



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ INTERBUD-LUBLIN
w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 roku

Lublin, 31 sierpnia 2015 roku

Spis treści:

Wprowadzenie	4
1. Wybrane dane finansowe.....	4
1.1. Wybrane dane finansowe ze skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN sporządzonego zgodnie z MSR/MSSF	4
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.....	7
2.1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	7
2.1.1. Jednostka dominująca	7
2.1.2. Jednostki zależne	8
2.1.3. Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej.....	9
2.2. Historia jednostki dominującej Interbud – Lublin S.A.	9
2.3. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej	9
3. Opis sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta.....	10
3.1. Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin w I półroczu 2015 r.....	10
3.1.1. Zdarzenia w okresie I półrocza 2015 r.....	10
3.1.2. Zdarzenia po zakończeniu I półrocza 2015 r.	13
3.1.3. Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za I półrocze 2015 roku	13
3.2. Wskazanie czynników, które w ocenie Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału.....	16
Realizacja kolejnych projektów inwestycyjnych	17
Popyt na rynku pierwotnym mieszkaniowym	18
Realizacja projektu parku handlowego	19
Działalność w branży budowlanej	19
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	25
3.5. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	25

3.6. Informacje o poręczeniach i gwarancjach	25
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	26
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
Podpisy osób zarządzających	29

Wprowadzenie

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 30 czerwca 2015 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 2015 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 2015 r.

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za I półrocze 2015 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 2015 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. 30-06-2015	za 6 m-cy zak. 30-06-2014	za 6 m-cy zak. 30-06-2015	za 6 m-cy zak. 30-06-2014
I.	Przychody netto ze sprzedaży	63 780	52 114	15 428	12 472
II.	Koszty działalności operacyjnej	57 437	53 147	13 893	12 719
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 344	-1 033	1 534	-247
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 353	-5 792	3 472	-1 386
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	13 259	-8 365	3 207	-2 002
VI.	Zysk (strata) netto	9 478	-7 427	2 293	-1 778
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 205	4 147	775	993
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	260	-121	63	-29
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-475	-2 344	-115	-561
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	2 990	1 683	723	403

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		30-06-2015	31-12-2014	30-06-2015	31-12-2014
XI.	Aktywa trwałe	40 982	32 266	9 771	7 570
XII.	Aktywa obrotowe	91 269	103 932	21 760	24 384
XIII.	Aktywa razem	132 252	136 198	31 531	31 954
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	102 960	116 384	24 547	27 305
XV.	Zobowiązania długoterminowe	8 440	28 843	2 012	6 767
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	94 521	87 542	22 535	20 539
XVII.	Kapitał własny	29 291	19 813	6 983	2 469
XVIII.	Kapitał zakładowy	702	702	167	165
XIX.	Pasywa, razem	132 252	136 198	31 531	31 954
XX.	Ilość akcji (w szt.)*	7 016 000	7 016 000		
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	1,35	-1,06	0,33	-0,25
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	1,35	-1,06	0,33	-0,25
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	4,17	2,82	1,00	0,66
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	4,17	2,82	1,00	0,66
XXV.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)	0,00	0,00	0,00	0,00

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

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		za 6 m-cy zak. 30-06-2015	za 6 m-cy zak. 30-06-2014	za 6 m-cy zak. 30-06-2015	za 6 m-cy zak. 30-06-2014
I.	Przychody netto ze sprzedaży	62 641	50 867	15 152	12 174
II.	Koszty działalności operacyjnej	56 741	52 300	13 725	12 517
III.	Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 900	-1 433	1 427	-343
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 374	-5 788	3 477	-1 385
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	14 819	-7 478	3 585	-1 790
VI.	Zysk (strata) netto	11 577	-6 522	2 800	-1 561
VII.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 456	4 624	836	1 116
VIII.	Przepływy pieniężne netto z działalności	-1 087	-662	-263	-158

	inwestycyjnej				
XI.	Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-81	-2 344	-20	-561
X.	Przepływy pieniężne netto, razem	2 287	1 658	553	397

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		30-06-2015	31-12-2014	30-06-2015	31-12-2014
XI.	Aktywa trwałe	53 496	43 079	12 754	10 107
XII.	Aktywa obrotowe	62 820	78 274	14 977	18 364
XIII.	Aktywa razem	116 315	121 353	27 731	28 471
XIV.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	83 248	99 862	19 847	23 429
XV.	Zobowiązania długoterminowe	8 094	12 843	1 930	3 013
XVI.	Zobowiązania krótkoterminowe	75 154	87 019	17 918	20 416
XVII.	Kapitał własny	33 068	21 491	7 884	5 042
XVIII.	Kapitał zakładowy	702	702	167	165
XIX.	Pasywa, razem	116 315	121 353	27 731	28 471
XX.	Ilość akcji (w szt.)*	7 016 000	7 016 000		
XXI.	Zysk (strata) netto na 1 akcję (w zł/€)	1,65	-0,93	0,40	-0,22
XXII.	Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w zł/€)	1,65	-0,93	0,40	-0,22
XXIII.	Wartość księgowa na 1 akcję (w zł/€)	4,71	3,06	1,12	0,72
XXIV.	Rozwodniona wartość księg. na 1 akcję (w zł/€)	4,71	3,06	1,12	0,72
XXV.	Zadeklar. lub wypł. dywid. na 1 akcję (w zł/€)		0		0

1.3. Metody i przeliczenia wybranych danych finansowych na euro

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

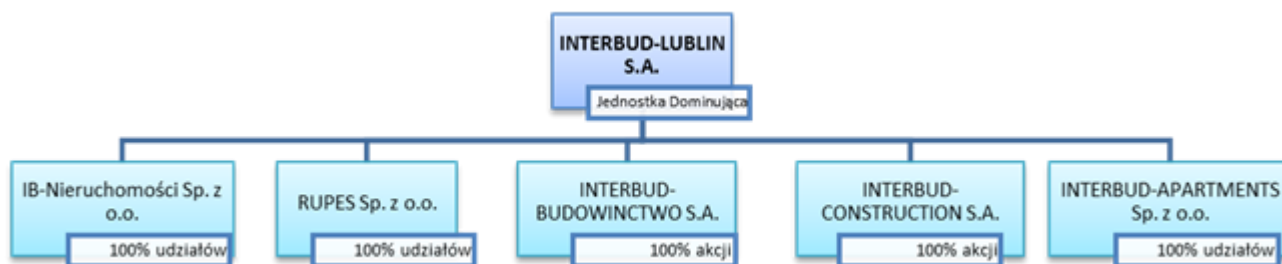
- poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały według kursu ogłoszonego przez NBP obowiązującego na dzień bilansowy tj. 30 czerwca 2015 (1 EUR = 4,1944PLN) i na dzień 31 grudnia 2014 r. (1 EUR= 4,2623 PLN);
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone 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 2015 r. (1 EUR = 4,1341 PLN) oraz dla okresu od 1 stycznia do 30 czerwca 2014 (1 EUR = 4,1784 PLN).

