



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN
w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 roku

Lublin, 1 września 2014 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	5
1.3. Metody i przeliczenia wybranych danych finansowych na euro	6
2. Informacje o Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN.....	6
2.1. Opis Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN	6
2.1.1. Jednostka dominująca	7
2.1.2. Jednostki zależne	7
2.1.3. Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej.....	8
2.2. Historia jednostki dominującej Interbud – Lublin S.A.	8
2.3. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej.....	9
3. Opis sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta.....	11
3.1. Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Interbud w I półroczu 2014 r.	11
3.1.1. Zdarzenia w okresie I półrocza 2014 r.	11
3.1.2. Zdarzenia po zakończeniu I półrocza 2014 r.	12
3.1.3. Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za I półrocze 2014 roku	12
3.2. Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału	15
3.2.1. Koniunktura związana z rynkiem	15
3.2.2. Realizacja kolejnych projektów inwestycyjnych	16
3.2.3. Popyt na rynku pierwotnym mieszkaniowym.....	16
3.2.4. Realizacja projektu parku handlowego	18
3.2.5. Działalność w branży budowlanej	18
3.3. Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń związanych z pozostałymi miesiącami roku obrotowego ..	19
3.3.1. Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność.....	19
3.3.2. Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Grupy Kapitałowej	20
3.3.3. Identyfikacja ryzyka finansowego.....	23
3.4. Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników	24

3.5. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	24
3.6. Informacje o poręczeniach i gwarancjach	24
4. Informacje o akcjach i akcjonariacie	25
4.1. Kapitał zakładowy Emitenta	25
4.2. Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	25
4.3. Struktura własności akcji Emitenta	26
5. Organy Spółki	27
5.1. Zarząd	27
5.2. Rada Nadzorcza	27
6. Informacje uzupełniające	28
6.1. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	28
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	29

Wprowadzenie

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 30 czerwca 2014 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 2014 roku zostało sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF. Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia półrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione w dodatkowych notach objaśniających do skróconego skonsolidowanego półrocznego sprawozdania finansowego grupy kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za I półrocze roku obrotowego 2014 r.

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za I półrocze 2014 roku zostało sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF. Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia półrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego zostały przedstawione w dodatkowych notach objaśniających do skróconego jednostkowego półrocznego sprawozdania finansowego INTERBUD-LUBLIN S.A. za I półrocze roku obrotowego 2014 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.	za 6 m-cy zak.	za 6 m-cy zak.	za 6 m-cy zak.

		30-06-2014	30-06-2013	30-06-2014	30-06-2013
I.	Przychody netto ze sprzedaży	52 114	70 897	12 472	16 824
II.	Koszty działalności operacyjnej	53 147	62 422	12 719	14 813
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-1 033	8 475	-247	2 011
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-5 792	4 056	-1 386	963
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-8 365	1 126	-2 002	267
VI.	Zysk (strata) netto	-7 427	450	-1 778	107
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 147	-10 581	993	-2 511
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-121	-8 042	-29	-1 908
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-2 344	7 719	-561	1 832
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	1 683	-10 904	403	-2 588

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		30-06-2014	31-12-2013	30-06-2014	31-12-2013
XI.	Aktywa trwałe	52 179	57 063	12 671	13 759
XII.	Aktywa obrotowe	124 657	122 670	29 961	29 579
XIII.	Aktywa razem	177 377	179 733	42 631	43 338
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania				
XV.	Zobowiązania długoterminowe	52 074	38 265	12 516	9 227
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	74 856	83 594	17 991	20 157
XVII.	Kapitał własny	50 447	57 875	12 125	13 955
XVIII.	Kapitał zakładowy	702	702	169	169
XIX.	Pasywa, razem	177 377	179 733	42 631	43 338
XX.	Ilość akcji (w szt.)*	7 016 000	7 016 000	nd	nd
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-1,06	0,06	-0,25	0,02
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-1,06	0,06	-0,25	0,02
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	7,19	8,25	1,73	1,99
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	7,19	8,25	1,73	1,99
XXV.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)		0		0

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. 30-06-2014	za 6 m-cy zak. 30-06-2013	za 6 m-cy zak. 30-06-2014	za 6 m-cy zak. 30-06-2013
I.	Przychody netto ze sprzedaży	50 867	62 668	12 174	14 871
II.	Koszty działalności operacyjnej	52 300	56 591	12 517	13 429
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-1 433	6 078	-343	1 442
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-5 788	2 170	-1 385	515
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-7 478	58	-1 790	14
VI.	Zysk (strata) netto	-6 522	-18	-1 561	-4
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 624	-3 269	1 116	-776
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-662	-8 041	-158	-1 908
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-2 344	886	-561	210
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	1 658	-10 424	397	-2 474

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		30-06-2014	31-12-2013	30-06-2014	31-12-2013
XI.	Aktywa trwałe	64 059	67 125	15 396	16 186
XII.	Aktywa obrotowe	96 586	95 028	23 214	22 914
XIII.	Aktywa razem	160 646	162 153	38 610	39 099
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	105 510	100 495	25 357	24 232
XV.	Zobowiązania długoterminowe	40 113	38 786	9 641	9 352
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	65 397	61 709	15 718	14 880
XVII.	Kapitał własny	55 136	61 658	13 251	14 867
XVIII.	Kapitał zakładowy	702	702	169	169
XIX.	Pasywa, razem	160 646	162 153	38 610	39 099
XX.	Ilość akcji (w szt.)*	7 016 000	7 016 000	nd	nd
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	-0,93	-0,31	-0,22	-0,07
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	-0,93	-0,31	-0,22	-0,07

XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	7,86	8,79	1,88	2,12
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	7,86	8,79	1,88	2,12
XXV	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0	0	0	0

