



Pozostałe informacje do raportu okresowego Interbud-Lublin S.A.
za III kwartał roku obrotowego **2011**
obejmujący okres od **1 lipca** do **30 września 2011 roku**

Lublin, 14 listopada 2011 r.

Spis treści:

Wprowadzenie	3
1 Wybrane dane finansowe	3
1.1 Metody i przeliczenia wybranych pozycji rachunku wyników i bilansu na euro	3
2 Informacje o Emitencie	4
2.1 Opis Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin	4
2.1.1 Jednostka dominująca	4
2.1.2 Jednostka zależna	4
2.1.3 Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej	4
2.2 Historia Interbud – Lublin S.A.	5
2.3 Przedmiot działalności Emitenta	5
3 Opis sytuacji Emitenta	8
3.1 Wskazanie czynników, które w ocenie Interbud-Lublin S.A. będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału.	8
3.1.1 Koniunktura związana z rynkiem nieruchomości	8
3.1.2 Realizacja kolejnych projektów inwestycyjnych	8
3.1.3 Zakończenie prowadzonych projektów inwestycyjnych	9
3.1.4 Popyt na rynku pierwotnym mieszkaniowym	9
3.1.5 Realizacja projektu galerii handlowej w Lublinie	9
3.2 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników	9
3.3 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	11
3.4 Informacje o poręczeniach i gwarancjach	11
4 Informacje o akcjach i akcjonariacie	11
4.1 Kapitał zakładowy Emitenta	11
4.2 Zestawienie stanu posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące	12
4.3 Struktura własności akcji Emitenta	12
5 Organy Spółki	13
5.1 Zarząd	13
5.2 Rada Nadzorcza	13
6 Informacje uzupełniające	13
6.1 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	13
6.2 Inne informacje, które zdaniem Interbud-Lublin S.A. są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań	14

Wprowadzenie

Niniejszy dokument zawiera pozostałe informacje do raportu okresowego spółki Interbud-Lublin S.A. za III kwartał 2011 roku, których zakres został określony w § 87 ust. 7 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim.

1 Wybrane dane finansowe

Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		za 3 miesiące zakończone 30 września 2011	za 3 miesiące zakończone 30 września 2010	za 3 miesiące zakończone 30 września 2011	za 3 miesiące zakończone 30 września 2010
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	69 286	70 351	17 145	17 576
II.	Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	59 739	58 284	14 782	14 561
III.	Zysk (strata) netto ze sprzedaży	6 194	8 915	1 533	2 227
IV.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 463	9 338	1 847	2 333
V.	Zysk (strata) przed opodatkowaniem	4 803	8 936	1 188	2 232
VI.	Zysk (strata) netto	3 636	7 309	900	1 826
VII.	Całkowite dochody ogółem				
Pozycja		tys. PLN		tys. EUR	
		stan na dzień		stan na dzień	
		30 września 2011	31 grudnia 2010	30 września 2011	31 grudnia 2010
VIII.	Aktywa trwałe	46 843	47 079	10 619	11 888
IX.	Aktywa obrotowe	111 318	106 391	25 235	26 864
X.	Aktywa razem	158 162	153 470	35 855	38 752
XI.	Zobowiązania długoterminowe	40 655	42 475	9 216	10 725
XII.	Zobowiązania krótkoterminowe	58 288	54 031	13 214	13 643
XIII.	Kapitał własny	53 656	50 020	12 163	12 630
XIV.	Kapitał zakładowy	702	702	159	177
XVI.	Ilość akcji (w szt.)	7 016 000	7 016 000		
XVII.	Zysk netto na jedną akcję (w zł / EUR)	0,52	1,50	0,12	0,38
XVIII.	Rozwodniony zysk netto na jedną akcję (w zł/EUR)	0,52	1,50	0,12	0,38
XIX.	Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	7,65	7,13	1,73	1,80
XX.	Rozwodniona wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	7,65	7,13	1,73	1,80
XXI.	Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł/EUR)	0	0,57	0	0,14

1.1 Metody i przeliczenia wybranych pozycji na euro

Dane finansowe zaprezentowane w punkcie *Wybrane dane finansowe* zostały przeliczone na euro wg następujących zasad:

- poszczególne pozycje bilansu przeliczone zostały według kursu ogłoszonego przez NBP

obowiązującego na dzień bilansowy tj. 30 września 2011 (1 EUR = 4,4112 PLN) i na dzień 31 grudnia 2010 r. (1 EUR = 3,9603 PLN);

- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone zostały po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez NBP na ostatni dzień każdego z miesięcy w danym okresie sprawozdawczym tzn. dla okresu od 1 stycznia do 30 września 2010 (1 EUR = 4,0027 PLN) oraz dla okresu od 1 stycznia do 30 września 2011 (1 EUR = 4,0413 PLN).