2. Informacje o Grupie Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN

2.1. Opis organizacji Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

Powiązania kapitałowe

W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 30 czerwca 2015 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. Wszystkie spółki zależne podlegają konsolidacji metodą pełną.



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

W 2013 r. utworzona została spółka celowa z udziałem Emitenta pn. Słoneczny Park Sp. z o.o. o kapitale zakładowym w wysokości 10 tys. zł, w której Emitent posiada 50% udziałów. Spółka Słoneczny Park nie podjęła jeszcze realizacji żadnych projektów inwestycyjnych.

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

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

W I połowie 2015 r. Spółka utworzyła opisane poniżej trzy oddziały tj. oddział deweloperki mieszkaniowej w Lublinie oraz dwa oddziały deweloperki komercyjnej w Lublinie.

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

2.1.2. Jednostki zależne

IB-Nieruchomości Sp. z o.o.

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

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

Działalność IB-Nieruchomości jest odpowiedzią na rosnące potrzeby rynku w zakresie profesjonalnego zarządzania, administrowania, obsługi księgowej, prawnej i nadzoru technicznego nad powierzonymi nieruchomościami. Obecnie IB-Nieruchomości zajmuje się zarządzaniem budynkami mieszkalnymi na kilku osiedlach zrealizowanych w Lublinie przez Jednostkę Dominującą jako inwestora. IB-Nieruchomości zajmuje się również zarządzaniem budynkiem spółki zależnej – RUPES, który położony jest przy Al. Racławickich 8 w Lublinie.

RUPES Sp. z o.o.

RUPES Sp. z o.o. (RUPES) powstała w 2006 roku. Początkowo Spółka zajmowała się obrotem nieruchomościami. Następnie prowadzona przez RUPES działalność związana była ze wznoszeniem budynków i obsługą rynku nieruchomości. Jedynym zadaniem inwestycyjnym realizowanym przez RUPES była budowa budynku biurowego, który jest położony na działkach przy ul. Żwirki i Wigury oraz Al. Racławickiej (Śródmieście) w Lublinie. Wzniesiony budynek ma charakter usługowo-mieszkalny z trzypoziomowym garażem podziemnym. Aktualnie spółka RUPES zajmuje się komercjalizacją ww. budynku biurowego zlokalizowanego w samym centrum Lublina. Zamiarem spółki jest sprzedaż lub najem powierzchni biurowej tego obiektu.

INTERBUD-BUDOWNICTWO SA i INTERBUD-CONSTRUCTION SA

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

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

Natomiast INTERBUD-BUDOWNICTWO zajmuje się realizacją projektu inwestycyjnego zlokalizowanego w okolicach ul. Gęsiej i Al. Kraśnickiej w Lublinie oraz realizacją kontraktów budowlanych zleconych przez podmioty zewnętrzne. W lutym 2015 r. Spółka podpisała z INTERBUD-BUDOWNICTWO pierwsze umowy podwykonawcze na mocy których zlecone zostały roboty budowlane.

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. INTERBUD-APARTMENTS została utworzona została w celu realizacji projektów deweloperskich. W kwietniu 2015 r. INTERBUD-APARTMENTS Sp. z o.o. zawarła z osobą fizyczną umowę sprzedaży działki położonej w okolicach Alei Kraśnickiej, ul. Gęsiej i ul. Owczej w Lublinie

tj. w obrębie kompleksu w postaci parku handlowego. Wcześniej nieruchomość o której mowa powyżej została przeniesiona z Jednostki Dominującej do INTERBUD-APARTMENTS.

2.1.3. Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej

W okresie sprawozdawczym Emitent utworzył trzy oddziały Spółki tj. oddział deweloperki mieszkaniowej w Lublinie, oddział deweloperki komercyjnej w Lublinie oraz oddział deweloperki komercyjnej Nr 2 w Lublinie. Przedmiotem działalności oddziału deweloperki mieszkaniowej w Lublinie będzie wykonywanie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych. Natomiast przedmiotem działalności oddziału deweloperki komercyjnej w Lublinie oraz oddziału deweloperki komercyjnej Nr 2 w Lublinie będzie realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, kupno i sprzedaż nieruchomości, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi. Oddziały są podmiotami samodzielnie sporządzającymi bilans oraz posiadają status pracodawcy w rozumieniu przepisów prawa pracy. Oddziały te jednak nie posiadają odrębnej osobowości prawnej. Oddział deweloperki komercyjnej w Lublinie został wyposażony w działki inwestycyjne, na których prowadzony jest projekt parku handlowego wraz z wszystkimi należnościami i zobowiązaniami z tym związanymi. W przypadku oddziału deweloperki mieszkaniowej w Lublinie został on wyposażony w towary i produkcję w toku związaną z powstawaniem budynków mieszkalnych i niemieskalnych w Lublinie wraz z wszystkimi należnościami i zobowiązaniami z tym związanymi.

W I półroczu 2015 r. miało miejsce podwyższenie kapitału zakładowego INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. po cenie emisyjnej wynoszącej 1 zł każda.

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.

2.3. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa INTERBUD-LUBLIN 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.