1.3. Metody i przeliczenia wybranych danych finansowych na euro

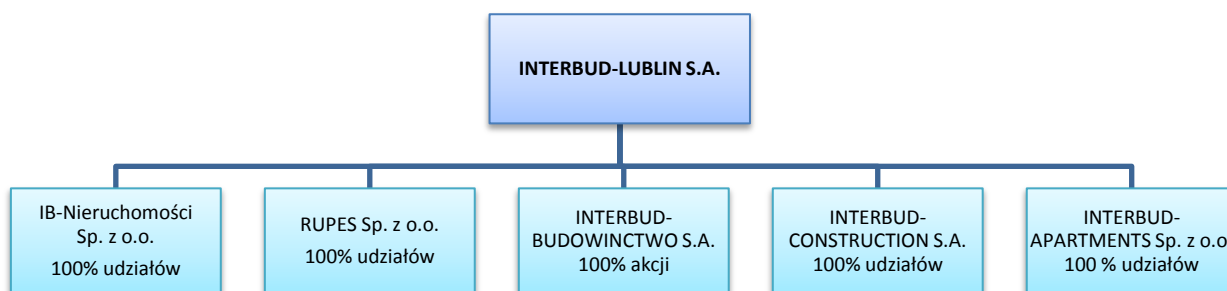
Dane finansowe zaprezentowane powyżej zostały przeliczone na euro wg następujących zasad:

- poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały według kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. 30 czerwca 2014 (1 EUR = 4,1609 PLN) i na dzień 31 grudnia 2013 r. (1 EUR= 4,1472 PLN);
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone zostały po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez NBP na ostatni dzień każdego z miesięcy w danym okresie sprawozdawczym tzn. dla okresu od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 r. (1 EUR = 4,1784 PLN) oraz dla okresu od 1 stycznia do 30 czerwca 2013 (1 EUR = 4,2139 PLN).

2. Informacje o Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN

2.1. Opis Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 30 czerwca 2014 r. 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 wspólników tych spółkach. Obecnie konsolidacji podlegają spółki zależne IB-Nieruchomości Sp. z o.o. oraz RUPES Sp. z o.o. Pozostałe spółki zależne do dnia 30 czerwca 2014 roku nie prowadziły działalności operacyjnej i w konsekwencji nie zostały objęte konsolidacją.



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

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

2.1.1. Jednostka dominująca

Nazwa: INTERBUD-LUBLIN S.A.

Siedziba: ul. Turystyczna 36, 20-27 Lublin

Telefon: +48 81 746 34 07

Telefax: +48 81 746 44 65

Poczta elektroniczna: 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

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 potrzeby rynku w zakresie profesjonalnego zarządzania, administrowania, obsługi księgowej, prawnej i nadzoru technicznego nad powierzonymi nieruchomościami.

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.

Udział RUPES w przychodach Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin (z pominięciem przychodów uzyskanych od podmiotów powiązanych) w okresie pierwszego półrocza 2014 roku wyniósł ok. 854 tys. zł.

INTERBUD-BUDOWNICTWO SA

INTERBUD-BUDOWNICTWO SA to podmiot utworzony w I półroczu 2014 roku. Kapitał zakładowy spółki wynosi 100 tys. zł. Emitent posiada 100% udziałów w tym podmiocie. Obecnie ww. podmiot nie prowadzi działalności operacyjnej i ma status jednostki w organizacji. INTERBUD-BUDOWNICTWO SA została powołana w celu

wykonywania robót budowlanych zleconych w charakterze generalnego wykonawcy lub podwykonawcy. Działalność INTERBUD-BUDOWNICTWO SA będzie skupiała się na obszarze województwa mazowieckiego.

INTERBUD-CONSTRUCTION SA

INTERBUD-CONSTRUCTION SA została utworzona również w I półroczu 2014 roku. Kapitał zakładowy spółki wynosi 100 tys. zł. Emitent posiada 100% udziałów w tym podmiocie. Obecnie ww. podmiot nie prowadzi działalności operacyjnej i ma status jednostki w organizacji. INTERBUD-CONSTRUCTION SA została powołana w celu wykonywania robót budowlanych zleconych w charakterze generalnego wykonawcy lub podwykonawcy. INTERBUD-CONSTRUCTION SA będzie prowadziła działalność w Bydgoszczy.

INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o.

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

2.1.3. Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej

W okresie sprawozdawczym utworzone zostały trzy wskazane powyżej spółki zależne tj. INTERBUD-BUDOWNICTWO SA, INTERBUD-CONSTRUCTION SA oraz INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o.

Utworzenie ww. spółek zależnych związane jest z reorganizacją działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej Interbud – Lublin zmierzającą do takiego zorganizowania Grupy Kapitałowej, aby w jej skład wchodziły spółki zależne specjalizujące się w odrębnej dziedzinie lub działające na określonym obszarze geograficznym. Działalność wszystkich podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej będzie miała charakter komplementarny. Poszczególne spółki zależne będą odpowiedzialne za działalność deweloperską, wykonawstwo robót budowlanych w generalnym wykonawstwie oraz zarządzanie eksploatacją i utrzymaniem budynków w użytkowaniu. Wprowadzenie takiego systemu ma na celu nie tylko rozłożenie odpowiedzialności poprzez dywersyfikację ryzyka, ale także sprawne zarządzanie realizacją poszczególnych projektów budowlanych oraz deweloperskich. Na dzień publikacji raportu okresowego oprócz uzyskania dokumentów rejestrowych żadna z nowo powstałych spółek zależnych nie podjęła działalności operacyjnej.

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 niemieskalnych. 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.

Podmioty zależne utworzone po zakończeniu okresu sprawozdawczego będą świadczyły kompleksowe usługi w zakresie budownictwa mieszkaniowego, ogólnego i przemysłowego.

3. Opis sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta

3.1. Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Interbud w I półroczu 2014 r.