2 Informacje o Emitencie

2.1 Opis Grupy Kapitałowej Interbud-Lublin

W okresie III kwartału 2011 r. Interbud-Lublin S.A. tworzył Grupę Kapitałową wraz z jednym podmiotem zależnym tj. spółką „Interbud – Willowa” Sp. z o.o. Emitent posiada 100 udziałów w spółce „Interbud – Willowa” Spółka z o.o., stanowiących 100% kapitału zakładowego, co stanowi również 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki.

Zarząd Emitenta nie obejmował konsolidacją tej jednostki zależnej z uwagi na fakt, iż do dnia sporządzenia niniejszego raportu kwartalnego spółka „Interbud-Willowa” Sp. z o.o. nie prowadziła żadnej działalności.

W dniu 14 listopada 2011 roku została zarejestrowana zmiana nazwy jednostki zależnej z „Interbud-Willowa” Sp. z o.o. na „IB-NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o.o.

2.1.1 Jednostka dominująca

Nazwa: Interbud-Lublin S.A.

Siedziba: ul. Turystyczna 36, 20-27 Lublin

Telefon: +48 81 746 34 07

Telefax: +48 81 746 44 65

Poczta elektroniczna: info@interbud.com.pl

Strona internetowa: www.interbud.com.pl

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

2.1.2 Jednostka zależna

„Interbud – Willowa” sp.z o.o. została wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000283237. Jednostka zależna nie podlega konsolidacji z uwagi na fakt, iż zgodnie z art. 58 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości konsolidacją można nie obejmować jednostki zależnej, jeżeli dane finansowe tej jednostki są nieistotne dla rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki dominującej.

2.1.3 Zmiany w strukturze jednostki gospodarczej

W okresie III kwartału 2011 roku nie miały miejsca żadne zmiany w obrębie struktury Spółki oraz Grupy, w tym wynikające z połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek grupy kapitałowej emitenta,

inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji bądź zaniechania działalności.

W dniu 14 listopada 2011 roku została zarejestrowana zmiana nazwy jednostki zależnej z „Interbud-Willowa” Sp. z o.o. na „IB-NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o.o.

2.2 Historia Interbud – Lublin S.A.

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

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

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

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

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

Emitent został założony na czas nieokreślony.

2.3 Przedmiot działalności Emitenta

Przedmiot działalności Emitenta określony jest w ust. 1 Statutu Emitenta. Przedmiotem działalności Emitenta jest prowadzenie działalności gospodarczej w wymienionym niżej zakresie:

- rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę - grupa 43.1,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych - grupa 41.20.Z,
- roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej - dział 42,
- wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych - grupa 43.2,
- wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych - grupa 43.3,
- produkcja wyrobów z drewna oraz korka, z wyłączeniem mebli; produkcja wyrobów ze słomy i materiałów używanych do wyplatania - dział 16,
- produkcja papieru i wyrobów z papieru - dział 17,
- poligrafia i reprodukcja zapisanych nośników informacji - dział 18,
- produkcja chemikaliów i wyrobów chemicznych - dział 20,

- produkcja wyrobów z gumy i tworzyw sztucznych - dział 22,
- produkcja wyrobów z pozostałych mineralnych surowców niemetalicznych - dział 23,
- produkcja metali - dział 24,
- produkcja metalowych wyrobów gotowych, z wyłączeniem maszyn i urządzeń - dział 25,
- produkcja komputerów, wyrobów elektronicznych i optycznych - dział 26,
- produkcja urządzeń elektrycznych - dział 27,
- naprawa, konserwacja i instalowanie maszyn i urządzeń - dział 33 ,
- naprawa i konserwacja komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego -dział 95,
- działalność związana ze zbieraniem, przetwarzaniem i unieszkodliwianiem odpadów; odzysk surowców - dział 38,
- pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody - dział 36,
- handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi; naprawa pojazdów samochodowych - dział 45,
- handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi - dział 46,
- handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi -dział 47,
- zakwaterowanie - dział 55,
- transport lądowy oraz transport rurociągowy - dział 49,
- magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport - dział 52,
- pozostałe pośrednictwo pieniężne - klasa 64.19.Z,
- pozostała finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych - grupa 64.9,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości - dział 68,
- wynajem i dzierżawa - dział 77
- działalność związana z oprogramowaniem i doradztwem w zakresie informatyki oraz działalność powiązana - dział 62,
- działalność usługowa w zakresie informacji - dział 63,
- odprowadzanie i oczyszczanie ścieków - dział 37,
- pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników - klasa 78.30.Z,
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane - grupa 43.9.

