



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ
INTAKUS S.A.**

**ZA OKRES
01.01.2011r. – 31.12.2011r.**

Wrocław, marzec 2012 r.

SPIS TREŚCI:

1. Wprowadzenie do sprawozdania.....	3
2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej.....	3
2.1. Dane rejestracyjne i adresowe podmiotu dominującego.	3
2.2. Informacje o powiązaniach kapitałowych lub organizacyjnych z innymi podmiotami.	4
2.3. Podstawowe informacje o spółkach zależnych.....	6
2.4. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej.	7
2.5. Kapitał zakładowy podmiotu dominującego.....	8
2.6. Struktura akcjonariatu podmiotu dominującego.....	10
2.7. Rada Nadzorcza.	12
2.8. Zarząd.....	14
2.9. Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny.....	16
3. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej za 2011 rok.	16
4. Charakterystyka działalności w 2011 roku.	18
5. Najważniejsi odbiorcy Grupy Kapitałowej.	22
6. Budowy o największym poziomie przerobu w 2011 roku.	22
7. Najważniejsi dostawcy w 2011 roku.....	25
8. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami.....	25
9. Transakcje z podmiotami powiązanymi.	25
10. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek.	25
11. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach.	35
12. Sprawy sądowe.	36
13. Istotne czynniki ryzyka.	36
14. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji.....	41
15. Informacja dotycząca prognozy wyników.	41
16. Zarządzanie zasobami finansowymi.....	42
17. Ocena czynników nietypowych i zdarzeń mających wpływ na wynik.	43
18. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności.....	43
19. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej.	44
20. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji INTAKUS SA będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających.....	45
21. Informacje o znanych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.....	45
22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.....	45
23. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wynagrodzeniu za przegląd i badanie za I półrocze 2011.....	45
24. Pozycje pozabilansowe.....	46

1. Wprowadzenie do sprawozdania.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej INTAKUS za 2011 rok zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. Nr 33, poz. 259).

2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej.

2.1. Dane rejestracyjne i adresowe podmiotu dominującego.

Podmiot dominujący Grupy Kapitałowej działa pod nazwą INTAKUS Spółka Akcyjna (nazwa skrócona INTAKUS S.A.) i jest wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy, pod numerem 0000292030. Podmiot dominujący powstał w wyniku podjętej w dniu 27 września 2007 roku przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy uchwały w sprawie przekształcenia INTAKUS – BART Sp. z o.o. w spółkę akcyjną. W dniu 31 października 2007 roku, powstały w wyniku przekształcenia nowy podmiot, INTAKUS S.A. został wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

Siedziba Spółki znajduje się we Wrocławiu przy ul. Obornickiej 131. Spółka ma nadany numer identyfikacji podatkowej NIP 898-10-51-431 i otrzymała numer identyfikacyjny REGON 930175372. INTAKUS S.A. posiada rachunek w Banku Polskiej Spółdzielczości II Oddział we Wrocławiu o numerze 09 1930 1190 2220 0242 6408 0001 oraz rachunek w Wielkopolskim Banku Spółdzielczym z siedzibą w Poznaniu o numerze 26 9068 1013 0000 0000 0103 2086.

Spółka prowadzi swoją stronę internetową www.intakus.pl

2.2. Informacje o powiązaniach kapitałowych lub organizacyjnych z innymi podmiotami.

Historia powstania Grupy Kapitałowej.

Od roku 2007 nastąpiły bardzo istotne zmiany w zakresie powiązań kapitałowych.

Dnia 7 maja 2007 roku nastąpiło podpisanie umowy nabycia przez INTAKUS – BART Sp. z o.o. 5000 udziałów spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o., zakończające nabywanie udziałów, w związku z posiadaniem ich w wielkości 100%.

Daty nabywania przez INTAKUS – BART Sp. z o.o. udziałów w TBS Nasze Kąty Sp. z o.o. prezentuje poniższa tabela:

Daty nabywania przez INTAKUS – BART Sp. z o.o. udziałów w TBS „Nasze Kąty” Sp. z o.o.

Lp	Data podpisania umowy	Ilość nabytych udziałów	Wartość nominalna udziału	Wartość umowy	Udział % w kapitale TBS - narastająco	Zbywca
1	01.12.2005	2 000	500,00	1 000 000,00	13,57%	INTAKUS Sp. z o.o.
2	06.12.2005	1 369	500,00	684 500,00	22,85%	INTAKUS Sp. z o.o.
3	15.12.2005	1 372	500,00	686 000,00	32,16%	INTAKUS Bogdan Ludkowski
4	19.01.2006	1 000	500,00	500 000,00	38,95%	INTAKUS Sp. z o.o.
5	15.02.2006	3 000	500,00	1 500 000,00	59,30%	INTAKUS Sp. z o.o.
6	25.04.2006	1 000	500,00	500 000,00	66,08%	INTAKUS Bogdan Ludkowski
7	07.05.2007	5 000	500,00	2 500 000,00	100,00%	INTAKUS Bogdan Ludkowski
		14 741	500,00	7 370 500,00		

Dnia 31.08.2007 r. INTAKUS – BART Sp. z o.o. nabył 100% udziałów w INTAKT Sp. z o.o. i 80% udziałów w IMA Maszyny Budowlane Sp. z o.o.

W dniu 9 czerwca 2011 roku INTAKUS S.A. nabył 105 udziałów w spółce AML Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu, stanowiących 50 % kapitału zakładowego i dających prawo do 50 % głosów na Zgromadzeniu Wspólników tej spółki (*Raport Bieżący nr 17/2011*). Wartość udziałów wynosi 105,0 tys. zł.

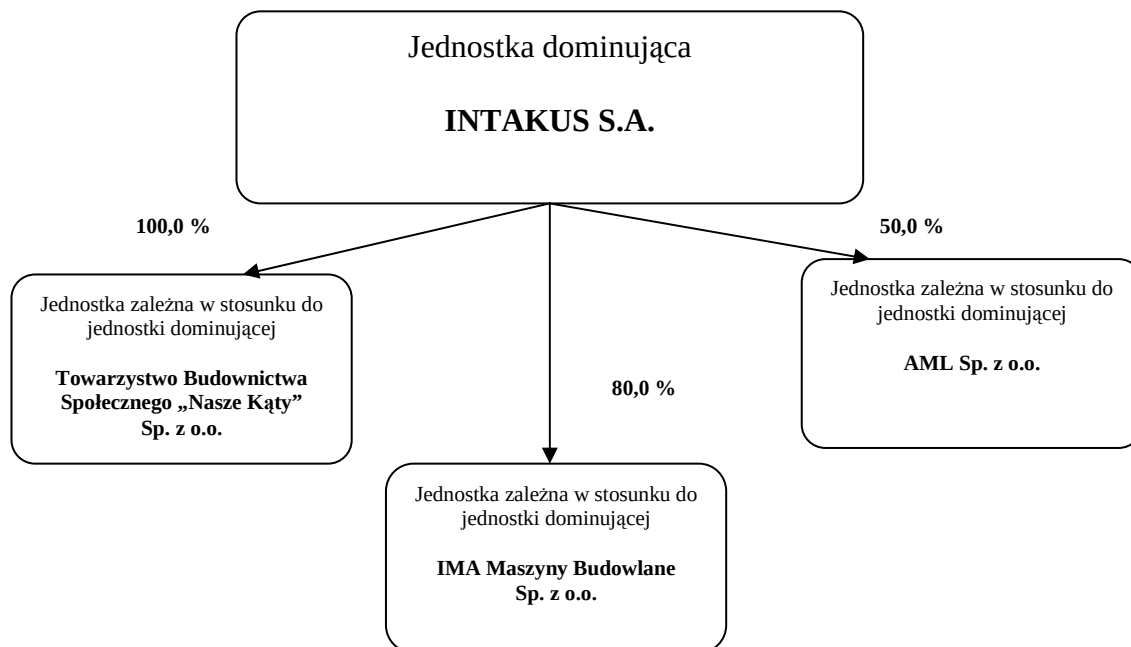
W dniu 2 sierpnia 2011 roku Zarząd Emitenta zawarł z głównym akcjonariuszem Panem Bogdanem Ludzkowskim umowę sprzedaży udziałów, na mocy której sprzedał 100% udziałów posiadanych w spółce INTAKT Sp. z o.o. z siedzibą w Łagiewnikach (*Raport bieżący nr 29/2011*).