3.1.1. Zdarzenia w okresie I półroczu 2014 r.

W dniu 9 stycznia 2014 roku Emitent zawarł z Uniwersytetem Marii Curie Skłodowskiej w Lublinie umowę na wykonanie robót budowlanych polegających na dokończeniu budowy budynku Centrum Analityczno-Programowego dla Zaawansowanych Technologii Przyjaznych Środowisku przy ul. Pagi i ul. Głębokiej w Lublinie. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy wynosi 12 miesięcy począwszy od dnia zawarcia umowy. Wynagrodzenie netto z tytułu wykonania przedmiotu ww. umowy wynosi ok. 36,49 mln zł netto. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 1/2014 z dnia 9 stycznia 2014 roku.

W dniu 9 kwietnia 2014 roku Spółka zależna od Emitenta (RUPES Sp. z o.o.) podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. aneks do znaczącej umowy kredytu, o której mowa w raporcie bieżącym nr 35/2013. Na mocy aneksu wydłużony został okres obowiązywania umowy do dnia 31 grudnia 2016 roku. O zawarciu ww. aneksu Spółka informowała w treści raportu bieżącego nr 3/2014 z dnia 10 kwietnia 2014 r.

W dniu 23 kwietnia 2014 r. Emitent zawarł z Limbex Sp. z o.o. umowę na wykonanie robót budowlanych w charakterze generalnego wykonawcy w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w ramach „Osiedla Brzozy 3” zlokalizowanego przy ul. Dunikowskiego w Lublinie. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy ustalono na 31 stycznia 2015 r. Wynagrodzenie netto z tytułu wykonania przedmiotu umowy wynosi ok. 7,53 mln zł netto. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 4/2014 z dnia 24 kwietnia 2014 roku.

W dniu 25 kwietnia Emitent zawarł z Limbex Sp. z o.o. pakiet umów na wykonanie robót budowlanych w budynkach A, B i C w ramach inwestycji „Osiedle Chabry” zlokalizowanego przy ul. Chabrowej w Lublinie. Łączna wartość zawartych umów wynosi ok. 20,14 mln zł netto. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 5/2014 z dnia 25 kwietnia 2014 roku.

W dniu 12 maja Emitent zawarł z Limbex Sp. z o.o. dwie umowy na wykonanie robót budowlanych w budynku nr 3 w ramach inwestycji „Nowy Felin” w Lublinie. Łączna wartość zawartych umów wynosi ok. 6,47 mln zł netto. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 6/2014 z dnia 13 maja 2014 roku.

W dniu 5 czerwca Emitent zawarł z ALURES Sp. z o.o. umowę na kompleksowe wykonanie elewacji budynku w ramach zadania polegającego na dokończeniu budowy budynku Centrum Analityczno-Programowego dla Zaawansowanych Technologii Przyjaznych Środowisku przy ul. Pagi i ul. Głębokiej w Lublinie. Wartość umowy wynosi ok. 6,06 mln zł netto. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 11/2014 z dnia 5 czerwca 2014 roku.

W dniu 9 czerwca Emitent zawarł z Katolickim Uniwersytetem Lubelskim (KUL) porozumienie na mocy, którego KUL zobowiązał się do zapłaty na rzecz Emitenta kwoty 5,29 mln zł tytułem ostatecznego rozliczenia wynagrodzenia Emitenta za roboty budowlane wykonane na podstawie Umowy o roboty budowlane oraz zrzekł się w stosunku do Emitenta roszczeń związanych z zapłatą kar umownych z zastrzeżeniem kwoty 0,99 mln zł za nieterminowe wykonanie przez Emitenta części świadczeń wynikających z Umowy, którą to kwotę na mocy Porozumienia Emitent zobowiązał się zapłacić na rzecz KUL. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 12/2014 z dnia 9 czerwca 2014 roku.

3.1.2. Zdarzenia po zakończeniu I półrocza 2014 r.

W dniu 23 lipca 2014 roku Emitent powziął informację o wpłynięciu wniosku o zawezwanie Emitenta oraz Limbex Sp. z o.o. do próby ugodowej w przedmiocie żądania firmy Przedsiębiorstwo Budowlane WalteD Waldemar Kabała (PBWWK) zapłaty na jego rzecz kwoty 5,925 mln zł w związku z robotami budowlanymi realizowanymi przez PBWWK na rzecz Limbex w ramach projektu Osiedla Botanik w Lublinie przy ul. Relaksowej dla którego inwestorem jest Emitent. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 19/2014 z dnia 24 lipca 2014 roku. Do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego nie miały miejsca żadne istotne zdarzenia w opisanej powyżej sprawie.

W dniu 25 lipca 2014 roku Emitent powziął informację o złożeniu w Sądzie Rejonowym przez Betonox Posadzki Przemysłowe S.A. z siedzibą w Gdańsku wniosku o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej Emitenta. Jednocześnie w dniu 19 sierpnia 2014 roku Betonox złożył do wskazanego powyżej sądu rejonowego pismo w sprawie cofnięcia wskazanego powyżej wniosku o ogłoszenie upadłości Spółki oraz umorzenia sprawy z tego wniosku. O ww. zdarzeniach Emitent informował w treści odpowiednio raportu bieżącego nr 20/2014 z dnia 25 lipca 2014 roku oraz 22/2014 z dnia 19 sierpnia 2014 r.

W dniu 18 sierpnia 2014 roku Rada Nadzorcza INTERBUD-LUBLIN S.A. powołała uchwałą z tym samym dniem Pana Marka Borowca na stanowisko Wiceprezesa Zarządu.

W dniu 22 sierpnia 2014 roku Emitent zawarł z Bankiem BPS aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym na mocy, którego przedłużeniu do dnia 21 sierpnia 2015 roku uległ termin spłaty ww. kredytu. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 23/2014 z dnia 22 sierpnia 2014 roku.

