



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI INTERBUD-LUBLIN S.A.
w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2012 roku

Lublin, 30 kwietnia 2013 roku

Spis treści

1	Podstawowe informacje o Interbud - Lublin S.A.	4
1.1	Podstawowe dane	4
1.2	Opis Emitenta	4
1.3	Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki	4
1.3.1	Powiązania kapitałowe	4
1.3.2	Powiązania osobowe	5
1.4	Informacja o posiadanych oddziałach	6
1.5	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jego Grupy Kapitałowej	6
2	Działalność Emitenta	6
2.1	Opis działalności Emitenta	6
2.1.1	Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach	6
2.1.2	Struktura sprzedaży Emitenta	8
2.1.3	Informacja o rynkach zbytu oraz źródłach zaopatrzenia	9
2.2	Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki	11
2.3	Informacja o istotnych transakcjach zawartych przez spółkę z podmiotami powiązanymi	11
2.4	Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2012 roku poręczeniach i gwarancjach	12
2.4.1	Poręczenia i gwarancje udzielone przez Spółkę	12
2.4.2	Poręczenia i gwarancje udzielone Spółce	16
2.5	Informacje o kredytach i pożyczkach	18
2.6	Istotne zdarzenia, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym	19
2.7	Istotne zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	24
3	Sytuacja finansowa Emitenta	25
3.1	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych	25
3.2	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za 2012 rok	28
3.3	Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi	28
3.4	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	28
3.5	Wykorzystanie środków z emisji	28
3.6	Prognozy wyników finansowych	29
4	Perspektywy rozwoju Emitenta	29
4.1	Opis perspektyw rozwoju	29
4.2	Strategia Interbud-Lublin S.A.	29
4.3	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Emitenta	30
4.3.1	Czynniki zewnętrzne	30
4.3.2	Czynniki wewnętrzne	31
4.4	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, w jakim stopniu Spółka jest na nie narażona	32
4.4.1	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność	32
4.4.2	Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki	32
4.4.3	Identyfikacja ryzyka finansowego	35
5	Władze	37
5.1	Zarząd	37
5.1.1	Skład	37
5.1.2	Opis zmian w składzie Zarządu w 2012 roku	37
5.1.3	Wynagrodzenie	37
5.2	Rada Nadzorcza	37
5.2.1	Skład	37

5.2.2	Opis zmian w składzie Rady Nadzorczej w 2012 roku	38
5.2.3	Wynagrodzenie	38
5.3	Akcje Emitenta posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące	39
5.4	Umowy z osobami zarządzającymi	39
6	Akcje i akcjonariat.....	40
6.1	Kapitał zakładowy	40
6.2	Akcjonariat	40
6.3	Akcje własne	41
6.4	Umowy dotyczące akcjonariuszy i obligatariuszy	41
7	Pozostałe informacje.....	41
7.1	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.	41
7.2	Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	42
7.3	Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	42
7.4	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	42
7.5	Prace badawczo – rozwojowe.....	43
7.6	Zatrudnienie	43
7.7	Zasady sporządzenia sprawozdania finansowego za 2012 rok.....	43
8	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego przez Emitenta w 2012 roku	44
8.1	Odstąpienie od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego.....	44
8.2	Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem.....	45
8.3	Wskazanie znaczących akcjonariuszy	46
8.3.1	Struktura akcjonariatu.....	46
8.3.2	Kapitał zakładowy INTERBUD-LUBLIN S.A.....	47
8.4	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.....	47
8.5	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu oraz przenoszenia prawa własności akcji.....	48
8.6	Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień	48
8.6.1	Zarząd	48
8.6.2	Rada Nadzorcza	49
8.6.3	Komitety wewnętrzne.....	50
	• Komitet Audytu.....	50
	• Komitet Wynagrodzeń	51
8.7	Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki	52
8.8	Sposób działania Walnego Zgromadzenia	52
8.8.1	Sposób działania Walnego Zgromadzenia	52
8.8.2	Uprawnienia akcjonariuszy	54
8.9	Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia	54
8.10	Skład osobowy organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Spółkę	55
9	Kontakt do Spółki	55

1 Podstawowe informacje o Interbud - Lublin S.A.

1.1 Podstawowe dane

Nazwa:	INTERBUD-LUBLIN Spółka Akcyjna
Forma prawna przedsiębiorstwa:	Spółka Akcyjna
Organ rejestrowy:	Sąd Rejonowy Lublin Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku - VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS:	0000296176
Adres:	ul. Turystyczna 36, 20 - 207 Lublin
Tel:	(081) 745 07 97
Fax:	(081) 746 44 65
Nr REGON:	008020841
Kapitał akcyjny zarejestrowany w KRS:	701.600,00 zł

1.2 Opis Emitenta

Firma „Interbud-Lublin S.A.” (dalej jako: Emitent, Spółka, Interbud-Lublin) powstała w 1987 roku jako przedsiębiorstwo robót budowlanych. W kolejnych latach rozszerzała stopniowo działalność o branżę sanitarną, elektryczną oraz ogólnobudowlaną. Przedsiębiorstwo oferuje usługi w zakresie budowy obiektów mieszkaniowych, przemysłowych, handlowych, inżynierskich i ochrony środowiska, a jako generalny wykonawca specjalizuje się też w remontach i modernizacjach obiektów użyteczności publicznej. 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.

1.3 Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki

1.3.1 Powiązania kapitałowe

Podmiotem zależnym w stosunku do spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. jest RUPES Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie (RUPES), w której Emitent posiada 900 udziałów o łącznej wartości 450.000,00 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego, co odpowiada 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki. Emitent nabył ww. udziały w RUPES w dniu 14 kwietnia 2012 roku. Rupes Sp. z o.o. została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000251107 w dniu 15 lutego 2006 roku. Początkowo Spółka zajmowała się obrotem nieruchomościami. Następnie spółka prowadziła działalność związaną 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. Uzyskał on pozwolenie na użytkowanie 22 listopada 2012 r. Obecnie RUPES Sp. z o.o. zajmuje się komercjalizacją lokali w tym budynku.

Podmiotem zależnym w stosunku do spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. jest również „IB-NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie – dawniej Interbud-Willowa Sp. z o.o. (IB Nieruchomości), w której Emitent posiada 100 udziałów o łącznej wartości 100.000,00 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego, co odpowiada 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki.

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

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

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

W okresie 2012 r. Interbud-Lublin S.A. tworzył Grupę Kapitałową wraz z ww. dwoma podmiotami zależnymi tj. spółką „IB-Nieruchomości” Sp. z o.o. oraz RUPES Sp. z o.o. Wszystkie spółki wskazane powyżej podlegają konsolidacji.

Podmiotem dominującym wobec Spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. jest główny akcjonariusz Pan Witold Matacz, który posiada bezpośrednio 3.854.006 akcji stanowiących 54,93% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 7.547.606 głosów, co stanowi 65,46% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Emitent posiada 300 sztuk 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.

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego utworzone zostały dwie spółki celowe z udziałem Emitenta tj. Słoneczna Dąbrowa Sp. z o.o. o kapitale zakładowym w wysokości 10 tys. zł w której Emitent posiada 33% udziałów oraz Słoneczny Park Sp. z o.o. o kapitale zakładowym w wysokości 10 tys. zł w której Emitent posiada 50% udziałów.

Obecnie ww. podmioty są spółkami w organizacji - zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych.

1.3.2 Powiązania osobowe

Prezes Zarządu INTERBUD-LUBLIN S.A. Pan Krzysztof Jaworski jest członkiem Rady Nadzorczej spółki Energopol - Lublin S.A. Dodatkowo Pan Krzysztof Jaworski pełni funkcję Prezesa Zarządu w spółce zależnej IB-Nieruchomości.

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej oraz znaczący akcjonariusz Spółki Pan Witold Matacz posiada 100% udziałów w spółce Energopol – Lublin S.A. oraz 91% udziałów w spółce Limbex Sp. z o.o.

1.4 Informacja o posiadanych oddziałach

Na dzień 31 grudnia 2012 r. Spółka nie posiadała oddziałów lub zakładów.

1.5 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jego Grupy Kapitałowej

Poza nabyciem 100% udziałów w spółce RUPES w okresie objętym niniejszym Sprawozdaniem Spółka Interbud - Lublin S.A. nie wprowadziła zmian w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem i Grupą Kapitałową.

2 Działalność Emitenta

2.1 Opis działalności Emitenta

2.1.1 Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach

Spółka 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 to 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 powstałego w trakcie fermentacji odpadów

Rynkowe potrzeby w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz utrzymujące się zapotrzebowanie na lokale mieszkaniowe spowodowały, że od kilku lat INTERBUD-LUBLIN S.A. prowadzi również działalność w branży deweloperskiej.

2.1.2 Struktura sprzedaży Emitenta

Sprzedaż ogółem w roku 2012 zamknęła się kwotą 148 970 tys. zł, wobec 123 209 tys. zł w roku poprzednim. Nastąpił wzrost sprzedaży ogółem o 20,9%. Spółka w 2012 zwiększyła o 51,8 % sprzedaż produkcji budowlano-montażowej.

Tabela poniżej prezentuje wartość i dynamikę przychodów ze sprzedaży wg poszczególnych działalności w 2012 i 2011 roku.

Poz.	Wartość i dynamika przychodów wg rodzajów	Dane za rok (w tys. zł)		Dynamika
		2012	2011	2012/2011
A	Przychody netto ze sprzedaży ogółem	148 970	123 209	20,9%
I	Przychody netto ze sprzedaży produkcji budowlano-montażowej	95 448	62 866	51,8%
II	Przychody netto ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	52 770	57 975	-9%
III	Przychody netto ze sprzedaży pozostałej	751	2 367	-68,3%

Dominujący udział w sprzedaży mają nadal usługi budowlano-montażowe, które stanowiły 64,1% sprzedaży ogółem Spółki. W 2012 roku nastąpiło istotne zwiększenie udziału tego segmentu sprzedaży w porównaniu z rokiem 2011. Udział usług budowlano-montażowych zwiększył się bowiem o 51,8 %. Kolejną znaczącą pozycję w strukturze sprzedaży zajmuje sprzedaż projektów deweloperskich z udziałem 35,4% w roku 2012, podczas gdy w roku 2011 jej udział wynosił 47,1%.

Tabela poniżej prezentuje porównanie struktury przychodów ze sprzedaży wg poszczególnych działalności w 2012 i 2011 roku.

Poz.	Struktura przychodów wg rodzajów	Dane za rok	
		2012	2011
A	Przychody netto ze sprzedaży ogółem	100,0%	100,0%
I	Przychody netto ze sprzedaży produkcji budowlano-montażowej	64,1%	51,0%
II	Przychody netto ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	35,4%	47,1%
III	Przychody netto ze sprzedaży pozostałej	0,5%	1,9%

Z uwagi na fakt, iż prace obejmujące segment produkcji budowlano-montażowej posiadają istotnie różny zakres w zależności oraz realizowanej budowy prezentacja informacji nt. ilościowej sprzedaży w obrębie tego segmentu mogłaby wprowadzić w błąd co do realnych zmian jakie miały miejsce w obrębie okresu sprawozdawczego.

Jednocześnie z uwagi na marginalne znaczenie segmentu sprzedaży pozostałej, w ocenie Emitenta, nie jest uzasadnione prezentowanie sprzedaży ilościowej objętej tym segmentem.

Mając powyższe na uwadze w tabeli poniżej Emitent prezentuje strukturę sprzedaży ilościowej dla segmentu produkcji deweloperskiej w latach 2011 -2012.

Poz.	Struktura sprzedaży ilościowej	Dane za rok		Dynamika
		2012	2011	
I	Mieszkania w budynkach wielorodzinnych	246	260	-5,4%

W roku 2011 roku Spółka sprzedała 260 mieszkań, a rok 2012 zakończył się sprzedażą 246 lokali mieszkalnych. Wartość sprzedanych mieszkań i miejsc postojowych w 2012r. wyniosła 52 770 tys. zł, i była nieznacznie mniejsza niż w 2011 roku, w którym wartość sprzedanych mieszkań i miejsc postojowych wyniosła 57 975 tys. zł.

Tabela poniżej prezentuje szczegółowe dane ze sprzedaży w segmencie deweloperskim w 2012 i 2011 roku (sprzedaż na os. Brzozy I budynek C dotyczy sprzedaży miejsc garażowych).

Projekt	Przychody z działalności deweloperskiej					
	2012			2011		
Budynki	tys. zł	lokale	PUM	tys. zł	lokale	PUM
Os. Brzozy I Bud. A	2	0	0	0	0	0
Os. Brzozy I Bud. B	1	0	0	0	0	0
Os. Brzozy I Bud. C	0	0	0	53	0	0
Os. Botanik II Bud. 1	12 577	51	3 017	10 835	45	2 493
Os. Botanik II Bud. 2	305	1	47	9 639	43	2 080
Os. Botanik II Bud. 3	1 426	5	240	23 483	107	5 279
Os. Botanik II Bud. 4	19 616	92	4 647	0	0	0
Os. Brzozy II Bud. A	1 090	5	266	7 838	34	1 844
Os. Brzozy II Bud. B	4 472	21	1 070	6 128	31	1 460
Os. Brzozy II Bud. C	7 159	37	1 724	0	0	0
Os. Brzozy II Bud. D	6 123	34	1 495	0	0	0
Razem	52 770	246	12 507	57 975	260	13 156

W 2013 r. Spółka planuje sprzedać 260 mieszkania, z czego 41 z wybudowanych w roku 2012 r.

2.1.3 Informacja o rynkach zbytu oraz źródłach zaopatrzenia

2.1.3.1 Odbiorcy

Rynek zbytu dla oferowanych przez Emitenta produktów i usług jest rynkiem krajowym. Wszystkie obecnie prowadzone przez Spółkę projekty realizowane są na terytorium Polski.

Spółka nie posiada ściśle określonego grona odbiorców dla swoich usług i produktów. W zakresie usług budowlano-montażowych Spółka pozyskuje większość zleceń drogą uczestnictwa w przetargach, stąd też większość odbiorców to podmioty zobligowane przepisami prawa do ogłaszania przetargów publicznych.

Z kolei w przypadku działalności deweloperskiej odbiorcami usług są indywidualni nabywcy lokali mieszkalnych (osoby fizyczne).

Emitent nie jest uzależniony od żadnego z odbiorców usług i produktów Emitenta.

2.1.3.2 Dostawcy

Spółka posiada liczne grono dostawców. Są to zarówno firmy lokalne (z Lublina oraz jego okolic), jak i firmy o ogólnokrajowym zasięgu.

Zestawienie głównych dostawców materiałów do produkcji i towarów w 2012 roku, uszeregowanych według generowanych obrotów prezentuje poniższa tabela.

Lp.	Nazwa dostawcy	Udział w dostawach	Rodzaj dostarczanych produktów i towarów
1.	KEM Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej	15,34 %	Dostawa wyrobów zbrojarskich - stal
2.	Hydrosolar Sp. z o.o.	12,21 %	Dostawa kotłów grzewczych
3.	BUDOKRUSZ Sp. z o.o.	10,13 %	Dostawa betonu towarowego i zapraw murarskich
5.	CEMEX Polska Sp. z o.o.	8,33 %	Dostawa betonu
6.	Alsina Polska Sp. z o.o.	4,96 %	Dostawa szalunków budowlanych

Najwyższy obrót w wielkości dostaw towarów i materiałów do produkcji w 2012 roku odnotowała spółka KEM Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej z udziałem 15,34%. Drugi co do wielkości udział w dostawach towarów i materiałów do produkcji w 2012 roku (mierzony udziałem w przychodach ze sprzedaży Spółki) odnotowała spółka Hydrosolar Sp. z o.o. z udziałem 12,21%. Trzecim co do wielkości dostawcą towarów i materiałów dla Emitenta w 2012 roku była spółka BUDOKRUSZ Sp. z o.o. z udziałem 10,13%. Pomędzy Emitentem a wszystkimi ww. dostawcami nie zachodzą jakiegokolwiek powiązania osobowe ani kapitałowe.

Zestawienie głównych dostawców usług w 2012 roku uszeregowanych według generowanych obrotów prezentuje tabela poniżej.