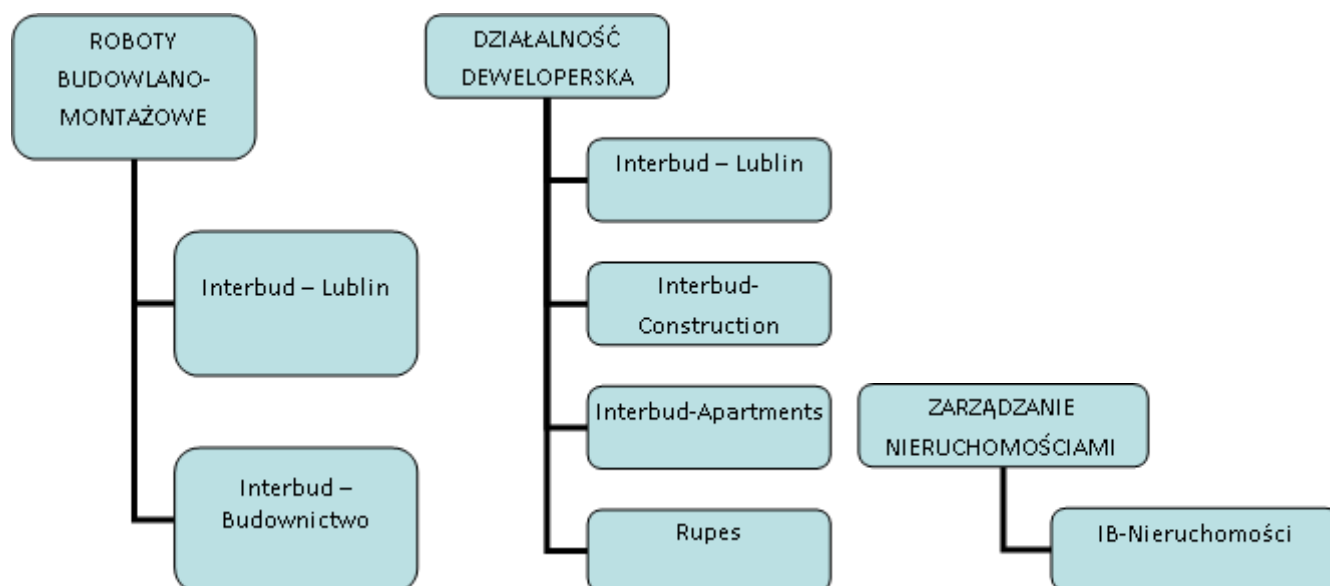
Jednostka Dominująca świadczy usługi robót budowlanych w tym w zakresie budownictwa kubaturowego oraz infrastrukturalnego. INTERBUD – BUDOWNICTWO SA realizuje roboty budowlane w ramach projektu inwestycyjnego zlokalizowanego w okolicach ul. Gęsiej i Al. Kraśnickiej w Lublinie oraz realizacją kontraktów budowlanych zleconych przez podmioty zewnętrzne. INTERBUD-CONSTRUCTION planuje prowadzić projekty deweloperskie realizowane dotychczas przez Jednostkę Dominującą (tj. Osiedle Brzozy III oraz Nowy Felin) oraz rozpocząć nowy projekt (Osiedle Botanik IV). INTERBUD-APARTMENTS została utworzona w celu realizacji projektów deweloperskich.

Przedmiotem działalności podmiotu zależnego tj. IB-Nieruchomości Sp. z o.o. jest zarządzanie i administrowanie nieruchomościami.

Przedmiotem działalności drugiego podmiotu zależnego tj. RUPES jest komercjalizacja powierzchni nieruchomości budynku biurowego, który zlokalizowany jest w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury.

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

- roboty budowlano-montażowe;
- działalność deweloperska;
- zarządzanie nieruchomościami.



3. Opis sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta

3.1. Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin w I półroczu 2015 r.

3.1.1. Zdarzenia w okresie I półroczu 2015 r.

W dniu 27 stycznia 2015 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółki. Część zmian dotyczyła poszerzenia statutowej działalności Spółki m.in. o wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych, działalność polegającą na prowadzeniu domów opieki społecznej oraz działalności turystyczną i rekreacyjną. Dodatkowo Walne Zgromadzenie udzieliło Zarządowi Spółki upoważnienia do podwyższania kapitału zakładowego Spółki poprzez emisję nowych akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 350 000,00 zł złotych w drodze jednego lub kilku podwyższeń kapitału zakładowego w granicach określonych powyżej (kapitał docelowy).

Upoważnienie Zarządu do podwyższania kapitału zakładowego oraz do emitowania nowych akcji w ramach kapitału docelowego wygasa z upływem 3 (trzech) lat od dnia rejestracji przez sąd rejestrowy zmiany Statutu dotyczącej ww. upoważnienia. W dniu 2 kwietnia 2015 roku Spółka powzięła informację o rejestracji ww. zmian Statutu przez właściwy sąd rejestrowy.

W dniu 29 stycznia 2015 roku Emitent powziął informację o podpisaniu aneksu na mocy, którego odbiór ostateczny układu komunikacyjnego w okolicach al. Kraśnickiej oraz ulic Jana Pawła II, Raszyńskiej i Gęsiej w Lublinie nastąpi przed uzyskaniem przez Emitenta pozwolenia na użytkowanie pierwszego z obiektów składających się na centrum handlowo-usługowe lecz nie później niż do dnia 31 sierpnia 2015 r., o ile decyzja lub decyzje o pozwoleniu na budowę oraz przebudowę odcinków układu komunikacyjnego staną się prawomocne przed dniem 1 kwietnia 2015 r. W przypadku natomiast, gdy decyzje, o których mowa powyżej staną się prawomocne po dniu 1 kwietnia 2015 r., wszelkie terminy odnoszące się do wykonania oraz odbioru tych

odcinków wynosić będą 8 miesięcy od dnia ostatecznych decyzji o których mowa powyżej. Jednocześnie przejęcie inwestycji w ww. etapach nastąpi nie później niż 45 dni od ostatecznych odbiorów robót przewidzianych w tych etapach. O zawarciu ww. aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2015 z dnia 29 stycznia 2015 r.

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

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

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

W dniu 9 marca 2015 r. Emitent zawarł z INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. aneks do umowy podwykonawczej o roboty budowlane na mocy, którego zmniejszeniu uległo wynagrodzenie z tytułu jej realizacji i aktualnie wynosi 10,99 mln zł netto. Jednocześnie w związku ze zmniejszeniem wynagrodzenia odpowiedniemu zmniejszeniu uległ zakres prac stanowiących przedmiot Umowy. O zawarciu ww. aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 9/2015 z 10 marca 2015 r.

W dniu 18 marca 2015 r. Emitent zawarł z INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. umowę o roboty budowlane. Przedmiot umowy obejmuje m.in. wykonanie robót drogowych i sieciowych wg dokumentacji projektowej niezbędnych dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej inwestycji polegającej na budowie Centrum Handlowo-Usługowego Al. Kraśnickiej, ul. Jana Pawła II i ul. Gęsiej w Lublinie. Wynagrodzenie Spółki Zależnej za zrealizowanie przedmiotu Umowy wynosi 9,9 mln zł netto. O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2015 z 19 marca 2015 r.

W dniu 19 marca 2015 r. spółka zależna INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. (Spółka Zależna) zawarła z Mota-Engil CE S.A. (Wykonawca) umowę o roboty budowlane (Umowa). Przedmiot Umowy obejmuje m.in. wykonanie robót drogowych i sieciowych wg dokumentacji projektowej niezbędnych dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej inwestycji polegającej na budowie Centrum Handlowo-Usługowego Al. Kraśnickiej, ul. Jana Pawła II i ul. Gęsiej w Lublinie. Wynagrodzenie Wykonawcy za zrealizowanie przedmiotu Umowy wynosi 9 mln zł netto. O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2015 z 20 marca 2015 r.