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 obejmują w szczególności:

1. Roboty budowlane (budowa i remonty):
 - budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z zagospodarowaniem terenu wokół nich,
 - budynki mieszkalne socjalne z zagospodarowaniem terenu,
 - budownictwo użyteczności publicznej (szkoły, szpitale, budynki biurowe, hale sportowe, hotele),
 - obiekty przemysłowe (obiekty zakładów produkcyjnych, stacje paliw),
 - obiekty handlowe (galerie handlowe, hale magazynowe),
 - remonty obiektów zabytkowych.
2. Sieci sanitarne wodociągowe i kanalizacyjne na terenach wiejskich oraz na terenach zurbanizowanych w zabudowie miejskiej:
 - sieć kanalizacji sanitarnej zbierająca ścieki bytowe z obszarów zabudowanych i odprowadzająca je do oczyszczalni ścieków,
 - sieć kanalizacji deszczowej zbierająca wody opadowe i odprowadzająca je do oczyszczalni wód deszczowych lub poprzez separatory służące do podczyszczania ścieków do odbiorników np. rzek, kanałów itp.,
 - sieci układane w trudnych warunkach gruntowych z wysokim poziomem wody gruntowej, obniżanym przy pomocy instalacji igłofiltrowych.
3. Instalacje sanitarne wewnętrzne w budynkach mieszkalnych, przemysłowych, użyteczności publicznej:
 - instalacje wodociągowe,
 - instalacje kanalizacji sanitarnej,
 - instalacje deszczowe odprowadzające wody opadowe,
 - instalacje centralnego ogrzewania wraz z kotłowniami indywidualnymi lub wymiennikownikami (węzłami przyłączeniowymi do sieci miejskiej),
 - instalacje ciepłej wody użytkowej,
 - instalacje gazów medycznych w obiektach szpitalnych,
 - instalacje przeciwpożarowe (tryskaczowe) w obiektach przemysłowych i użyteczności publicznej,
 - instalacje wentylacji i klimatyzacji wraz z montażem urządzeń (centrale wentylacyjne, nagrzewnice, wentylatory itp.).
4. Sieci elektroenergetyczne:
 - linie zasilające obiekty budowlane,
 - linie oświetlenia drogowego i ulicznego wraz z montażem punktów świetlnych tzn. słupów oświetleniowych z lampami,
 - stacje transformatorowe (budowa i uruchomienie).
5. Instalacje elektryczne w obiektach budowlanych tj. budynkach mieszkalnych, przemysłowych, użyteczności publicznej:

- instalacje oświetleniowe,
 - wewnętrzne linie zasilające (tablice rozdzielcze, instalacje zasilające),
 - instalacje gniazd 230/400V,
 - instalacje sygnalizacji przeciwpożarowej,
 - instalacje sygnalizacji włamania i napadu,
 - instalacja kontroli dostępu (np. za pomocą czytników kart zbliżeniowych) i instalacje domofonowe,
 - instalacje dźwiękowego systemu ostrzegawczego,
 - okablowanie strukturalne (instalacje komputerowe, telefoniczne oraz TV),
 - instalacje odgromowe i połączeń wyrównawczych (zabezpieczenie przed przepięciami).
6. Oczyszczalnie ścieków sanitarnych w różnych technologiach.
7. Instalacje odprowadzania i wykorzystania gazu z wysypisk śmieci gazu powstałego w trakcie fermentacji odpadów na wysypiskach.

3 Opis sytuacji Emitenta

3.1 Wskazanie czynników, które w ocenie Interbud-Lublin S.A. będą miały wpływ na osiągnięte przez nią wyniki w perspektywie, co najmniej kolejnego kwartału.