Lp.	Nazwa Dostawcy	Udział w dostawach	Rodzaj dostarczanych usług budowlanych
1.	„LIMBEX” Sp. z o.o.	38,26 %	Usługi budowlano - montażowe
2.	PRI ENERGOPOL-LUBLIN S.A.	3,93 %	Usługi budowlano - montażowe
3.	USŁUGI REMONTOWO - BUDOWLANE PIOTR WATRAS	2,83 %	Usługi budowlano - montażowe
4.	Nordon Sp. z o.o.	2,76 %	Usługi budowlano - montażowe
5.	BPS LEASING S.A.	2,53 %	Usługi leasingowe

Najwyższy obrót w wielkości dostaw usług budowlanych odnotowała „Limbex” Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie z udziałem 38,26%. Pomędzy Emitentem a Limbex Sp. z o.o. zachodzą powiązania osobowe, które opisane zostały w punkcie *Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki*.

Podobnie jak w przypadku odbiorców Spółka nie widzi realnego zagrożenia trwałego uzależnienia się Spółki od dostawcy. Spółka utrzymuje współpracę jednocześnie z kilkoma firmami oferującymi ten sam asortyment, dzięki czemu możliwe jest regularne korzystanie z najlepszej w danym momencie oferty rynkowej.

2.1.3.3 Znaczący kontrahenci

Zestawienie głównych odbiorców usług budowlanych w 2012 roku uszeregowanych według generowanych obrotów prezentuje tabela poniżej.

Lp.	Nazwa odbiorcy	Udział
1.	RUPES Sp. z o.o.	16,24 %
2.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.05 MARINA S.K.A.	7,05 %
3.	MDI S.A.	6,37 %
5.	Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o.	6,12 %
6.	Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa	4,48%

W 2013 roku głównym odbiorcą usług budowlanych, którego udział przekroczył 10% przychodów ze sprzedaży ogółem była RUPES Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. Wysoki udział podmiotu w przychodach Spółki ogółem (16,4%) wynika z realizacji umowy o roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawcy budynku usługowo-mieszkalnego na nieruchomości położonej w Lublinie przy Al. Racławickich/ul. Żwirki i Wigury. O zawarciu umowy na realizację ww. inwestycji Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 14/2012 z dnia 25 maja 2012 roku. Pomiędzy Emitentem a RUPES Sp. z o.o. zachodzą powiązania kapitałowe, które opisane zostały powyżej w punkcie *Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki*.

W przypadku usług świadczonych w ramach działalności deweloperskiej w roku 2012 nie występowała sytuacja, w której od jednego odbiorcy pochodziło więcej niż 10% ogólnej sumy przychodów ze sprzedaży.

2.2 Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki

Informacje nt. umów znaczących dla działalności Emitenta zawartych w okresie sprawozdawczym zostały przedstawione w punkcie *Istotne zdarzenia, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym*. Poza umowami opisanymi w tym punkcie Emitent nie zawierał innych znaczących umów ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji.

Jednocześnie Emitentowi nie są znane umowy znaczące dla jego działalności zawarte pomiędzy akcjonariuszami Spółki.

2.3 Informacja o istotnych transakcjach zawartych przez spółkę z podmiotami powiązanymi

W 2012 roku Spółka nie zawarła żadnych istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

2.4 Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2012 roku poręczeniach i gwarancjach

2.4.1 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Spółkę

W 2012 roku Interbud - Lublin S.A. udzieliła gwarancji na zabezpieczenie kaucji wadialnych, należytego wykonania kontraktów oraz właściwego usunięcia wad i usterek za pośrednictwem banków i instytucji ubezpieczeniowych.

Poniżej zaprezentowano zestawienie poręczeń i gwarancji wadialnych jakie Spółka INTERBUD-LUBLIN S.A. udzieliła w 2012 roku oraz do dnia zatwierdzenia raportu rocznego.

Kontrakt	Inwestor	Data obowiązywania	Kwota (zł)	Data wystawienia polisy
Wymiana sieci zewnętrznych : wodno-kanalizacyjnej i deszczowej na terenie [Szpitala Neuropsychiatrycznego im. prof. M.Kaczyńskiego SPZOZ w Lublinie	Szpital Neuropsychiatryczny SPZOZ w Lublinie	21.11.2011-20.01.2012	40 000,00	17.11.2011
Remont pomieszczeń w budynku SOMATYK na potrzeby Oddziału Leczenia Zaburzeń Nerwicznych	Szpital Neuropsychiatryczny SPZOZ w Lublinie	21.12.2011-20.01.2012	6 000,00	19.12.2011
Budowa kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami w miejscowości Pasieka i Słodków pierwszy z przepompownią ścieków, rurociągiem tłocznym	Gmina Kraśnik	06.02.2012-08.03.2012	40 000,00	02.02.2012
Budowa sieci kanalizacyjnej grawitacyjno-tłocznej wraz z pompowniami i przyłączami w miejscowości Wola Mysłowska	Gmina Wola Mysłowska	20.02.2012-21.03.2012	70 000,00	15.02.2012
Budowa toru dojazdowego od stacji Świdnik do terminalu Portu Lotniczego Lublin S.A. w Świdniku wraz z infrastrukturą towarzyszącą z wyłączeniem branży srk	PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Centrum Realizacji Inwestycji Oddział w Lublinie	23.03.2012-22.05.2012	100 000,00	23.02.2012, 18.04.2012
Zaprojektowanie osiedla mieszkaniowego składającego się z dziesięciu wielorodzinnych budynków mieszkalnych na 736 mieszkań oraz biurowca, wraz z garażami podziemnymi wielostanowiskowymi, garażem naziemnym wielostanowiskowym i wielopoziomowym, infrastrukturą, zagospodarowaniem terenu i obiektami towarzyszącymi oraz wybudowanie "pod klucz" 2 (dwóch) wielorodzinnych budynków mieszkalnych na 132 mieszkania oraz biurowca z garażami wielostanowiskowymi, infrastrukturą, zagospodarowaniem terenu i obiektami towarzyszącymi na działce położonej w Warszawie przy ul. Gilarskiej woj. mazowieckie	Wojskowe Towarzystwo Budownictwa Społecznego KWATERA Sp. z o.o.	26.03.2012-25.05.2012	1 000 000,00	21.03.2012

Budowa budynku szkoły Podstawowej z oddziałami przedszkolnymi wraz z zagospodarowaniem, urządzeniem i uzbrojeniem terenu w dzielnicy Sławin w Lublinie - ETAP I	GMINA Miasto Lublin 20-095 Lublin Plac Łokietka 1	27.03.2012- 26.05.2012	500 000,00	26.03.2012
Budowa na terenie Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w Białej Podlaskiej Centrum Chorób Zakaźnych i Ftyzjopulmonologicznych, Centrum Dydaktyczno – Administracyjnego wraz z przychodnią rehabilitacyjną i hotelem, dodatkowego piętra dla potrzeb oddziałów: kardiologicznego i rehabilitacyjnego wraz z przebudową innych pomieszczeń w budynku 1D”	Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Białej Podlaskiej, 21-500 Biała Podlaska, ul. Terebelska 57-65	12.04.2012- 11.06.2012	500 000,00	04.04.2012
Termomodernizacja budynków Szpitala Neuropsychiatrycznego w Lublinie dofinansowana ze Środków Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w ramach Programu Priorytetowego SYSTEMU ZIELONYCH INWESTYCIJ- GIS’.	Szpital Neuropsychiatryczny im. Prof. M. Kaczyńskiego, Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Lublinie ul. Abramowicka 2	16.04.2012-15.05.2012	100 000,00	04.04.2012
Budowa sieci uzbrojenia terenu- branża sanitarna, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna, budowa dróg i parkingów wraz z zagospodarowaniem terenu” CZĘŚĆ I	PORT LOTNICZY LUBLIN S.A. Ul.Hempla 6 20-008 Lublin	25.04.2012-24.07.2012	500 000,00	23.04.2012
O D T J w Lublinie	WOJEWÓDZKI OŚRODEK RUCHU DROGOWEGO W LUBLINIE 20-218 Lublin ul. Hutnicza 3	25.04.2012-25.05.2012	100 000,00	23.04.2012
Projekt i budowa światłowodowej linii telekomunikacyjnej. Pakiet nr 1 Świdnik	Komenda wojewódzka Policji w Lublinie 20-019 Lublin ul.Narutowicza 73	20.06.2012-20.07.2012	700,00	19.06.2012
Projekt i budowa światłowodowej linii telekomunikacyjnej. Pakiet nr 2 Łęczna	Komenda wojewódzka Policji w Lublinie 20-019 Lublin ul.Narutowicza 74	20.06.2012-20.07.2012	2 800,00	19.06.2012
Projekt i budowa światłowodowej linii telekomunikacyjnej. Pakiet nr 3 Chełm	Komenda wojewódzka Policji w Lublinie 20-019 Lublin ul.Narutowicza 75	20.06.2012-20.07.2012	2 800,00	19.06.2012
Budowa wielorodzinnych budynków mieszkalnych nr 6 i nr 7 wraz z instalacjami wewnętrznymi, sieciami rozdzielczymi, przyłączami oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Droga Męczenników Majdanka /Doświadczalna w Lublinie (osiedle Felin)	Zarząd Nieruchomości komunalnych 20-112 Lublin ul. Grodzka 12	20.07.2012-18.09.2012	100 000,00	17.07.2012

Zaprojektowanie i wybudowanie nowej siedziby III Komisariatu Policji w Lublinie przy ulicy Kunickiego 42	Komenda Wojewódzka Policji w Lublinie 20019 Lublin ul. Narutowicza 73	23.08.2012-20.11.2012	205 000,00	22.08.2012r 17.09.2012r
Wykonanie budowy sieci kanalizacji sanitarnej w rejonie ul.Dębowej w Lublinie	Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Lublinie	06.11.2012-20.12.2012	15 000,00	05.11.2012
Wykonanie przebudowy kanalizacji deszczowej w ulicy Wolskiej w Lublinie wraz z odprowadzeniem wód deszczowych do rzeki Czerniejówki	Gmina Lublin Plac Wł. Łokietka 1 20-109 Lublin	30.11.2012-30.12.2012	25 000,00	26.11.2012
Zaprojektowanie i wybudowanie nowej siedziby Komendy powiatowej Policji w Rykach wraz z zapleczem technicznym	Komenda wojewódzka Policji w Lublinie 20-019 Lublin ul. Narutowicza 75	07.12.2012-07.01.2013 08.01.2013-06.03.2013	250 000,00 250 000,00	27.11.2012 02.01.2013
Budowa Innowacyjnego Centrum Patologii i Terapii Zwierząt Uniwersytetu Przyrodniczego przy ul. Głębokiej 30 w Lublinie	Uniwersytet Przyrodniczy w Lublinie Ul. Akademicka 13 Pokój 54 20-950 Lublin	11.01.2013-12.03.2013 11.01.2013-12.04.2013	1 200 000,00	08.01.2013 11.03.2013
Budowa zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej w mieście Nałęczów	Gmina Nałęczów ul. Lipowa 3 24-150 Nałęczów	05.02.2013-06.03.2013	50 000,00	04.02.2013
Remont budynku Sądu Okręgowego w Lublinie przy Pl.Czechowicza 1	Sąd Okręgowy w Lublinie ul. Krakowskie Przedmieście 43 20-076 Lublin	25.04.2013-24.05.2013	250 000,00	23.04.2013
Opracowanie dokumentacji, wykonanie robót budowlanych oraz opracowanie dokumentacji rejestracyjnej lądowiska dla śmigłowców przy Wojewódzkim Szpitalu Specjalistycznym w Białej Podlaskiej	Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Białej Podlaskiej 21-500 Biała Podlaska ul.Terebelska 57-65	26.04.2013-25.05.2013	20 000,00	25.04.2013
Wykonanie drogi i parkingu na terenie Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w Białej Podlaskiej.	Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Białej Podlaskiej 21-500 Biała Podlaska ul.Terebelska 57-65	26.04.2013-25.05.2013	5 000,00	25.04.2013

Poniżej zaprezentowano zestawienie udzielonych przez Spółkę gwarancji ubezpieczeniowych należytego wykonania i usunięcia wad i usterek w 2012 r. oraz do dnia zatwierdzenia raportu rocznego.

Kontrakt	Inwestor	Data obowiązywania	Kwota (w zł)	Data wystawienia polisy
Budowa budynku mieszkaniowego wielorodzinnego Etap I w Warszawie ul. Szeligowska-Patio Avenir	Bouygues Immobilier Polska	05.03.2012-20.07.2013	900.000,00	05.03.2012

Budowa sieci kanalizacyjnej grawitacyjno-tłocznej wraz z przepompowniami i przyłączami w m. Wola Mysłowska	Gmina Wola Mysłowska Wola Mysłowska 57 21-426 Wola Mysłowska	12.03.2012-30.01.2013	56 382,76	08.03.2012
		31.01.2013-15.01.2016	16 914,83	
Wykonanie robót związanych z termomodernizacją budynków Szpitala Neuropsychiatrycznego SPOZOZ przy ul. Abramowickiej 2 w Lublinie	Szpital Neuropsychiatryczny im. Prof. M.Kaczyńskiego Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Lublinie, ul.Abramowicka 2, 20-442 Lublin	10.05.2012-30.01.2013	341 767,85	09.05.2012
		31.01.2013-15.01.2016	102 530,36	
Budowa na terenie Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w Białej Podlaskiej Centrum Chorób Zakaźnych i Ftyzjopulmonologicznych, Centrum Dydaktyczno – Administracyjnego wraz z przychodnią rehabilitacyjną i hotelem, dodatkowego piętra dla potrzeb oddziałów: kardiologicznego i rehabilitacyjnego wraz z przebudową innych pomieszczeń w budynku 1D”	Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Białej Podlaskiej 21-500 Biała Podlaska ul.Terebelska 57-65	05.06.2012-04.01.2014	1 160 461,45	04.06.2012
Budowa wielorodzinnych budynków mieszkalnych nr 6 i nr 7 wraz z instalacjami wewnętrznymi, sieciami rozdzielczymi, przyłączami oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Droga Męczenników Majdanka /Doświadczalna w Lublinie (osiedle Felin)	Zarząd Nieruchomości komunalnych 20-112 Lublin ul.Grodzka 12	04.09.2012-21.08.2014	819 829,86	04.09.2012
		22.08.2014-06.08.2017	245 948,96	
Budowa budynku biurowo-laboratoryjnego w Lublinie na działce oznaczonej nr 5/4 przy ul. Hajdowskiej 14	POLEKSBU-TRADE Sp. z o.o. 20-151 Lublin ul. Franciszka Stefczyka 36	24.10.2012-30.09.2013	83 110,50	24.10.2012
		01.10.2013-15.09.2016	83 110,50	

Budowa kanalizacji sanitarnej w miejscowościach Snopków-Jastków-Panieńszczyzna	Gmina Jastków Panieńszczyzna Ul. Chmielowa 3 21-002 Jastków	5 lat licząc od dnia bezusterkowego odbioru końcowego robót budowlanych budowy kanalizacji sanitarnej	300 000,00	08.11.2012
Wykonanie budowy sieci kanalizacji sanitarnej w rejonie ulicy Dębowej w Lublinie	MPWiK Sp. Z o.o. Al. Piłsudskiego 15 20-407 Lublin	04.12.2012-18.06.2013	32 419,00	29.11.2012
		19.06.2013-03.07.2016	9 726,00	
Budowa trakcji trolejbusowej i zasilania na ulicy Bohaterów Monte Cassino	Przedsiębiorstwo Robót Drogowych Lubartów Spółka Akcyjna ul. Krańcowa 7 21-100 Lubartów (Lider Konsorcjum)	08.04.2013-09.03.2014	119 782,86	16.04.2013
		10.03.2014-22.02.2017	35 934,86	

2.4.2 Poręczenia i gwarancje udzielone Spółce

Poniżej przedstawiono zestawienie poręczeń i gwarancji należytego wykonania kontraktu oraz poręczeń i gwarancji właściwego usunięcia wad i usterek udzielone Spółce w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r., oraz do dnia zatwierdzenia raportu rocznego.