W związku z zawarciem w dniu 24 marca 2015 r. ze spółką zależną INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. dwóch umów na wykonanie robót budowlanych, łączna wartość umów zawartych ze Spółką zależną wyniosła ok. 5 mln zł. Na ww. wartość umów, poza wskazanymi powyżej umowami składa się również umowa o roboty budowlane z dnia 20 marca 2015 r. Spośród wyżej wymienionych umów, umową o największej wartości jest umowa o roboty budowlane z dnia 20 marca 2015 r., której wartość wynosi ok. 2,5 mln zł netto. Przedmiotem ww. umowy jest wykonanie wszystkich robót budowlanych w związku z zadaniem pn. "Gospodarka humusem i ukształtowanie terenu na obszarze Parku Węglin". Przedmiot Umowy zostanie wykonany zgodnie z projektem i zasadami wiedzy technicznej. O zawarciu ww. umów Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 12/2015 z 25 marca 2015 r.

W dniu 25 marca 2015 roku uzgodniono przedłużenie do dnia 31 maja 2015 r. terminu realizacji umowy o generalne wykonawstwo wielorodzinnego budynku mieszkalnego w Warszawie przy ul. Drzymały 13. Umowa została zawarta z Petro Development Sp. z o.o. Przedłużenie terminu realizacji umowy uwzględnia zlecenie w dniu 25 marca 2015 r. przez Inwestora wykonania przez Emitenta prac dodatkowych związanych z wprowadzeniem do przedmiotu umowy elementów zamiennych oraz dodatkowo zleconych. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 13/2015 z 26 marca 2015 r.

W dniu 31 marca 2015 roku Emitent powziął informację o decyzji Twój Leasing dotyczącej braku woli kontynuacji rozmów w przedmiocie dalszego przedłużenia okresu obowiązywania umów leasingu. Tym samym w dniu 31 marca 2015 r. upłynął termin zapłaty płatności wynikających z ww. umów leasingu. Wartość ww. płatności obejmujących części kapitałowe oraz odsetkowe wynosiła na dzień wystąpienia zdarzenia odpowiednio 3,02 mln zł oraz 2,83 mln zł. Jednocześnie Emitent informuje, iż przystąpił do rozmów z Bankiem BPS S.A. będącym podmiotem kontrolującym Twój Leasing oraz jedną z głównych instytucji finansujących działalność Spółki w celu uzgodnienia parametrów krótko- oraz średnioterminowego finansowania działalności Emitenta. Intencją Spółki jest uregulowanie zobowiązań względem Twój Leasing z tytułu ww. umów leasingowych ze środków o charakterze średnioterminowym w sprawie pozyskania których Emitent prowadzi rozmowy z Bankiem BPS S.A. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 14/2015 z 1 kwietnia 2015 r. Jednocześnie Emitent informuje, iż do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania rozmowy z Bankiem BPS S.A. pozostają w toku.

W dniu 1 kwietnia 2015 r. spółka zależna tj. INTERBUD-APARTMENTS S.A. zawarła z osobą fizyczną umowę sprzedaży działki położonej w okolicach Alei Kraśnickiej, ul. Gęsiej i ul. Owczej w Lublinie tj. w obrębie kompleksu w postaci parku handlowego za cenę 1,54 mln zł. Jednocześnie w tym samym dniu zawarta została pomiędzy Kupującym a Emitentem umowa o wykonanie infrastruktury, która ma zostać wybudowana na potrzeby korzystania ze zbytej nieruchomości. Umową o większej wartości z ww. jest umowa o wykonanie infrastruktury, której wartość wynosi 1,56 mln zł netto. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 15/2015 z 1 kwietnia 2015 r.

W dniu 3 kwietnia 2015 roku Emitent zawarł przyrzeczoną umowę sprzedaży działki położonej przy Alei Kraśnickiej, ul. Gęsiej i ul. Owczej w Lublinie w odniesieniu do której przedwstępna umowa sprzedaży została zawarta w dniu 3 lutego 2015 r. Cena sprzedaży nieruchomości wskazana w umowie wynosi 1,91 mln zł netto, przy czym część ww. ceny została do dnia zawarcia umowy uregulowana w formie zadatku. O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 17/2015 z 3 kwietnia 2015 r.

W dniu 9 kwietnia 2015 roku został zawarty aneks do umowy kredytu inwestycyjnego na mocy którego dokonano zmiany harmonogramu spłaty kredytu i obniżeniu miesięcznej raty płatności z tytułu jego kolejnej spłaty w związku z dokonaną na wniosek Emitenta przedterminową spłatą części kwoty kredytu w wysokości 1,91 mln zł. O zawarciu ww. aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 18/2015 z 9 kwietnia 2015 r.

W związku z zawarciem w dniu 22 kwietnia 2015 r. ze spółką zależną INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. umowy oraz aneksu na wykonanie robót budowlanych, łączna wartość umów zawartych ze Spółką Zależną w okresie od dnia 25 marca 2015 r. wyniosła ok. 4,0 mln zł. Na ww. wartość umów składają się również prace zlecone na podstawie aneksów do zawartych już umów o roboty budowlane. Spośród wyżej wymienionych umów, umową o największej

wartości jest umowa o roboty budowlane z dnia 15 kwietnia 2015 r., której wartość wynosi ok. 2,4 mln zł netto. O zawarciu ww. umów Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 19/2015 z 23 kwietnia 2015 r.

W dniu 23 kwietnia 2015 roku do Spółki wpłynął obustronnie podpisany aneks do umowy kredytu rewolwingowego na mocy, którego termin obowiązywania umowy ustalono na koniec maja 2016 roku jak również dokonano zmiany harmonogramu realizacji pozostałych do zapłaty zobowiązań wynikających z kredytu, które na dzień zawarcia aneksu wynoszą ok. 3,5 mln zł. Zmiana harmonogramu, o którym mowa powyżej wynika z przedterminowej spłaty części kwoty kredytu dokonanej w kwietniu 2015 roku, obejmuje wstrzymanie płatności kolejnych rat do września 2015 r. oraz ustalenia płatności rat miesięcznych w okresie od października 2015 r. O zawarciu ww. aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 20/2015 z 23 kwietnia 2015 r.

W dniu 29 kwietnia 2015 roku spółka zależna INTERBUD-BUDOWNICTWO S.A. zawarła z OROQ Enterprise B. Franczak (Wykonawca) umowę na wykonanie robót budowlanych łączna wartość umów zawartych z Wykonawcą w okresie ostatnich 12 miesięcy wynosi 3,1 mln zł. Na ww. wartość umów składają się 2 umowy o wykonanie robót drogowych. Spośród wyżej wymienionych umów, umową o większej wartości jest umowa o wykonanie robót drogowych z dnia 15 kwietnia 2015 r., której wartość wynosi ok. 2,2 mln zł netto. O zawarciu ww. umów Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 21/2015 z 29 kwietnia 2015 r.