Na dzień bilansowy podmiot dominujący INTAKUS SA posiada następujące udziały:

1. 100% udziałów w Towarzystwie Budownictwa Społecznego "Nasze Kąty" Sp. z o.o., kapitał zakładowy 7.370.500 zł
2. 80% udziałów w IMA – Maszyny Budowlane Sp. z o.o. - kapitał zakładowy 1.200.000 zł.
3. 50 % udziałów w AML Sp. z o.o. – kapitał zakładowy 210.000,00 zł

Schemat Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2011 roku

Schemat Grupy Kapitałowej na dzień 31.12.2011 r. przedstawia się następująco:



2.3. Podstawowe informacje o spółkach zależnych.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Sp. z o.o.

Nazwa pełna:	Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Spółka z o.o.
Adres siedziby:	51-112 Wrocław, ul. Jugosłowiańska 65 D
Identyfikator NIP:	895-16-79-981
Numer w KRS:	46817
Numer REGON:	932067540
Akt założycielski Rep. A nr	4592/99 z dnia 25.06.1999 r.
Czas trwania:	Nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	7.370.500 zł
Przedmiot działalności:	Wynajem mieszkań i lokali na własny rachunek, działalność usługowa polegająca na zarządzaniu nieruchomościami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych, TBS - ów, podmiotów gospodarczych; sprzedaż lokali użytkowych
Skład Zarządu:	Jarosław Ślipek – Prezes Zarządu
Prokurenci:	Bogdan Ludkowski, Marek Boryczka (prokura ma charakter samoistny).

IMA Maszyny Budowlane Sp. z o.o.

Nazwa pełna:	IMA Maszyny Budowlane Spółka z o.o.
Adres siedziby:	51-112 Wrocław, ul. Jugosłowiańska 65 D
Identyfikator NIP:	895-16-09-466
Numer w KRS:	86010
Numer REGON:	931184893
Akt założycielski Rep. A nr	1393/98 z dnia 11.03.1998 r.
Czas trwania:	Nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	1.200.000 zł
Przedmiot działalności:	Wynajem oraz kompleksowa obsługa żurawi budowlanych, wynajem oraz sprzedaż kontenerów budowlanych
Skład Zarządu:	Zbigniew Szczęsny – Prezes Zarządu
Prokurenci:	Brak

AML Sp. z o.o.

Nazwa pełna:	AML Spółka z o.o.
Adres siedziby:	51-112 Wrocław, ul. Jugosłowiańska 65d
Identyfikator NIP:	897-172-36-62
Numer w KRS:	271528
Numer REGON:	020445985
Akt założycielski Rep. A nr	7171/2006 z dnia 24.07.2006 r.
Czas trwania:	Nieoznaczony
Kapitał zakładowy:	210.000 zł
Przedmiot działalności:	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.
Skład Zarządu:	Bogdan Ludkowski – Prezes Zarządu
Prokurenci:	brak

2.4. Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej.

Przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej jest szeroko pojęta sfera budownictwa i mieszkalnictwa. Podmioty wchodzące w skład Grupy specjalizują się w poszczególnych dziedzinach i zakresach działania. Profil działalności spółki wiodącej, INTAKUS S.A. obejmuje całość zagadnień związanych z procesem budowlanym: od projektu, poprzez uzgodnienia i wykonawstwo we wszystkich branżach, po oddanie gotowego obiektu do użytkowania. IMA Maszyny Budowlane Spółka z o.o. specjalizuje się natomiast w dzierżawie i obsłudze żurawi budowlanych oraz kontenerów budowlanych. TBS „Nasze Kąty” Spółka z o.o. jest podmiotem zajmującym się wynajmem i zarządzaniem substancją mieszkaniową i użytkową.

AML Sp. z o.o. zajmuje się realizacją projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków; robotami budowlanymi związanymi ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

System realizacji obiektów budowlanych Grupy Kapitałowej Emitenta opiera się na:

- własnym nadzorze inżynierskim z długoletnim doświadczeniem i pełnymi uprawnieniami;
- własnym zaopatrzeniu materiałowym;
- organizacji placu budowy,
- kompleksowym zaopatrzeniu budowy w sprzęt;

- realizacji robót budowlanych stanu surowego i wykończeniowego, robót instalacyjnych sanitarnych i elektrycznych.

INTAKUS S.A. świadczy również usługi inwestorstwa zastępczego optymalizując zadania inwestycyjne na zlecenie inwestora od etapu projektowania do uzyskania pozwolenia na użytkowanie i wyboru ewentualnego zarządcy.

Przedmiotem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej jest:

- INTAKUS S.A. - podmiot dominujący:
 - usługi budowlane;
 - usługi transportowe;
 - usługi sprzętowe – wynajem maszyn budowlanych i sprzętu budowlanego;
 - kompletacja dostaw i handel materiałami budowlanymi;
 - projektowanie;
 - inwestorstwo zastępcze;
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Sp. z o.o. - spółka zależna:
 - wynajem nieruchomości na własny rachunek;
 - wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków;
 - zarządzanie nieruchomościami
- IMA Maszyny Budowlane Sp. z o.o. - spółka zależna:
 - wynajem oraz kompleksowa obsługa żurawi budowlanych;
 - wynajem oraz sprzedaż kontenerów budowlanych.
- AML Sp. z o.o. – spółka zależna:
 - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków;
 - roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Podstawowe źródło przychodów operacyjnych Grupy Kapitałowej stanowią przychody ze sprzedaży usług budowlano-montażowych.

2.5. Kapitał zakładowy podmiotu dominującego.

Kapitał zakładowy Spółki na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wynosi 5.625.000 złotych (słownie: pięć milionów sześćset dwadzieścia pięć tysięcy złotych) i dzieli się na 22.500.000 akcji serii A, B, C i D o wartości nominalnej 25 groszy każda. Akcje serii A są akcjami imiennymi uprzywilejowanymi co do głosu. Na jedną akcję przypadają dwa głosy na

Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Akcje serii B są akcjami imiennymi uprzywilejowanymi co do głosu. Na jedną akcję przypadają dwa głosy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy. Akcje serii C są akcjami na okaziciela i nie są związane z żadnymi ograniczeniami i przywilejami.

Uchwałą nr 727/2009 Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. dopuścił do obrotu giełdowego z dniem 17 grudnia 2009 r. 12.000.000 akcji na okaziciela serii C, oraz 2.500.000 praw do akcji serii D. Dopuszczenie do obrotu giełdowego 12.000.000 akcji na okaziciela serii C i 2.500.000 akcji na okaziciela serii D nastąpiło pod warunkiem zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego Spółki przez sąd rejestrowy.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi aktualnie 5.625.000,00 złotych (słownie: pięć milionów sześćset dwadzieścia pięć tysięcy złotych i 00/100) i dzieli się na 22.500.000 akcji (słownie: dwadzieścia dwa miliony pięćset tysięcy) o wartości nominalnej 0,25 złotych każda (słownie: 0 złotych i 25/100), w tym:

- 1) 4.800.000 akcji serii A,
- 2) 3.200.000 akcji serii B,
- 3) 12.000.000 akcji serii C,
- 4) 2.500.000 akcji serii D.

Wszystkie akcje tworzące kapitał zakładowy zostały w całości opłacone. Ogólna liczba głosów wynikająca ze wszystkich wyemitowanych akcji wynosi 30.500.000 głosów.

W dniu 22 marca 2010r. w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych nastąpiła rejestracja 12.000.000 akcji na okaziciela serii C i oznaczono je symbolem PLINTKS00013.

W dniu 26 marca 2010r. na podstawie uchwały nr 258/2010 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. akcje serii C i D zostały dopuszczone do obrotu giełdowego pod warunkiem rejestracji akcji serii D w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych i oznaczeniu ich kodem PLINTKS00013.

W dniu 26 marca 2010r. w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych nastąpiła rejestracja 2.500.000 akcji na okaziciela serii D i oznaczono je symbolem PLINTKS00013.