W dniu 25 sierpnia 2014 roku Emitent zawarł z Przedsiębiorstwem Robót Inżynieryjnych ENERGOPOL-LUBLIN S.A. z siedzibą w Lublinie umowę sprzedaży posiadanego przez Emitenta prawa do nieruchomości w postaci udziału w 1/2 części użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej, zlokalizowanej w Lublinie przy ul. Zemborzyckiej, o łącznym obszarze ok. 87 tys. m², za cenę 6,53 mln zł netto tj. 8,03 mln zł brutto. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 24 /2014 z dnia 26 sierpnia 2014 roku.

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

3.1.3. Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za I półrocze 2014 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Pozycja	tys. PLN		
	I półrocze 2014 r.	I półrocze 2013 r.	Zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	52 114	70 897	-18 783
Koszty działalności operacyjnej	53 147	62 422	-9 275
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-1 033	8 475	-9 508
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-5 792	4 056	-9 848
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-8 365	1 126	-9 491
Zysk (strata) netto	-7 427	450	- 7 877

Poniżej zaprezentowano informacje nt. wyników segmentów działalności.

Segment (tys. PLN)	Budowlano-montażowy		Deweloperski		Pozostałe	
	I półrocze 2014 r.	I półrocze 2013 r.	I półrocze 2014 r.	I półrocze 2013 r.	I półrocze 2014 r.	I półrocze 2013 r.
Przychody ze sprzedaży	42 978	38 753	8 390	31 766	448	377
Koszty wytworzenia	45 004	36 759	7 096	25 501	-336	162
Wynik segmentu	-2 025	1 994	1 294	6 265	784	216

W I półroczu 2014 roku miał miejsce znaczny spadek przychodów ze sprzedaży w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego.

Tak istotny spadek sprzedaży ogółem wynikał ze znacznego spadku przychodów ze sprzedaży w segmencie deweloperskim. W segmencie tym w I półroczu 2014 roku uzyskano przychody ze sprzedaży na poziomie 8,39 mln zł w porównaniu do 31,77 mln zł w okresie porównawczym. Powyższy spadek tylko nieznacznie został zniwelowany wzrostem sprzedaży w drugim z kluczowych dla działalności segmentów tj. w segmencie budowlano-montażowym, w którym miał miejsce wzrost przychodów ze sprzedaży z 38,75 mln zł do 42,98 mln zł.

Spadek sprzedaży w segmencie deweloperskim wynikał z jednoczesnego wystąpienia szeregu czynników w tym w szczególności nieznacznego przesunięcia harmonogramów realizacyjnych dla budowy trzech budynków (Nowy Felin nr 4 i 5 oraz Brzozy III bud. A) będących aktualnie w ofercie Emitenta (łącznie 141 mieszkań) co skutkowało przesunięciem momentu uznania ich sprzedaży dopiero na kolejne kwartały.

Jednocześnie w segmencie budowlano-montażowym miał miejsce wzrost kosztów wytworzenia znacznie przekraczający wzrost przychodów w okresie sprawozdawczym. Przychody ze sprzedaży w ww. segmencie w okresie sprawozdawczym wzrosły o 4,22 mln zł przy czym odpowiadające im koszty wytworzenia wyniosły 8,25 mln zł. Wpływ na wynik segmentu budowlanego miały przede wszystkim rozpoznane koszty prac budowlanych na kontrakcie formalnie zakończonym w roku ubiegłym (nie pokryte rezerwą) oraz koszty na kontrakcie zakończonym

w II kw. b.r., na którym końcowe roboty zostaną zafakturowane dopiero po usunięciu usterek zgłoszonych przez inwestora co powinno nastąpić do końca 2014 roku.

W okresie sprawozdawczym Spółka wypracowała natomiast większy o 0,57 mln zł zysk w segmencie *Pozostałe* na który złożyły się głównie wypracowane przez RUPES dochody z najmu lokali i miejsc postojowych w budynku biurowym zlokalizowanym przy ul. Żwirki i Wigury w Lublinie oraz dochody za administrowanie budynkami wielorodzinnymi uzyskane przez IB Nieruchomości.

W konsekwencji opisanego powyżej ogólnego spadku sprzedaży Spółka osiągnęła w I półroczu 2014 roku stratę na sprzedaży w wysokości 1,03 mln zł. Na wynik brutto Grupy wpłynęły koszty ogólne (zarządu i sprzedaży) w wysokości 3,9 mln zł oraz ujemne saldo pozostałej działalności operacyjnej w wysokości 0,82 zł i ujemne saldo na działalności finansowej w wysokości 2,57 mln zł. Wynik brutto Grupy za I półrocze 2014 wyniósł (-) 8,37 mln zł, a po uwzględnieniu korekty w podatku dochodowym zysk netto Grupy wyniósł (-) 7,43 mln zł.

Na osiągnięcie skonsolidowanej straty netto we wskazanej powyżej wysokości wpływ miały również poniesione przez jednostkę zależną Rupes wyższe niż w okresie porównawczym koszty finansowe związane z kredytem inwestycyjnym udzielonym w związku z finansowaniem budowy budynku biurowego przy ul. Żwirki i Wigury oraz Al. Racławickiej (Śródmieście) w Lublinie. Dodatkowo w okresie sprawozdawczym zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości dokonano okresowego odpisu aktualizującego należności w wysokości 1,85 tys. zł.

Skonsolidowane sprawozdanie sytuacji finansowej			
Pozycja	tys. PLN		
	30 czerwca 2014 r.	31 grudnia 2013 r.	Zmiana
Aktywa trwałe	52 179	57 063	-4 884
Aktywa obrotowe	124 657	122 670	1 987
Aktywa razem	177 377	179 773	-2 356
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	126 929	121 858	5 071
Zobowiązania długoterminowe	52 074	38 265	13 809
Zobowiązania krótkoterminowe	74 856	83 594	-8 738
Kapitał własny	50 447	57 875	-7 428

W okresie sprawozdawczym nieznacznemu obniżeniu uległa suma bilansowa – spadek o 2,36 mln zł względem stanu na koniec grudnia 2013 roku. W kategorii aktywów trwałych miał miejsce spadek o wartości 4,88 mln zł co wynikało w szczególności ze zmniejszenia o 4,63 mln zł wartości nieruchomości inwestycyjnych. Powyższe związane było z przekwalifikowaniem w I półroczu 2014 r. udziału ½ części użytkowania wieczystego nieruchomości z inwestycji długoterminowych do zapasów w związku z przeznaczeniem tej nieruchomości do sprzedaży.

