenta, zlokalizowanych w Lublinie przy ul. Zemborzyckiej oraz w rejonie ul. Relaksowej. W skład hipotek, o których mowa powyżej wchodzi dwie hipoteki umowne do kwoty 3,46 mln zł każda oraz jedna hipoteka umowna do kwoty 2 mln zł. Wpisy poszczególnych hipotek zostały dokonane odpowiednio w dniach 9 i 26 listopada oraz 14 grudnia 2012 roku. O ustanowieniu ww. hipotek Emitent informował w raporcie bieżącym nr 2/2013 z dnia 1 marca 2013 roku.

W dniu 11 marca 2013 roku Emitent zawarł z BLUE ESTATE Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości o powierzchni nie mniejszej niż 20 423 m<sup>2</sup> i nie większej niż 20 750 m<sup>2</sup> położonych przy Alei Kraśnickiej, ulicy Gęsiej i ulicy Owczej w Lublinie. Nieruchomości, o których mowa stanowią część gruntów, na których zgodnie z intencją Emitenta, realizowane będą projekty mniejszych obiektów handlowych składających się na kompleks w postaci parku handlowego. O zawarciu ww. umowy Emitent informował w raporcie bieżącym nr 3/2013 z dnia 12 marca 2013 roku.

W dniu 2 kwietnia 2013 roku Emitent zawarł z Nordic Apartments Sp. z o.o. umowę o generalne wykonawstwo budynku mieszkaniowo-usługowego "NORDIC HAVEN" w Bydgoszczy przy ul. Grottgera. Zgodnie z postanowieniami umowy wejdzie ona w życie po uprawomocnieniu się pozwolenia na budowę, nie później jednak niż 30 września 2013 roku. Przedmiotem Umowy jest kompleksowe wykonanie przez Generalnego Wykonawcę Zadania Inwestycyjnego w zakresie wykonania prac projektowych, realizacji robót budowlanych wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu, sporządzenia dokumentacji powykonawczej

wykonanych robót oraz uzyskania wszelkich koniecznych opracowań, uzgodnień, pozwoleń i decyzji oraz wszelkich innych czynności skutkujących przekazaniem Inwestorowi gotowego obiektu wraz z infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną, zgodnie z funkcją tego obiektu. O zawarciu ww. umowy Emitent informował w raporcie bieżącym nr 5/2013 z dnia 2 kwietnia 2013 roku.

W dniu 30 kwietnia 2013 roku Emitent dokonał płatności 20% ceny za udziały w RUPES, o której mowa w umowie Sprzedaży zawartej pomiędzy Emitentem a trzema osobami fizycznymi na mocy, której ww. osoby fizyczne sprzedały Emitentowi łącznie 900 udziałów w RUPES, które stanowią 100% kapitału zakładowego tej spółki. Jednocześnie w dniu 26 czerwca 2013 roku Emitent dokonał zapłaty pozostałej części tj. 80% ceny za udziały w RUPES. O ww. zdarzeniach Emitent informował w raportach bieżących odpowiednio nr 6/2013 z dnia 30 kwietnia 2013 roku oraz 11/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r.

W dniu 11 czerwca 2013r. Emitent poinformował o zawarciu pomiędzy RUPES a Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie działającym w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz Banku Spółdzielczego w Krasnymstawie aneksu do umowy kredytowej z 19 września 2012 r. przedłużającego okres jej obowiązywania do dnia 31 grudnia 2014 roku. Na mocy aneksu nastąpiło również odnowienie ww. kredytu i kwota udzielonego kredytu obrotowego została zmniejszona z 23 mln zł do 22,8 mln zł. Zmianie uległ również harmonogram spłat kredytu. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 10/2013 z dnia 11 czerwca 2013 roku. W związku z zawarciem ww. aneksu część (w wysokości 8 mln zł) kredytu udzielonego spółce RUPES została ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym jako zobowiązania długoterminowe tej spółki. Wskazane powyżej przekwalifikowanie ujęte zostało w punkcie 15 *Oprocentowane kredyty bankowe oraz zobowiązania leasingowe* skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2013 roku (str. 13).