W dniu 4 maja 2015 r. do Spółki wpłynęło pismo, w którym Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. (Inwestor) wzywa Spółkę do usunięcia określonych wad i usterek w obrębie zadania zleconego Spółce na budowę kompleksu budowlanego o charakterze mieszkalnym w Warszawie, jak również wzywa Spółkę do zapłaty kar umownych z tytułu zwłoki w usunięciu wad i usterek na zrealizowanej inwestycji. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 22/2015 z 5 maja 2015 r.

W dniu 30 czerwca 2015 r. Spółka podjęła decyzję o dokonaniu przeszacowania wartości składników majątku trwałego Spółki obejmujących nieruchomości inwestycyjne Spółki, zlokalizowane w rejonie ul. Jana Pawła II w Lublinie w celu dostosowania wykazywanej w księgach ewidencyjnych wartości ww. nieruchomości do warunków rynkowych. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 27/2015 z 30 czerwca 2015 r.

3.1.2. Zdarzenia po zakończeniu I półrocza 2015 r.

W dniu 14 lipca 2015 r. Spółka podpisała ze spółką zależną INTERBUD-BUDOWNICTWO umowę o wykonanie robót budowlanych polegających na kompleksowym wykonaniu stanu deweloperskiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w ramach zadania „Osiedle Brzozy 3” zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Dunikowskiego. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 28/2015 z 14 lipca 2015 r.

W dniu 25 sierpnia 2015 roku Emitent zawarł z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym na mocy, którego przedłużeniu do dnia 30 września 2015 roku uległ termin udzielenia oraz spłaty ww. kredytu. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 30/2015 z 25 sierpnia 2015 r.

3.1.3. Omówienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej INTERBUD-LUBLIN za I półrocze 2015 roku

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów			
Pozycja	tys. PLN		
	I półrocze 2015 r.	I półrocze 2014 r.	Zmiana
Przychody netto ze sprzedaży	63 780	52 114	11 666
Koszty działalności operacyjnej	57 437	53 147	4 290
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	6 344	-1 033	7 377
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 353	-5 792	20 145

Zysk (strata) przed opodatkowaniem	13 259	-8 365	21 624
Zysk (strata) netto	9 478	-7 427	16 905

Poniżej zaprezentowano informacje nt. wyników segmentów działalności.

Segment (tys. PLN)	Budowlany		Deweloperski		Pozostałe	
	I półrocze 2015 r.	I półrocze 2014 r.	I półrocze 2015 r.	I półrocze 2014 r.	I półrocze 2015 r.	I półrocze 2014 r.
Przychody ze sprzedaży	32 035	42 978	29 922	8 390	1 823	746
Koszty wytworzenia	31 761	45 720	24 873	7 096	803	331
Wynik segmentu	274	-2 741	5 049	1 294	1 020	415

W I półroczu 2015 roku miał miejsce wzrost przychodów ze sprzedaży o 11,67 mln zł w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego.

Wzrost ten wynika ze znacznego zwiększenia przychodów w segmencie deweloperskim, które wyniosły 29,92 mln zł. Jest to wzrost w stosunku do analogicznego okresu 2014 roku o 21,53 mln zł. Tak znaczący wzrost sprzedaży w segmencie deweloperskim wynika z uznania sprzedaży mieszkań z osiedla Nowy Felin nr 4 i 5, który został wykazany w I kwartale 2015 roku. Zwiększenie przychodów z omawianego segmentu spowodowało wzrost wyniku tego segmentu do 5,05 mln zł. Jest to zmiana w stosunku do I półrocza 2014 roku o 3,76 mln zł.

Dzięki tak znaczącej poprawie przychodów w segmencie deweloperskim udało się zniwelować spadek w drugim z kluczowych dla działalności Grupy segmentów, czyli w segmencie budowlanym. Przychody z działalności budowlanej w omawianym okresie sprawozdawczym wynoszą 32,03 mln zł i są o 10,94 mln zł niższe niż w I półroczu 2014 roku. Za spadek przychodów w tym segmencie odpowiada ograniczenie aktywności Spółki w obszarze wykonywania robót budowlanych dla klientów zewnętrznych na rzecz realizacji inwestycji w ramach projektu parku handlowego zlokalizowanego w Lublinie. Dodatni wynik w tym segmencie udało się osiągnąć dzięki większej dynamice spadku kosztów wytworzenia. Przychody ze sprzedaży w ww. segmencie w okresie sprawozdawczym spadły o 10,94 mln zł przy czym odpowiadające im koszty wytworzenia zmniejszyły się o 13,96 mln zł dając wynik 0,27 mln zł. Wynik segmentu budowlanego był wyższy niż w analogicznym okresie w 2014 roku o 3,02 mln zł.

W okresie sprawozdawczym Grupa wypracowała większy o 0,61 mln zł zysk w segmencie Pozostałe przychody, na któryłożyły 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 wzrostu sprzedaży Grupa Kapitałowa Interbud – Lublin osiągnęła w I półroczu 2015 roku zysk ze sprzedaży w wysokości 6,34 mln zł. Istotny wpływ na wynik brutto Grupy miały pozostałe przychody operacyjne, które wynosiły 12,07 mln zł. Wynik na działalności operacyjnej w powyższej wysokości spowodowany był głównie przez zmianę sposobu wyceniania nieruchomości inwestycyjnych. Od 2015 roku Spółka wycenia nieruchomości inwestycyjne według wartości godziwej. Na wynik przeszacowania wartości nieruchomości miały wpływ operacje „in plus” – w szczególności transakcja opisana w raporcie bieżącym nr 27/2015 z 30 czerwca 2015 r.

W okresie sprawozdawczym Grupa poniosła wydatki na infrastrukturę obejmującą działki podlegające przeszacowaniu w wysokości 3 mln zł. W związku z tym przychód z tyt. przeszacowania zmniejszył się w stosunku do kwoty z raportu bieżącego nr 27/2015 z 30 czerwca 2015 r. o kwotę wyżej wymienionych nakładów.

Ponadto na wyniku brutto Grupy kapitałowej w analizowanym okresie sprawozdawczym wpłynęły koszty ogólne (zarządu i sprzedaży) w wysokości 3,65 mln zł oraz ujemne saldo na działalności finansowej w wysokości 1,09 mln zł. Wynik brutto Grupy za I półrocze 2015 roku wyniósł 13,26 mln zł, a po uwzględnieniu podatku dochodowego zysk netto Grupy wyniósł 9,48 mln zł.