W celu wspomagania płynności akcji INTAKUS S.A. notowanych na rynku regulowanym w dniu 21 czerwca 2010r. zawarta została umowa o animację akcji z DnB Nord Polska S.A. Funkcję animatora pełni Biuro Maklerskie Banku DnB Nord S.A. z siedzibą w Radomiu. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

2.6. Struktura akcjonariatu podmiotu dominującego.

Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2011r. przedstawia się następująco:

Lp	Akcjonariusz	Liczba akcji	% udział w strukturze akcjonariatu	Liczba głosów na WZA	% udział głosów na WZA
1	Iwona Ludkowska	8 138 135	36,16 %	9 948 134	32,62 %
	w tym akcje serii A:	1 809 999	8,04 %	3 619 998	11,87 %
	akcje serii C:	5 900 000	26,22 %	5 900 000	19,35%
	akcje serii D:	428 136	1,90 %	428 136	1,40 %
2	Marek Boryczka	6 380 001	28,36 %	10 060 002	32,99 %
	w tym akcje serii A:	2 720 001	12,09 %	5 440 002	17,84 %
	akcje serii B:	960 000	4,27 %	1 920 000	6,30 %
	akcje serii C:	2 700 000	12,00%	2 700 000	8,85 %
3	Gant Development S.A.	3 000 000	13,33%	3 000 000	9,84%
	w tym akcje serii A:	-	-	-	-
	akcje serii C:	3 000 000	13,33%	3 000 000	9,84%
4	GANT PM Sp. z o.o. 7 s. k. a	1 320 000	5,87%	2 640 000	8,65%
	w tym akcje serii A:	80 000	0,36%	160 000	0,52%
	akcje serii B:	1 240 000	5,51%	2 480 000	8,13%
5	Piotr Ludkowski	1 190 000	5,29%	2 380 000	7,80%
	W tym akcje serii A:	190 000	0,84%	380 000	1,25%
	akcje serii B:	1 000 000	4,45%	2 000 000	6,55%
6	Oferta publiczna	2 471 864	10,99 %	2 471 864	8,10 %
	akcje serii D:	2 471 864	10,99 %	2 471 864	8,10 %
	RAZEM:	22 500 000	100,00%	30 500 000	100,00%
	w tym akcje serii A:	4 800 000	21,33%	9 600 000	31,48%
	akcje serii B:	3 200 000	14,22%	6 400 000	20,98%
	akcje serii C:	12 000 000	53,33%	12 000 000	39,34%
	akcje serii D:	2 500 000	11,11%	2 500 000	8,20%

W dniu 15. kwietnia 2011 roku główny akcjonariusz Pan Bogdan Ludkowski dokonał sprzedaży 1.320.000,0 akcji imiennych serii A i B Spółki INTAKUS oraz w ramach transakcji pakietowej w dniu 20 kwietnia 2011 dokonał sprzedaży 400.000,0 akcji na okaziciela Serii C. Nastąpiła także sprzedaż przez Panią Iwonę Kubicz - Ludkowską 25.049,0 akcji na okaziciela serii D.

W dniu 09. czerwca 2011 roku główny akcjonariusz Pan Bogdan Ludkowski dokonał sprzedaży 1.278.501 sztuk akcji imiennych serii A Spółki INTAKUS na rzecz Pana Marka Boryczki . Pan Marek Boryczka posiada łącznie 6 380 001 sztuk akcji, co stanowi 28,36 %

udziału w kapitale zakładowym spółki i daje prawo do 10 060 002 głosów stanowiących 32,98 % udziału w ogólnej liczbie głosów na WZA.

W dniu 04. października 2011 roku Pan Bogdan Ludkowski zawarł umowę z małżonką Panią Iwoną Kubicz – Ludkowską o częściowy podział majątku wspólnego, w wyniku której Pani Iwona Kubicz – Ludkowska, stała się jedynym właścicielem 5.900.000 akcji na okaziciela INTAKUS S.A. oraz 1.809.999 akcji imiennych spółki INTAKUS S.A. Umowa została zawarta pod tytułem darmym. Pan Bogdan Ludkowski, poinformował w zawiadomieniu, iż w wyniku zawarcia wyżej wymienionej umowy zbył swój udział wynoszący $\frac{1}{2}$ w prawie własności 5.900.000 akcji na okaziciela INTAKUS S.A. oraz 1.809.999 akcji imiennych spółki INTAKUS S.A. oraz że powyższa transakcja nie wywarła wpływu na łączny udział głosów małżonków Ludkowskich w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy INTAKUS S.A. (*Raport bieżący 38/2011*).

W dniu 25. października 2011 r. została zawarta umowa darowizny 1.190.000 akcji imiennych spółki INTAKUS S.A. na rzecz Pana Piotra Ludkowskiego, w wyniku której zmniejszeniu do 0% uległ udział Pana Bogdana Ludkowskiego w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki INTAKUS S.A. Pan Bogdan Ludkowski poinformował, że przed zawarciem umowy darowizny posiadał razem z małżonką, Panią Iwoną Kubicz – Ludkowską, na prawach wspólności w częściach ułamkowych, 1.190.000 akcji imiennych Spółki INTAKUS S.A., stanowiących 5,29% udziału w kapitale zakładowym Spółki i dających prawo do 2.380.000 głosów, co stanowi 7,80% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki, a łącznie wraz z małżonką 2.999.999 akcji imiennych Spółki INTAKUS S.A., stanowiących 13,33% udziału w kapitale zakładowym Spółki i dających prawo do 5.999.998 głosów, co stanowi 19,67% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki oraz 6.328.136 akcji na okaziciela Spółki INTAKUS S.A., stanowiących 28,13% udziału w kapitale zakładowym Spółki i dających prawo do 6.328.136 głosów, co stanowi 20,75% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki. Akcjonariusz poinformował, iż aktualnie nie posiada żadnych akcji Spółki INTAKUS S.A. ani żadnych praw głosu na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki, a stan posiadania jego małżonki nie uległ zmianie. (*Raport bieżący 40/2011*).

2.7. Rada Nadzorcza.

INTAKUS SA

Na dzień 31 grudnia 2011r. skład Rady Nadzorczej INTAKUS S.A. przedstawiał się następująco:

1. Pan Bogdan Ludkowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Pan Marek Boryczka – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Pan Grzegorz Antkowiak – Członek Rady Nadzorczej
4. Pan Krzysztof Lesiak – Członek Rady Nadzorczej
5. Pan Tomasz Solski – Członek Rady Nadzorczej.

W dniu 01. marca 2012r. do Zarządu Spółki wpłynęło pismo Pana Grzegorz Antkowiaka, w którym z dniem 01. marca 2012r. złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej INTAKUS S.A. ze względu na możliwy konflikt interesów.

Kadencja Rady Nadzorczej wygaśnie najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2012.

Rada Nadzorcza, zgodnie z postanowieniami statutu Spółki, wykonuje jednocześnie zadania komitetu audytu.

Zestawienie wynagrodzeń wypłaconych Członkom Rady Nadzorczej z tytułu udziału w posiedzeniach w 2011 roku (w tys. zł):

Imię i nazwisko	Kwota brutto
Bogdan Ludkowski	7,5
Marek Boryczka	6,0
Grzegorz Antkowiak	2,0
Krzysztof Lesiak	3,0
Tomasz Solski	3,0

TBS „Nasze Kąty” Spółka z o.o.

W 2011r. zakończyła się kadencja Rady Nadzorczej Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Spółka z o.o. Skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

Marek Foriasz – Przewodniczący Rady Nadzorczej

Magdalena Kwasiuk – Gmina Jelenia Góra

Krzysztof Sikora – Gmina Lubomierz

Piotr Litwin – Gmina Kąty Wrocławskie

Leszek Supierz – Sekretarz Rady Nadzorczej – Gmina Kowary.

W dniu 17 lutego 2011r. wpłynęło do Spółki pismo Prezydenta Miasta Jeleniej Góry informujące, że z dniem 07 lutego 2011r. Miasto Jelenia Góra rezygnuje z udziału swojego przedstawiciela w Radzie Nadzorczej. W związku z powyższym w ostatnim posiedzeniu Rady Nadzorczej uczestniczyło 4 członków Rady Nadzorczej, którzy pozytywnie zaopiniowali sprawozdania Zarządu z działalności w roku 2010 i przygotowali sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2010r. W dniu 20 kwietnia 2011r. Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Spółka z o.o. przyjęło opinię Rady Nadzorczej w sprawie sprawozdań Zarządu oraz z jej działalności.

W dniu 19 października 2011r. do siedziby Spółki wpłynęło pismo Prezydenta Miasta Jeleniej Góry, w którym poinformował, że na przedstawiciela Miasta Jelenia Góra w Radzie Nadzorczej Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Spółka z o.o. wyznacza Panią Annę Sławińską.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Kątach Wrocławskich poinformowała Spółkę, że Rada Miejska Kątów Wrocławskich na sesji w dniu 27 października 2011r. jednogłośnie wyraziła wolę aby Pan Piotr Litwin pełnił funkcję członka Rady Nadzorczej TBS „Nasze Kąty” w kolejnej kadencji.

W dniu 31 października 2011r. Przewodniczący Rady Miejskiej Wrocławia poinformował Zarząd Spółki, iż Rada Miejska Wrocławia rezygnuje ze wskazania przedstawiciela Gminy Wrocław w Radzie Nadzorczej TBS „Nasze Kąty”.