### **3.1.2 Zdarzenia po zakończeniu I półrocza 2013 r.**

W dniu 4 lipca 2013 roku Emitent zawarł z Petro Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę na wykonanie w ramach generalnego wykonawstwa wielorodzinnego budynku mieszkalnego w Warszawie przy ul. Drzymały 13. Całkowity okres realizacji wszystkich robót objętych umową wynosi 17 miesięcy począwszy od dnia przekazania Generalnemu Wykonawcy placu budowy. Zgodnie z treścią umowy uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Budynku nastąpi do dnia 31 grudnia 2014 r. Wynagrodzenie netto z tytułu wykonania przedmiotu ww. umowy wynosi 8,7 mln zł netto. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 14/2013 z dnia 5 lipca 2013 roku.

W dniu 16 lipca 2013 roku Emitent zawarł z Gminą Lublin umowę dotyczącą przebudowy układu komunikacyjnego w okolicach Al. Kraśnickiej oraz ulic Jana Pawła II, Raszyńskiej i Gęsiej w Lublinie. Przedmiotem Umowy jest realizacja podstawowego układu komunikacyjnego polegającego na przebudowie oraz budowie układu komunikacyjnego w okolicach al. Kraśnickiej oraz ulic Jana Pawła II, Raszyńskiej w Lublinie. Przebudowa układu komunikacyjnego, o którym mowa powyżej wynika z zamiaru realizacji przez Emitenta w rejonie Al. Kraśnickiej oraz ulic Jana Pawła II i Gęsiej w Lublinie centrum handlowo – usługowego w postaci parku handlowego. Umowa wchodzi ona w życie z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę pierwszego z budynków w obrębie ww. centrum handlowo – usługowego stanie się ostateczna. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 15/2013 z dnia 16 lipca 2013 roku.

W dniu 9 sierpnia 2013 roku Emitent powziął informację o wyborze w tym samym dniu oferty złożonej przez Emitenta w ramach postępowania prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego zakończonego aukcją elektroniczną na wykonanie robót budowlanych polegających na dokończeniu budowy Centrum Analityczno-Programowego dla Zaawansowanych Technologii Przyjaznych Środowisku –w ramach projektu: „Ecotech-Complex - Człowiek, środowisko, produkcja” dla Uniwersytetu Marii Curie Skłodowskiej w Lublinie. Wartość oferty złożonej przez Emitenta wyniosła 46 990 000,00 zł brutto. W dniu 19 sierpnia 2013 r. Emitent powziął informację o

złożeniu do Krajowej Izby Odwoławczej przez WARBUD S.A. odwołania od rozstrzygnięcia ww. przetargu. O wystąpieniu ww. zdarzeniu Emitent informował w raportach bieżących odpowiednio nr 16/2013 z dnia 9 sierpnia 2013 roku oraz 17/2013 z dnia 20 sierpnia 2013 roku.

W dniu 23 sierpnia 2013 roku Emitent zawarł z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. aneksy do umów z dnia 28 lipca 2011 roku odpowiednio o kredyt w rachunku bieżącym oraz o kredyt odnawialny rewolwingowy na mocy, których to aneksów termin spłaty ww. kredytów został ustalony na dzień 20 września 2013 roku. O zawarciu ww. aneksów Spółka informowała w treści raportu bieżącego nr 18/2013 z dnia 23 sierpnia 2013 r.

Poza wskazanymi powyżej nie wystąpiły istotne zdarzenia po zakończeniu okresu śródrocznego, które miałyby istotny wpływ na sprawozdanie finansowe za okres śródroczny.