Skonsolidowane sprawozdanie sytuacji finansowej			
Pozycja	tys. PLN		
	30 czerwca 2015 r.	31 grudnia 2014 r.	Zmiana
Aktywa trwałe	40 982	32 266	8 717
Aktywa obrotowe	91 269	103 932	-12 663
Aktywa razem	132 252	136 198	-3 946
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	102 960	116 384	-13 424
Zobowiązania długoterminowe	8 440	20 843	-12 403
Zobowiązania krótkoterminowe	94 521	95 542	-1 021
Kapitał własny	29 291	19 813	9 478

W okresie sprawozdawczym nieznaczemu zmniejszeniu uległa suma bilansowa – spadek o 3,95 mln zł względem stanu na koniec grudnia 2014 roku. W kategorii aktywów trwałych miał miejsce wzrost ich wartości o 8,72 mln zł co wynikało z przeszacowania wartości nieruchomości inwestycyjnych oraz z nakładów poniesionych na infrastrukturę tych nieruchomości.

Z kolei w kategorii aktywów obrotowych miał miejsce znaczny spadek ich wartości o 12,66 mln zł. Spowodowane było to spadkiem poziomu zapasów, który w dużej mierze wynikał z przesunięcia uznania momentu sprzedaży mieszkań z osiedla Nowy Felin nr 4 i 5 z 2014 roku na I kwartał 2015 roku.

W kategorii pasywów miał miejsce spadek zobowiązań długoterminowych, który wynikał z przeklasyfikowania kredytów długoterminowych w krótkoterminowe.

Zwiększeniu uległa również wysokość kapitału własnego co wynika z osiągnięcia w I półroczu 2015 roku zysku w wysokości 9,48 mln zł.

Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych			
Pozycja	tys. PLN		
	I półrocze 2015 r.	I półrocze 2014 r.	Zmiana
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 205	4 147	-943
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	260	-121	381

Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	-475	-2 344	1 869
Przepływy pieniężne netto, razem	2 990	1 683	1 307

W analizowanym okresie sprawozdawczym wartość przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej była niższa o 0,94 mln zł w porównaniu do przepływów z tej działalności w okresie porównawczym.

W okresie sprawozdawczym przepływy z działalności inwestycyjnej uległy nieznacznemu zwiększeniu (wzrost o 0,38 mln zł) i wyniosły 0,26 mln zł.

Zwiększeniu uległy również przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (wzrost o 1,87 mln zł). W konsekwencji w I półroczu 2015 Grupa Kapitałowa wypracowała przepływy pieniężne netto w wysokość 2,99 mln zł co stanowiło wzrost o 1,31 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

Najistotniejsze czynniki mogące mieć wpływ na wyniki Grupy:

- prowadzona polityka kredytowa banków zarówno w zakresie kredytów hipotecznych jak i inwestycyjnych – zaostrzone warunki kredytowe ograniczają źródło finansowania zakupu nieruchomości;
- niski poziom stóp procentowych, czyli obniżony koszt obsługi kredytu dla nabywców;
- poziom popytu na rynku mieszkaniowym;
- realizacja kolejnych projektów deweloperskich oraz budowlanych;
- zmiany w rządowych projektach wsparcia rynku mieszkaniowego ;
- realizowany proces zmian organizacyjnych w obrębie Grupy Kapitałowej;
- utrzymanie odpowiedniego tempa i harmonogramu przekazywania gotowych lokali klientom;
- wykonanie zakładanego poziomu sprzedaży;
- uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych w związku z obecnie prowadzonymi i przyszłymi projektami;
- realizacja projektu parku handlowego zlokalizowanego przy ul. Gęsiej i Al. Kraśnickiej w Lublinie.;
- poziom cen materiałów i usług budowlanych wpływające na wysokość kosztów bezpośrednich realizowanych kontraktów;
- brak zmian w przepisach prawnych i podatkowych – gwałtowne zmiany mogłyby wpłynąć w sposób niekontrolowany na popyt na rynku produktów oferowanych przez Spółkę;
- oportunistyczne podejście Zarządu Jednostki Dominującej do potencjalnych możliwości w zakresie dywersyfikacji źródeł przychodów;
- możliwość skorzystania z elastycznej formy pozyskania środków pieniężnych w związku z możliwością przeprowadzenia podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w ramach kapitału docelowego;
- dostępność zewnętrznych źródeł finansowania działalności.

Jednocześnie Jednostka Dominująca analizuje możliwości dywersyfikowania źródeł przychodów i angażowania się w nowe przedsięwzięcia m.in. z zakresu odnawialnych źródeł energii, budowy obiektów SPA, domów dla seniora oraz projektów z zakresu farmacji. Jednakże do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie podjęte zostały wiążące decyzje dotyczące ww. obszarów działalności.

Poniżej Emitent zamieszcza dodatkowe informacje nt. czynników które mogą mieć wpływ na wyniki osiągane przez dwa główne segmenty działalności tj. segment deweloperski oraz segment budowlano – montażowy.

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, B i C) oraz osiedle Botanik IV (trzy budynki).

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. Pierwszy z budynków, w którym znajdują się 55 lokale mieszkalne i 40 miejsc postojowych w garażu podziemnym (bud. A) został oddany do użytku w styczniu 2015r. Wszystkie lokale w budynku A zostały sprzedane. W trakcie realizacji jest II etap inwestycji – budynek B ul. Dunikowskiego 21A. W budynku znajdować się będą 52 lokale mieszkalne i garaż podziemny z 52 miejscami postojowymi. Obecne zaawansowanie robót to 80%, a zawarcie umów przenoszących własność planowane jest do końca listopada br. Do dnia dzisiejszego zawartych jest 37 umów deweloperskich. Z kolei budynek C (ul. Dunikowskiego 21)w którym znajdują się 64 lokale mieszkalne i 53 miejsca postojowe w garażu podziemnym - zaplanowany jest do sprzedaży na IV kwartał 2016 r.

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 2015 roku pozwolenie na użytkowanie otrzymały 3 budynki na tym osiedlu, tj. 4 i 5 oraz budynek nr 3. W budynkach o numerach 4 i 5 powstało 87 przestronnych, rozkładowych lokali mieszkalnych o powierzchni od 47 m² do 67 m². W budynku nr 3 znajdują się 24 mieszkania o powierzchni 31 m² lub 64 m². W budynkach powstały podziemne garaże wielostanowiskowe. Lokale mieszkalne w budynkach o numerach 3,4 i 5 zostały sprzedane. Kolejnym etapem inwestycji są budynki nr 1 i 2 zlokalizowane przy ul. Urbanowicza. Aktualnie Emitent ubiega się o pozwolenie na budowę. Budynki będą składały się z 48 lokali mieszkalnych (31 – 65 m²) i garażu podziemnego z 48 miejscami postojowymi, a ich sprzedaż planowana jest na IV kwartał przyszłego roku. W pobliżu os. Nowy Felin powstała nowa galeria handlowa Felicity, dostępne są punkty handlowe, żłobek, przedszkole i szkoła, a osiedle jest skomunikowane z miastem.