3.1.1 Koniunktura związana z rynkiem nieruchomości

Na wyniki Emitenta wpływ ma ogólna sytuacja gospodarcza w Polsce, przekładająca się m.in. na popyt na rynku mieszkaniowym. Popyt na nowe mieszkania determinowany jest wieloma zmiennymi czynnikami. Niepewna sytuacja gospodarcza, rosnąca inflacja, ograniczenie dostępności kredytów poprzez wprowadzenie zapisów rekomendacji T i rekomendacji S oraz niekorzystnych dla klientów zmian w programie „Rodzina na swoim” stanowią czynniki negatywnie oddziałujące na wielkość popytu na mieszkania stanowiące ofertę Spółki. Ponadto, czynnikiem negatywnie wpływającym na działalność Emitenta w segmencie budowlano - montażowym jest zauważalne wyhamowanie tempa inwestycji publicznych (głównie infrastrukturalnych) w wyniku znaczącego ograniczenie planów inwestycyjnych na rok 2011.

Jednocześnie Spółka zwraca uwagę na rosnące zaufanie nabywców mieszkań do deweloperów, których akcje notowane są na GPW, ze względu na ułatwiony dostęp do aktualnych informacji nt. ich wiarygodności finansowej. Spółka oferuje konkurencyjne ceny mieszkań budowanych w atrakcyjnych lokalizacjach. Dodatkowym atutem mającym wpływ na sprzedaż lokali w ramach niezakończonych projektów deweloperskich jest możliwość rozłożenia płatności klientów na raty. Emitent konsekwentnie prowadzi politykę sprzedażową ukierunkowaną na potrzeby klientów Spółki, w tym udzielanie pomocy w zakresie współpracy klientów z kredytującymi ich bankami. Dzięki zaufaniu klientów oraz dobrej opinii Interbud-Lublin S.A. sprzedaje znaczną część mieszkań przed zakończeniem procesu budowy.

3.1.2 Realizacja kolejnych projektów inwestycyjnych

W działalności Interbud-Lublin S.A. coraz większą rolę odgrywają inwestycje związane z realizacją projektów deweloperskich. Obecnie Emitent realizuje dwa projekty deweloperskie: osiedle Brzozy II i osiedle Botanik II.

Osiedle Brzozy II to projekt obejmujący sześć budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 15.000 m² wraz z garażami podziemnymi. Spółka rozpoczęła podpisywanie umów przedwstępnych w dwóch budynkach A i B. W kolejnym kwartale Emitent rozpocznie podpisywanie aktów notarialnych w budynku A. Duże zainteresowanie mieszkaniem w sprzedawanych budynkach przy ul. Dunikowskiego sprawiło, że Zarząd podjął decyzję o rozpoczęciu sprzedaży (umowy przedwstępne) w dwóch kolejnych budynkach (C i D).

Jednocześnie Emitent prowadzi proces podpisywania umów przedwstępnych w budynkach nr 1, 3 i 4 osiedla Botanik II. Podobnie jak w przypadku budynku A (os. Brzozy II) w IV kwartale 2011 roku Emitent rozpocznie zawieranie aktów notarialnych z lokatorami budynku nr 1 osiedla Botanik II.

3.1.3 Zakończenie prowadzonych projektów inwestycyjnych

Na wyniki osiągnięte w przyszłym kwartale duży wpływ będzie miało zakończenie i rozliczenie będących na ostatnim etapie realizacji projektów. W IV kwartale Emitent planuje oddać do użytkowania budynek nr 1 os. Botanik II oraz budynek nr A os. Brzozy II. W związku z powyższym w kolejnym kwartale Spółka rozpocznie podpisywanie aktów notarialnych z lokatorami.

3.1.4 Popyt na rynku pierwotnym mieszkaniowym

W wyniku malejącego popytu na lokale mieszkalne występuje tendencja do obniżania cen transakcyjnych nowych mieszkań. Jest to wynikiem walki cenowej firm deweloperskich i innych podmiotów oraz rosnących kosztów agresywnego marketingu. Jednocześnie Emitent zauważa znaczący wzrost podaży mieszkań na rynku pierwotnym. Spółka Interbud-Lublin zamierza kontynuować strategię prowadzenia działalności deweloperskiej. Na bazie aktualnie zgromadzonego banku ziemi Spółka ma zapewnioną perspektywę kontynuacji działalności deweloperskiej w atrakcyjnych lokalizacjach w Lublinie na co najmniej 4 lata. Jednocześnie Spółka chcąc pozyskać nowych klientów na oferowane lokale rozpoczęła w IV kwartale 2011 roku kampanię reklamową.