Z kolei w kategorii aktywów obrotowych miał miejsce wzrost ich wartości o 1,99 mln zł. Powyższe stanowiło efekt w szczególności następujących czynników:

- wzrost zapasów w wysokości 9,66 mln zł związany był w głównej mierze z przeznaczeniem do sprzedaży udziału ½ części użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej, zlokalizowanej w Lublinie przy ul.

Zemborzyckiej, która to sprzedaż dla celów prezentacyjnych została przekwalifikowana jeszcze w I półroczu 2014 r. z inwestycji długoterminowych;

- wzrost aktywów z tytułu kontraktów budowlanych w wysokości 6,86 mln zł co wynika z sporządzonej przez Emitenta wyceny kontraktów długoterminowych według kosztów zaawansowania.
- spadek wysokości należności handlowych w wysokości 14,99 mln zł związany m.in. ze spadkiem przychodów ze sprzedaży ogółem oraz rozliczeniem z Katolickim Uniwersytetem Lubelskim.

W kategorii pasywów miał miejsce spadek wysokości kapitału własnego co wynika z osiągnięcia w okresie I półrocza 2014 roku straty netto w wysokości 7,43 mln zł. Zmiany w kategorii zobowiązań (zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych na rzecz zobowiązań długoterminowych) związane jest w szczególności z rolowaniem części posiadanych kredytów krótkoterminowych i wydłużenia ich terminów płatności.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych			
Pozycja	tys. PLN		
	I półrocze 2014 r.	I półrocze 2013 r.	Zmiana
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 147	-10 581	14 728
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-121	-8 042	7 921
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-2 344	7 719	-10 063
Przepływy pieniężne netto, razem	1 683	-10 904	12 587

W okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej była wyższa o 14,73 mln zł w porównaniu do przepływów z tej działalności w okresie porównawczym.

W okresie sprawozdawczym również przepływy z działalności inwestycyjnej uległy istotnemu zwiększeniu (wzrost o 7,92 mln zł) i wyniosły 0,12 mln zł.

Z kolei przepływy pieniężne netto z działalności finansowej uległy znacznemu zmniejszeniu (spadek o 10,06 mln zł) co w szczególności wynikało z niezaciągania w okresie sprawozdawczym dodatkowych zobowiązań kredytowych. W konsekwencji w okresie sprawozdawczym Grupa Kapitałowa wypracowała przepływy pieniężne netto w wysokość 1,68 mln zł co stanowiło wzrost o 12,58 mln zł.

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.

Wpływ na koniunkturę na rynku mogą mieć również decyzje w zakresie zmian w przepisach prawnych i podatkowych. Wprowadzenie na gruncie krajowego systemu prawnego dodatkowych zobowiązań lub uprzywilejowań względem interesariuszy spółek z Grupy Kapitałowej mogłoby wpłynąć na rozmiary i strukturę popytu oraz podaży produktów oferowanych przez Grupę jak również na ich marżowość.

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. Tym samym sprawna i zgodna z zaplanowanymi założeniami realizacja poszczególnych projektów mieszkaniowych przekłada się na utrzymywanie odpowiedniego tempa i harmonogramu przekazywania lokali do odbiorów przez klientów. Powyższy czynnik determinuje poziom bieżącej sprzedaży realizowanej w segmencie deweloperskim. Na terminowość realizacji kolejnych projektów inwestycyjnych oczywisty wpływ ma również konieczność uzyskania dla poszczególnych inwestycji niezbędnych decyzji administracyjnych. Nieprzewidziane opóźnienia w zakresie uzyskiwania ww. decyzji mogą znacząco wydłużyć termin realizacji zakładanych harmonogramów prac oraz zaplanowanych rozmiarów sprzedaży i tym samym wpłynąć na ogólną rentowność realizacji poszczególnych projektów.

Obecnie w ofercie Emitenta znajdują się następujące projekty deweloperskie realizowane na terenie Lublina: osiedle Nowy Felin (budynki 3, 4 i 5), osiedle Brzozy III (blok A i B).

Inwestycja pn. Osiedle Brzozy III przy ul. Dunikowskiego 19B w Lublinie, obejmuje budowę 3 budynków mieszkalnych wraz z garażami podziemnymi. W ramach ww. inwestycji powstanie 195 mieszkań o metrażach od 34 m² do 89 m² . Oddanie do użytku budynku A, w którym znajdować się będzie 55 mieszkań zaplanowano na IV kwartał 2014 r. Po zakończeniu okresu sprawozdawczego rozpoczęte zostały prace w ramach realizacji budynku nr B, w którym przewidziano 52 mieszkania. Planowane zakończenie realizacji tej części inwestycji zostało wyznaczone na II kwartał 2015 roku.

W 2013 r. rozpoczęte zostały prace budowlane na os. Nowy Felin. Osiedle Nowy Felin to zespół dziewięciu 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. W budynkach o numerach 4 i 5 powstanie 87 przestronnych, rozkładowych lokali mieszkalnych o powierzchni od 47 m² do 67 m². W budynku nr 3 powstanie 24 mieszkania o powierzchni 31 m² lub 64 m². W budynkach powstaną podziemne garaże wielostanowiskowe. W pobliżu os. nowy Felin powstała nowa galeria handlowa Felicity, dostępne są punkty handlowe, żłobek, przedszkole i szkoła, a osiedle jest skomunikowane z miastem. Oddanie budynków o numerach 4 i 5 do użytku planowane jest na IV kwartał 2014 r. Oddanie budynku numer 3 zostało zaplanowane na II kwartał 2015 r.