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

#### **3.2.1 Koniunktura związana z rynkiem**

Na wyniki Grupy Kapitałowej Emitenta wpływ ma ogólna sytuacja gospodarcza w Polsce, przekładająca się m.in. na popyt na rynku mieszkaniowym, zainteresowanie inwestorów nowymi powierzchniami biurowymi oraz na możliwość zaciągania kredytów hipotecznych przez klientów indywidualnych, co ma bezpośredni wpływ na zainteresowanie ofertą Grupy Emitenta. Zmiana wskaźników makroekonomicznych może wpłynąć na zmniejszenie planowanych przychodów bądź na zwiększenie kosztów działalności Grupy. Konsekwencją pogarszającej się sytuacji makroekonomicznej może być również doprowadzenie do spadku realnych dochodów ludności, a tym samym wpłynąć na wyniki finansowe Emitenta, które są uzależnione od konsumentów i środków jakie będą w stanie przeznaczyć na wydatki. Jednocześnie słabnąca kondycja branży deweloperskiej odbija się negatywnie na gotowości potencjalnych klientów do zakupów mieszkaniowych jak również inwestorów do podejmowania nowych inwestycji na wielką skalę.

Popyt na nowe mieszkania determinowany jest wieloma zmiennymi czynnikami. Niepewna sytuacja gospodarcza, ograniczenie dostępności kredytów, przesunięcia wprowadzenia rządowego programu Mieszkanie dla Młodych na 2014 r., stanowią czynniki negatywnie oddziałujące na wielkość popytu na mieszkania stanowiące ofertę Grupy. Ponadto, czynnikiem negatywnie wpływającym na działalność Emitenta w segmencie budowlano - montażowym jest zauważalne wyhamowanie tempa inwestycji publicznych (głównie infrastrukturalnych) oraz kryzys widoczny zwłaszcza w branży budowlanej.

#### **3.2.2 Realizacja kolejnych projektów inwestycyjnych**

Inwestycje związane z realizacją projektów deweloperskich stanowią znaczącą pozycję w działalności Grupy Kapitałowej. Czynnikiem wpływającym na wyniki finansowe w tym aspekcie jest księgowanie przychodów z tytułu zawartych umów ostatecznych sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych. Obecnie w ofercie Emitenta znajdują się następujące projekty deweloperskie realizowane na terenie Lublina: osiedle Botanik II, osiedle Botanik III, osiedle Brzozy II oraz od sierpnia 2013 r. – osiedle Nowy Felin.

Osiedle Brzozy II to projekt obejmujący 6 budynków mieszkalnych wraz z garażami podziemnymi. W I kwartale 2013 r. rozpoczęto zawieranie umów deweloperskich (umów przedwstępnych sprzedaży lokali) lokali mieszkalnych w budynkach E i F, które zostaną oddane do użytkowania w III kwartale 2013 roku. W I półroczu 2013r. finalizowano sprzedaż na podstawie umów podstawie umów przenoszących własność dla budynków C i D os. Brzozy II, które uzyskały ostateczne pozwolenie na użytkowanie w maju 2013 r.

Ponadto Emitent realizuje projekt pt. Osiedle Botanik III, które położone jest w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla

Botanik II przy ul. Relaksowej. Osiedle Botanik III składa się z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W budynkach na os. Botanik III pozostało kilkanaście wolnych mieszkań. Na os. Botanik II wszystkie lokale mieszkalne zostały sprzedane, Emitent nadal posiada w ofercie kilka miejsc postojowych na tym osiedlu.

W I półroczu 2013 r. rozpoczęte zostały prace budowlane na os. Nowy Felin. Osiedle Nowy Felin to zespół dwóch czterokondygnacyjnych budynków o atrakcyjnej architekturze wraz z garażem podziemnym, infrastrukturą techniczną, instalacjami, niezbędnymi urządzeniami i zagospodarowaniem terenu użyteczności wspólnej. Osiedle zlokalizowane jest przy Drodze Męczenników Majdanka, w urokliwej, otoczonej zielenią, spokojnej okolicy Lublina. Łącznie powstaną 87 przestronnych, rozkładowych lokali mieszkalnych o powierzchni od 47 m<sup>2</sup> do 67 m<sup>2</sup>. W budynkach powstaną podziemne garaże wielostanowiskowe. W pobliżu os. Nowy Felin dostępne są punkty handlowe, żłobek, przedszkole i szkoła, a osiedle jest skomunikowane z miastem. Oddanie budynków do użytku planowane jest w 2014 r.