Z kolei osiedle Botanik IV to zespół dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych pięciokondygnacyjnych wraz z 2 garażami podziemnymi. Osiedle znajdujące się przy ul. Kasztelańskiej będzie liczyło 75 mieszkań o powierzchni od 37 m² do 61 m². Sąsiaduje ono bezpośrednio z wybudowanymi już mieszkaniami Botanik III przy ul. Relaksowej. Emitent uzyskał pozwolenie na użytkowanie w maju 2015 r. Aktualnie Spółka prowadzi prace przygotowawcze związane z realizacją inwestycji związane m.in. z wyborem wykonawcy inwestycji.

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).

Kolejnymi czynnikami mającymi wpływ na sytuację na rynku deweloperskim 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 2015 r., zgodnie z wydaną przez Komisję Nadzoru Finansowego rekomendacją, rodzina starająca się o kredyt hipoteczny musi posiadać wkład własny o wartości co najmniej 10 % 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”. Emitent posiada w swojej ofercie mieszkania spełniające kryteria dofinansowania w ramach programu.

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.

Realizacja projektu parku handlowego

W okresie 2 ostatnich lat Emitent prowadził sprzedaż gruntów pod realizację kompleksu w postaci parku handlowego w okolicach ul. Gęsiej i Al. Kraśnickiej w Lublinie. Zgodnie z postanowieniami umowy budowlanej Emitent wybudował dla Bricoman Polska Sp. z o.o. obiekt handlowy wraz infrastrukturą drogowo-komunikacyjną oraz miejscami parkingowymi, terenami zielonymi i oświetleniem przy zbiegu ulic Owczej oraz Al. Kraśnickiej w Lublinie. Emitent informował o zawarciu umowy na roboty budowlane w raporcie bieżącym nr 28/2014 z dnia 19 września 2014 roku. Na terenie parku handlowego powstał również obiekt handlowy wybudowany przez Katowickie Przedsiębiorstwo Meblowe „AGATA” S.A. z siedzibą w Katowicach. Inwestor nabył grunt pod obiekt od Emitenta, który zgodnie z umową wykonał roboty budowlane dotyczące infrastruktury. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 27/2014 z dnia 18 września 2014 roku. Ponadto w obrębie parku handlowego powstała stacja paliw. Emitent w ramach zawartej umowy z inwestorem wybudował m.in. sieci kanalizacji, sieci energii elektrycznej, wodociągu oraz powierzchnię parkingów i dróg poza obszarem zabudowy obiektów użytkowych. O zawarciu umowy na infrastrukturę Emitent informował w raporcie bieżącym nr 15/2015 z dnia 1 kwietnia 2015r.

Emitent posiada jeszcze nieruchomości gruntowe niezabudowane o powierzchni łącznej ok. 6,28 ha położonej w rejonie ul. Jana Pawła II w Lublinie. Na tym terenie Spółka planuje wybudowanie centrum handlowego „Węglin Park”. Aktualnie trwa proces komercjalizacji powierzchni handlowej ww. obiekcie.

Działalność w branży budowlanej

Aktualnie Emitent koncentruje swoją działalność na realizacji projektów inwestycyjnych w ramach branży deweloperskiej. Spółka posiada zgromadzony bank ziemi, który pozwala na pozyskiwanie przychodów ze sprzedaży lokali mieszkalnych w perspektywie kilku lat. Nie mniej jednak, Spółka nie zamierza rezygnować z działalności budowlanej.

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. Obecnie spółka zależna Interbud-Budownictwo SA uczestniczy w przetargach prywatnych inwestorów. Wszystkie przetargi dotyczą wybudowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w realizacji których Emitent ma duże doświadczenie. Dotychczas Spółka budowała budynki mieszkalne wielorodzinne na terenie Lublina oraz woj. mazowieckiego. Spółka posiada zasoby pozwalające na realizację kontraktów budowlanych na terenie całego kraju.

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 z zaostrzeniem warunków uzyskania finansowania

Specyficznym czynnikiem ryzyka wpływającym na sytuację Grupy jest coraz bardziej utrudniony dostęp do źródeł finansowania zakupu mieszkań przez indywidualnych nabywców, co może mieć znaczne przełożenie na popyt. Wdrożona w bankach rekomendacja S zawiera wytyczne do oceny zdolności kredytowej m.in. wprowadzono wymóg posiadania przynajmniej 5% wkładu własnego, skrócono okres kredytowania, liczenie zdolności kredytowej zostało podwyższone do 30 lat, banki przestały udzielać kredyty w walucie obcej. Dodatkowo począwszy od 2015 roku weszły w życie kolejne zaostżenia tj. wzrost do 10% wymagany wkład własny przy zakupie nieruchomości na kredyt.

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 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).

W 2015 roku wprowadzone zostały zmiany do programu MDM. Zmiany, które rząd przyjął dotyczą przede wszystkim rodzin z dziećmi. Nie będą one już ograniczone limitem wieku 35 lat, jak było do tej pory. Projekt ustawy zakłada też zwiększenie do 30 procent limitu dofinansowania dla rodziny z trójką dzieci. Nowelizacja ustawy o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi – „Mieszkanie dla Młodych” weszła w życie w sierpniu 2015 r.

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.

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 nieznalezienia 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. Czynniki 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), nieszczęśliwe wypadki w trakcie budowy lub nieprzewidziane trudności techniczne).

Wystąpienie któregokolwiek 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 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

Bardzo duża część Klientów Grupy dokonuje zakupów w oparciu o kredyty bankowe. Ryzyka związane z zaoferowanymi kredytami są zabezpieczone ubezpieczeniem poszczególnych należności w imieniu Klientów. W stosunku do żadnej grupy Klientów nie występuje znacząca koncentracja ryzyka kredytowego. Ponadto Grupa systematycznie dokonuje oceny wnoszonych wpłat i sytuacji finansowej swoich Klientów.

Jednocześnie Emitent informuje, iż przystąpił do rozmów z Bankiem BPS S.A. będącym podmiotem kontrolującym Twój Leasing oraz jedną z głównych instytucji finansujących działalność Spółki w celu uzgodnienia parametrów krótko- oraz średnioterminowego finansowania działalności Emitenta. Intencją Spółki jest uregulowanie zobowiązań względem Twój Leasing z tytułu ww. umów leasingowych ze środków o charakterze średnioterminowym w sprawie pozyskania których Emitent prowadzi rozmowy z Bankiem BPS S.A. Do dnia

sporządzenia niniejszego raportu rozmowy pomiędzy Spółką a Bankiem BPS pozostają w toku. Dostępność kredytowania jest również kluczowym czynnikiem stymulacji popytu na mieszkania, jako że większość klientów finansuje zakup mieszkań za pomocą kredytów hipotecznych.