3.2.3. Popyt na rynku pierwotnym mieszkaniowym

Popyt na nowe mieszkania uwarunkowany jest wieloma czynnikami. Zmienna sytuacja gospodarcza, ograniczenie dostępności kredytów, stanowią czynniki negatywnie oddziałujące na wielkość bieżącego 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 nadal widoczny kryzys, zwłaszcza w branży budowlanej.

Kolejnymi czynnikami mającymi wpływ na sytuację na rynku deweloperskim przez pryzmat wpływu na popyt na nowe mieszkania są czynniki odnoszące się do możliwości finansowania transakcji nabycia lokali mieszkaniowych. W szczególności należy tutaj wymienić prowadzoną politykę kredytową banków oraz poziom stóp procentowych, w tym w szczególności dla kredytów złotych.

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. Od stycznia 2014 r., zgodnie z wydaną przez Komisję Nadzoru Finansowego rekomendacją, rodzina starająca się o kredyt hipoteczny będzie musiała posiadać wkład własny o wartości co najmniej 5 % wartości nieruchomości, natomiast od 2017 r., będzie to nawet 20 % wartości nieruchomości.

Z początkiem 2014 roku wszedł w życie program pomocy w nabyciu pierwszego mieszkania przez ludzi młodych tzw. program „Mieszkanie dla Młodych”. W tej sytuacji w kolejnych kwartałach 2014 roku należy spodziewać się zwiększonego popytu na mieszkania objęte programem dopłat. Aktualnie Emitent posiada kilkadziesiąt mieszkań spełniających kryteria dofinansowania w ramach programu.

Dofinansowanie wkładu własnego może zostać udzielone nabywcy w związku z nabyciem nowo wybudowanego mieszkania od osoby, która wybudowała mieszkanie w ramach prowadzonej działalności gospodarczej i zaciągnięciem na ten cel kredytu w instytucji kredytującej.

Dofinansowanie wkładu własnego może zostać udzielone, jeżeli nabywca złożył wniosek o dofinansowanie wkładu własnego najpóźniej do końca roku kalendarzowego, w którym ukończył 35 lat.

Dofinansowanie wkładu własnego może zostać udzielone w odniesieniu do mieszkania, jeżeli:

- 1) mieszkanie służy zaspokojeniu własnych potrzeb mieszkaniowych nabywcy;
- 2) mieszkanie zostało po raz pierwszy zasiedlone przez nabywcę;
- 3) powierzchnia użytkowa mieszkania nie przekracza odpowiednio:
 - a) 75 m² dla lokalu mieszkalnego i 100 m² dla domu jednorodzinnego,
 - b) 85 m² dla lokalu mieszkalnego i 110 m² dla domu jednorodzinnego – w przypadku gdy w dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego nabywca wychowuje przynajmniej troje dzieci spełniających warunki, o których mowa w ustawie,
- 4) cena zakupu mieszkania nie przekracza kwoty stanowiącej iloczyn współczynnika 1,1 oraz powierzchni użytkowej mieszkania i średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, obowiązującego w gminie na terenie, której położone jest mieszkanie.

Dofinansowanie wkładu własnego wynosi 10% kwoty określonej jako iloczyn średniego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych obowiązującego w

dniu złożenia wniosku o dofinansowanie wkładu własnego w gminie, na terenie której położone jest mieszkanie, oraz:

- 1) powierzchni użytkowej mieszkania – dla mieszkania o powierzchni użytkowej nie większej niż 50 m²;
- 2) 50 m² – dla mieszkania o powierzchni użytkowej większej niż 50 m².

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,
- terminowość realizacji prac w ramach realizacji poszczególnych projektów,
- zapewnienie atrakcyjnej oferty mieszkaniowej przy uwzględnieniu rozpoczynania nowych projektów inwestycyjnych,
- utrzymanie optymalnego tempa i harmonogramu przekazywania gotowych mieszkań klientom,
- funkcjonowanie rządowego programu Mieszkanie dla Młodych,
- nowe kampanie promujące ofertę mieszkaniową.

3.2.4. Realizacja projektu parku handlowego

Emitent prowadzi sprzedaż gruntów pod realizację kompleksu w postaci parku handlowego w okolicach ul. Gęsiej i Al. Kraśnickiej w Lublinie. Aktualnie trwają prace związane z pozyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę pierwszego z budynków w obrębie ww. centrum handlowo – usługowego. Po uprawomocnieniu się ww. decyzji wejdzie w życie umowa z Gminą Lublin na przebudowę układu komunikacyjnego w okolicach Al. Kraśnickiej oraz ulic Jana Pawła II, Raszyńskiej i Gęsiej w Lublinie. O podpisaniu ww. umowy Emitent informował w raporcie bieżącym nr 15/2013 w dniu 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 konkutowania 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 pogrąży 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 2013 roku Emitent zawarł warunkową umowę o generalne wykonawstwo budynku mieszkaniowo-usługowego w Bydgoszczy. Dodatkowo w związku z intensyfikacją działań w ww. obszarze utworzone zostały dwie spółki zależne które będą prowadzić działalność budowlaną na rynku mazowieckim oraz 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 Grupy uzależnione są od ogólnej sytuacji makroekonomicznej w Polsce, gdzie koncentruje się działalność Grupy. Na wyniki finansowe Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN wpływa tempo wzrostu PKB, poziom inflacji, poziom produkcji budownictwa i branży budowlano-montażowej, poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, polityka stóp procentowych, sytuacja budżetowa czy sytuacja dochodowa społeczeństwa. Instytucje finansowe, pomimo poprawy statystyk sprzedaży mieszkań przez deweloperów, nadal postrzegają tę branżę jako sektor podwyższonego ryzyka co ma przedłożenie na możliwość pozyskania finansowania. Jednocześnie pogorszenie koniunktury może rodzić ryzyko dla prowadzonej przez spółki Grupy działalności i negatywnie wpływać na osiągnięte przez niego wyniki finansowe.