3.1.5 Realizacja projektu galerii handlowej w Lublinie

Spółka nie podjęła jeszcze decyzji w jakiej formie zrealizuje projekt galerii handlowej. W grę wchodzi realizacja inwestycji we współpracy z doświadczonym deweloperem lub odsprzedaż gruntu wraz z pozwoleniem na budowę i podpisaniem umowy na wykonawstwo inwestycji. Obecnie trwają negocjacje z potencjalnymi inwestorami zainteresowanymi projektem galerii handlowej zlokalizowanej przy Alei Kraśnickiej, ulicy Jana Pawła II i ulicy Gęsiej.

3.2 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników

W Prospekcie emisyjnym sporządzonym w związku z emisją akcji serii E Zarząd Spółki przekazał prognozy wyników finansowych na lata 2010-2011 (pkt. 13. Dokumentu Rejestrowego).

Prognoza, o której mowa powyżej zakładała osiągnięcie w 2011 r. przychodów ze sprzedaży w wysokości 200 mln zł, zysku operacyjnego (EBIT) w wysokości 22,9 mln zł oraz zysku netto w kwocie 18 mln zł.

W dniu 30 sierpnia 2011 r. Spółka opublikowała raport bieżący nr 22/2011, który zawierał korektę ww. prognozy wyników finansowych. Skorygowana prognoza przewiduje osiągnięcie w 2011 r. przychodów ze sprzedaży w wysokości 128,5 mln zł, zysku operacyjnego w wysokości 16,97 mln zł oraz zysku netto w kwocie 10,8 mln zł.

Zarząd Spółki podjął decyzję o obniżeniu prognoz przychodów i wyników finansowych z uwagi na fakt, iż

prognoza wyników finansowych Spółki na 2011 rok sporządzona została w I połowie 2010 r. m.in. w oparciu o dostępne ówczesnie na rynku raporty dotyczące rozwoju tego rynku oraz w oparciu o ocenę występujących na nim tendencji. Ponadto założono, że w 2011 roku warunki prowadzenia działalności gospodarczej nie zmienią się w istotny sposób oraz nie pojawią się czynniki mogące istotnie ograniczyć popyt na świadczone przez Spółkę usługi. Szczegółowy opis założeń do prognozy wyników finansowych na 2011 r. zamieszczony został na str. 186 i nast. Prospektu Emisyjnego (pkt 13 Dokumentu Rejestracyjnego). Na skutek zmian tak makroekonomicznych, jak i tych występujących na rynku lokalnym przyjęte w I połowie 2010 r. założenia w części nie sprawdziły się.

Do istotnych czynników niezależnych od Emitenta, które uległy zmianie w stosunku do założeń przyjętych przy konstruowaniu prognozy, a które miały wpływ na dokonanie korekty zaliczyć należy:

1. Wzrost wskaźnika cen konsumenta (CPI) powyżej szacowanej średniej. Wskaźnik CPI czerwiec 2011/czerwiec 2010 wyniósł 4,8% co może oznaczać, że inflacja na koniec grudnia wyniesie 4 do 5%, a więc o 1-2% pp powyżej przyjętej do prognozy.
2. Nastąpiło wyraźne zaostrzenie kryteriów przyjętych przez banki do wyliczania zdolności kredytowej klientów ubiegających się o kredyty hipoteczne na zakup i budowę lokali mieszkalnych w wyniku zaostrzenia rekomendacji wydanych przez organ nadzorujący sektor bankowy (szczególnie wpływ „Rekomendacji S”). Wprowadzenie tych zmian w znaczącym stopniu może wpłynąć na zmniejszenie liczby kredytobiorców, a tym samym zmniejszy popyt na zakup nowych mieszkań.
3. Obniżenie rządowej pomocy we wsparciu finansowania kredytów mieszkaniowych w ramach programu „Rodzina na swoim” poprzez obniżenie limitu cen mieszkań oraz wieku beneficjentów.
4. W wyniku malejącego efektywnego popytu na lokale mieszkalne występuje tendencja do obniżania cen transakcyjnych nowych mieszkań. Jest to bezpośrednio wynikiem walki cenowej firm deweloperskich i innych podmiotów oraz rosnących kosztów agresywnego marketingu. W świetle powyższego prognozowane do niedawna dla rynku lubelskiego ceny za PUM w wys. 4.200 do 4.900 zł mogą się obniżyć do poziomu 3.700 do 4.400 zł za PUM.
5. Wzrost w 2011 r. kosztów pozyskiwania kapitału obcego (kredyty na finansowanie zakupu gruntów oraz budowy mieszkań) w wyniku systematycznego wzrostu stopy referencyjnej NBP co pociąga wzrost notowań stóp WIBOR. Jednocześnie banki antycypując wzrost ryzyka w branży deweloperskiej zwiększają swoje marże.
6. Wzrost w 2011 podatku VAT co bezpośrednio przełożyło się na wzrost cen lokali mieszkalnych.
7. Wyhamowanie tempa inwestycji publicznych, głównie infrastrukturalnych w wyniku znaczącego okrojenia planów inwestycyjnych w 2011 r.