Kontrakt	Kontrahent	Data obowiązywania	Kwota (w zł)	Data wystawienia polisy
Montaż urządzeń dźwigowych do budynku biurowca przy ul. Żwirki i Wigury w Lublinie	KONE Sp. z o.o.	01.02.2012-31.05.2012	35.800,00	01.02.2012
		15.06.2012-30.09.2012		15.06.2012
		22.10.2012-31.12.2012		22.10.2012
Montaż urządzeń dźwigowych do budynku biurowca przy ul. Żwirki i Wigury w Lublinie	KONE Sp. z o.o.	01.06.2012-31.06.2015	17.900,00	01.02.2012
		01.10.2012-30.09.2015		15.06.2012
		01.01.2013-31.12.2015		22.10.2012
Roboty budowlane-wykonanie stanu surowego bud. E os. Brzozy II	MOVIS Sp. z o.o.	08.12.2011-07.12.2014	70.284,66	15.03.2012
Wykonanie ścianki berlińskiej na budowie budynku wielorodzinnego przy ul. Szeligowskiego w Warszawie „Patio Avenir”	Przedsiębiorstwo Wod-Inż. Sp. z o.o.	16.03.2012-01.07.2012	15.500,00	16.03.2012
Budowa kanalizacji sanitarnych w miejscowościach Snopków, Jastków, Panieńszczyzna	PRI ENERGOPOL-LUBLIN S.A.	16.04.2012-30.10.2013	306.120,62	16.04.2012
		31.10.2013-14.11.2016	91.836,19	
Zespół budynków mieszkalnych przy ul. Wileńska/ul. Głęboka	PRI ENERGOPOL-LUBLIN S.A.	29.05.2012-09.10.2014	22.275,00	31.05.2012

Wykonanie zadaszienia tarasów, dachu nad platformami, dachów na nadszymbiu windy, wyłazów dachowych wraz z obróbką wpustów dachowych (budynek przy ul. Żwirki i Wigury w Lublinie)	KARYA Sp. z o.o.	13.06.2012 30.09.2012	17.438,30	19.06.2012
Wykonanie pokrycia dachowego, stropodachu, dachu zielonego nad garażem, budynek A2 (Wikana os. Marina)	KARYA Sp. z o.o.	27.06.2012 30.09.2012	19.481,83	09.07.2012
Dostawa i montaż stolarki ALU do przebudowy i remontu byłej przychodni przy ul. M.C. Skłodowskiej w Lublinie	Fabryka Okien Spectrum Sp. zo.o.	30.09.2012- 13.09.2015	1.647,00	10.08.2012
Dostawa i montaż stolarki ALU do przebudowy i remontu byłej przychodni przy ul. M.C. Skłodowskiej w Lublinie	Fabryka Okien Spectrum Sp. z o.o.	10.08.2012- 29.09.2012	5.490,00	10.08.2012
Roboty budowlane w ramach zadania: termomodernizacja budynków Szpitala Neuropsychiatrycznego w Lublinie	Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe EDACH Sp. z o.o.	25.05.2012- 31.01.2013	316.786,50	16.07.2012
		01.02.2013- 02.03.2016	95 035,95	
Wykonanie podłogi podniesionej technicznej w budynku usługowo-mieszkalnym przy ul. Żwirki i Wigury w Lublinie	TIM-EX Sp.j. J.Olek, A.Sikorzak-Olek	03.10.2012- 29.02.2016	22.250,00	09.10.2012
Wykonanie sieci gazowej zasilającej wraz z przyłączami do budynków nr 1,2,3,4	PRI ENERGOPOL-LUBLIN S.A.	31.08.2012- 30.08.2015	3.525,00	29.08.2012
Roboty rozbiórkowe zadania pt. podniesienie poziomu opieki zdrowotnej i bezpieczeństwa epidemiologicznego w strefie nadgranicznej Unii Europejskiej - Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Białej Podlaskiej	VMG Polska Sp. z o.o.	05.07.2012- 15.09.2012	27.000,00	05.07.2012
Roboty rozbiórkowe zadania pt. podniesienie poziomu opieki zdrowotnej i bezpieczeństwa epidemiologicznego w strefie nadgranicznej Unii Europejskiej - Wojewódzki Szpital Specjalistyczny w Białej Podlaskiej	VMG Polska Sp. z o.o.	16.09.2012- 15.09.2015	13.500,00	05.07.2012
Budowa kanalizacji sanitarnych w miejscowościach Snopków, Jastków, Panieńszczyzna	PRI ENERGOPOL-LUBLIN S.A.	5 lat od dnia bezusterkowego końcowego odbioru robót budowlanych budowy kanalizacji sanitarnej	300.000,00	08.11.2012
Kompleksowa realizacja wentylacji garaży podziemnych, wentylacji części nadziemnych oraz klimatyzacji – budowa budynku usługowo-mieszkalnego przy ul. Żwirki i Wigury w Lublinie	Klima-Went Sp. z o.o.	07.09.2012- 25.11.2012	201.450,00	07.09.2012
Wykonanie stanu zerowego budynków (roboty ziemne, fundamenty, konstrukcja piwnic) 6 i 7 wraz z instalacjami wewnętrznymi, sieciami,	DELTA-K	09.11.2012- 30.01.2013	61.285,53	09.11.2012

przyłączami, zagospodarowaniem terenu przy ul. Droga Męczenników Majdanka/Doświadczalna w Lublinie		31.01.2013-15.07.2017		
Dostawa, montaż, odbiór 4 urządzeń dźwigowych do budowy budynku wielorodzinnego przy ul. Szeligowskiej w Warszawie	KONE Sp. z o.o.	17.01.2013 30.04.2013	- 178.657,50	17.01.2013
Wykonanie chodnika wzdłuż Al. Racławickiej i ul. Żwirki i Wigury oraz dojazdu i drogi wewnętrznej – budowa budynku usługowo-mieszkalnego przy ul. Żwirki i Wigury w Lublinie	Zakład Usługowo-Handlowy EKSAM M. Suszek	07.01.2013-31.12.2015	6.600,00	07.01.2013
Budowa sieci i przyłączy wodno-kanalizacyjnych dla wielorodzinnych budynków mieszkalnych nr 6 i 7 przy ul. Droga Męczenników Majdanka/Doświadczalna w Lublinie	TEKAM Sp. z o.o.	14.02.2013-01.07.2013	19 803,00	14.02.2013
		14.02.2013-01.07.2016	8 487,00	
Dostawa i montaż konstrukcji stalowych – budowa budynku usługowo-mieszkalnego przy ul. Żwirki i Wigury w Lublinie	BETSTAL Kępka i Synowie Sp.j.	17.01.2013-01.02.2016	9.126,85	17.01.2013

2.5 Informacje o kredytach i pożyczkach

W dniu 21 maja 2012 roku z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. umowę kredytu rewolwingowego w kwocie 4 mln zł z terminem wymagalności 20 maja 2015 r. Oprocentowanie ww. kredytu jest liczone po podstawie zmiennej stawki WIBOR 1M i powiększonej o 3% marży.

W 2012 roku Spółka udzieliła czterech pożyczek w spółce zależnej RUPES Sp. z o.o. na podstawie odpowiednio:

- umowy z dnia 18.09.2012r. – 1.005.000,00 zł,
- umowy z dnia 20.09.2012r. – 1.163.000,00 zł,
- umowy z dnia 24.09.2012r. – 1.000.000,00 zł,
- umowy z dnia 17.10.2012r. – 100.000,00 zł.

Termin zwrotu pożyczki z 18.09.2012 strony ustaliły na 31.12.2013 r., pożyczki z 20.09.2012 r. na 31.03.2014, pożyczki z 24.09.2012 na 30.06.2014, pożyczki z 17.10.2012 r. na 30.09.2014r. Oprocentowanie pożyczek z 18.09.2012r, 20.09.2012r. oraz 24.09.2012 r. jest liczone na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego w okresie trwania umowy pożyczki i powiększone o 2 punkty procentowe marży. Oprocentowanie pożyczki z 17.10.2012 r. jest liczone na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego w okresie trwania umowy pożyczki i powiększone o 1 punkt procentowy marży.

Ponadto po zakończeniu 2012 roku Emitent udzielił Spółce RUPES kolejnych pięciu pożyczek na podstawie:

- umowy z dnia 25.03.2013r. – 800.000,00 zł,
- umowy z dnia 26.03.2013r. – 800.000,00 zł,
- umowy z dnia 27.03.2013r. – 800.000,00 zł,
- umowy z dnia 28.03.2013r. – 800.000,00 zł,
- umowy z dnia 30.04.2013r. – 200.000,00 zł

Pożyczkobiorca Spółka RUPES zobowiązała się do zwrotu wszystkich ww. pożyczek do dnia 31.03.2015 r. Oprocentowanie wszystkich pożyczek z 2013 r. jest liczone na podstawie zmiennej stawki WIBOR 3M notowanej w ostatnim dniu roboczym danego miesiąca kalendarzowego w okresie trwania umowy pożyczki i powiększone o 1 punkt procentowy marży.

Pożyczki zostały udzielone na finansowanie bieżącej działalności spółki RUPES.

W 2012 roku Spółka nie wypowiedziała umów kredytu i pożyczek.

2.6 Istotne zdarzenia, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym

W dniu 2 stycznia 2012 roku Emitent podpisał z Przedsiębiorstwem Robót Inżynieryjnych „Energopol-Lublin” S.A. z siedzibą w Lublinie umowę na realizację części prac związanych z wykonaniem kanalizacji sanitarnej w miejscowościach Snopków, Jastków, Panieńszczyzna. Przedmiot umowy obejmuje realizację prac związanych z wykonaniem III i IV etapu budowy kanalizacji sanitarnej w w/w miejscowościach, zakup kompletnej tłoczni ścieków T2 oraz usunięcie usterek w okresie gwarancyjnym. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy wynosi 4,98 mln zł netto. O szczegółach umowy Emitent informował raportem bieżącym nr 1/2012 z dnia 2 stycznia 2012 roku. W związku z zawarciem ww. umowy łączna wartość umów zawartych pomiędzy Emitentem a Energopol-Lublin w okresie od listopada 2011 roku wyniosła ok. 8,98 mln zł netto.

W dniu 7 lutego 2012 roku Emitent podpisał z firmą Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie dwie umowy na budowę kompleksu budowlanego o charakterze mieszkalnym zlokalizowanego przy ul. Szeligowskiego w Warszawie. Obie umowy zostały zawarte w ramach realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą Patio Avenir. Inwestycja składa się z części realizowanych w dwóch etapach. Przedmiotem pierwszej umowy jest realizacja przez Emitenta w charakterze generalnego wykonawcy budynku B w ramach I Etapu Inwestycji. Emitent za wykonanie przedmiotu ww. umowy czyli realizację I etapu projektu otrzyma wynagrodzenie w wysokości 18 mln zł netto. Drugą z zawartych umów była umowa warunkowa, o wejściu której w życie Emitent poinformował w raporcie bieżącym nr 41/2012 z dnia 14 grudnia 2012 roku. Wynagrodzenie za realizację robót objętych Umową na Etap II wynosi ok. 15 mln zł netto. O szczegółach obu umów, o których mowa powyżej Emitent informował raportem bieżącym nr 3/2012 z dnia 8 lutego 2012 roku.

W dniu 22 lutego 2012 roku na podstawie art. 649 4 §1 kodeksu cywilnego Emitent złożył spółce RUPES Sp. z o.o. (Inwestor) oświadczenie o odstąpieniu z winy Inwestora (ze skutkiem na dzień odstąpienia) od umowy o roboty budowlane. Przedmiotem umowy było wykonanie robót budowlanych w zakresie i zgodnie z dokumentacją projektową oraz pozwoleniem na budowę budynku zlokalizowanego w Lublinie. O odstąpieniu od ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 4/2012 z dnia 22 lutego 2012 roku.

W dniu 5 marca 2012 roku Spółka złożyła do Sądu Okręgowego w Lublinie IX Wydział Gospodarczy pozew przeciwko RUPES Sp. z o.o. (Inwestor) o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym należności w kwocie 4,519 mln zł wynikających z umowy o roboty budowlane o odstąpieniu od której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 4/2012. Sąd udzielił Emitentowi zabezpieczenia roszczenia przed wszczęciem postępowania poprzez ustanowienie na rzecz Emitenta hipoteki przymusowej w kwocie 4,488 mln zł na nieruchomości stanowiącej własność Inwestora.

W dniu 9 marca 2012 roku Emitent otrzymał pismo, w którym spółka Galeria Chełmska Sp. z o.o. (Inwestor) poinformowała o niespełnieniu warunku zawieszającego umowy zawartej w dniu 4 stycznia 2012 roku pomiędzy Emitentem a Inwestorem (Umowa). Zgodnie z Umową Inwestor powierzył Emitentowi kompleksową realizację budowy centrum handlowo-usługowego „Galeria Chełmska” wraz z opracowaniem projektu, pełną infrastrukturą inżynieryjno-techniczną i komunikacyjną oraz drogami zewnętrznymi prowadzącymi do nieruchomości za wynagrodzeniem w kwocie 120 mln zł netto (Inwestycja). O powyższym zdarzeniu Spółka poinformowała raportem bieżącym nr 6/2012 z dnia 9 marca 2012 roku.

W dniu 21 marca 2012 roku do Spółki wpłynęło oświadczenie, w którym spółka UAB „Willemen Lithuania” z siedzibą w Wilnie (Inwestor) poinformowała o niespełnieniu się warunku zawieszającego umowy zawartej w dniu 14 października 2010 roku pomiędzy Emitentem a Inwestorem na budowę apartamentów mieszkalnych na Litwie (Umowa). O uzyskaniu powyższego oświadczenia Spółka poinformowała raportem bieżącym nr 7/2012 z dnia 21 marca 2012 roku.

W dniu 2 kwietnia 2012 roku Spółka złożyła do Sądu Okręgowego w Lublinie IX Wydział Gospodarczy pozew przeciwko RUPES Sp. z o.o. (Inwestor) o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym należności w kwocie 3,5 mln zł obejmującej należności z tytułu kary umownej naliczonej Inwestorowi w związku odstąpieniem od umowy o roboty budowlane z winy Inwestora. Spółka informowała o złożeniu pozwu raportem bieżącym nr 8/2012 w dniu 3 kwietnia 2012 roku.

W dniu 9 maja 2012 roku Emitent powziął informację o wyborze w tym dniu oferty złożonej przez Emitenta w ramach przetargu nieograniczonego na wykonanie szeregu robót budowlanych na terenie Wojewódzkiego Szpitala Specjalistycznego w Białej Podlaskiej (Inwestor) w ramach przedsięwzięcia inwestycyjnego pn. „Podniesienie poziomu opieki zdrowotnej i bezpieczeństwa epidemiologicznego w strefie nadgranicznej Unii Europejskiej”. Wartość złożonej przez Spółkę oferty wynosi 38,7 mln zł brutto. O wyborze oferty w ww. przetargu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2012 z dnia 9 maja 2012 roku.

W dniu 14 maja 2012 roku Emitent zawarł z trzema osobami fizycznymi (Sprzedający) umowę sprzedaży (Umowa Sprzedaży) 100% udziałów w RUPES Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie (RUPES). Na mocy Umowy Sprzedaży ww. osoby fizyczne sprzedały Emitentowi łącznie 900 udziałów w RUPES, które stanowią 100% kapitału zakładowego tej spółki za łączną kwotę 4,2 mln zł netto. Własność wszystkich udziałów RUPES przeszła na Emitenta w momencie podpisania Umowy Sprzedaży. Zgodnie z treścią Umowy Sprzedaży zapłata ceny za udziały nastąpi w terminie do dnia 30 kwietnia 2013 roku.

Następnie w tym samym dniu tj. 14 maja 2012 roku Emitent zawarł z RUPES umowę zobowiązującą do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokali użytkowych, sprzedaży lokali użytkowych i udziałów w lokalu użytkowym (Umowa Zobowiązująca).