Ryzyko związane ze zmianami w ustawodawstwie

Specyficznym czynnikiem ryzyka wpływającym na sytuację Grupy jest inicjatywa podejmowana przez polski Rząd, która wspiera młodych obywateli pragnących kupić swoje pierwsze mieszkanie. W styczniu 2014 roku ruszył nowy program – Mieszkanie dla Młodych (MdM). Ustawowo uprawnieni beneficjenci MdM-u mogą uzyskać dopłatę do nabywanego od dewelopera mieszkania w wysokości od 10 do 20 proc. wartości odtworzeniowej lokalu. Ramy czasowe obowiązywania programu mogą mieć istotny wpływ na sytuację na rynku mieszkaniowym, ponieważ klienci mogą być motywowani do przyspieszenia decyzji o zakupie (przed wygaśnięciem danego programu) lub jej opóźnienia (do czasu uruchomienia ewentualnego nowego programu).

Spore znaczenie dla rynku nieruchomości w 2014 r. będzie miał również projekt rządowy tzw. Fundusz Mieszkań. Zarząd Banku Gospodarstwa Krajowego powołał spółkę BGK Nieruchomości do zarządzania funduszem, który ruszył w I kwartale 2014 r. Z zapowiedzi BGK wynika, że pierwszymi mieszkaniami na wynajem będzie on dysponował jeszcze w 2014 lub w 2015 r. Zgodnie z założeniami, Fundusz zamierza kupić gotowe i wyposażone mieszkania w następujących miastach: Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań i Łódź. Według analiz przyszli najemcy lokali zapłacą czynsz niższy od obecnego rynkowego o ok. 20 proc. Na dzień dzisiejszy plany Funduszu nie dotyczą miasta Lublin, gdzie Jednostka Dominująca prowadzi działalność deweloperską.

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 Jednostka Dominująca 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 Jednostki Dominującej, są natomiast wykorzystywane jako podwykonawcy wyspecjalizowanych robót, co prowadzi do obniżania w ten sposób kosztów działania Jednostki Dominującej.

Również działalność Grupy 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. W ostatnich latach na rynku nieruchomości pojawiają się zagraniczni inwestorzy, których przewaga konkurencyjna wyraża się w większych zasobach kapitałowych i powoduje wzrost ryzyka konkurencji. Z kolei w odniesieniu do nowopowstających podmiotów ryzyko jest niewielkie ze względu na dużą kapitałochłonność branży (bariery wejścia). Ponadto przepisy tzw. Ustawy deweloperskiej wymuszające prowadzenie rachunków powierniczych dla nowo rozpoczętych projektów deweloperskich zwiększają przewagę konkurencyjną podmiotów o większych zasobach kapitałowych.

W odniesieniu do obecnej sytuacji na rynku lubelskim na korzyść Jednostki Dominującej przemawia duże doświadczenie w realizacji projektów mieszkaniowych.

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.

Emitent zwraca uwagę, iż w związku z realizacją jednego z kontraktów budowlanych w I półroczu jak również po zakończeniu okresu sprawozdawczego zamawiający wystawił względem Spółki noty obciążeniowe z tytułu rzekomych opóźnień w usuwaniu usterek zgłoszonych w okresie gwarancyjnym w łącznej wysokości 1,65 mln zł. W ocenie Zarządu Emitenta powyższe roszczenia są w całości bezzasadne gdyż usterki, o których mowa powyżej zostały usunięte.

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: nieuzyskanie 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), nieszczerliwe 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 rozstrzygnięcia 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 rozstrzygnięcia 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 menedżerskiej i kluczowych pracowników. Ich zaangażowanie na rzecz Grupy jest jednym z kluczowych czynników, który zdecydował o dotychczasowym rozwoju Emitenta i Grupy.

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

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.

3.3.3. 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.

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 2014 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 w okresie I półrocza 2014 r. 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 2014 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.

Jedynym poręczeniem jakie Emitent posiada na dzień 30 czerwca 2014 r. jest poręczenie za zobowiązania spółki zależnej RUPES wynikające z umowy kredytowej o udzieleniu którego to poręczenia Spółka informowała w treści raportu bieżącego nr 35/2012 z dnia 20 września 2012 roku

4. Informacje o akcjach i akcjonariacie

4.1. Kapitał zakładowy Emitenta

Struktura kapitału zakładowego Interbud–Lublin S.A. na dzień 30 czerwca 2014 r. została zaprezentowana poniżej:

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

W okresie od dnia zakończenia I półrocza 2014 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. na dzień 1 września 2014 r. przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień przekazania poprzedniego raportu kwartalnego tj. na dzień 15.05.2014	Liczba akcji na dzień 01.09.2014
	osoby zarządzające	
Krzysztof Jaworski	820.800	820.800
Mariusz Sabeł	0	0

Marek Borowiec	nd*	30.500
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
Włodzimierz Jan Sitko	0	0