W 2013 r. zostaną rozpoczęte prace budowlane w ramach projektu os. Brzozy III w Lublinie oraz w ramach projektu deweloperskiego w Kraśniku. Projekt w Kraśniku obejmuje jeden budynek mieszkalny z lokalami użytkowymi na parterze, o łącznej powierzchni użytkowej 4400 m<sup>2</sup>.

### 3.2.3 Popyt na rynku pierwotnym mieszkaniowym

Powodzenie na rynku mieszkaniowym będzie przede wszystkim zależało od kondycji polskiej gospodarki, ponieważ słabsze tempo rozwoju i związana z nim niepewność na rynku pracy może wpłynąć na decyzje dotyczące zakupu mieszkania. Zagrożeniem zarówno dla rynku nieruchomości, jak i bezpośredniego otoczenia Emitenta będzie coraz bardziej utrudniony dostęp do źródeł finansowania zakupu lokali mieszkalnych przez indywidualnych nabywców, co może mieć istotny wpływ na popyt. W pierwszym półroczu 2013 roku większość instytucji finansowych nie wprowadziła żadnych zmian w zakresie udzielania kredytów mieszkaniowych, które umożliwiałyby uzyskanie kredytów przez szersze grono nabywców lokali mieszkalnych. Wiele rodzin odkłada decyzję o zakupie mieszkania na bliżej nieokreśloną przyszłość lub nawet na przyszły rok, kiedy rozpocząć funkcjonowanie ma rządowy program „Mieszkanie dla Młodych”.

Projekt ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych obecnie nadal jest rozpatrywany przez Sejm. Z doniesień prasowych Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej wynika, że funkcjonowanie ustawy rozpocznie się od stycznia 2014 r. W tej sytuacji w 2013 roku należy spodziewać się mniejszego popytu na mieszkania objęte w 2012 roku systemem dopłat - co w efekcie może przełożyć się na pogorszenie płynności Emitenta.

Interbud-Lublin S.A. zamierza kontynuować strategię prowadzenia działalności deweloperskiej. Emitent posiada bogatą ofertę mieszkań zlokalizowanych w atrakcyjnych miejscach Lublina z liczbą projektów planowanych oraz w realizacji, adekwatną do sytuacji na rynku mieszkaniowym oraz z atrakcyjnym bankiem ziemi, który zapewni dalszy rozwój Spółki w kolejnych latach. Ponadto Emitent współpracuje z bankami chcąc wyjść naprzeciw potrzebom klientów w uzyskaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań.

Jednocześnie Spółka wzmacnia swoją aktywność sprzedażową i chcąc pozyskać nowych klientów na oferowane lokale prowadzi różne kampanie promujące oferty posiadanych mieszkań. Kampanie reklamowe mają zasięg regionalny i opierają się w głównej mierze na następujących narzędziach promocji: billboardy, informacja w prasie, reklama telewizyjna, udział w eventach promocyjnych m.in. targi mieszkaniowe, pozycjonowanie strony. Nie bez znaczenia są również referencje zadowolonych klientów, którzy kreują pozytywny wizerunek firmy.

Podsumowując najważniejszymi czynnikami mogącymi wpłynąć na wyniki finansowe branży deweloperskiej będą:

- ✓ sytuacja na rynku nieruchomości,

- ✓ zapewnienie atrakcyjnej oferty mieszkaniowej przy uwzględnieniu rozpoczynania nowych projektów inwestycyjnych,
- ✓ utrzymanie optymalnego tempa i harmonogramu przekazywania gotowych mieszkań klientom,
- ✓ przesunięcie rządowego programu Mieszkanie dla Młodych na 2014 r. oraz trudności klientów z pozyskiwaniem kredytów na zakup gotowych lokali,
- ✓ nowe kampanie promujące ofertę mieszkaniową.