Pismem z dnia 02 listopada 2011r. Rada Miejska Gminy Lubomierz przesłała do Spółki uchwałę nr XIII/72/11 Rady Miejskiej Gminy Lubomierz, która wyznacza Pana Marka Misiewicza jako przedstawiciela Gminy do Rady Nadzorczej Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Spółka z o.o.

W dniu 18 listopada 2011r. Prezes Zarządu otrzymał pismo Burmistrza Kowar, do którego dołączona była Uchwała nr XIX/115/11 Rady Miejskiej w Kowarach wyznaczająca Pana Leszka Supierza na przedstawiciela Gminy Kowary do składu Rady Nadzorczej Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Spółka z o.o.

Zgromadzenie Wspólników powołało Radę Nadzorczą TBS „Nasze Kąty” w następującym składzie:

Marek Foriasz

Anna Sławińska – Gmina Jelenia Góra

Marek Misiewicz – Gmina Lubomierz

Piotr Litwin – Gmina Kąty Wrocławskie

Leszek Supierz – Gmina Kowary.

Na swoim pierwszym posiedzeniu członkowie Rady Nadzorczej wybrali Pana Marka Foriasza Przewodniczącym Rady Nadzorczej natomiast Pana Marka Misiewicza Sekretarzem Rady Nadzorczej Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Spółka z o.o.

IMA Maszyny Budowlane Spółka z o.o.

W spółce tej nie została powołana Rada Nadzorcza.

AML Spółka z o.o.

W spółce tej nie została powołana Rada Nadzorcza.

2.8. Zarząd.

W dniu 11 lutego 2011r. Pan Maciej Janicki złożył rezygnację z dniem 14 lutego 2011r. z funkcji Wiceprezesa Zarządu INTAKUS SA. Informacja ta została opublikowana przez Spółkę w Raporcie Bieżącym nr 4/2011. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd pracuje w składzie:

1. Pan Jarosław Ślipek – Prezes Zarządu
2. Pan Andrzej Aleksandrowicz – Członek Zarządu.

Kadencja Zarządu wygaśnie najpóźniej z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2012.

Zestawienie wynagrodzeń brutto wypłaconych Członkom Zarządu INTAKUS S.A. za 2011 rok. (w tys. zł).

Imię i nazwisko	INTAKUS S.A.		Pozostałe Spółki Grupy INTAKUS
	Umowa o pracę Członka Zarządu	Inne świadczenia	
Andrzej Aleksandrowicz	111,0	0,6	0
Jarosław Ślipek	111,7	0,7	26,1
Maciej Janicki	27,5	0	0

Prokurentem Spółki jest Pani Iwona Kubicz – Ludkowska. Prokura ma charakter łączny.
Prokurent może działać z każdym członkiem Zarządu.

TBS „Nasze Kąty” Spółka z o.o.

Od dnia 01 lipca 2006r. Zarząd TBS „Nasze Kąty” Sp. z o.o. działa w następującym składzie:

Pan Jarosław Ślipek – Prezes Zarządu.

Z dniem 01 lipca 2006r. powołani zostali również Prokurenci Spółki w osobach:

Pan Marek Boryczka

Pan Bogdan Ludkowski

Prokura ma charakter samoistny.

Do dnia 31 grudnia 2011r. Zarząd Spółki nie uległ zmianie.

IMA Maszyny Budowlane Spółka z o.o.

Spółka IMA posiada jednoosobowy Zarząd w osobie Pana Zbigniewa Szczęsnego pełniącego funkcję Prezesa Zarządu. Spółka nie posiada prokurentów.

Do dnia 31 grudnia 2011r. Zarząd Spółki nie uległ zmianie.

AML Spółka z o.o.

Spółka AML posiada jednoosobowy Zarząd w osobie Pana Bogdana Ludkowskiego pełniącego funkcję Prezesa Zarządu od dnia 09.06.2011r.. Spółka nie posiada prokurentów.

Do dnia 31 grudnia 2011r. Zarząd Spółki nie uległ zmianie.

2.9. Rekompensaty dla osób zarządzających w przypadku rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny.

Umowy o pracę zawarte z Członkami Zarządu wszystkich spółek w ramach Grupy Kapitałowej nie przewidują rekompensat w przypadku rezygnacji czy zwolnienia danej osoby z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny.

3. Podstawowe dane ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej za 2011 rok.

Grupa Kapitałowa INTAKUS SA w 2011 roku osiągnęła ujemny wynik finansowy w wysokości 28.018,0 tys. zł i jest on znacznie niższy od zysku netto w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Bardzo istotny wpływ miało rozwiązanie dwóch długoterminowych umów o roboty budowlane. Spółka dominująca rozwiązała z osobą fizyczną jako inwestorem, umowę o roboty budowlane, której przedmiotem była budowa budynku mieszkalnego w zespole parkowym w Magnicach koło Wrocławia. Przyczyną rozwiązania umowy była zmiana koncepcji realizacji inwestycji przez inwestora. Umowa została rozwiązana za porozumieniem stron. Rozwiązanie umowy miało ujemny wpływ na wynik finansowy Grupy, przychody bilansowe zostały pomniejszone o kwotę 2,4 mln zł (*Raport bieżący nr 24/2011*).

W dniu 30 czerwca została rozwiązana ze spółką zależną AML Sp. z o.o. umowa o roboty budowlane, której przedmiotem była budowa 26 segmentów mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie bliźniaczej w Mędłowie koło Wrocławia. Przyczyną rozwiązania umowy było nieuzyskanie finansowania dla całego projektu przez zamawiającego. Umowa została rozwiązana za porozumieniem stron. Rozwiązanie umowy miało ujemny wpływ na wynik finansowy Grupy, przychody bilansowe zostały pomniejszone o kwotę 3,6 mln zł (*Raport bieżący nr 25/2011*).

Przyczyną ujemnego wyniku było również osłabienie koniunktury gospodarczej w kraju, jak również opóźnienie w realizacji kilku dużych inwestycji na roboty budowlane ze względu na ograniczoną dostępność kredytów po stronie znaczących inwestorów.

W okresie sprawozdawczym miało miejsce także szereg negatywnych zdarzeń i procesów gospodarczych mających znaczny wpływ na wyniki finansowe Grupy, z których najważniejsze to niekorzystna koniunktura w sektorze budowlanym, konieczność obsługi długoterminowych zobowiązań kredytowych oraz niestabilna sytuacja na rynku materiałów budowlanych. W 2011 roku czynniki te miały istotny wpływ na zachowanie płynności finansowej Grupy. Występowanie wyżej wymienionych czynników w przyszłości może mieć wpływ na kontynuację działalności gospodarczej przez Grupę w okresie 12 miesięcy po

ostatnim dniu bilansowym, czyli 31.12.2011 roku. Dlatego Zarząd spółki dominującej kierując się zasadą daleko posuniętej ostrożności wycen zdecydowały o znacznym skorygowaniu wartości swoich aktywów.

Aktywa Grupy Kapitałowej INTAKUS SA wykazały spadek o 10,20 % w stosunku do 31.12.2010 r. Aktywa trwale zmniejszyły się o 10 857,3 tys. zł tj. o 8,61%. Powodem zmniejszenia były odpisy amortyzacyjne oraz utworzony odpis aktualizujący wartość znaku towarowego w wysokości 1 950,0 tys. W 2011 r. została dokonana korekta utworzonego w 2009 roku aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu straty podatkowej osiągniętej w 2009 roku w wysokości 1 091,2 tys. zł.

Aktywa obrotowe zmniejszyły się o 5 964,6 tys. zł. tj. o 15,36 %. Spowodowane to jest zmniejszeniem należności handlowych o 25,77% tj. o kwotę 3 627,6 tys. zł oraz wzrostem zapasów o 64,75 % tj. o kwotę 6 864,2 tys. zł. . Nastąpił również znaczący spadek krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych dot. w szczególności kontraktów długoterminowych o 10 147,8 tys. zł tj. o 95,48 %. Spadek spowodowany jest dokonana na dzień bilansowy zmianą metody rozliczenia kontraktów długoterminowych z metody zaawansowania kosztów na metodę zysku zerowego.

Kapitał własny Grupy spadł o 58,96 % tj. o kwotę 33 087,9 tys. zł. Przyczyną spadku jest osiągnięty w 2011 roku ujemny wynik w wysokości 28 117,0 tys. zł. Kapitał własny osiągnął poziom 23 034,8 tys. zł.