Ponadto również w dniu 14 maja 2012 roku Emitent zawarł z RWD sp. z o.o. (RWD) umowę przedwstępną sprzedaży (Umowa Przedwstępna). Na mocy Umowy Przedwstępnej Emitent zobowiązał się zawrzeć w terminie do dnia 30 kwietnia 2013 roku umowę na mocy, której Interbud-Lublin sprzeda RWD Lokale, o których mowa w Umowie Zobowiązującej za łączną cenę 4,2 mln zł

netto a RWD te Lokale kupi. O zawarciu wszystkich ww. umów Emitent informował w raporcie bieżącym 11/2012 roku z dnia 15 maja 2012 roku.

W dniu 21 maja 2012 roku Emitent zawarł ugodę z firmą RUPES, w której postanowiono, iż RUPES zapłaci do dnia 31 grudnia 2012 roku Emitentowi kwotę w wysokości 4,388 tys. zł co stanowi należność Emitenta z tytułu wykonanych robót budowlanych. Ponadto Emitent zrzekł się pozostałej kwoty roszczenia wynikającej ze złożonego pozwu w dniu 5 marca 2012 roku przeciwko RUPES i cofnął powództwo w tym zakresie. O zawarciu ww. ugody Emitent informował w raporcie bieżącym 12/2012 roku z dnia 22 maja 2012 roku.

W dniu 23 maja 2012 r. Emitent otrzymał drugostronnie podpisaną umowę z firmą Henpol Sp. z o.o. na wykonanie robót budowlanych w budynku biurowym zlokalizowanym w Lublinie przy ul. Grygowej/ Pancerniaków. Przedmiotem Umowy obejmuje wykonanie przez Emitenta robót instalacyjnych na Inwestycji, które to roboty realizowane będą w dwóch etapach polegających na:

- w ramach I etapu realizacji m.in. instalacji wewnętrznych poziomu „-1” budynku biurowego składającego się z segmentów „A” i „B” oraz łącznika „C” oraz instalacje wewnętrzne budynku „A” wod.-kan., p.poż., wentylacji, oddymiania i klimatyzacji, grzewczymi i chłodniczymi, kanalizacji deszczowej, elektrycznymi i teletechnicznymi oraz budowie przyłączy,
- w ramach etapu II realizacji instalacji wewnętrznych budynku „B” i łącznika „C” (wod.-kan., p.poż., wentylacji, oddymiania i klimatyzacji, grzewczymi i chłodniczymi, kanalizacji deszczowej, elektrycznymi i teletechnicznymi), zgodnie z dokumentacją wykonawczą, harmonogramem rzeczowo-finansowym, standardami materiałowymi oraz zakresem prac wskazanymi przez Henpol Sp. z o.o.. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy wynosi ok. 13,65 mln zł netto. O szczegółach umowy Emitent informował raportem bieżącym nr 13/2012 z dnia 23 maja 2012 roku.

W dniu 25 maja 2012 roku Emitent podpisał z firmą RUPES umowę o roboty budowlane. Przedmiotem Umowy jest wykonanie przez Emitenta w charakterze generalnego wykonawcy robót budowlanych w ww. budynku zlokalizowanym na nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury w zakresie i zgodnie z dokumentacją projektową i wykonawczą, pozwoleniem na budowę, standardami wykończenia i materiałowymi oraz harmonogramem rzeczowym dostarczonymi przez RUPES. Cena kontraktowa za wykonanie robót została określona na kwotę 17,85 mln zł. O szczegółach umowy Emitent informował raportem bieżącym nr 14/2012 z dnia 25 maja 2012 roku.

W dniu 31 maja 2012 roku upłynął termin na przystąpienie przez drugą stronę do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Lublinie przy Alei Kraśnickiej, ulicy Gęsiej i ulicy Owczej, który to termin został wyznaczony w drodze rozmów negocjacyjnych prowadzonych pomiędzy Emitentem a podmiotami z grupy Klepierre. Ujawnienie informacji dotyczącej okoliczności prowadzonych negocjacji sprzedaży Nieruchomości zostało w dniu 11 marca 2011 r. opóźnione w trybie art. 57 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, z uwagi na fakt, iż jej przekazanie do publicznej wiadomości mogłoby negatywnie wpłynąć na przebieg lub wynik tych negocjacji przez co zagrozić interesom obecnych lub przyszłych akcjonariuszy Emitenta. Emitent informował o tym raportem bieżącym nr 15/2012 z dnia 31 maja 2012r.

W dniu 1 czerwca 2012 roku Emitent zawarł ugodę sądową z firmą RUPES, w której RUPES zobowiązał się pod rygorem egzekucji sądowej zapłacić na rzecz Emitenta kwotę w wysokości 1 tys. zł w terminie 60 dni od dnia zawarcia niniejszej ugody wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek zwłoki w terminie płatności. Ponadto Emitent zrzekł się pozostałej kwoty roszczenia wynikającej ze złożonego pozwu w dniu 2 kwietnia 2012 roku przeciwko RUPES i cofnął powództwo w tym zakresie. O zawarciu ww. ugody Emitent informował w raporcie bieżącym 16/2012 roku z dnia 1 czerwca 2012 roku.

W dniu 5 czerwca 2012 roku Emitent podpisał z Wojewódzkim Szpitalem Specjalistycznym w Białej umowę na wykonanie robót budowlanych składających się na zadanie inwestycyjne pod nazwą: „Podniesienie poziomu opieki zdrowotnej i bezpieczeństwa epidemiologicznego w strefie nadgranicznej Unii Europejskiej”. Na przedmiot Umowy składa się m.in.: wykonanie przebudowy części pomieszczeń na 1,2 i 3 kondygnacji wraz z nadbudową 4 kondygnacji budynku 1D dla potrzeb oddziałów kardiologicznego i rehabilitacyjnego, wykonanie budynku Centrum Chorób Zakaźnych i Ftyzjopulmonologicznych, wykonanie budynku Centrum Dydaktyczno-Administracyjnego wraz z przychodnią rehabilitacyjną i hotelem, wykonanie robót zewnętrznych oraz wyposażenie budynków w elementy wyposażenie określone w Umowie. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy wynosi ok. 31,8 mln zł netto. O szczegółach umowy Emitent informował raportem bieżącym nr 20/2012 z dnia 6 czerwca 2012 roku.

W dniu 29 czerwca 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie podziału zysku netto Spółki za rok. Na mocy ww. uchwały zysk netto za rok 2011 w kwocie 9.176.189,20 zł podzielono w następujący sposób:

- a) kwotę 2.034.640 zł przeznaczono na wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, co oznacza iż kwota dywidendy przypadająca na jedną akcję wyniosła 29 groszy,
- b) kwotę 3.000.000 zł przeznaczono na utworzenie kapitału rezerwowego,
- c) kwotę 4.141.549,20 zł przeznaczono na powiększenie kapitału zapasowego.

Jednocześnie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło dzień dywidendy na dzień 6 lipca 2012 roku oraz termin wypłaty dywidendy na dzień 17 grudnia 2012 roku. Dywidendą objętych zostało 4.514.400 akcji imiennych serii A, B i C oraz 2.501.600 akcji na okaziciela serii D i E. O podjęciu ww. uchwały Emitent informował w raporcie bieżącym nr 24/2012 z dnia 29 czerwca 2012 roku.

W dniu 27 lipca 2012 roku Emitent zawarł z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. aneksy do umów odpowiednio o kredyt w rachunku bieżących oraz o kredyt odnawialny rewolwingowy o zawarciu, których to umów Emitent informował w raporcie bieżącym nr 21/2011. Na mocy przedmiotowych aneksów termin spłaty ww. kredytów został ustalony na dzień 24 sierpnia 2012 roku. Emitent informował o podpisaniu aneksów raportem bieżącym nr 30/2012 z dnia 27 lipca 2012 roku.

W dniu 4 września 2012 roku Emitent podpisał z Gminą Miasto Lublin umowę na wykonanie robót budowlanych polegających na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinny wraz z instalacjami wewnętrznymi, sieciami rozdzielczymi, przyłączami oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Droga Męczenników Majdanka/Doświadczalna w Lublinie. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy wynosi ok. 7,48 mln zł netto. O szczegółach umowy Emitent informował raportem bieżącym nr 32/2012 z dnia 4 września 2012 roku.

W dniu 5 września 2012 roku Emitent zawarł z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. aneksy do umów odpowiednio o kredyt w rachunku bieżących oraz o kredyt odnawialny rewalwingowy o zawarciu, których to umów Emitent informował w raporcie bieżącym nr 21/2011. Na mocy przedmiotowych aneksów termin spłaty ww. kredytów został ustalony na dzień 23 sierpnia 2013 roku. Emitent informował o podpisaniu aneksów raportem bieżącym nr 33/2012 z dnia 6 września 2012 roku.

W dniu 19 września 2012 roku spółka zależna Emitenta – RUPES Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. działającym w imieniu własnym i na rzecz Banku Spółdzielczego w Krasnymstawie umowę kredytu obrotowego. Na mocy umowy Bank udzielił Rupes kredyt obrotowy w wysokości 23 mln zł, z którego środki zostaną wykorzystane na współfinansowanie inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo-mieszkalnego garażem podziemnym w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury Al. Raławickiej. Emitent informował o podpisaniu w/w umowy kredytowej raportem bieżącym nr 35/2012 z dnia 20 września 2012 roku.

W dniu 24 października 2012 roku spółka zależna Emitenta – RUPES Sp. z o.o. otrzymała z Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie X Wydział Ksiąg Wieczystych zawiadomienie o dokonaniu w dniu 18 października br. wpisu hipotek umownych z równym pierwszeństwem wpisów w kwotach odpowiednio 31,28 mln zł oraz 7,82 mln zł ustanowionych na nieruchomości należącej do Rupes, położonej w Lublinie przy ul. Żwirki i Wigury i Al. Raławickiej, na której to nieruchomości Rupes realizuje inwestycję polegającą na budowie budynku usługowo-mieszkalnego z garażem podziemnym. Hipoteki ustanowione zostały na rzecz Banków jako zabezpieczenie umowy kredytu obrotowego w wysokości 23 mln zł z dnia 19 września 2012 roku. O zawarciu ww. umowy kredytowej Emitent informował w raporcie bieżącym nr 35/2012 z dnia 2012 roku, zaś o ustanowieniu hipotek Emitent informował raportem bieżącym nr 37/2012 z dnia 24 października 2012 roku.

W dniu 31 października 2012 roku Emitent złożył do Sądu Rejonowego wnioski o ustanowienie dodatkowego zabezpieczenia spłaty kredytu w rachunku bieżącym, o udzieleniu którego Emitent informował w raporcie bieżącym nr 33/2012 z dnia 6 września 2012 roku, w formie hipoteki na nieruchomościach o wartości nie mniejszej niż 8,5 mln zł. O złożeniu ww. wniosków Emitent informował raportem bieżącym nr 38/2012 z dnia 31 października 2012 roku. Po zakończeniu okresu sprawozdawczego w dniu 01 marca Emitent powziął informację, że wpisane zostały na nieruchomościach Emitenta dwie hipoteki umowne do kwoty 3,46 mln każda oraz jedna hipoteka umowna do kwoty 2 mln. O powzięciu tej informacji Emitent poinformował raportem bieżącym nr 2/2013 z dnia 1 marca 2013 roku.

W dniu 15 listopada 2012 r. Interbud-Lublin S.A. zawarł z Limbex Sp. z o.o. umowę na wykonanie robót budowlanych. Przedmiotem Umowy jest realizacja robót budowlanych polegających na kompleksowym wykonaniu stanu deweloperskiego budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 4 i nr 5 z garażami podziemnymi wraz z instalacjami wewnętrznymi, instalacjami zewnętrznymi oraz zagospodarowaniem terenu przy ul. Droga Męczenników Majdanka w Lublinie w ramach realizacji projektu Osiedle Felin. Wynagrodzenie za zrealizowanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 11,23 mln zł netto. O zawarciu ww. umowy Emitent informował w raporcie bieżącym nr 40/2012 z dnia 15 listopada 2012 roku.

W dniu 17 grudnia 2012 roku została w całości wypłacona dywidenda dla akcjonariuszy posiadających akcje zdematerializowane Interbud-Lublin S.A. Jednocześnie na mocy porozumień zawartych w dniu 17 grudnia 2012 roku z akcjonariuszami posiadającymi akcje imienne Interbud-Lublin S.A. termin wypłaty dywidendy z tych akcji został przesunięty do dnia 31 grudnia 2013 roku. Z tytułu przesunięcia terminu wypłaty dywidendy z akcji akcjonariuszom przysługiwać będą odsetki od kwoty dywidendy do dnia jej zapłaty w wysokości 6,4% w skali roku. O wypłacie dywidendy z akcji zdematerializowanych oraz o zawarciu ww. porozumień Emitent informował w raporcie bieżącym nr 42/2012 z dnia 17 grudnia 2012 roku.

2.7 Istotne zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

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

W dniu 11 marca 2013 roku Emitent zawarł z BLUE ESTATE Sp. z o.o. przedwstępną umowę sprzedaży (Umowa) nieruchomości o powierzchni nie mniejszej niż 20 423 m² i nie większej niż 20 750 m² położonych przy Alei Kraśnickiej, ulicy Gęsiej i ulicy Owczej w Lublinie (Nieruchomości). Nieruchomości, o których mowa powyżej stanowią część gruntów, na których zgodnie z intencją Emitenta, realizowane będą projekty mniejszych obiektów handlowych składających się na kompleks w postaci parku handlowego (Centrum Handlowe). O zawarciu ww. umowy Emitent informował w raporcie bieżącym nr 3/2013 z dnia 12 marca 2013 roku.

W dniu 2 kwietnia 2013 roku zawarł z Nordic Apartments Sp. z o.o. umowę (Umowa) o generalne wykonawstwo budynku mieszkaniowo-usługowego "NORDIC HAVEN" w Bydgoszczy przy ul. Grottgera (Zadanie Inwestycyjne). Zgodnie z postanowieniami Umowy wejdzie ona w życie po uprawomocnieniu się pozwolenia na budowę, nie później jednak niż 30 września 2013 roku. Przedmiotem Umowy jest kompleksowe wykonanie przez Generalnego Wykonawcę Zadania Inwestycyjnego w zakresie wykonania prac projektowych (dokumentacja robocza wykonawcza i powykonawcza), realizacji robót budowlanych wraz z uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu, sporządzenia dokumentacji powykonawczej wykonanych robót oraz uzyskania wszelkich koniecznych opracowań, uzgodnień, pozwoleń i decyzji oraz wszelkich innych czynności skutkujących przekazaniem Inwestorowi gotowego obiektu wraz z infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną, zgodnie z funkcją tego obiektu. O zawarciu ww. umowy Emitent informował w raporcie bieżącym nr 5/2013 z dnia 2 kwietnia 2013 roku.

W dniu 30 kwietnia 2013 roku Emitent dokonał płatności 20% ceny za udziały w RUPES (Cena), o której mowa w Umowie Sprzedaży zawartej pomiędzy Emitentem a trzema osobami fizycznymi na mocy, której ww. osoby fizyczne sprzedały Emitentowi łącznie 900 udziałów w RUPES, które stanowią 100% kapitału zakładowego tej spółki. Obecnie strony Umowy Sprzedaży prowadzą rozmowy w zakresie zawarcia aneksu dotyczącego rozliczenia pozostałej części Ceny. Do dnia 30 kwietnia 2013 r. nie doszło do realizacji Umowy Przedwstępnej o której mowa w raporcie bieżącym

nr 11/2012 z 15 maja 2012 roku tj. nie została zawarta umowa sprzedaży na rzecz RWD sp. z o.o. lokali, o których mowa w wymienionej Umowie Przedwstępnej. O ww. zdarzeniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 6/2013 z dnia 30 kwietnia 2013 roku.

3 Sytuacja finansowa Emitenta

3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Poniżej przedstawiono podstawowe wielkości oraz ich dynamikę z rachunku wyników Spółki za lata 2012-2011.