### **3.2.4 Realizacja projektu parku handlowego w okolicach ul. Gęsiej i Al. Kraśnickiej w Lublinie**

Emitent prowadzi aktywne działania związane ze sprzedażą gruntów pod realizację kompleksu w postaci parku handlowego w okolicach ul. Gęsiej i Al. Kraśnickiej w Lublinie. W związku z powyższym 11 marca 2013 r. miało miejsce zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży części działek położonych w Lublinie w okolicach ul. Gęsiej i Al. Kraśnickiej, o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 3/2013 z 12 marca 2013 r. Ponadto w dniu 16 lipca 2013 roku Emitent zawarł z Gminą Lublin umowę dotyczącą przebudowy układu komunikacyjnego w okolicach Al. Kraśnickiej oraz ulic Jana Pawła II, Raszyńskiej i Gęsiej w Lublinie. Przedmiotem Umowy jest realizacja podstawowego układu komunikacyjnego polegającego na przebudowie oraz budowie układu komunikacyjnego w okolicach al. Kraśnickiej oraz ulic Jana Pawła II, Raszyńskiej w Lublinie. Umowa zawarta z Gminą Lublin wejdzie w życie z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę pierwszego z budynków w obrębie ww. centrum handlowo – usługowego stanie się ostateczna. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 15/2013 z dnia 16 lipca 2013 roku.

### **3.2.5 Działalność w branży budowlanej**

Wpływ na wyniki finansowe branży budowlanej będą miały w ocenie Zarządu Spółki m.in. pogarszająca się koniunktura w branży oraz oczekiwana mniejsza liczba zleceń ze strony sektora publicznego, która zmusza firmy budowlane do konkurowania ceną w postępowaniach przetargowych. Ponadto trudna sytuacja w branży budowlanej wpłynie na nastawienie banków w stosunku do firm budowlanych, a w konsekwencji trudniej będzie uzyskać kredyt inwestycyjny. Z kolei w krótkiej perspektywie droższe kredyty przyhamują nowe inwestycje, co jeszcze bardziej pogрузi branżę budowlaną.

Dodatkowo niewątpliwym wpływem na wyniki finansowe w przyszłym okresie będzie miało rozstrzygnięcie przetargów na kontrakty rozpisane w roku bieżącym oraz poziom cen materiałów i usług budowlanych wpływające na wysokość kosztów bezpośrednich realizowanych kontraktów.

W ramach działalności budowlanej Spółka koncentrować się będzie na pozyskiwaniu głównie od inwestorów prywatnych nowych kontraktów budowlanych, w ramach generalnego wykonawstwa lub poprzez udział w konsorcjach. Spółka będzie opierała się na własnej kadrze menadżerskiej i inżynierskiej elastycznie dopasowując potencjał wykonawczy do zakresu realizowanych kontraktów i projektów deweloperskich poprzez poszerzanie współpracy z grupą sprawdzonych i doświadczonych podwykonawców budowlanych.

Emitent poszukując nowych kontraktów zdecydował się na wyjście poza dotychczasowy obszar działalności ( woj. lubelskie). Poza zawarciem w 2012 roku z firmą Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. dwóch umów na budowę kompleksu budowlanego w Warszawie, w I półroczu 2013 roku Emitent zawarł warunkową umowę o generalne wykonawstwo budynku mieszkaniowo-usługowego w Bydgoszczy.

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

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

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

Przychody realizowane z podstawowej działalności Spółki uzależnione są od ogólnej sytuacji makroekonomicznej w Polsce oraz województwie lubelskim, gdzie koncentruje się działalność Spółki. Na wyniki finansowe INTERBUD-



LUBLIN S.A. wpływa tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, poziom produkcji budownictwa i branży budowlano-montażowej, poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, polityka stóp procentowych, sytuacja budżetowa czy sytuacja dochodowa społeczeństwa. Pogorszenie koniunktury może rodzić ryzyko dla prowadzonej przez Spółkę działalności i negatywnie wpływać na osiągnięte przez niego wyniki finansowe.

#### **Ryzyko związane ze zmianami w ustawodawstwie**

W dniu 29 kwietnia 2012 roku weszła w życie ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Wprowadzenie nowych przepisów, które po raz pierwszy kompleksowo regulują rynek usług deweloperskich budzi szereg zastrzeżeń. Założeniem ustawodawcy było udzielenie jak najszerszej ochrony interesów nabywców lokali lub domów na rynku pierwotnym przed nieuczciwymi firmami. Tymczasem bardzo daleko idący zakres obowiązków nałożonych na deweloperów znacznie ogranicza swobodę umów i prowadzi do faworyzowania dużych podmiotów z wieloletnim doświadczeniem. Konsekwencją może być zaburzenie konkurencji na rynku i wzrost cen mieszkań.