Zobowiązania długoterminowe Grupy zwiększyły się o 8,01 % tj. o kwotę 7 241,9 tys. zł. Wpływ na zwiększenie ma wzrost zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek o 3 902,9 tys. zł tj. 6,72%, wzrost zobowiązań z tytułu partycypacji o 3 873,6 tys. zł tj. 16,19% a także wzrost zobowiązań z tytułu kaucji o 1 302,7 tys. zł tj. 44,20%. Jednocześnie zmniejszeniu uległa rezerwa na odroczonego podatek dochodowy o 1 919,3 tj. 42,80%. Wzrost zobowiązań z tytułu partycypacji wynika ze zmiany metody wyceny partycypacji z metody kasowej na metodę wg wartości godziwej.

Zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o 49,00 %, tj. o kwotę 9 024,1 tys. zł. Głównym powodem jest wzrost zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek o 5 128,0 tys. zł tj. 102,05% oraz wzrost zobowiązań handlowych o kwotę 4 948,2 tys. zł tj. 66,97% spowodowany opóźnieniami w regulowaniu bieżących płatności.

Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej przedstawia poniższa tabela.

Wybrane dane finansowe	30.12.2011	31.12.2010
	w tys. PLN	w tys. PLN
Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	51 010,8	63 784,3
Koszt własny sprzedaży	59 690,9	54 498,8
Zysk (strata) na działalności operacyjnej	- 24 979,2	5 389,7
Zysk (strata) brutto	- 28 114,1	2 446,4
Zysk (strata) netto	- 28 018,0	1 488,3
Aktywa razem	148 156,4	164 978,3
Zobowiązania razem	125 121,6	108 855,6
<i>w tym zobowiązania krótkoterminowe</i>	27 442,0	18 417,9
Kapitał własny	23 034,8	56 122,7
Kapitał podstawowy	5 625,0	5 625,0
Liczba akcji w sztukach	22 500 000	22 500 000
Liczba akcji zwykłych w sztukach	14 500 000	14 500 000
Wartość księgowa na akcję (zł/szt)	1,02	2,49
Zysk (strata) netto na akcję zwykłą	- 1,94	0,10
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 78,6	5 572,2
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 1 370,3	-102,0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	556,5	-4 352,8

4. Charakterystyka działalności w 2011 roku.

Działalność Grupy Kapitałowej w 2011 roku koncentrowała się głównie na realizowaniu zawartych umów. Grupa zatrudnia własną kadrę inżynierską, która w pełnym zakresie zabezpiecza potrzeby firmy. Większość robót budowlanych była zlecana podmiotom zewnętrznym na zasadzie podwykonawstwa. Zaopatrzenie budów w materiały budowlane i instalacyjne odbywało się poprzez własną hurtownię natomiast baza sprzętowa zabezpieczała w znacznym stopniu potrzeby w zakresie transportu i robót ziemnych. INTAKUS S.A. świadczył również usługi sprzętowe podmiotom zewnętrznym oraz prowadził sprzedaż materiałów budowlanych. Podmiot dominujący ściśle współpracuje ze spółkami zależnymi. Spółka IMA Maszyny Budowlane Spółka z o.o. wynajmuje żurawie budowlane oraz kontenery budowlane wewnątrz Grupy Kapitałowej jak również wynajmuje i sprzedaje żurawie budowlane oraz kontenery budowlane podmiotom zewnętrznym. IMA świadczy też kompleksową obsługę w zakresie dzierżawionego sprzętu.

Zasobem mieszkaniowym i użytkowym wybudowanym przez INTAKUS S.A. zarządza Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Spółka z o.o.

Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na sprzedaż wszystkich udziałów spółki zależnej INTAKT Spółka z o.o. znajdujących się w posiadaniu INTAKUS S.A. na rzecz Pana Bogdana Ludkowskiego. Transakcja sprzedaży udziałów została dokonana. Spółka INTAKT nie jest już częścią Grupy Kapitałowej INTAKUS.

Rok 2011 był okresem, w którym poza bieżącą działalnością wynikającą z realizacji zawartych kontraktów, Zarząd INTAKUS S.A. skupił się na uporządkowaniu i urealnieniu portfela zamówień. W tym celu ponownie została przeprowadzona gruntowna analiza wszystkich umów pod kątem możliwości płynnej realizacji robót budowlanych. W jej wyniku Zarząd podjął negocjacje z dwoma inwestorami: Spółką AML, dla której INTAKUS S.A. realizował budowę 26 segmentów mieszkalnych i 2 segmentów mieszkalno-usługowych w zabudowie bliźniaczej w miejscowości Mędłów oraz z inwestorem prywatnym, dla którego spółka budowała budynek mieszkalny w zespole parkowym w Magnicach.

Inwestycja w Mędłowie prowadzona była od 2008 roku i ze względu na wycofanie finansowania przez bank kredytujący uległa znacznemu spowolnieniu. Rozmowy przeprowadzone z Zarządem Inwestora wykazały, że AML Spółka z o.o. nie jest w stanie pozyskać środków pozwalających na spłatę zobowiązań wobec INTAKUS S.A. ani na dokończenie rozpoczętej inwestycji. W wyniku negocjacji z Zarządem i Właścicielami spółki AML w dniu 09 czerwca 2011r. INTAKUS S.A. nabył 105 udziałów w spółce AML stanowiących 50% kapitału zakładowego i prawo do 50% głosów na Zgromadzeniu Wspólników spółki. Udziały zostały kupione po wartości nominalnej.

AML Spółka z o.o. stał się tym samym częścią Grupy Kapitałowej INTAKUS.

Przejęcie kontroli nad spółką ma umożliwić dokończenie inwestycji i spłatę zobowiązań wobec INTAKUS S.A., które na dzień zawarcia transakcji wynosiły 4.448.011,01 zł, poprzez realizację zysków ze sprzedaży lokali. Obowiązujący strony kontrakt jako niemożliwy do zrealizowania został rozwiązany natomiast zawarta została nowa umowa obejmująca dokończenie 4 budynków. Konsekwencją rozwiązania dotychczasowej umowy była niestety konieczność znacznego skorygowania przychodów co bardzo negatywnie wpłynęło na wynik finansowy Spółki.

Niezwłocznie po nabyciu udziałów w AML Spółka z o.o. Zarząd INTAKUS S.A. podjął z bankami i instytucjami finansowymi rozmowy mające na celu pozyskanie finansowania dla inwestycji w Mędłowie. Starania te przyniosły zamierzony efekt w postaci kredytu

udzielonego przez Wielkopolski Bank Spółdzielczy. Umowę kredytową AML Spółka z o.o. zawarła z bankiem w dniu 11 sierpnia 2011r. Obecnie trwają intensywne prace budowlane. Podobny, bardzo negatywny wpływ na wynik finansowy spółki, miało rozwiązanie kontraktu na budowę budynku w Magnicach. Dokonana przez Inwestora zmiana koncepcji prowadzenia inwestycji skłoniła strony do zakończenia współpracy.

INTAKUS S.A. podpisał umowę ze spółką COMEX s.c., której przedmiotem jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz budynku handlowego w Wysokiej koło Wrocławia.

Podpisana została także umowa na budowę zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z ARCHICOM Realizacja Inwestycji Spółka z o.o.

Z GANT PMR Spółka z o.o. Kamieńskiego S.K.A. podpisany został list intencyjny, w którym strony zobowiązały się do podjęcia współpracy przy realizacji inwestycji obejmującej budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o powierzchni PUM około 27.000 m². Rozpoczęcie robót budowlanych planowane było na listopad 2011r. Niestety rozpoczęcie prac budowlanych z przyczyn leżących po stronie inwestora przesunięte zostało na wiosnę 2012r.