Wyżej wymienione czynniki zewnętrzne wpływają na spadek wartości rynku robót budowlano-montażowych w regionie lubelskim oraz na poziom realizowanej marży. Emitent przewiduje, że tendencje te mogą zaostrzyć się w drugiej połowie 2011 r. Ponadto na rynku regionalnym Spółka obserwuje obecnie wzmożoną aktywność nowych podmiotów „wypartych” z mniej atrakcyjnego rynku usług ogólnobudowlanych, które oferują usługi deweloperskie w mniejszej skali (pojedyncze inwestycje) przyciągając klienta ponadprzeciętną ofertą cenową. Opisane powyżej czynniki zewnętrzne znalazły przełożenie na sytuację Spółki. Ponadto:

1. Większa konkurencja na rynku deweloperskim, przy ustabilizowanym popycie, wymusza na Emitencie konieczność obniżania cen transakcyjnych lokali mieszkalnych. Jednocześnie Emitent chcąc pozyskać klientów na oferowane mieszkania zmuszony będzie do poniesienia większych kosztów kampanii.

2. Niezrealizowanie wszystkich zaplanowanych w portfelu na 2011 rok nowych kontraktów budowlanych pozyskiwanych w drodze przetargów publicznych i robót zleconych, które zostało spowodowane zmniejszającą się rentownością kontraktów pozyskiwanych w tym trybie (rezygnacja z przetargów nie zapewniających dodatniej marży) i jednoczesnym zmniejszeniem popytu na roboty budowlane w regionie lubelskim, w tym również spadek zamówień w sektorze zamówień publicznych. Wpływ na poziom oferowanych cen ma obserwowany wzrost liczby podmiotów startujących do przetargów oraz widoczne niewykorzystanie mocy przerobowych firm budowlanych, które aby zachować potencjał produkcyjny przyjęły strategię pozyskiwania kontraktów po najniższej możliwej cenie ponosząc świadomie ryzyko utraty dodatniej marży.

3. Wzrost łącznych kosztów finansowych i podatkowych z tyt. utrzymania przeznaczonych do sprzedaży nieruchomości, które obciążą wynik brutto za 2011 r. w szacunkowej kwocie ok. 2,4 mln zł.

4. Rozpoznanie na jednym z zakończonych kontraktów pozyskanych w ofercie publicznej straty obciążającej wynik brutto 2011 r. w kwocie 2.463 tys. zł. Na ujemny wynik tego kontraktu miały wpływ: niekorzystne warunki klimatyczne (w tym podtopienia na miejscu budowy), wydłużony okres realizacji robót w stosunku do harmonogramu (m.in. w związku ze zmianami wprowadzanymi przez zamawiającego w dokumentacji technicznej) oraz niesatysfakcjonujące tempo oraz jakość świadczonych przez nich usług (zmiany podwykonawców w trakcie realizacji robót).

Skorygowaną prognozę wybranych elementów rachunku zysków i strat na rok 2011 oparto na posiadanych informacjach i szacunkach, które zostały sformułowane przez Zarząd i odzwierciedlają obecny stan wiedzy Zarządu co do możliwości kształtowania się przyszłych wielkości ekonomiczno-finansowych Spółki.