#### **Ryzyko związane z cenami materiałów i usług budowlanych**

Najistotniejszymi kategoriami kosztowymi działalności Grupy Kapitałowej Emitenta są materiały i usługi budowlane. Ceny materiałów budowlanych są uzależnione m.in. od zmiany cen podstawowych surowców. Zmiany cen materiałów i usług powodowane są zmianami sytuacji na rynku międzynarodowym, jak i lokalnym oraz wahaniami kursów walut. Realizując roboty budowlane Spółka nie jest uzależniona od wąskiej grupy dostawców, ale zawsze dokonuje doboru dostawców mając na uwadze najniższe koszty dostarczonych materiałów, przy spełnieniu wymogów jakościowych. Grupa Emitenta nie może jednak zagwarantować, że w przypadku wzrostu cen materiałów budowlanych na rynku zrealizuje proces budowlany ponosząc zakładane wcześniej koszty projektu. Ponadto, należy liczyć się z możliwością, przynajmniej częściowego, przeniesienia ryzyka wzrostu cen materiałów budowlanych na ostatecznego nabywcę produktu. Sytuacja ta może negatywnie wpłynąć na sytuację ekonomiczną Emitenta, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju.

### **3.3.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Grupy Kapitałowej**

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

Ryzyko zagrożenia trwałym uzależnieniem się od dostawców jest ograniczone. Spółki starają się utrzymywać współpracę z kilkoma firmami oferującymi ten sam asortyment i regularnie wybierać najlepszą ofertę rynkową (zgodnie z polityką kontroli produktów, materiałów i surowców, określoną w ramach Systemu kontroli i zapewniania jakości, oraz z minimalizacją kosztu zakupu). Nie można wykluczyć pojawienia się w działalności Grupy okresowych problemów z dostępem do wynajmowanego sprzętu budowlanego, z którego korzystają spółki. Grupa nie posiada ściśle określonego grona odbiorców dla swoich usług. W przypadku usług budowlanych Spółki pozyskują większość zleceń drogą uczestnictwa w przetargach. Z kolei odbiorcami usług deweloperskich są rozproszeni klienci zainteresowani zakupem konkretnego mieszkania bądź miejsca postojowego.

#### **Ryzyko konkurencji**

Na rynku budowlanym, na którym działa Spółka funkcjonuje coraz większa liczba podmiotów gospodarczych. Od kilkunastu lat trwa proces restrukturyzacji krajowego rynku usług budowlanych, który polega z jednej strony na powstaniu małych firm świadczących usługi tańsze, coraz lepsze jakościowo z uwagi na specjalizowanie się w bardzo wąskim zakresie prac. Z drugiej zaś strony powstają silne, powiązane kapitałowo grupy, które realizują kompleksowo duże i skomplikowane inwestycje. Pod względem cenowym Spółce, jako firmie o średniej wielkości, niejednokrotnie trudno jest konkurować z firmami dużymi, częstokroć wykorzystującymi efekty skali. Z kolei firmy małe nie są konkurencyjne dla Spółki, są natomiast wykorzystywane jako podwykonawcy wyspecjalizowanych robót, co prowadzi do obniżania w ten sposób kosztów działania Spółki.

Również działalność Spółki prowadzona w branży deweloperskiej charakteryzuje się dużą konkurencją, która może prowadzić do nadwyżki podaży nieruchomości mieszkalnych wywołanej zbyt dużą liczbą dostępnych obiektów lub do wzrostu cen gruntów.

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

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

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

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

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

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

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

W działalności Spółki istotną rolę odgrywają inwestycje związane z realizacją projektów deweloperskich.