Rachunek wyników (w tys. zł)

Wyszczególnienie	2012	2011	Dynamika w %
Przychody ze sprzedaży	148 970	123 209	20,9%
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	134 067	102 676	30,6%
Zysk brutto ze sprzedaży	14 903	20 533	-27,4%
Koszty sprzedaży i marketingu	773	505	53,2%
Koszty ogólnego zarządu	5 914	4 782	23,7%
Zysk ze sprzedaży	8 216	15 246	-46,1%
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	-669	-1 265	-47,1%
Zysk operacyjny	7 547	13 982	-46,0%
Przychody finansowe	264	263	0,5%
Koszty finansowe	5 552	4 208	31,9%
Zysk z działalności gospodarczej	2 259	10 036	-77,5%
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0	0	n/d
Zysk brutto	2 259	10 036	-77,5%
Podatek dochodowy	625	2 150	-70,9%
Zysk netto	1 633	7 886	-79,3%
EBIT	7 811	14 245	-45,2%
Amortyzacja	532	419	26,8%
EBITA	8 343	14 664	-43,1%

W 2012 roku łączne przychody ze sprzedaży wyniosły 149 mln zł wobec 123,2 mln zł w 2011 r. (wzrost o 20,9%). Emitent zanotował obniżenie marży na sprzedaży o 6,7 pp. z 16,7 do 10,0%.

EBIT (zysk przed zapłaceniem odsetek oraz podatku) za rok 2012 wyniósł 7,81 mln zł wobec 14,24 mln zł w roku 2011 i był niższy w porównywanym okresie o 45,2%.

Spółka wypracowała w 2012 roku zysk netto w wysokości 1,63 mln zł, o 79,3% mniejszy niż w roku poprzedzającym. Na spadek zysku netto decydujący wpływ miał koszt obsługi zadłużenia (wzrost o 31,9%), koszty sprzedaży i marketingu (wzrost o 53,2%), koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów (wzrost o 30,6%) oraz amortyzacja (wzrost o 26,8%). Zapłacone odsetki od kredytów i leasingu wyniosły 5,6 mln zł wobec 4,2 mln zł w roku poprzedzającym.

Majątek Spółki oraz jego źródła finansowania, strukturę i dynamikę na dzień 31.12.2012 i 31.12.2011 przedstawiono w poniższych tabelach:

Bilans (w tys. zł)

Aktywa	2012.12.31	Struktura	2011.12.31	Struktura	Dynamika w %
Wartości niematerialne i prawne	148	0,1%	218	0,1%	-32,3%
Rzeczowe aktywa trwałe	2 158	1,2%	2 097	1,3%	2,9%
Należności długoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	n/d
Inwestycje długoterminowe	55 461	31,3%	48 008	29,6%	15,5%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	939	0,5%	804	0,5%	16,8%
Razem aktywa trwałe	58 705	33,1%	51 127	31,6%	14,8%
Zapasy	63 101	35,6%	68 133	42,1%	-7,4%
Należności krótkoterminowe	35 451	20,0%	32 968	20,4%	7,5%
Inwestycje krótkoterminowe	11 975	6,8%	5 801	3,6%	106,4%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 133	4,6%	3 909	2,4%	108,1%
Razem aktywa obrotowe	118 660	66,9%	110 811	68,4%	7,1%
Razem aktywa	177 365	100,0%	161 938	100,0%	9,5%

Wartość majątku Spółki w analizowanym okresie wzrosła o 9,5%. W strukturze majątku największy udział (66,9%) miały aktywa obrotowe, w których dominujący udział miały zapasy (35,6%) (tj. nieruchomości pod działalność deweloperską, domy wielorodzinne w budowie i część niesprzedanych lokali w przekazanych do użytkowania budynkach) i należności krótkoterminowe (20%). Aktywa trwałe stanowiły 33,1% majątku ogółem. Najpoważniejszą pozycję aktywów trwałych są inwestycje długoterminowe 31,3%, na które składają się nieruchomości gruntowe zlokalizowane w Lublinie z przeznaczeniem pod zabudowę komercyjno-mieszkaniową.

Pasywa	2012.12.31	Struktura	2011.12.31	Struktura	Dynamika
Kapitał podstawowy	702	0,4%	702	0,4%	-0,1%
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0,0%	0	0,0%	n/d
Akcje własne	0	0,0%	0	0,0%	n/d
Kapitał zapasowy	53 409	30,1%	49 267	30,7%	8,4%
Kapitał z aktualizacji wyceny	51	0,0%	51	0,0%	-0,5%
Pozostałe kapitały rezerwowe	3 000	1,7%	0	0,0%	n/d
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 290	-0,7%	0	0,0%	n/d
Zysk (strata) netto	1 633	0,9%	7 886	4,9%	-79,3%
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0,0%	0	0,0%	n/d
Razem kapitał własny	57 505	32,4%	57 906	36,0%	-0,7%

Rezerwy na zobowiązania	5 988	3,4%	4 525	2,8%	32,3%
Zobowiązania długoterminowe	42 924	24,2%	44 254	27,5%	-3,0%
Zobowiązania krótkoterminowe	70 746	39,9%	53 944	33,6%	31,1%
Rozliczenia międzyokresowe	203	0,1%	19	0,0%	968,4%
Razem zobowiązania rezerwy na zobowiązania	119 860	67,6%	102 742	64,0%	16,7%
Razem pasywa	177 365	100,0%	160 648	100,0%	10,4%

W wyniku przeznaczenia z zysku 2011 r. na kapitał zapasowy i rezerwy 7,1 mln zł, niepodzielonemu zyskowi z 2012 r. 1,7 mln zł oraz straty z lat ubiegłych – 1,3 mln zł (korekta wyniku lat ubiegłych z tyt. korekty kosztu wytworzenia sprzedanych produktów gotowych) kapitały własne Spółki na koniec 2012 r. nieznacznie zmalały o 0,7% w stosunku do końca 2011 r., a ich udział w pasywach wyniósł 32,4% i był mniejszy o 3,6 pp. od udziału na koniec 2011 r. Udział kapitału obcego w finansowaniu aktywów wyniósł 67,6% na koniec 2012 r. i był większy o 3,6 pp. od analogicznego udziału w okresie poprzedzającym. Udział zobowiązań długoterminowych był zbliżony i wyniósł odpowiednio 24,2% i 27,2%. Łącznie udział kapitałów długoterminowych w finansowaniu aktywów na koniec 2012 roku wyniósł 56,6%. Należy stwierdzić, że Spółka osiągnęła bezpieczny poziom finansowania, a jej kapitał pracujący (kapitał obrotowy netto) na koniec 2012 był dodatni i wynosił 41,7 mln zł.

Podstawowe wskaźniki finansowe Spółki za okres 2012-2011 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2012	2011	Dynamika
Rentowność operacyjna	5,07%	11,35%	-55,36%
Rentowność netto	1,10%	6,40%	-82,87%
Rentowność aktywów (ROA)	0,92%	4,87%	-81,09%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	2,84%	15,50%	-81,67%
Stopa zadłużenia	67,58%	63,95%	5,67%
Rotacja należności w dniach	87	98	-11,06%
Rotacja zobowiązań w dniach	193	192	0,44%
Wskaźnik płynności	1,68	2,05	-18,35%
Wskaźnik płynności szybki	0,67	0,72	-6,72%
Liczba akcji	7 016 000	7 016 000	0,00%
Wartość księgowa na 1 akcję w zł	8,20	8,25	-0,69%
Zysk na 1 akcję zwykłą	0,23	1,12	-79,29%

Spółka zwraca uwagę na dodatnie wskaźniki rentowności tak na poziomie wyniku operacyjnego jak i na poziomie zysku netto. Rentowność sprzedaży netto 1,1% przełożyła się na poziom zwrotu z kapitałów własnych wynoszący 2,8% na koniec 2012 r. Inkaso należności wyniosło na koniec 2012 - 87 dni i zostało skrócone o 11 dni do okresu poprzedzającego. W tym samym czasie zmniejszył się okres obsługi zadłużenia z 192 na 193 dni. Poziom rotacji jest charakterystyczny dla branży budowlanej, a szczególnie dla robót zleconych w generalnym wykonawstwie. Wskaźnik płynności na koniec 2012 roku osiągnął bardzo bezpieczny poziom wynoszący 1,68.

3.2 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za 2012 rok

Na przestrzeni 2012 roku nie wystąpiły żadne czynniki o nietypowym charakterze, które w istotny sposób wpłynęłyby na wyniki za rok obrotowy a nie zostałyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

3.3 Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi.

Wartości wskaźników bilansu oraz rachunku zysków i strat, które zostały przedstawione w punkcie *Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno - finansowych* należy uznać za prawidłowe. Na dzień 31 grudnia 2012 roku Spółka posiadała odpowiedni poziom płynności finansowej i bez problemów spłacała swoje zobowiązania. Osiągnięte wyniki, a także wartości wskaźników finansowych wskazują na stabilną sytuację finansową Spółki. Zarządzanie zasobami finansowymi w Spółce należy uznać za prawidłowe, kreujące wartość dodaną dla akcjonariuszy.

Kwota limitów bankowych dotyczących kredytów w rachunku bieżącym przyznanych Spółce a przeznaczonych na finansowanie działalności bieżącej na 31 grudnia 2012 roku wynosiła 22,546,0 tys. zł. Łączne przyznane limity kredytowe i gwarancyjne zarówno bankowe i ubezpieczeniowe dla Spółki na 31 grudnia 2012 roku wynosiły 30.986,2 tys. zł.

Zagrożenia związane z zasobami finansowymi:

- ryzyko zmian kursów walut (nie występuje w istotnym dla Spółki zakresie - zakupy i sprzedaż oraz inwestycje prowadzone są wyłącznie w walucie krajowej),
- ryzyko zmian stóp procentowych,
- zmiana cen zakupu materiałów.

W obecnej sytuacji Zarząd nie widzi zagrożenia zmniejszenia dostępności limitów bankowych i ubezpieczeniowych.

Działania minimalizujące zagrożenia:

- dywersyfikacja produktów finansowych pomiędzy 2 bankami kredytującymi oraz 3 towarzystwami ubezpieczeniowymi przydzielającymi limity gwarancyjne;
- stały monitoring wykorzystania zasobów finansowych Spółki;
- nadwyżki finansowe lokowane są w bezpieczne bankowe lokaty krótko- i średnioterminowe.

3.4 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W 2013 r. Spółka nie planuje tak inwestycji kapitałowych jak i nakładów na powiększenie lub modernizację aktywów produkcyjnych. Niemniej w przypadku znalezienia atrakcyjnych cenowo i lokalizacyjnie nieruchomości w Lublinie Spółka może dokonać zakupów pod kątem inwestycji długoterminowej lub zasilenia „banku ziemi” finansując je ze środków własnych (zatrzymany zysk netto i amortyzacja).

3.5 Wykorzystanie środków z emisji

W 2012 roku Spółka nie emitowała żadnych papierów wartościowych.

3.6 Prognozy wyników finansowych

Spółka nie publikowała prognoz tak jednostkowych jak i skonsolidowanych wyników finansowych.

4 Perspektywy rozwoju Emitenta

4.1 Opis perspektyw rozwoju

Główne działania INTERBUD-LUBLIN S.A. w najbliższych latach koncentrować się będą na działalności deweloperskiej na rynku lubelskim. Spółka zamierza dostosować wolumen sprzedaży z działalności deweloperskiej do aktualnych potrzeb rynku lokalnego, przy czym w najbliższej przyszłości Emitent zobowiązany jest dostosować swoje działania operacyjne do wymogów określonych na podstawie znowelizowanej ustawy deweloperskiej. Ustawa deweloperska nakłada na deweloperów wiele nowych obowiązków. Ustawa precyzuje m.in.: środki ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę, zasady i tryb zawierania umów deweloperskich, obowiązki przedkontraktowe dewelopera, treść umowy deweloperskiej, prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej oraz zasady postępowania ze środkami nabywcy w razie upadłości dewelopera. Jedną z najistotniejszych zmian to konieczność zawierania umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego. Kolejną ważną zmianą jest nałożenie na dewelopera obowiązku założenia dla każdego nabywcy bankowego rachunku powierniczego. Deweloperzy będą mieli możliwość refinansowania swoich inwestycji w zależności od postępu realizacji tych inwestycji. Przygotowywanie tzw. prospektów informacyjnych to następny obowiązek, jaki nakłada na deweloperów nowa ustawa.

W roku 2012 Spółka kontynuowała realizację następujących projektów w Lublinie: Brzozy II przy ul. Dunikowskiego – 4 budynki wielorodzinne, Botanik II przy ul. Willowej – 2 budynki wielorodzinne. Na bazie aktualnie zgromadzonego tzw. banku ziemi Spółka ma zapewnioną perspektywę kontynuacji działalności deweloperskiej w atrakcyjnych lokalizacjach w Lublinie na kilka lat. W perspektywie 2013 roku realizowana będzie m.in. w ramach projektu Botanik III, budowa kolejnych dwóch bloków mieszkalnych, których oddanie do użytkowania zaplanowane jest na maj 2013 roku. W III kwartale 2013 roku planowane jest oddanie do użytku dwóch budynków przy ul. Dunikowskiego w ramach projektu Brzozy III. Ponadto Spółka w 2013r. rozpocznie realizację kolejnych projektów deweloperskich w Kraśniku (woj. lubelskie) oraz szybko rozwijającej się dzielnicy Lublina- Felin.

Emitent prowadzi również aktywne działania związane ze sprzedażą gruntów pod realizację kompleksu w postaci parku handlowego w okolicach ul. Gęsiej i Al. Kraśnickiej w Lublinie. Pozostała działalność Spółki koncentrować się będzie na pozyskiwaniu głównie od inwestorów prywatnych nowych kontraktów budowlanych, na obszarze województwa lubelskiego, 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.

W związku z działaniami, o których mowa powyżej Spółka nie planuje w najbliższym czasie wydatków inwestycyjnych przeznaczonych na powiększenie czy modernizację majątku produkcyjnego.

4.2 Strategia Interbud-Lublin S.A.

Do najistotniejszych elementów działań strategicznych Emitenta należą:

- zapewnienie Spółce właściwej struktury oraz źródeł finansowania zarówno obecnych jak i przyszłych projektów deweloperskich z zachowaniem należytej ostrożności,
- kontynuowanie procesu pozyskania nowych gruntów w celu zwiększenia skali działalności i dalszego rozwoju,
- maksymalnie najlepsze wykorzystanie istniejącego banku ziemi w odpowiednim czasie,
- współpraca z bankami oraz pomoc klientom w uzyskaniu kredytów bankowych na zakup mieszkań,
- zapewnienie własnym siłom wykonawczym możliwości realizacji inwestycji poprzez kontynuowanie przedsięwzięć w zakresie realizacji własnych projektów w zakresie budownictwa mieszkaniowego i zdobycie znaczącej pozycji rynkowej na rynku lokalnym w tym zakresie, a także rozpoczęcie realizacji projektów w zakresie nieruchomości komercyjnych (typu galerie handlowe) oraz kompleksowej obsługi jednostek samorządu terytorialnego w województwie lubelskim w zakresie dużych przedsięwzięć infrastrukturalnych,
- ciągłe umacnianie zaufania klientów do Spółki.

Poza wymienionymi wyżej działaniami Zarządu, które będą kontynuowane w 2013 roku, Emitent będzie dążył do dalszego zwiększania wolumenu sprzedaży w porównaniu do roku poprzedniego.

4.3 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Emitenta

4.3.1 Czynniki zewnętrzne

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

W relacjach handlowych, sytuacja makroekonomiczna ma wpływ na warunki zawierania umów, zaś pogorszenie kondycji partnerów handlowych może prowadzić do powstawania zatorów płatniczych.

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

Dodatkowo na rynku budowlanym, na którym działa Spółka funkcjonuje bardzo duża 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. Dodatkowo perspektywy rozwoju uzależnione są również od stopnia nasilenia działań przez firmy konkurencyjne, gdyż wzrost konkurencji pociąga za sobą spadek marż.

4.3.2 Czynniki wewnętrzne

Strategia działania Spółki od samego początku koncentruje się na umacnianiu pozycji na rynku lokalnym i zdobywaniu przewagi konkurencyjnej poprzez wysoką jakość świadczonych usług, oferowanie kompleksowych rozwiązań, elastyczność oferty, poszerzanie posiadanych kompetencji i budowanie nowych. W przypadku realizacji robót przekraczających możliwości Spółki, przystępuje ona do konsorcjum ubiegającego się o realizację projektu.