W świetle informacji przedstawionych w raporcie za III kwartał 2011 roku na dzień jego publikacji Zarząd Spółki podtrzymuje prognozę wyników finansowych przekazanych w raporcie bieżącym nr 22/2011.

3.3 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

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

3.4 Informacje o poręczeniach i gwarancjach

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

4 Informacje o akcjach i akcjonariacie

4.1 Kapitał zakładowy Emitenta

Struktura kapitału zakładowego Interbud–Lublin S.A. na dzień 30 września 2011 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

W okresie od dnia zakończenia III kwartału 2011 roku do dnia publikacji niniejszego raportu kwartalnego nie miały miejsca żadne zmiany w strukturze kapitału zakładowego Spółki.

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

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta, odrębnie dla każdej z tych osób, na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego, tj. 14 listopada 2011 r. przedstawia się następująco:

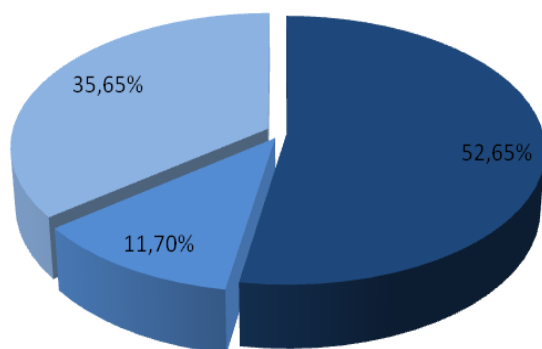
Imię i nazwisko	Liczba akcji na dzień przekazania poprzedniego raportu okresowego tj. na dzień 31.08.2011	Liczba akcji na dzień 14.11.2011
osoby zarządzające		
Krzysztof Jaworski	820.800	820.800
Jacek Drozd	0	0
osoby nadzorujące		
Jan Pomorski	0	0
Witold Matacz	3.693.600	3.693.600
Mariusz Kicia	0	0
Henryk Dąbrowski	0	0
Agata Matacz	0	0
Jacek Koczwara	0	0

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

4.3 Struktura własności akcji Emitenta

Struktura akcjonariatu INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień 30 września 2011 zaprezentowana została poniżej:

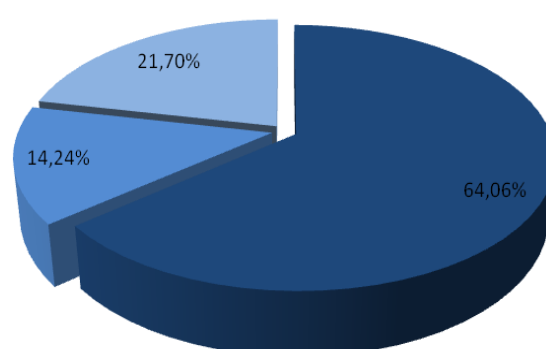
Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Witold Matacz	imienne uprzywilejowane co do głosu	3.693.600	52,65%	7.387.200	64,06%
Krzysztof Jaworski	imienne uprzywilejowane co do głosu	820.800	11,70%	1.641.600	14,24%
Pozostali	na okaziciela	2.501.600	35,66%	2.501.600	21,70%
Razem	-	7.016.000	100%	11.530.400	100%

UDZIAŁ W KAPITALE ZAKŁADOWYM

■ Witold Matacz

■ Krzysztof Jaworski

■ Pozostali

UDZIAŁ W GŁOSACH

W okresie od dnia zakończenia III kwartału 2011 roku do dnia publikacji niniejszego raportu kwartalnego nie miały miejsca żadne zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

5 Organy Spółki

5.1 Zarząd

Na dzień 30 września 2011 roku jak również na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego skład Zarządu prezentował się następująco:

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

5.2 Rada Nadzorcza

Na dzień 30 września 2011 roku jak również na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego skład Rady Nadzorczej prezentował się następująco:

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

W dniu 14 lipca 2011 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało w skład Rady Nadzorczej Pana Jacka Krzysztofa Koczwara. Emitent poinformował o tym fakcie raportem bieżącym nr 19/2011 z 14 lipca 2011 r.

6 Informacje uzupełniające

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

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

Interbud - Lublin S.A. lub jednostka od niego zależna nie jest również stroną dwu lub więcej postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Interbud - Lublin S.A.

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

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