W tym celu pozyskiwane są grunty pod przyszły obiekt budowlany, stanowiące ważny składnik kosztów. Dodatkowe znaczące nakłady finansowe pojawiają się w fazie przygotowania projektu i w fazie budowy. Przychody z tego typu inwestycji uzyskiwane są dopiero w późniejszych okresach. W przypadku trudności ze znalezieniem nabywców na wybudowany obiekt wpływy z tytułu realizacji inwestycji mogą ulec zmniejszeniu lub dalszym przesunięciom w czasie. Istnieje również ryzyko niezalezienia nabywców po zaproponowanej cenie. Nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji danej inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji lub też w sposób znaczący obniżający jej atrakcyjność. Czynnikiem takim mogą być w szczególności: niez uzyskanie lub nieterminowe uzyskanie odpowiednich zgód i zezwoleń administracyjnych na budowę, wady prawne 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 warunkami pozyskiwania i procedurami rozstrzygania przetargów**

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

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

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

#### **Ryzyko związane z 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. Plan realizacji projektów na najbliższe lata został zabezpieczony dokonanymi już zakupami gruntów w ramach projektu „bank ziemi” realizowanego przez Grupę. Obecnie Grupa planuje nabywanie kolejnych gruntów w celu zabezpieczenia przyszłej działalności, niemniej, jak wskazano powyżej, w przypadku znalezienia atrakcyjnych cenowo i lokalizacyjnie nieruchomości w Lublinie Spółka może dokonać zakupów pod kątem inwestycji długoterminowej lub zasilenia „banku ziemi”. 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 INTERBUD-LUBLIN oraz perspektywy jej rozwoju są w dużej mierze zależne od wiedzy, doświadczenia oraz kwalifikacji kadry menadżerskiej i kluczowych pracowników. Ich zaangażowanie na rzecz Grupy jest jednym z kluczowych czynników, który zdecydował o dotychczasowym rozwoju Emitenta i Grupy.

Istnieje potencjalne ryzyko odejścia pracowników o kluczowym znaczeniu z punktu widzenia rozwoju Spółki, co mogłoby mieć wpływ na poziom świadczonych usług. Spółka minimalizuje tego rodzaju ryzyko dzięki motywacyjnemu systemowi wynagrodzeń.

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

#### **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 Emitenta zwiększając koszty obsługi posiadanych walutowych zobowiązań leasingowych.

#### **Ryzyko kredytowe i ryzyko stopy procentowej**

Prowadzenie dotychczasowej działalności przez Spółkę w zakresie realizacji zleconych robót instalacyjno-sanitarnych lub ogólnobudowlanych finansowane było przede wszystkim ze środków własnych. W 2007 roku Spółka rozpoczęła prowadzenie działalności deweloperskiej oraz realizację projektu „bank ziemi”. W związku z powyższym uruchomione zostały kredyty długoterminowe na zakup gruntów pod budowę własnych obiektów mieszkaniowych. Ze względu na rosnącą skalę działania i charakter działalności prawdopodobne jest zwiększenie udziału finansowania zewnętrznego. Wzrosty rynkowych stóp procentowych mogą więc negatywnie oddziaływać na sytuację finansową Spółki. Strategia Spółki przewiduje sukcesywną zamianę długu krótkoterminowego na finansowanie długoterminowe oraz pozyskiwanie finansowania, w tym kredytów, pod realizację konkretnych umów o roboty budowlane lub projektów deweloperskich.

#### **Ryzyko związane z płynnością**

Spółka przywiązuje szczególną wagę do zachowania równowagi pomiędzy finansowaniem swojej działalności inwestycyjnej, a terminową spłatą zobowiązań. Celem Spółki 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. W 2012 roku w Spółce nie nastąpiło ryzyko związane z zachowaniem płynności.

#### **Ryzyko zmiany cen**

Spółka 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 Spółki przez firmy podwykonawcze.

W celu ograniczenia ryzyka cenowego Spółka 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.

### 3.4 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników

Emitent nie publikował prognoz jednostkowych ani skonsolidowanych wyników finansowych na 2013 rok.

### 3.5 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

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

### 3.6 Informacje o poręczeniach i gwarancjach

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

Jednocześnie Emitent oraz jednostki zależne na posiadały na dzień 30 czerwca 2013 r. udzielonych na rzecz jednego podmiotu lub jednostki od niego zależnej poręczeń i gwarancji których łączna wartość stanowiłaby co najmniej równowartość 10% kapitałów własnych Emitenta.