W działalności INTERBUD-LUBLIN SA coraz większą 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, tj. nieuzyskanie lub nieterminowe uzyskanie odpowiednich zgód i zezwoleń administracyjnych na budowę, wady prawne nieruchomości, niekorzystne warunki atmosferyczne, niekorzystne warunki terenowe (wody gruntowe, niestabilność warstw gruntu) czy też nieszczęśliwe wypadki w trakcie budowy.

Ze względu na profil działalności Spółki i rosnącą skalę działania prawdopodobne jest zwiększenie udziału finansowania zewnętrznego i kosztów finansowych z ich obsługi. Ze względu na długoterminowy charakter pełnych cykli projektów ich realizacja może wymagać pomostowego finansowania zewnętrznego. Wzrosty rynkowych stóp procentowych mogą więc negatywnie oddziaływać na sytuację finansową Spółki.

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 Spółka 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 Spółki.

Do czynników wewnętrznych pozytywnie wpływających na rozwój Emitenta należą: jasno sprecyzowana strategia rozwoju, stabilny akcjonariat Spółki, ugruntowana pozycja na rynku deweloperski oraz duża wiarygodność potwierdzona obecnością Spółki na Giełdzie Papierów Wartościowych oraz członkostwie w Polskim Związku Firm Deweloperskich oraz duża ilość gruntów w posiadaniu, w przeznaczeniu pod inwestycje.

4.4 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, w jakim stopniu Spółka jest na nie narażona

4.4.1 Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność

4.4.1.1 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

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

4.4.1.2 Ryzyko związane ze zmianami w ustawodawstwie

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

4.4.1.3 Ryzyko związane z cenami materiałów

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. INTERBUD-LUBLIN S.A. 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.

4.4.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki

4.4.2.1 Ryzyko związane z uzależnieniem od głównych dostawców

Ryzyko zagrożenia trwałym uzależnieniem się Spółki od dostawców jest ograniczone. Spółka stara 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 Spółki okresowych problemów z dostępem do wynajmowanego sprzętu budowlanego, z którego Spółka korzysta.

4.4.2.2 Ryzyko związane z konkurencją

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

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

4.4.2.3 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.

4.4.2.4 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

W działalności Spółki coraz większą 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. 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), nieszczęśliwe wypadki w trakcie budowy lub nieprzewidziane trudności techniczne.

Wystąpienie któregośkolwiek z wymienionych zdarzeń może spowodować wzrost kosztów projektu, a w szczególnych przypadkach nawet brak możliwości zakończenia projektu. Każda z tych okoliczności może mieć istotny negatywny wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki.

4.4.2.5 Ryzyko związane z warunkami 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.

4.4.2.6 Ryzyko związane z możliwościami nabywania gruntów pod nowe projekty

Źródłem przyszłego sukcesu Spółki 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 Spółkę. Obecnie INTERBUD-LUBLIN S.A. 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 Spółki 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.

4.4.2.7 Ryzyko związane ze stabilnością zatrudnienia i utrzymaniem pracowników

Działalność INTERBUD-LUBLIN S.A. prowadzona jest przede wszystkim w oparciu o wiedzę i doświadczenie wysoko kwalifikowanej kadry pracowniczej, w szczególności inżynierskiej.

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.

4.4.3 Identyfikacja ryzyka finansowego

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.

4.4.3.1 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.

4.4.3.2 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.

4.4.3.3 Ryzyko związane z płynnością

Spółka przywiązuje szczególną wagę do zachowania równowagi pomiędzy finansowaniem swojej działalności inwestycyjnej, a terminową spłatą zobowiązań. Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z różnych źródeł finansowania, takich jak: przedpłaty klientów, kredyty bankowe czy leasing finansowy i operacyjny. W 2012 roku w Spółce nie nastąpiło ryzyko związane z zachowaniem płynności.

4.4.3.4 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.

5 Władze

5.1 Zarząd

5.1.1 Skład

Na dzień 31 grudnia 2012 roku Zarząd Interbud-Lublin przedstawiał się następująco:

Krzysztof Jaworski – Prezes Zarządu

Jacek Drozd – Wiceprezes Zarządu

5.1.2 Opis zmian w składzie Zarządu w 2012 roku

W 2012 roku nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu. Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego raportu okresowego skład Zarządu nie uległ zmianie.

5.1.3 Wynagrodzenie

Członkowie Zarządu powoływani są uchwałą Rady Nadzorczej. Zatrudnieni są na podstawie umów o pracę. Wartość wynagrodzenia uzależniona jest od indywidualnych obowiązków oraz od obszarów odpowiedzialności powierzonych poszczególnym członkom Zarządu.

Wynagrodzenie członków Zarządu z tytułu pełnionych funkcji

Wynagrodzenie członków Zarządu	01.01.-31.12.2012	01.01.-31.12.2011
	wartość przyznanych wynagrodzeń [tys. zł]	wartość przyznanych wynagrodzeń [tys. zł]
Krzysztof Jaworski	330	263
Jacek Drozd	300	240
Razem	630	503

Pan Krzysztof Jaworski nie pobiera wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu w spółce zależnej IB-Nieruchomości.

5.2 Rada Nadzorcza

5.2.1 Skład

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawiał się w sposób następujący:

Pan Jan Pomorski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Pan Witold Matacz	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Pan Henryk Dąbrowski	Członek Rady Nadzorczej
Pani Agata Matacz-Rynkiewicz	Członek Rady Nadzorczej
Pan Jacek Koczwara	Członek Rady Nadzorczej

Pan Włodzimierz Jan Sitko Członek Rady Nadzorczej

Pan Maciej Matusiak Członek Rady Nadzorczej

Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa pięć lat.

Do dnia zatwierdzenia do publikacji niniejszego raportu rocznego skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

5.2.2 Opis zmian w składzie Rady Nadzorczej w 2012 roku

Skład osobowy Rady Nadzorczej w okresie od 1 stycznia 2012 do 29 czerwca 2012 roku przedstawiał się w sposób następujący:

Pan Jan Pomorski Przewodniczący Rady Nadzorczej
Pan Witold Matacz Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Pan Henryk Dąbrowski Członek Rady Nadzorczej
Pan Mariusz Kicia Członek Rady Nadzorczej
Pani Agata Matacz-Rynkiewicz Członek Rady Nadzorczej
Pan Jacek Koczwara Członek Rady Nadzorczej

W dniu 29 czerwca 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki odwołało z dniem 29 czerwca 2012 r. Pana Mariusza Kicia z funkcji Członka Rady Nadzorczej Spółki. Jednocześnie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało z dniem 29 czerwca 2012 r. do pełnienia funkcji Członków Rady Nadzorczej Spółki Pana Włodzimierza Jana Sitko oraz Pana Macieja Matusiaka. Emitent poinformował o tym fakcie raportem bieżącym nr 23/2012 z dnia 29 czerwca 2012 roku.

5.2.3 Wynagrodzenie

Wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej została określona Uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. z dnia 10 lutego 2010 roku.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej [tys. zł]	01.01.-31.12.2012			01.01.-31.12.2011		
	Rada Nadzorcza	Umowa o pracę	Razem	Rada Nadzorcza	Umowa o pracę	Razem
Jan Pomorski	33	-	33	21	-	21
Witold Matacz	25	62,9	87,9	17,5	55,2	72,7
Henryk Dąbrowski	20	-	20	12	-	12
Mariusz Kicia (członek RN do 29.06.2012)	6	nd	nd	14	-	14
Agata Matacz- Rynkiewicz	20	12,72	32,72	10	27	37
Jacek Koczwara (członek RN od	22	-	22	6	0	6

14.07.2011 r.)						
Włodzimierz Jan Sitko (członek RN od 29.06.2012)	14	-	14	nd	nd	nd
Maciej Matusiak (członek RN od 29.06.2012)	16	-	16	nd	nd	nd
Razem	156	75,62	231,62	80,5	82,20	162,7

5.3 Akcje Emitenta posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę, odrębnie dla każdej z tych osób, na dzień zatwierdzenia raportu rocznego, tj. 30 kwietnia 2013 r. przedstawia się następująco:

Zarząd					
Lp.	Posiadacz akcji	Ilość akcji ogółem	Akcje uprzywilejowane	Akcje zwykłe	Wartość nominalna akcji (w zł)
1.	Krzysztof Jaworski	820.800	820.800	0	82.080,00
2.	Jacek Drozd	0	0	0	0,00

Rada Nadzorcza					
Lp.	Posiadacz akcji	Ilość akcji ogółem	Akcje uprzywilejowane	Akcje zwykłe	Wartość nominalna akcji (w zł)
1.	Jan Pomorski	0	0	0	0,00
2.	Witold Matacz	3.854.006	3.693.600	160 406	385.400,60
3.	Agata Matacz-Rynkiewicz	0	0	0	0,00
4.	Henryk Dąbrowski	0	0	0	0,00
5.	Włodzimierz Jan Sitko	0	0	0	0,00
6.	Jacek Koczwarą	0	0	0	0,00
7.	Maciej Matusiak	0	0	0	0,00

Akcje uprzywilejowane są uprzywilejowane co do głosu, w ten sposób, że na jedną akcję przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu.

Informacje na temat posiadanych udziałów i akcji w jednostkach powiązanych Spółki, będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących Spółkę zostały opisane w punkcie *Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki* powyżej.

5.4 Umowy z osobami zarządzającymi

Spółka nie zawarła umów z osobami zarządzającymi, które przewidywałyby rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia bez ważnej przyczyny lub ich odwołania będącego następstwem połączeniu lub przejęcia Spółki.

6 Akcje i akcjonariat

6.1 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy INTERBUD-LUBLIN S.A.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 701.600,00 zł i dzieli się na 7.016.000 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Struktura kapitału zakładowego INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień 31 grudnia 2012 r. została zaprezentowana poniżej:

Seria akcji	Rodzaj akcji	Ilość akcji	Ilość głosów	Ilość akcji w obrocie
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

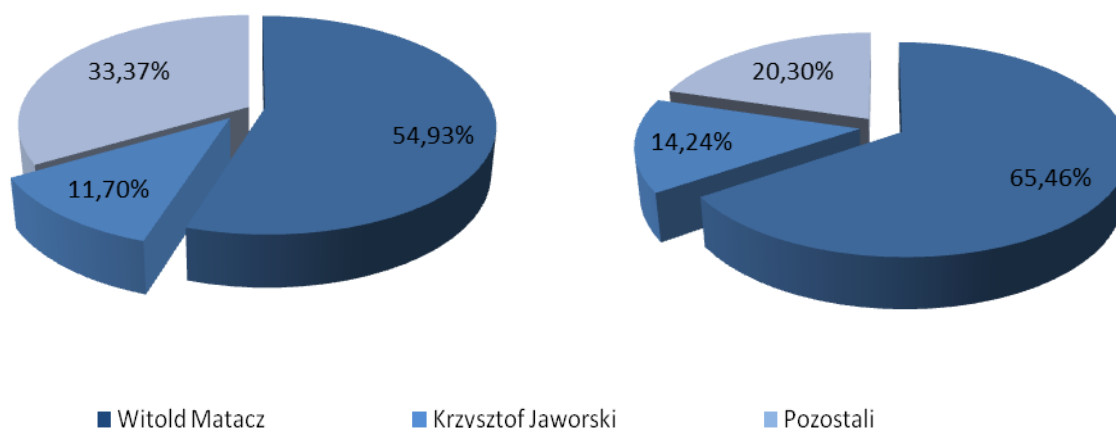
6.2 Akcjonariat

Struktura akcjonariatu INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawiała się następująco:

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	52,65%	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



Do dnia zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania nie miały miejsca żadne zmiany w stanie posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

6.3 Akcje własne

Na dzień 31 grudnia 2012 r. jak i na dzień przekazania niniejszego Sprawozdania Spółka nie posiadała akcji własnych.

W trakcie 2012 r. Spółka nie nabywała oraz nie zbywała akcji własnych.

6.4 Umowy dotyczące akcjonariuszy i obligatariuszy

Zarząd Spółki nie posiada żadnych informacji o zawartych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy lub obligatariuszy.

7 Pozostałe informacje

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

Emitent złożyła do Sądu Okręgowego w Lublinie I Wydział Cywilny pozew przeciwko Katolickiemu Uniwersytetowi Lubelskiemu Jana Pawła II w Lublinie o zapłatę należności za wykonane przez Emitenta roboty budowlane. Emitent informował o tym raportem bieżącym nr 27/2011 z 18.11.2011 r. W chwili obecnej postępowanie sądowe przed sądem I instancji toczy się nadal.

Ponadto należy wspomnieć, że Emitent zawarł w 2012 roku dwie ugody ze Spółką RUPES, co zostało opisane w niniejszym sprawozdaniu w punkcie 2.6 Istotne zdarzenia, które miały miejsce w okresie sprawozdawczym.

Dodatkowo Spółka informuje, iż w styczniu 2012 roku otrzymała decyzję Komisji Nadzoru Finansowego o umorzeniu postępowania administracyjnego dotyczącego znaczących akcjonariuszy, o którym była mowa w szczególności w raporcie okresowym za III kwartał 2010 roku w punkcie 17 tj. Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu na, który sporządzono skrócone kwartalne

sprawozdanie finansowe, mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe spółki. Poza powyższymi, Spółka lub jednostka od niej zależna nie są stroną postępowania toczącego się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczącym zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnej, którego wartość stanowi, co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Emitent 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 Emitenta.

7.2 Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie są prowadzone programy kontroli akcji pracowniczych.

7.3 Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. oświadcza, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi Rada Nadzorcza w drodze uchwały podjęła w dniu 8 listopada 2012 r. decyzję w sprawie wyboru firmy DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 232, na podmiot uprawniony do badania jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego INTERBUD-LUBLIN S.A. za rok 2012, a także do przeglądu jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego INTERBUD-LUBLIN S.A. za I półrocze 2013r., badania jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego INTERBUD-LUBLIN S.A. za rok 2013, przeglądu jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego INTERBUD-LUBLIN S.A. za I półrocze 2014r. oraz badania jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego INTERBUD-LUBLIN S.A. za rok 2014.

Umowa z podmiotem, o którym mowa powyżej została zawarta w dniu 14 listopada 2012 roku. Umowa została zawarta na czas wykonania jej przedmiotu.

Wynagrodzenie dla biegłego rewidenta w 2012 i 2011 roku przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie w zł (netto)	Rok 2012	Rok 2011
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego	10.000 zł	10.800 zł
Wynagrodzenie za przegląd półrocznego sprawozdania finansowego	9.500 zł	7.000 zł
Razem wynagrodzenie biegłego rewidenta w okresie	19.500 zł	17.800 zł

Poza wskazanymi wymienionymi Spółka nie korzystała z innych usług biegłego rewidenta.

7.4 Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

W trakcie prac budowlanych Emitent realizując przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić wymogi ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Jako właściciel nieruchomości Emitent zobowiązany jest do utrzymania we prawidłowym stanie drzewostanu rosnącego na terenie przyszłej budowy. Roboty ziemne oraz inne roboty związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w pobliżu drzew lub krzewów należy wykonywać w sposób mający na względzie ich bezpieczeństwo. W przypadku gdy Emitent przygotowuje teren pod budowę projektów deweloperskich lub w czasie prowadzenia inwestycji doprowadzi do szkody w środowisku (wycinka drzew), wówczas niezbędne jest przeprowadzenie kompensacji przyrodniczej adekwatnej do powstałych strat w środowisku. Przykładem działania kompensacyjnego stosowanego przez Emitenta jest prowadzenie nasadzenia zamiennego.

7.5 *Prace badawczo – rozwojowe*

Spółka nie prowadzi istotnych działań z zakresu badań i rozwoju. Jednakże na bieżąco analizuje nowe technologie budowlane pojawiające się na rynku, w aspekcie możliwości ich zastosowania w swojej działalności.