W dniu 13 września 2011 roku zawarł aneks nr 3 do umowy o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa zawartej w dniu 8.06.2010 r. z GANT PM sp. z o.o. PRZYLESIE S.K.A., jako Inwestorem, której przedmiotem jest wykonanie dwóch budynków (budynku F i budynku H) zlokalizowanych w Opolu przy ul. 10 Sudeckiej Dywizji Zmotoryzowanej wraz z wszelkimi niezbędnymi przyłączami oraz niezbędnym odcinkiem drogi dojazdowej wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenów zieleni. Na mocy aneksu nr 3 Strony rozszerzyły zakres robót budowlanych o dwa dodatkowe budynki oznaczone literami G i E wraz z kompletną infrastrukturą techniczną, zagospodarowaniem terenu, drogami i miejscami parkingowymi. W związku ze zwiększeniem zakresu robót budowlanych, wynagrodzenie Emitenta zostało zwiększone o kwotę 9.862.395,34 zł netto do łącznej wartości 17.495.720,18 złotych netto. Terminy zakończenia robót, na mocy aneksu zostały określone: dla budynków F i H na dzień 31.08.2011 r., a dla budynków G i E na dzień 31.08.2012 r. Pozostałe warunki umowy pozostały bez zmian. Emitent informował o zawarciu umowy o roboty budowlane z GANT PM sp. z o.o. PRZYLESIE S.K.A. raportem bieżącym numer 14/2010 z dnia 9.06.2010 r. (*Raport bieżący 34/2011*)

W dniu 28. września 2011 roku INTAKUS S.A. zawarł ze spółką INTAKT Sp. z o.o. z siedzibą w Łagiewnikach, jako inwestorem, umowę o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa, której przedmiotem jest budowa zespołu budynków biurowych i

budynków produkcyjno-magazynowych wraz z niezbędną wewnętrzną infrastrukturą techniczną, sieciami i przyłączami, parkingami, drogami wewnętrznymi i placami oraz czternastoma podziemnymi zbiornikami gazu propan – butan LPG. (*Raport bieżący 35/2011*). W dniu 13 marca 2012 r. w drodze aneksu nr 1, Emitent oraz spółka INTAKT sp. z o.o. porozumiały się w sprawie odstąpienia przez spółkę INTAKT sp. z o.o., będącej inwestorem, od zawartej w dniu 28 września 2011 roku umowy o roboty budowlane w systemie generalnego wykonawstwa (*Raport bieżący 6/2012*).

W dniu 18 października 2011 roku Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy oddalił apelację od wyroku Sądu Rejonowego w Bolesławcu z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie żądania rozwiązania umów użytkowania wieczystego działek gruntu położonych w Bolesławcu złożonego przez Gminę Bolesławiec, których użytkownikiem wieczystym jest INTAKUS S.A. Wyrok jest prawomocny. (*Raport bieżący 39/2011*).

Jednym z zamierzeń Zarządu było wznowienie inwestycji własnych.

W dniu 02. września 2011r. INTAKUS S.A. zawarł z Wielkopolskim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Poznaniu, umowę kredytu gospodarczego inwestycyjnego na kwotę 2.000.000,00 PLN. Kredyt jest przeznaczony na finansowanie przedsięwzięcia polegającego na realizacji budowy dwóch domów jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz sześciu segmentów w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą techniczną w ramach inwestycji „Osiedle Słowiańskie” realizowanej na nieruchomości położonej w Bolesławcu przy ul. Lubańskiej.

W dniu 30 września 2011 roku spółka zależna Emitenta pod firmą „IMA” Maszyny Budowlane sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej "Bank"), umowę kredytu - kredytowej linii hipotecznej na kwotę 2.000.000,00 PLN. Kredyt został udzielony na okres 180 miesięcy tj. do dnia 29 września 2026 roku i może zostać przeznaczony na dowolny cel związany z prowadzoną przez kredytobiorcę działalnością gospodarczą. Prawnymi zabezpieczeniami spłaty kredytu są: hipoteka ustanowiona na rzecz Banku do kwoty 4.000.000,00 złotych na stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu nr 44 o pow. 471,17 m², znajdującym się w budynku położonym we Wrocławiu przy ul. Karola Miarki 6-10, będącym współwłasnością Bogdana Ludkowskiego i spółki I-PARK Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu; przelew na rzecz Banku praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości obciążonej hipoteką na kwotę nie niższą niż 4.279.637,00 zł; pełnomocnictwo do rachunku bieżącego kredytobiorcy, prowadzonego w Banku BPS SA II O/Wrocław; weksel własny in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową; oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa

bankowego; oświadczenie dłużników Banku z tytułu zabezpieczenia hipotecznego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa bankowego. Pozostałe postanowienia umowy kredytowej nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

Postanowieniem z dnia 04 marca 2011r. Komisja Nadzoru Finansowego wszczęła z urzędu postępowanie administracyjne w przedmiocie nałożenia kary administracyjnej w związku z podejrzeniem nienależytego wykonywania przez Spółkę obowiązków informacyjnych, które miało polegać na niewłaściwej wycenie zobowiązań spółki zależnej TBS „Nasze Kąty” z tytułu partycypacji i kaucji a także niezamieszczeniu w sprawozdaniu finansowym INTAKUS S.A. za 2009r. analizy wrażliwości dla ryzyka stopy procentowej. W dniu 07 lutego 2012r. Komisja Nadzoru Finansowego podjęła decyzję o nałożeniu na Spółkę kary pieniężnej w kwocie 30.000 zł. Zarząd INTAKUS S.A. nie zgadzając się z tą decyzją i nie podzielając jej uzasadnienia złożył z w dniu 27 lutego 2012r. odwołanie wnosząc o ponowne rozpatrzenie sprawy.

5. Najważniejsi odbiorcy Grupy Kapitałowej.

Najważniejszymi odbiorcami usług w I półroczu 2011 roku były następujące podmioty (wartości netto):

1. GANT PMR Sp. z o.o. STABŁOWICE S.k.a.	-	11,6 mln zł
2. GANT PMR Sp. z o.o. SUDETY S.k.a.	-	9,3 mln zł
3. EKODOM	-	4,1 mln zł
4. GANT PMR Sp. z o.o. PRZYLESIE S.k.a.	-	8,5 mln zł
5. BIMACO	-	1,2 mln zł
6. COMEX SC	-	2,5 mln zł
7. ARCHICOM RI	-	3,0 mln zł

6. Budowy o największym poziomie przerobu w 2011 roku.

Budowa osiedla w Opolu

Budowa zespołu domów wielorodzinnych z garażami w Opolu wraz ze wszelkimi niezbędnymi przyłączami, w tym wodociągowymi, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, elektrycznej, teletechnicznej oraz niezbędnym odcinkiem drogi dojazdowej wraz z niezbędną jej infrastrukturą oświetleniem, chodnikami i miejscami parkingowymi do niniejszych budynków i zagospodarowaniem terenów zieleni.

Całkowita wartość umowy wynosi 17,5 mln zł.

Wartość przerobu w 2011r wyniosła 8,6 mln zł.

Budowa budynku wielorodzinnego we Wrocławiu przy ul. Trawowej

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i infrastrukturą oraz pełnienie funkcji inwestora zastępczego od podpisania umów przyłączeniowych po uzyskanie ostatecznej decyzji właściwych organów o pozwoleniu na użytkowanie dla wybudowanego obiektu.

Całkowita wartość umowy wynosi 5,1 mln zł.

Wartość przerobu w 2011r wyniosła 3,9 mln zł.

Budowa osiedla w Polanicy Zdrój

Budowa zespołu budynków wielorodzinnych z wbudowanymi lokalami usługowymi i garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą i przyłączami do sieci miejskich oraz zjazdami na drogi publiczne w Polanicy Zdroju przy ul. Zwycięzców - Fabryczna.

Całkowita wartość umowy wynosi 26,3 mln zł.

Wartość przerobu w 2011r wyniosła 9,4 mln zł.

Budowa Stabłowice

Przedmiotem umowy jest budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami wielostanowiskowymi.

Całkowita wartość umowy wynosi 35,3 mln zł.

Wartość przerobu w 2011r wyniosła 11,6 mln zł.

Budowa Czeszów

Wykonanie robót budowlanych związanych z przebudową spalonego młyna celem adaptacji budynku na hotel (137 miejsc noclegowych) z zapleczem konferencyjnym, centrum rekreacyjnym oraz salą restauracyjną, barem, centrum odnowy biologicznej (basen, siłownia, sauna, jacuzzi) wraz z wyposażeniem całego obiektu „pod klucz” (wyposażenie obiektu we wszelkie urządzenia, sprzęt, meble, oprogramowanie i zabezpieczenia niezbędne do jego funkcjonowania), a także prace związane z zagospodarowaniem terenu i elementami infrastruktury technicznej w Czeszowie koło Wrocławia.

Całkowita wartość umowy wynosi 7,5 mln zł.

Wartość przerobu w 2011r wyniosła 1,2 mln zł.

Budowa Wysoka

Przedmiotem umowy jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz budynku handlowego wraz z zagospodarowaniem terenu.

Całkowita wartość umowy wynosi 5,7 mln zł.

Wartość przerobu w 2011r wyniosła 2,5 mln zł.

Budowa Olimpia Port

Przedmiotem umowy jest budowa zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową we Wrocławiu.

Całkowita wartość umowy wynosi 21,9 mln zł.

Wartość przerobu w 2011r wyniosła 3,0 mln zł.