## 4 Informacje o akcjach i akcjonariacie

### 4.1 Kapitał zakładowy Emitenta

Struktura kapitału zakładowego Interbud–Lublin S.A. na dzień 30 czerwca 2013 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>-</b>	<b>7.016.000</b>	<b>11 530.400</b>	<b>2.501.600</b>

W okresie od dnia zakończenia I półrocza 2013 roku do dnia publikacji niniejszego raportu półrocznego nie miały miejsca żadne zmiany w strukturze kapitału zakładowego Spółki.

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

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta, odrębnie dla każdej z tych osób, na dzień przekazania niniejszego raportu półrocznego, tj. 2 września 2013 r. przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Liczba akcji	Liczba akcji na dzień 02.09.2013
-----------------	--------------	----------------------------------

	na dzień przekazania poprzedniego raportu kwartalnego tj. na dzień 15.05.2013	
osoby zarządzające		
Krzysztof Jaworski	820.800	820.800
Jacek Drozd	0	0
osoby nadzorujące		
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
Jacek Koczwarą	0	0
Włodzimierz Jan Sitko	0	0

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

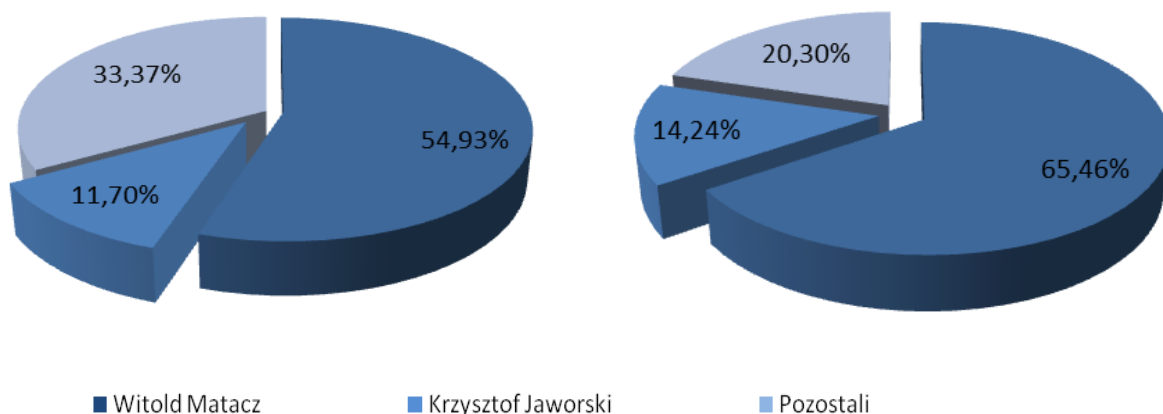
#### 4.3 Struktura własności akcji Emitenta

Struktura akcjonariatu INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień 2 września 2013 roku zaprezentowana została poniżej:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Witold Matacz	imienne uprzywilejowane co do głosu	3.693.600	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%
<b>Razem</b>	-	<b>7.016.000</b>	<b>100%</b>	<b>11.530.400</b>	<b>100%</b>

**UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM**

**UDZIAŁ W GŁOSACH NA WZ**



W okresie od dnia publikacji raportu za I kwartał 2013 roku tj. od dnia 15 maja 2013 roku struktura akcjonariatu Emitenta nie uległa zmianie.

## 5 Organy Spółki

### 5.1 Zarząd

Na dzień 30 czerwca 2013 roku skład Zarządu prezentował się następująco:

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

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Zarządu nie uległ zmianie.

### 5.2 Rada Nadzorcza

Na dzień 30 czerwca 2013 roku skład Rady Nadzorczej prezentował się następująco:

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

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

Interbud - Lublin S.A. lub jednostka od niego zależna nie jest również stroną dwu lub więcej postępowań

toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Interbud - Lublin S.A.

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

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

**1. *Prezes Zarządu Krzysztof Jaworski***

**2. *Wiceprezes Zarządu Jacek Drozd***