7.6 *Zatrudnienie*

Zatrudnienie w Spółce prezentowało się w następujący sposób:

Wyszczególnienie	31.12.2012	31.12.2011
Pracownicy umysłowi	68	59
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	53	57
Pracownicy młodociani	32	24
Razem	153	140

Średnie zatrudnienie w osobach i w etatach w 2012 roku przedstawiono poniżej:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w osobach	Przeciętne zatrudnienie w etatach
Pracownicy umysłowi	62	60
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	54	54
Pracownicy młodociani	26	26
Razem	142	140

7.7 *Zasady sporządzenia sprawozdania finansowego za 2012 rok*

Sprawozdanie finansowe Spółki zawarte w ramach raportu za rok obrotowy 2012 sporządzone zostało zgodnie z polityką rachunkowości Spółki opartą na zasadach rachunkowości wynikających z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Raport roczny, którego elementem jest ww. sprawozdanie finansowe oraz niniejsze sprawozdanie z działalności zostało sporządzone na podstawie § 91 w związku z § 82 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia w sprawie informacji bieżących i okresowych [...].

8 Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego przez Emitenta w 2012 roku

Spółka INTERBUD-LUBLIN S.A. przyjęła do stosowania w roku 2012 zasady ładu korporacyjnego opublikowane w dokumencie „Dobre praktyki spółek notowanych na GPW” (dalej jako: DPSN, Dobre Praktyki), stanowiącym Załącznik do Uchwały Nr 20/1287/2011 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 19 października 2011 roku. Zasady Dobrych Praktyk zamieszczone są na stronie <http://www.corp-gov.gpw.pl>.

Jednocześnie na mocy Uchwały Rady Giełdy Nr 19/1307/2012 z dnia 21 listopada 2012 r. w sprawie uchwalenia zmian „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW” Zasady Ładu Korporacyjnego uległy zmianie. Od dnia 1 stycznia 2013 r. Spółkę obowiązują zasady zawarte w Załączniku do Uchwały Nr 19/1307/2012 Rady Giełdy z dnia 21 listopada 2012 r. W związku z ww. uchwałą Spółka opublikowała w dniu 8 kwietnia 2013 r. raport EBI, w którym poinformowała, iż nie przyjmuje do stosowania zasad zawartych odpowiednio w części II pkt. 1 ppkt.9a oraz części IV pkt. 10 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

8.1 *Odstąpienie od postanowień zbioru zasad ładu korporacyjnego*

Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. podjął decyzję o odstąpieniu od zamiaru stosowania zasady ładu korporacyjnego określonej w części II pkt. 2 „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW”.

Zgodnie z przedmiotową zasadą Spółka powinna zapewnić funkcjonowanie swojej strony internetowej również w języku angielskim. Zgodnie z informacjami zawartymi w Prospekcie Emisyjnym INTERBUD-LUBLIN S.A. (str. 207) zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 16 czerwca 2010 roku, Spółka planowała wdrożenie powyższej zasady. Jednakże z uwagi na skład akcjonariatu jaki ustalił się po przeprowadzeniu oferty publicznej akcji serii E, Spółka podjęła decyzję o odstąpieniu od jej stosowania. Ponadto wypełnianie powyższej zasady związane byłoby z ponoszeniem przez Spółkę wysokich kosztów z tytułu zewnętrznych tłumaczeń. Jednocześnie, w opinii Spółki, niestosowanie przedmiotowej zasady nie wiąże się z ograniczeniem dostępu do informacji dla obecnych akcjonariuszy INTERBUD-LUBLIN S.A.

Informację o odstąpieniu od zamiaru stosowania zasady ładu korporacyjnego, o której mowa powyżej Spółka przekazała w raporcie EBI nr 1/2010 z dnia 8 października 2010 r.

Dodatkowo, Spółka wyjaśnia, iż w 2012 roku nie stosowała się do rekomendacji zawartej w części I Dobrych Praktyk zalecającej spółkom publicznym i ich akcjonariuszom zapewnienie zrównoważonego udziału kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru. Powyższe wynikało z faktu, iż obecny skład organów zarządzających i nadzorujących został ustalony w oparciu o kwalifikacje, umiejętności, kompetencje oraz doświadczenie poszczególnych kandydatów, a nie ze względu na ich płeć. Jednocześnie Spółka nie wyklucza możliwości wprowadzania zrównoważonego udziału kobiet i mężczyzn w przyszłości.

Ponadto Spółka nie stosowała się w 2012 roku do rekomendacji zgodnie z którą „powinna prowadzić przejrzystą i efektywną politykę informacyjną, zarówno z wykorzystaniem tradycyjnych metod, jak i z użyciem nowoczesnych technologii oraz najnowszych narzędzi komunikacji zapewniających szybkość,

bezpieczeństwo oraz efektywny dostęp do informacji. Korzystając w jak najszerszym stopniu z tych metod, Spółka powinna w szczególności [...] umożliwiać transmitowanie obrad walnego zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet, rejestrować przebieg obrad i upubliczniać go na swojej stronie internetowej.” Otóż spółka nie prowadzi transmisji obrad walnego zgromadzenia, jak również nie rejestruje jego przebiegu z uwagi na konieczność poniesienia znaczących kosztów niezbędnych do prowadzenia transmisji oraz rejestrowania przebiegu walnego zgromadzenia. Jednocześnie Spółka nie planuje w najbliższej przyszłości stosowania się do ww. rekomendacji.

8.2 Opis głównych cech stosowanych w Spółce systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem

INTERBUD-LUBLIN S.A. posiada dwa podmioty zależne tj.:

- RUPES Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, w której Emitent posiada 900 udziałów o łącznej wartości 450.000,00 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego, co uprawnia do 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki,
- IB – Nieruchomości Sp. z o.o., w której Emitent posiada 100 udziałów o łącznej wartości 100.000,00 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego, co uprawnia do 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki.

Z uwagi na fakt, iż zgodnie z art. 58 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości konsolidacją można nie obejmować jednostki zależnej, jeżeli dane finansowe tej jednostki są nieistotne dla przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki dominującej, Spółka do 2012 roku nie sporządzała skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Z uwagi na nabycie przez Emitenta w dniu 14 maja 2012 roku 100% udziałów w RUPES Sp. z o.o., o czym Emitent informował raportem bieżącym nr 11/2012 z dnia 15 maja 2012 r., Spółka - począwszy od raportu okresowego za I półrocze 2012 r. - sporządza skonsolidowane sprawozdania finansowe.

Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. jest odpowiedzialny za system kontroli wewnętrznej w Spółce oraz jego skuteczność w procesie sporządzania sprawozdań finansowych i raportów okresowych, przygotowywanych i publikowanych zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2009, nr 33, poz. 259 z późn. zm.).

Proces sporządzania sprawozdań finansowych jest realizowany przez Główną Księgową we współpracy z innymi komórkami organizacyjnymi Spółki. Istotną rolę przy sporządzaniu sprawozdania finansowego pełni Biuro Zarządu i Dział Kontrolingu. Celem zmniejszenia ryzyka działania Spółka poświęca dużą uwagę prawidłowej ocenie i analizie realizowanych kontraktów budowlanych. Podstawę obliczania przychodów i kosztów realizowanych kontraktów stanowią budżety poszczególnych projektów budowlanych. Budżety, o których mowa powyżej są przygotowywane zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem Kierownika Działu Przygotowania Produkcji. W trakcie realizacji kontraktów budżety są korygowane w oparciu o opinię osób za nie odpowiedzialnych. Wyniki realizacji budżetów są omawiane na comiesięcznych spotkaniach, w

których uczestniczą kierownicy poszczególnych budów. Nadzór nad spotkaniami o których mowa powyżej sprawuje Zarząd.

Osobą podpisującą się jako odpowiedzialna za sporządzenie sprawozdania finansowego jest Główna Księgowa. W Zarządzie spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. osobami odpowiedzialnymi za przygotowanie sprawozdań finansowych są Prezes Zarządu – Pan Krzysztof Jaworski oraz Wiceprezes Zarządu – Pan Jacek Drozd. Podczas procesu sporządzania sprawozdania finansowego członkowie Zarządu Spółki na bieżąco zapoznają się z danymi finansowymi i sprawami opisanymi w tym sprawozdaniu oraz zgłaszają ewentualne kwestie oraz uwagi, które powinny być uwzględnione w tym sprawozdaniu. Po sporządzeniu sprawozdania finansowego jest ono przekazywane do badania biegłego rewidenta. Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. podpisuje sprawozdanie finansowe przed uzyskaniem opinii biegłego rewidenta z badania tegoż sprawozdania.

Badanie sprawozdania finansowego jest przeprowadzane przez podmiot do tego uprawniony, wybrany przez Radę Nadzorczą. Podczas procesu badania sprawozdania finansowego biegły rewident spotyka się z członkami Zarządu w celu omówienia wybranych kwestii zawartych w sprawozdaniu. Następnie po wydaniu opinii biegłego rewidenta dokonywane są ewentualne korekty do sprawozdania. Ostateczna wersja sprawozdania finansowego jest ponownie czytana i podpisywana przez osoby odpowiedzialne za jego przygotowanie.

Rada Nadzorcza corocznie dokonuje oceny sprawozdań finansowych Spółki.

Zarządzanie ryzykiem Spółki w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych odbywa się poprzez identyfikację obszarów ryzyka, ich analizę oraz realizację działań koniecznych do jego ograniczenia lub eliminacji.

8.3 Wskazanie znaczących akcjonariuszy

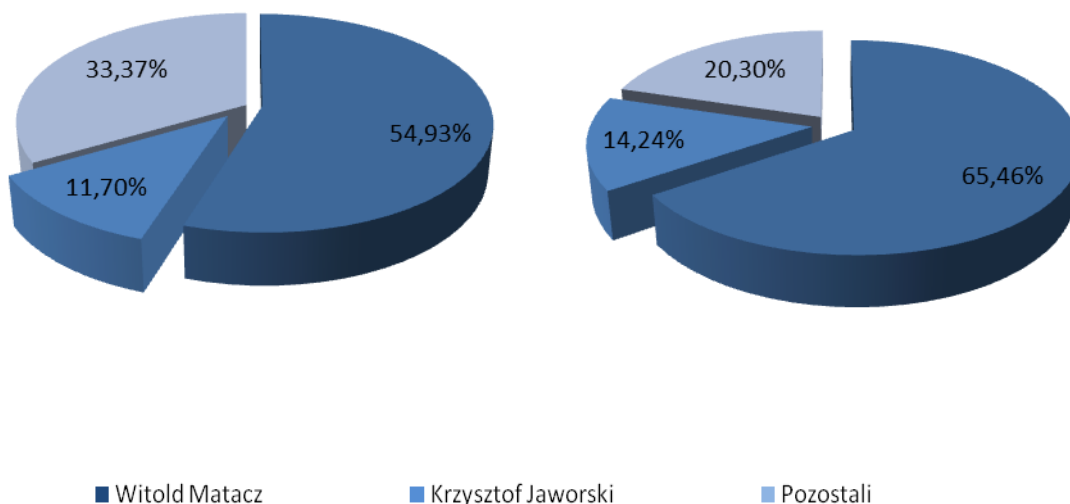
8.3.1 Struktura akcjonariatu

Struktura akcjonariatu INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień 31 grudnia 2012 roku przedstawiała się następująco:

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	52,65%	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



Do dnia przekazania niniejszego raportu okresowego tj. do dnia 30 kwietnia 2013 roku nie miały miejsca żadne zmiany w stanie posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

8.3.2 Kapitał zakładowy INTERBUD-LUBLIN S.A.

Struktura kapitału zakładowego INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień 31 grudnia 2012 roku została zaprezentowana poniżej:

Seria akcji	Rodzaj akcji	Ilość akcji	Ilość głosów	Ilość akcji w obrocie
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 31 grudnia 2012 roku do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego tj. do dnia 30 kwietnia 2013 roku nie miały miejsca żadne zmiany w strukturze kapitału zakładowego Spółki.

8.4 Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istniały żadne papiery wartościowe dające specjalne uprawnienia kontrolne w stosunku do Spółki.

8.5 Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu oraz przenoszenia prawa własności akcji

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istniały żadne znane ograniczenia przenoszenia prawa własności akcji Spółki ani żadne ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu przypadających na akcje Spółki.

8.6 Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień

8.6.1 Zarząd

Zarząd działa na podstawie przepisów Kodeksu Spółek Handlowych (KSH), Statutu Spółki oraz Regulaminu Zarządu INTERBUD-LUBLIN S.A.

Do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z Prokurentem, z tym, że w myśl § 9 ust. 4 Statutu Spółki INTERBUD-LUBLIN S.A., jeżeli Zarząd Spółki jest wieloosobowy do składania oświadczeń woli upoważnieni są:

- Prezes Zarządu samodzielnie w przypadku zaciągania zobowiązań lub rozporządzania prawem o wartości nie większej niż 1.000.000,00 EUR (jeden milion euro) przeliczonej na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia dokonania czynności oraz w przypadku składania ofert w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych bez względu na wartość zamówienia,
- Każdy z członków Zarządu samodzielnie w przypadku zaciągania zobowiązań lub rozporządzenia prawem o wartości nie większej niż 100.000,00 EUR (sto tysięcy euro) przeliczonej na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia dokonania czynności oraz w przypadku składania ofert w trybie ustawy Prawo zamówień publicznych o wartości zamówienia nie większej niż 100.000,00 EUR (sto tysięcy euro) przeliczonej na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia złożenia oferty.
- Każdy z członków Zarządu samodzielnie w przypadku pozostałych oświadczeń woli nie stanowiących zaciągania zobowiązań lub rozporządzania prawem.

Zgodnie z § 9 ust. 2 Statutu Spółki, wszelkie sprawy związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa Spółki, a nie zastrzeżone ustawą lub statutem do kompetencji innych organów Spółki, należą do zakresu działania Zarządu, przy czym wybrane czynności określone w § 13 ust. 2 Statutu Spółki wymagają zgody Rady Nadzorczej. Do czynności, które należą do kompetencji Zarządu, a które wymagają wyrażenia zgody przez Radę Nadzorczą należą:

- 1) zaciągnięcie kredytu lub pożyczki w kwocie przewyższającej jednorazowo równowartość w złotych kwoty 1.000.000,00 EURO przeliczonych na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia zaciągnięcia zobowiązania,

- 2) udzielenie przez Spółkę poręczeń oraz zaciągnięcie zobowiązań z tytułu poręczeń, gwarancji i innych zobowiązań pozabilansowych, w wysokości kwot powyżej 500.000,00 EURO przeliczonych na złote według tabeli kursów średnich NBP dla walut z dnia dokonania w/w czynności,
- 3) ustanowienie zastawu, hipoteki, przewłaszczenia na zabezpieczenie i innych obciążeń majątku Spółki, w wysokości powyżej 1.000.000,00 EUR przeliczonych na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia dokonania czynności,
- 4) emisja instrumentów dłużnych, w wysokości powyżej 1.000.000,00 EUR przeliczonych na złote według tabeli kursów średnich NBP dla walut z dnia dokonania emisji,
- 5) nabycie i zbycie składnika majątku Spółki, którego wartość przekracza 500.000,00 EUR przeliczonych na złote według tabeli kursów średnich NBP dla walut z dnia dokonania, z wyłączeniem zapasów zbywanych w ramach normalnej działalności,
- 6) zawieranie umów pomiędzy Spółką a członkami Zarządu Spółki, Akcjonariuszami Spółki posiadającymi co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki lub podmiotami powiązanymi z członkiem Zarządu Spółki lub którymkolwiek Akcjonariuszem Spółki posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki,
- 7) nabycie, zbycie lub obciążenie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego, zbywalnego spółdzielczego prawa lub udziału w tych prawach, jeżeli dokonanie tych czynności powoduje zaciągnięcie zobowiązania lub rozporządzenie prawem w wysokości powyżej 1.000.000,00 EUR (jeden milion euro) przeliczonych na złote według tabeli kursu średniego walut NBP dla EUR z dnia dokonania czynności,
- 8) wypłata przez Spółkę akcjonariuszom zaliczki na poczet przyszłej dywidendy.

Zarząd Spółki jest zobowiązany do niezwłocznego powiadamiania Rady Nadzorczej o wszystkich nadzwyczajnych zmianach w sytuacji finansowej i prawnej Spółki lub istotnych naruszeniach umów, których stroną jest Spółka.