Budowa Łagiewniki

Przedmiotem umowy jest budowa zespołu budynków biurowych i budynków produkcyjno – magazynowych wraz z niezbędną wewnętrzną infrastrukturą techniczną, sieciami i przyłączami, parkingami, drogami wewnętrznymi i placami oraz czternastoma podziemnymi zbiornikami gazu propan- butan LPG.

Całkowita wartość umowy wynosi 38,0 mln zł.

Wartość przerobu w 2011r wyniosła 1,6 mln zł.

Budowa Mędlów

Przedmiotem umowy jest budowa czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z garażami podziemnymi wchodzących w skład ETAPU I inwestycji w Mędlowie koło Wrocławia oraz budowa oczyszczalni ścieków obsługującej osiem budynków mieszkalnych w inwestycji.

Całkowita wartość umowy wynosi 6,3 mln zł.

Wartość przerobu w 2011r wyniosła 3,1 mln zł.

Budowa Mirków - szeregowki

Przedmiotem umowy jest budowa budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej w Mirkowie koło Wrocławia.

Całkowita wartość umowy wynosi 3,7 mln zł.

Wartość przerobu w 2011r wyniosła 0,9 mln zł.

7. Najważniejsi dostawcy w 2011 roku.

Najważniejszymi dostawcami w 2011 roku były następujące podmioty (wartości netto):

1. Zakład Budowlany - osoba fizyczna	-	5,6 mln zł
2. PPU TERMAT PREFABRYKACJA sp. z o.o.	-	1,7 mln zł
3. JD BETON Sp. z o.o.	-	1,6 mln zł
4. TFB POLSKA	-	0,5 mln zł
5. B.A.W.- osoba fizyczna	-	0,9 mln zł
6. WOGAZ- osoba fizyczna	-	1,4 mln zł
7. KDM Sp. z o.o.	-	0,6 mln zł

8. Zawarte znaczące umowy i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami.

Znaczące umowy pomiędzy akcjonariuszami zostały opisane w pkt. 2.6 **Struktura akcjonariatu podmiotu dominującego.**

9. Transakcje z podmiotami powiązanymi.

Opis transakcji z podmiotami powiązanymi zostały przedstawione w nocie nr 38 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2011 rok.

10. Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych umowach dotyczących kredytów i pożyczek.

INTAKUS S.A.

Umowa o kredyt w rachunku bieżącym zawarta w dniu 29 listopada 2005 roku (z późniejszymi aneksami do umowy) z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. II Oddział we Wrocławiu, na mocy której bank udzielił odnawialnego kredytu krótkoterminowego w rachunku bieżącym do kwoty 3.000.000 zł. Na mocy aneksu numer 9 z dnia 24 listopada 2011 roku termin ostatecznej spłaty został przesunięty na dzień 23 listopada 2012 roku. Kredyt przeznaczony jest na pokrycie zobowiązań płatniczych z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.

Zabezpieczenie kredytu stanowi :

1. hipoteka kaucyjna łączna do wysokości 5.100.000,00 na:
 - a) nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Przejazdowej 8, stanowiącej lokal biurowo – usługowy U1,

- b) nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Przejazdowej 8, stanowiącej lokal biurowo – usługowy U2,
 - c) nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Przejazdowej 8A, stanowiącej lokal biurowo – usługowy U1,
 - d) nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Przejazdowej 8A, stanowiącej lokal biurowo – usługowy U2,
 - e) nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Karola Miarki nr 6-10, stanowiącej lokal użytkowy nr 7;
 - f) nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Karola Miarki nr 6-10, stanowiącej lokal użytkowy nr 5;
 - g) spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu użytkowego położonego w budynku przy ulicy Jugosłowiańskiej 65d;
 - h) lokalach użytkowych położonych w Bolesławcu przy ulicy Lubańskiej 20 – 28
- 2. pełnomocnictwo do rachunku bieżącego w BPS SA II O/Wrocław
 - 3. weksle własne in blanco (3 sztuki);
 - 4. oświadczenie właścicieli nieruchomości o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa Bankowego z tytułu zabezpieczenia wierzytelności;
 - 5. oświadczenie Kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art.97 Prawa Bankowego.

Umowa kredytu zawarta w dniu 26 lutego 2009 roku pomiędzy INTAKUS S.A. a Noble Bank S.A. w Warszawie oddział specjalistyczny Metrobank, na mocy której bank udzielił kredytu hipotecznego w kwocie 7.185.051,28 zł z terminem ostatecznej spłaty w dniu 7 kwietnia 2039 roku. Kredyt został przeznaczony na budowę systemem gospodarczym inwestycji oraz refinansowanie wydatków poniesionych na budowę systemem gospodarczym inwestycji w Jeleniej Górze przy ulicy Kiepur.

Zabezpieczenie kredytu stanowią:

- a) hipoteka zwykła łączna na kwotę 7.158.051,28 zł oraz hipoteka kaucyjna łączna do kwoty 5.010.635,90 zł ustanowione na następujących nieruchomościach:
 - na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości oraz własności budynków położonych we Wrocławiu przy ulicy Irysowej;
 - na prawie odrębnej własności lokali użytkowych położonych we Wrocławiu przy ulicy Biskupa Tomasza Pierwszego, budynek 4 – 6, lokale numer 1, 2 i przy ulicy Poleskiej

budynek numer 5 – 7, lokale numer 2A, 2B, budynek 9 – 15, lokale numer 5B, 6A, 7A, 7B, 8A, 8B;

- b) cesja praw z polis ubezpieczeniowych od ognia i zdarzeń losowych wyżej wymienionych nieruchomości;
- c) pełnomocnictwa dla Banku w formie aktu notarialnego do sprzedaży nieruchomości w przypadku upływu terminu wypowiedzenia i braku spłaty kredytu w terminie 4 miesięcy od dnia postawienia kredytu w stan natychmiastowej wymagalności na warunkach i za cenę określoną w tych pełnomocnictwach;
- d) oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji do kwoty 14.316.102,60 zł;
- e) oświadczenie właścicieli nieruchomości stanowiących przedmiot hipoteki o poddaniu się egzekucji do kwoty 12.168.687,20 zł;
- f) weksel własny in blanco kredytobiorcy poręczony przez właścicieli nieruchomości;
- g) umowa przeniesienia środków pieniężnych.

W związku z koniecznością zabezpieczenia kredytu nieruchomościami nie stanowiącymi własności INTAKUS S.A. Spółka zawarła następujące umowy o odpłatne udostępnienie hipoteki:

1. umowa z dnia 20 lutego 2009r. zawarta z TBS „Nasze Kąty” Spółka z o.o., w której TBS „Nasze Kąty” wyraził zgodę na ustanowienie hipoteki zwykłej na kwotę 7.158.051,28 zł oraz hipoteki kaucyjnej łącznej do kwoty 5.010.635,90 zł na nieruchomościach będących jego własnością a stanowiących zabezpieczenie spłaty umowy kredytu hipotecznego INTAKUS S.A. udzielonego przez Noble Bank S.A., a mianowicie na lokalach użytkowych nr 2A, 2B, 5B, 6A, 7A, 7B, 8A, 8B przy ul. Poleskiej 5-15 we Wrocławiu i na lokalach użytkowych nr 1 i 2 przy ul. Biskupa Tomasza 4-6 we Wrocławiu. Łączna wartość przedmiotu zabezpieczenia wg wyceny rzeczoznawcy na dzień 31.12.2008r. wynosiła 8.332.178,00 zł. W zamian za wyrażenie zgody INTAKUS S.A. jest zobowiązany do zapłaty na rzecz TBS „Nasze Kąty” wynagrodzenia w wysokości netto równej 0,125% wartości przedmiotu zabezpieczenia miesięcznie przez cały okres trwania zabezpieczenia. W przypadku realizacji roszczeń z tytułu hipoteki przez bank kredytujący INTAKUS S.A. zobowiązany będzie do pokrycia wszelkich ewentualnych szkód powstałych w wyniku egzekucji z majątku Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty”;
2. umowa z dnia 20 lutego 2009r. zawarta z Panem Bogdanem Ludkowskim, w której Pan Bogdan Ludkowski wyraził zgodę na ustanowienie hipoteki zwykłej na kwotę 7.158.051,28 zł oraz hipoteki kaucyjnej łącznej do kwoty 5.010.635,90 zł na

nieruchomości będącej jego własnością a stanowiącej zabezpieczenie spłaty umowy kredytu hipotecznego INTAKUS S.A. udzielonego przez Noble Bank S.A., a mianowicie na zabudowanej nieruchomości gruntowej przy ul. Irysowej we Wrocławiu. Łączna wartość przedmiotu zabezpieczenia wg wyceny rzeczoznawcy na dzień 31.12.2008r. wynosiła 7.031.000,00 zł. W zamian za wyrażenie zgody INTAKUS S.A. jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Pana Bogdana Ludkowskiego wynagrodzenia w wysokości netto równej 0,125% wartości przedmiotu zabezpieczenia miesięcznie przez cały okres trwania zabezpieczenia. W przypadku realizacji roszczeń z tytułu hipoteki przez bank kredytujący INTAKUS S.A. zobowiązany będzie do pokrycia wszelkich ewentualnych szkód powstałych w wyniku egzekucji z majątku Pana Bogdana Ludkowskiego.