Ryzyko związane z płynnością

Grupa 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 ocenie Zarządu Emitenta w 2015 roku w obrębie Grupy nie nastąpiło ryzyko związane z zachowaniem płynności.

Ryzyko zmiany cen

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

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

3.4. Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników

Emitent nie publikował prognoz jednostkowych ani skonsolidowanych wyników finansowych na 2015 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 jednostki zależne w okresie I kwartału 2015 r. nie udzieliły poręczeń kredytu lub pożyczki, jak również nie udzieliła gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu o wartości przekraczającej co najmniej 10% kapitałów własnych Interbud–Lublin S.A.

Jednocześnie Emitent oraz jednostki zależne nie posiadały na dzień 30 czerwca 2015 r. udzielonych na rzecz podmiotu zewnętrznego poręczeń i gwarancji których łączna wartość stanowiłaby co najmniej równowartość 10% kapitałów własnych Emitenta.

Jedynym poręczeniem jakie Emitent posiada na dzień 30 czerwca 2015 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 2015 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 2015 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 31 sierpnia 2015 r. przedstawia się następująco:

Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień przekazania poprzedniego raportu kwartalnego tj. na dzień 15.05.2015	Liczba akcji na dzień 31.08.2015
osoby zarządzające		
Marek Borowiec	30.500	30.500
Krzysztof Jaworski	820.800	820.800
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

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

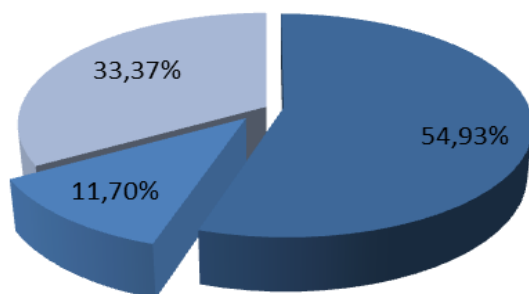
4.3. Struktura własności akcji Emitenta

Struktura akcjonariatu INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień 31 sierpnia 2015 roku zaprezentowana została poniżej:

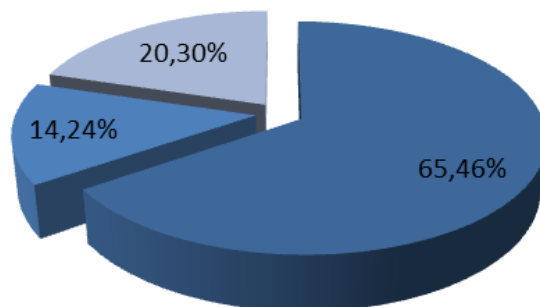
Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Witold Matacz	imienne uprzywilejowane co do głosu	3.693.600	52,64%	7.387.200	64,07%
	na okaziciela	160.406	2,29%	160.406	1,39%
	razem	3.854.006	54,93%	7.547.606	65,46%
Krzysztof 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



■ Witold Matacz

■ Krzysztof Jaworski

■ Pozostali

W okresie od dnia publikacji raportu za I kwartał 2015 roku tj. od dnia 15 maja 2015 roku struktura akcjonariatu Emitenta nie uległa zmianie.

5. Organy Spółki

5.1. Zarząd

Na dzień 30 czerwca 2015 roku skład Zarządu prezentował się następująco:

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

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

5.2. Rada Nadzorcza

Na dzień 30 czerwca 2015 roku skład Rady Nadzorczej prezentował się następująco:

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

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

6. Informacje uzupełniające

6.1. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Interbud - Lublin S.A. lub jednostka od niego zależna jest stroną następujących postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Interbud - Lublin S.A. lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi, co najmniej 10 % kapitałów własnych Interbud - Lublin S.A.:

Strona sporu	Rodzaj sporu	Stanowisko
Electric Power sp. z o.o.	Sprawa z powództwa Electric Power sp. z o.o. o zapłatę kwoty 3.698.874 zł w związku z realizacją umowy na roboty budowlane w charakterze podwykonawcy dla WSS Biała Podlaskiej.	W ocenie Zarządu roszczenie jest bezpodstawne. Spółka skutecznie odstąpiła od umowy z powodów, naliczyła z tego powodu kary umowne i potrąciła je z należnościami Electric Power. Sprawa sądowa w toku.
RWD sp. z o.o.	Sprawa z powództwa RWD sp. z o.o. o zapłatę kwoty 4.000.000 zł w tytułu żądania zapłaty kary umownej z tytułu realizacji umowy o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 11/2012.	W ocenie Zarządu roszczenie w żądanej wysokości jest bezpodstawne. Zarząd Emitenta stoi na stanowisku, iż kara umowna została naliczona przez RWD w związku z wystąpieniem okoliczności, za które Spółka nie ponosi odpowiedzialności. Sprawa sądowa w toku.
Przedsiębiorstwo Budowlane WALTER WALTER KABAŁA	Sprawa z powództwa Przedsiębiorstwo Budowlane WALTER WALTER KABAŁA o zaniechanie do próby ugodowej w przedmiocie zapłaty na jego rzecz kwoty 5.673.145,85 zł. Emitent informował o tym zdarzeniu w raporcie bieżącym nr 19/2014.	Emitent informuje, iż PBWWK nie jest oraz nie był związany z Emitentem jakąkolwiek umową. PBWWK był podwykonawcą Limbex pełniącym funkcję generalnego wykonawcy Projektu, przy czym zgodnie z treścią złożonego wniosku przedmiotowe zaniechanie do próby ugodowej zostało skierowane do Emitenta w związku z treścią art. 647[1] § 5 k.c., który to przepis przewiduje solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawcę. Spółka informuje, iż wszelkie płatności na rzecz Limbex ze strony Emitenta jako inwestora z tytułu realizacji umowy generalnego wykonawstwa oraz prace wykonane przez Limbex zostały rozliczone terminowo oraz zgodnie z postanowieniami umowy zawartej pomiędzy Limbex a Spółką. Mając powyższe na uwadze Zarząd Emitenta informuje, iż nie przewiduje zawarcia w ww. sprawie ugody na warunkach, które mogłyby negatywnie wpłynąć

Jednocześnie na dzień 30 czerwca 2015 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 16,89 mln zł, z czego postępowaniami o największej wartości są wskazane powyżej pomiędzy Emitentem a RWD Sp. z o.o. oraz postępowaniem pomiędzy Emitentem a Electric Power sp. z o.o. i pomiędzy Emitentem a Przedsiębiorstwem Budowlanym Waltem Waldemara Kabały.

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.

Podpisy osób zarządzających

Marek Borowiec

Prezes Zarządu

Krzysztof Jaworski

Wiceprezes Zarządu