Członkowie Zarządu są powoływani, odwoływani i zawieszani w wykonaniu swoich czynności przez Radę Nadzorczą, na zasadach określonych w przepisach KSH oraz Statucie. Rada Nadzorcza w imieniu Spółki zawiera i rozwiązuje umowy z Członkami Zarządu, przy czym w imieniu Rady Nadzorczej umowy podpisuje jej Przewodniczący lub Wiceprzewodniczący. Rada Nadzorcza ustala wynagrodzenia Członków Zarządu. Kadencja członków Zarządu trwa trzy lata. Członkowie Zarządu mogą być powoływani na kolejne kadencje. Członek Zarządu nie może, bez zgody Rady Nadzorczej, zajmować się interesami konkurencyjnymi ani uczestniczyć w Spółce konkurencyjnej jako wspólnik jawny lub członek organów.

8.6.2 Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza działa na podstawie przepisów KSH, Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie.

W skład rady Nadzorczej wchodzi nie mniej niż pięciu członków powoływanych przez Walne Zgromadzenie Spółki.

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich dziedzinach jej działalności.

Rada Nadzorcza może wyrażać opinie we wszystkich sprawach związanych z działalnością Spółki, w tym także występować z wnioskami i propozycjami do Zarządu, który w takim przypadku obowiązany jest złożyć na ręce Przewodniczącego Rady Nadzorczej informację o sposobie wykorzystania tych wniosków i propozycji w terminie 14 dni od daty ich przedłożenia. Rada Nadzorcza wykonuje swe czynności zbiorowo, może jednak oddelegować i upoważnić jednego lub kilku jej członków do stałego, indywidualnego wykonywania poszczególnych czynności przez czas oznaczony.

Oprócz wyrażania zgody na czynności należące do działania Zarządu wymagające zgody Rady Nadzorczej, które zostały opisane w pkt. 8.7.1 powyżej, do szczególnych uprawnień Rady Nadzorczej należą:

- 1) ocena sprawozdań finansowych, ocena sprawozdania Zarządu Spółki oraz wniosków Zarządu co do podziału zysków albo pokrycia strat i składania Walnemu Zgromadzeniu pisemnego sprawozdania z tych czynności;
- 2) powoływanie i odwoływanie członków Zarządu Spółki oraz zawieszanie w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu Spółki;
- 3) zatwierdzanie Regulaminu Zarządu;
- 4) ustalanie wynagrodzeń członków Zarządu;
- 5) zatwierdzanie wieloletnich strategicznych planów gospodarczych Spółki;
- 6) wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdań finansowych Spółki;
- 7) rozpatrywanie i opiniowanie spraw mających być przedmiotem uchwał Walnego Zgromadzenia;
- 8) zatwierdzanie Regulaminu Komitetu Audytu (o ile taki zostanie w Spółce powołany) oraz każdej jego zmiany.

Jednocześnie Rada Nadzorcza może powoływać spośród swoich członków zespoły robocze do badania poszczególnych zagadnień. Rada Nadzorcza ma prawo żądania opracowania, dla jej potrzeb, na koszt Spółki, ekspertyz i opinii w zakresie należącym do jej kompetencji. Wyboru wykonawców takich prac oraz umowy z wykonawcami takich prac zawiera, na wniosek Przewodniczącego Rady, Zarząd Spółki.

8.6.3 Komitety wewnętrzne

W ramach Rady Nadzorczej mogą zostać utworzone komitety wewnętrzne, których główną funkcją jest doradzanie i opiniowanie oraz formułowanie zaleceń i ocen w wybranych sprawach należących do kompetencji Rady Nadzorczej. Komitety składają Radzie Nadzorczej coroczne sprawozdanie ze swojej działalności, które następnie Spółka może udostępnić akcjonariuszom.

• Komitet Audytu

W dniu 21 listopada 2012 roku, Rada Nadzorcza działając na podstawie § 16 ust. 3 Statutu Spółki oraz § 10 Regulaminu Rady Nadzorczej, podjęła uchwałę w sprawie powołania Komitetu Audytu.

W skład Komitetu Audytu powołano następujących członków:

- a) Henryk Dąbrowski - Przewodniczący Komitetu;

- b) Jacek Koczwara - Członek Komitetu;
- c) Maciej Matusiak - Członek Komitetu.

Pan Henryk Dąbrowski spełnia wymogi określone w art. 86 ust. 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. Nr 77, poz. 649).

Do ustawowych zadań zakresie obowiązków Komitetu Audytu należą w szczególności:

- monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;
- monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
- monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, w tym w przypadku świadczenia usług, o których mowa w art. 48 ust. 2 Ustawy o biegłych rewidentach, takich jak np. usługowe prowadzenie ksiąg rachunkowych i podatkowych, doradztwo podatkowe.

W myśl uchwały Rady Nadzorczej z 21 listopada 2012 r. do obowiązków Komitetu Audytu należą sprawy wskazane w § 10 ust. 11 Regulaminu Rady Nadzorczej INTERBUD-LUBLIN S.A., a mianowicie:

- a) wsparcie Rady Nadzorczej w zakresie monitorowania rzetelności informacji finansowych przekazywanych przez Spółkę;
- b) analiza wewnętrznych zasad kontroli i zarządzania ryzykiem w Spółce;
- c) wydawanie Radzie Nadzorczej opinii w zakresie wyboru, powołania, ponownego powołania i odwołania biegłego rewidenta w Spółce;
- d) analiza wszystkich kwestii związanych z audytem zewnętrznym, w tym monitoring niezależności rewidenta zewnętrznego oraz jego obiektywizmu, między innymi poprzez określenie zasad współpracy z firmami audytorskimi na innych płaszczyznach niż audyt sprawozdań finansowych Spółki;
- e) analiza skuteczności procesu kontroli zewnętrznej;
- f) przegląd transakcji z podmiotami powiązanymi.

• **Komitet Wynagrodzeń**

W okresie 2012 roku jak również na dzień przekazania niniejszego raportu rocznego w Spółce nie funkcjonował Komitet Wynagrodzeń.

W razie powołania Komitetu Wynagrodzeń do jego obowiązków będzie należało co najmniej:

- a. przedkładanie Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia propozycji w zakresie zasad wynagrodzeń członków Zarządu,

- b. słuzenie Radzie Nadzorczej pomocą w zakresie nadzoru nad realizacją przez Spółkę obowiązujących przepisów dotyczących wynagrodzeń,
- c. analiza zasad oraz przedkładanie Radzie Nadzorczej propozycji w zakresie programów motywacyjnych opartych na papierach wartościowych emitowanych przez Spółkę,
- d. analiza i wydawanie ogólnych zaleceń w zakresie poziomu i struktury wynagradzania dla kierownictwa wyższego szczebla.

8.7 Opis zasad zmiany statutu lub umowy Spółki

Zmiana statutu Spółki wymaga:

- uchwały Walnego Zgromadzenia (§ 22 ust. 1 lit. 1 Statutu Spółki) oraz
- wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego (art. 430 § 1 KSH).

8.8 Sposób działania Walnego Zgromadzenia

8.8.1 Sposób działania Walnego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenie działa na podstawie przepisów KSH, Statutu Spółki oraz Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółki.

Walne zgromadzenie zwołuje się na dzień uznawany w Polsce za dzień roboczy. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki lub w Warszawie. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Jednocześnie w przypadkach określonych w przepisach KSH Walne Zgromadzenie może zostać zwołane przez Radę Nadzorczą lub Akcjonariuszy. Żądanie zwołania Walnego Zgromadzenia oraz umieszczenia określonych spraw w porządku jego obrad, zgłaszane przez podmioty, o których mowa w zdaniu powyżej powinno być uzasadnione.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest raz do roku, nie później niż w terminie sześciu miesięcy po zakończeniu roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwoływane jest w przypadkach, gdy organy lub osoby uprawnione do żądania jego zwołania uznają to za konieczne. Odwołanie Walnego Zgromadzenia, w którego porządku obrad na wniosek uprawnionych podmiotów, umieszczone zostały określone sprawy lub które zwołane zostało na taki wniosek możliwe jest tylko za zgodą wnioskodawców. Odwołanie lub zmiana terminu Walnego Zgromadzenia następuje w takim samym trybie jak jego zwołanie przy dołożeniu starań ze strony Spółki, aby zdarzenia te nie uniemożliwiały lub nie ograniczały Akcjonariuszowi wykonywania prawa do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Zarząd sporządza i podpisuje listę akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Jeżeli prawo głosu z akcji przysługuje zastawnikowi lub użytkownikowi, okoliczność tę zaznacza się na liście akcjonariuszy na wniosek uprawnionego. Lista akcjonariuszy zostaje wyłożona do wglądu dla Akcjonariuszy w siedzibie Spółki przez trzy dni powszednie bezpośrednio poprzedzające Zgromadzenie oraz w miejscu i w czasie obrad Zgromadzenia.

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Pełnomocnictwo powinno być sporządzone w formie pisemnej i dołączone do protokołu Walnego Zgromadzenia lub udzielone w postaci elektronicznej. W Walnym Zgromadzeniu mają prawo uczestniczenia i powinni brać udział członkowie Rady Nadzorczej i

Zarządu w składzie umożliwiającym udzielenie merytorycznej odpowiedzi na pytania zadawane w trakcie Walnego Zgromadzenia. Zarząd Spółki ma prawo zapraszać na Walne Zgromadzenie biegłych rewidentów i ekspertów, w szczególności jeżeli ich udział będzie celowy ze względu na potrzebę przedstawienia uczestnikom opinii w rozważanych sprawach.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej lub osoba przez niego wskazana. W razie niemożności otwarcia Walnego Zgromadzenia w sposób określony w zdaniu poprzednim, otwiera je Akcjonariusz reprezentujący najwyższy pakiet głosów na Walnym Zgromadzeniu lub jego pełnomocnik. Otwierający Walne Zgromadzenie powinien podjąć działania zmierzające do niezwłocznego wyboru Przewodniczącego Walnego Zgromadzenia i w tym zakresie czuwa nad prawidłowym przebiegiem głosowania, ogłasza kogo wybrano na Przewodniczącego oraz przekazuje tej osobie kierowanie obradami. Przebiegiem Walnego Zgromadzenia kieruje Przewodniczący zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, przepisami prawa, Statutem i Regulaminem.

Po dokonaniu wyboru Przewodniczącego Zgromadzenia i podpisaniu listy obecności, Przewodniczący Zgromadzenia stwierdza prawidłowość zwołania Walnego Zgromadzenia oraz zdolność do podejmowania uchwał, przedstawia porządek obrad oraz zarządza wybór Komisji Skrutacyjnej.

Po sprawdzeniu i podpisaniu listy obecności Przewodniczący poddaje pod głosowanie porządek obrad. Walne Zgromadzenie może przyjąć proponowany porządek obrad bez zmian, zmienić kolejność punktów porządku obrad bądź usunąć z niego niektóre sprawy z zastrzeżeniem, że uchwała o zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad może zapaść jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne powody. Wniosek w takiej sprawie powinien zostać szczegółowo umotywowany. Zdjęcie z porządku obrad bądź zaniechanie rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad na wniosek Akcjonariuszy wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia, po uprzednio wyrażonej zgodzie przez wszystkich obecnych Akcjonariuszy, którzy zgłosili taki wniosek, popartej 75% głosów Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie może także wprowadzić do porządku obrad nowe kwestie i przeprowadzić nad nimi dyskusję, jednakże bez podejmowania w tych sprawach uchwał, chyba że cały kapitał zakładowy jest reprezentowany na Walnym Zgromadzeniu, a nikt z obecnych nie zgłosi sprzeciwu dotyczącego powzięcia uchwały.

Po przedstawieniu każdej sprawy zamieszczonej w porządku obrad Przewodniczący sporządza listę osób zgłaszających się do dyskusji, a po jej zamknięciu otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się mówców. O zamknięciu dyskusji decyduje Przewodniczący. Przy rozpatrywaniu każdej sprawy porządku obrad w zależności od jej tematu, Przewodniczący może wyznaczyć czas, jaki będzie przysługiwał jednemu mówcy na wystąpienie oraz replikę. Powyższe ograniczenie nie dotyczy członków Zarządu, Rady Nadzorczej i ekspertów.

Po wyczerpaniu porządku obrad Przewodniczący zamyka Walne Zgromadzenie. Z tą chwilą przestaje ono funkcjonować jako organ Spółki, zaś obecni Uczestnicy Walnego Zgromadzenia nie mogą ważnie podejmować uchwał.

Walne Zgromadzenie jest ważne bez względu na liczbę reprezentowanych na nim akcji.

Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały bez względu na liczbę obecnych Akcjonariuszy lub reprezentowanych akcji o ile bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa nie stanowią inaczej.

Uchwały Walnego Zgromadzenia podejmowane są zwykłą większością głosów Akcjonariuszy obecnych na Zgromadzeniu, o ile bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa nie stanowią inaczej.

8.8.2 Uprawnienia akcjonariuszy

Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście lub przez pełnomocnika.

Akcjonariusze mogą przeglądać listę akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wyłożoną w lokalu Zarządu oraz żądać odpisu tej listy za zwrotem kosztów jego sporządzenia bądź przesłania mu listy akcjonariuszy nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres, na który powinna być wysłana.

Akcjonariusze mogą żądać przesłania mu listy, o której mowa powyżej nieodpłatnie pocztą elektroniczną, podając adres, na który lista powinna być wysłana. Akcjonariusze mają prawo żądać uzupełnienia listy lub jej sprostowania.

Akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogólnej liczby głosów w spółce oraz akcjonariusze posiadający co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie.

Akcjonariusze reprezentujący, co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia.

Akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad.

Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

8.9 Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia

Zgodnie z § 22 Statutu INTERBUD-LUBLIN S.A. uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają w szczególności:

- a) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za ubiegły rok obrotowy, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i sprawozdania Rady Nadzorczej,
- b) podział zysku albo określenie sposobu pokrycia strat,
- c) powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej,
- d) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków,
- e) połączenie, podział lub przekształcenie Spółki,
- f) rozwiązanie Spółki,
- g) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- h) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- i) zatwierdzanie Regulaminu Rady Nadzorczej,

- j) ustalenie zasad wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,
- k) tworzenie i znoszenie funduszy celowych,
- l) zmiana przedmiotu przedsiębiorstwa Spółki
- ł) zmiana Statutu Spółki,
- m) emisja obligacji, w tym obligacji zamiennych na akcje i obligacji z prawem pierwszeństwa,
- m) wybór likwidatorów,
- o) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru.

W dniu 29 czerwca 2012 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwałą nr 14/2012 dokonało zmiany statutu Spółki poprzez zmianę brzmienia § 9 ust. 4. Wymieniona zmiana statutu w zakresie reprezentacji Spółki przez Zarząd została opisana w 8.7.1. niniejszego *Sprawozdania Zarządu...* ZWZ Emitenta uchwałą nr 14/2012 dokonało również zmiany statutu Spółki w § 13 ust. 2 pkt j) poprzez przyjęcie jego treści w brzmieniu: „wyrażanie zgody na nabycie i zbycie składnika majątku Spółki, którego wartość przekracza 500.000,00 EUR (pięćset tysięcy euro) przeliczonych według tabeli kursów średnich NBP dla walut z dnia dokonania, z wyłączeniem zapasów zbywanych w ramach normalnej działalności”. O planowanej zmianie statutu Emitent poinformował raportem bieżącym 19/2012 z 01 czerwca 2012 r., natomiast o zmianie statutu raportem bieżącym nr 25/2012 z 29 czerwca 2012 r.

8.10 Skład osobowy organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących Spółkę

Skład osobowy Zarządu oraz Rady Nadzorczej Emitenta został przedstawiony w niniejszym sprawozdaniu w rozdziale 5.1 *Zarząd* oraz 5.2 *Rada Nadzorcza*.

9 Kontakt do Spółki

INTERBUD-LUBLIN S.A.

ul. Turystyczna 36, 20 - 207 Lublin
tel: (081) 745 34 07; fax: (081) 746 44 65
info@interbud.com.pl
www.interbud.com.pl