* Wiceprezes Zarządu od dnia 18 sierpnia 2014 roku

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

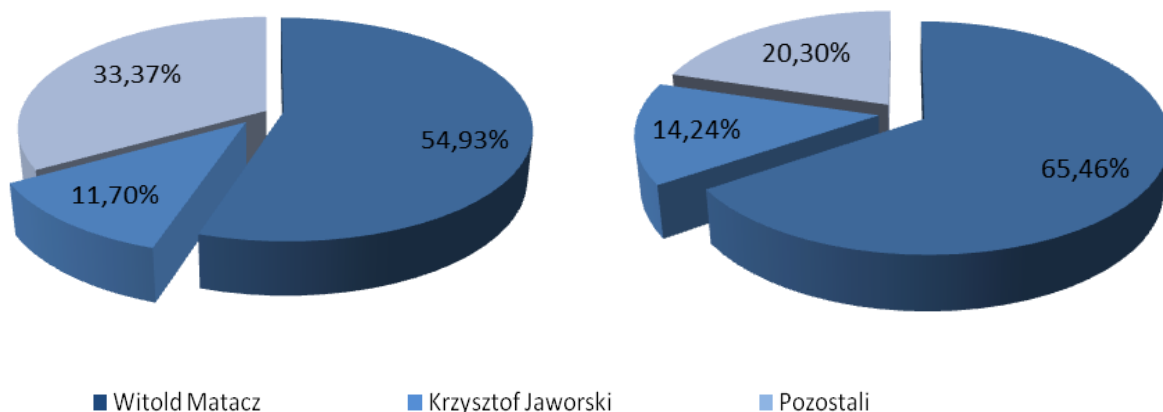
4.3. **Struktura własności akcji Emitenta**

Struktura akcjonariatu INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień 1 września 2014 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%
Razem	-	7.016.000	100%	11.530.400	100%

UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM

UDZIAŁ W GŁOSACH NA WZ



W okresie od dnia publikacji raportu za I kwartał 2014 roku tj. od dnia 15 maja 2014 roku struktura akcjonariatu Emitenta nie uległa zmianie.

5. Organy Spółki

5.1. Zarząd

Na dzień 30 czerwca 2014 roku skład Zarządu prezentował się następująco:

- Krzysztof Jaworski – Prezes Zarządu,
- Mariusz Sabeł – Członek Zarządu.

W dniu 30 czerwca 2014 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała Pana Krzysztofa Jaworskiego do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu na kolejną kadencję. O ww. zdarzeniu Emitent informował w treści raportu bieżącego nr 17/2014 z dnia 30 czerwca 2014 r.

W dniu 18 sierpnia 2014 roku Rada Nadzorcza Spółki powołała z tym samym dniem na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Spółki Pana Marka Borowca. O ww. zdarzeniu Emitent informował w treści raportu bieżącego nr 21/2014 z dnia 18 sierpnia 2014 r.

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

- Krzysztof Jaworski – Prezes Zarządu,
- Marek Borowiec – Wiceprezes Zarządu,
- Mariusz Sabeł – Członek Zarządu.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania skład Zarządu Spółki nie uległ zmianie.

5.2. Rada Nadzorcza

W dniu 30 czerwca 2014 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało w skład Rady Nadzorczej Pana Jana Pomorskiego, Pana Witolda Matacza, Pana Włodzimierza Jana Sitko, Pana Macieja Matusiaka, Pana Henryka Dąbrowskiego oraz Panią Agatę Matacz-Rynkiewicz. Emitent poinformował o tym fakcie raportem bieżącym nr 14/2014 z dnia 30 czerwca 2014 r.

Na dzień 30 czerwca 2014 roku skład Rady Nadzorczej prezentował się następująco:

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

Jednocześnie na dzień 30 czerwca 2014 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego:

- łączna wartość postępowań dotyczących wierzytelności, których stroną był Emitent lub jednostka zależna nie przekroczyła wartości 10% kapitałów własnych Emitenta;
- łączna wartość postępowań dotyczących zobowiązań, których stroną był Emitent lub jednostka zależna wyniosła 9,03 mln zł, z czego postępowaniem o największej wartości jest postępowanie pomiędzy Emitentem a RWD Sp. z o.o. o wartości 4 mln zł, o wszczęciu którego Emitent informował w raportach rocznych za 2013 rok. Szczegółowe informacje nt. ww. postępowania zostały zamieszczone poniżej. Jednocześnie na dzień 30 czerwca 2014 roku Emitent był stroną dwóch postępowań o łącznej wartości 1.567 tys. zł w ramach których na mocy szczegółowych postanowień umów zawartych z podwykonawcami Emitent jednostronnie dokonał kompensaty zobowiązań handlowych z naliczonymi tym podwykonawcom karami umownymi.

W dniu 26 lutego 2014 roku Emitent otrzymał złożony przez spółkę RWD sp. z o.o. pozew zwykły dotyczący wszczętego w dniu 13 lutego 2014 r. roku postępowania o zapłatę kary umownej w wysokości czterech milionów złotych wskazanej w umowie przedwstępnej sprzedaży zawartej pomiędzy Emitentem a RWD w dniu 14 maja 2012 roku, o której to umowie Emitent poinformował w raporcie bieżącym nr 11/2012 z dnia 15 maja 2012 roku. Zarząd Emitenta stoi na stanowisku, iż kara umowna została naliczona przez RWD w związku z wystąpieniem okoliczności, za które Emitent nie ponosi odpowiedzialności. W ocenie Emitenta żądanie zapłaty kary umownej we wskazanej wysokości jest nieuzasadnione okolicznościami stanu faktycznego i sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Dodatkowo zastrzeżona kara jest rażąco wygórowana i w związku z tym wniesiono o jej miarkowanie. Tym samym w ocenie Zarządu Emitenta powództwo w zakresie, o którym mowa powyżej jest nieuzasadnione i powinno zostać oddalone. Odnośnie natomiast ewentualnego wyniku postępowania sądowego, istotne znaczenie w sprawie będzie mieć rezultat postępowania dowodowego w tym opinia biegłego, ocena stanu prawnego i zebranych dowodów w sprawie przez sąd, ewentualne miarkowanie kary umownej, które zaważą na decyzji sądu. Do dnia publikacji raportu okresowego nie miały miejsca żadne istotne zdarzenia dotyczące postępowania.

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

Za wyjątkiem informacji podanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wraz z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami a także informacjami zawartymi w niniejszym dokumencie brak jest innych informacji które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.

Prezes Zarządu

Krzysztof Jaworski

Członek Zarządu

Mariusz Sabeł

Wiceprezes Zarządu

Marek Borowiec