Umowa kredytu gospodarczego inwestycyjnego zawarta w dniu 2 września 2011 roku z Wielkopolskim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Poznaniu, na kwotę 2.000.000,00 PLN. Kredyt jest przeznaczony na refinansowanie poniesionych nakładów oraz finansowanie dalszego prowadzenia przedsięwzięcia polegającego na realizacji budowy dwóch domów jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz sześciu segmentów w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą techniczną w ramach inwestycji „Osiedle Słowiańskie” realizowanej na nieruchomości położonej w Bolesławcu przy ul. Lubańskiej oraz na pokrycie prowizji bankowej i kosztów związanych z ustanowieniem zabezpieczeń. Termin ostatecznej spłaty kredytu określony został do dnia 30 stycznia 2014 roku. Prawnymi zabezpieczeniami spłaty wierzytelności z tytułu udzielonego kredytu są: hipoteka umowna na rzecz Banku do kwoty 4.000.000,00 PLN ustanowiona na nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja oraz na drugiej nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym jest Emitent; oświadczenie o poddaniu się egzekucji z bankowego tytułu egzekucyjnego, który Bank może wystawić do kwoty zadłużenia, nie przekraczającej pięciokrotności kwoty zaciągniętego kredytu; weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, uprawniającą Bank do jego wypełnienia na sumę wekslową obejmującą wszelkie wierzytelności Banku powstałe z tytułu udzielonego kredytu; poręczenie cywilne złożone przez Spółdzielczą Grupę Kapitałową z siedzibą w Poznaniu do kwoty 400.000,00 PLN kapitału kredytu. (*Raport nr 33/2011*).

TBS „Nasze Kąty” Spółka z o.o.

Największą pozycję w bilansie Grupy Kapitałowej stanowią kredyty zaciągnięte przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Spółka z o.o. Kredyty te były przeznaczone na wybudowanie budynków z mieszkaniami przeznaczonymi na wynajem na zasadach określonych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Przy wykorzystaniu tych środków zostało wybudowanych 648 mieszkań, które stanowią własność TBS „Nasze Kąty” i są przedmiotem wynajmu. Kredyty te są spłacane terminowo. Środki pozyskiwane z tytułu wynajmu mieszkań pozwalają na spłatę rat kredytów, utrzymanie budynków w stanie nie pogorszonym i bieżące funkcjonowanie TBS-u.

Wykaz kredytów TBS „Nasze Kąty” Spółka z o.o.:

1. Umowa kredytu zawarta w dniu 30 maja 2000 roku pomiędzy TBS „Nasze Kąty” Sp. z o.o. a Bankiem Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, na mocy której Bank udzielił długoterminowego kredytu inwestycyjnego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego na przedsięwzięcie inwestycyjno budowlane w wysokości 21.639.000,00 zł. Kredyt został przeznaczony na sfinansowanie przedsięwzięcia budowlanego we Wrocławiu przy ulicy Kiełczowskiej 51 z 229 lokalami mieszkalnymi. Oprocentowanie kredytu jest zmienne, ustalane jako stopa efektywna w wysokości 50% stopy redyskontowej weksli przyjmowanych do redyskonta przez Narodowy Bank Polski, jednak nie niższe niż 3,5% w stosunku rocznym. Termin spłaty kredytu nie jest określony.
Zabezpieczenie kredytu między innymi stanowią:
 - a) hipoteka kaucyjna do kwoty 32.500.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Kiełczowskiej 51;
 - b) hipoteka kaucyjna do kwoty 593.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Kiełczowskiej 51;
 - c) cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów z kredytowanej nieruchomości ogółem do kwoty 863.900,00 zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe.
2. Umowa kredytu zawarta w dniu 25 lipca 2000 roku pomiędzy TBS „Nasze Kąty” Sp. z o.o. a Bankiem Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na mocy której Bank udzielił długoterminowego kredytu inwestycyjnego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w wysokości 9.232.000,00 zł. Kredyt został przeznaczony na sfinansowanie przedsięwzięcia budowlanego we Wrocławiu przy ulicy Poleskiej 5-9 z 79

lokalami mieszkalnymi na wynajem. Oprocentowanie kredytu jest zmienne, ustalane jako stopa efektywna w wysokości 50% stopy redyskontowej weksli przyjmowanych do redyskonta przez Narodowy Bank Polski, jednak nie niższe niż 3,5% w stosunku rocznym. Termin spłaty kredytu nie jest określony.

Zabezpieczenie kredytu między innymi stanowią:

- a) hipoteka kaucyjna do kwoty 13.848.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Poleskiej 5-9;
- b) cesja wierzytelności TBS z tytułu należnych czynszów z kredytowanej nieruchomości ogółem do kwoty 308.738,00 zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe.

3. Umowa kredytu zawarta w dniu 3 czerwca 2002 roku pomiędzy TBS „Nasze Kąty” Sp. z o.o. a Bankiem Gospodarstwa Krajowego oddział we Wrocławiu na mocy której Bank udzielił długoterminowego kredytu inwestycyjnego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w wysokości 14.500.000,00 zł. Kredyt został przeznaczony na sfinansowanie przedsięwzięcia budowlanego we Wrocławiu przy ulicy Opolskiej 41-51, polegającego na budowie 6 budynków ze 170 lokalami mieszkalnymi na wynajem. Oprocentowanie kredytu jest zmienne, ustalane jako stopa efektywna w wysokości 50% stopy redyskontowej weksli przyjmowanych do redyskonta przez Narodowy Bank Polski, jednak nie niższe niż 3,5% w stosunku rocznym. Termin spłaty kredytu nie jest określony.

Zabezpieczenie kredytu między innymi stanowią:

- a) hipoteka kaucyjna do kwoty 21.750.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ulicy Opolskiej 41-51;
- b) cesja wierzytelności TBS „Nasze Kąty” Sp. z o.o. we Wrocławiu z tytułu należnych czynszów z kredytowanej nieruchomości ogółem do kwoty 558.000,00 zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe.

4. Umowa kredytu zawarta w dniu 6 sierpnia 2002 roku pomiędzy TBS „Nasze Kąty” Sp. z o.o. a Bankiem Gospodarstwa Krajowego oddział we Wrocławiu na mocy której Bank udzielił długoterminowego kredytu inwestycyjnego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w wysokości 4.190.000,00 zł. Kredyt został przeznaczony na sfinansowanie przedsięwzięcia budowlanego w Kątach Wrocławskich przy ulicy Kołłątaja 1-9, polegającego na budowie budynku ze 57 lokalami mieszkalnymi na wynajem. Oprocentowanie kredytu jest zmienne, ustalane jako stopa efektywna w wysokości 50%

stopy redyskontowej weksli przyjmowanych do redyskonta przez Narodowy Bank Polski, jednak nie niższe niż 3,5% w stosunku rocznym. Termin spłaty kredytu nie jest określony.

Zabezpieczenie kredytu między innymi stanowią:

- a) hipoteka kaucyjna do kwoty 6.285.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Kątach Wrocławskich przy ulicy Kołłątaja 1-9;
- b) cesja wierzytelności TBS „Nasze Kąty” Sp. z o.o. we Wrocławiu z tytułu należnych czynszów z kredytowanej nieruchomości ogółem do kwoty 170.000,00 zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe.

5. Umowa kredytu zawarta w dniu 5 listopada 2001 roku pomiędzy TBS „Nasze Kąty” Sp. z o.o. a Bankiem Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na mocy której Bank udzielił długoterminowego kredytu inwestycyjnego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w wysokości 2.667.320,72 zł. Kredyt został przeznaczony na sfinansowanie przedsięwzięcia budowlanego w Kowarach przy ulicy Klonowej 3, polegającego na budowie budynku z 39 lokalami mieszkalnymi na wynajem. Oprocentowanie kredytu jest zmienne, ustalane jako stopa efektywna w wysokości 50% stopy redyskontowej weksli przyjmowanych do redyskonta przez Narodowy Bank Polski, jednak nie niższe niż 3,5% w stosunku rocznym. Termin spłaty kredytu nie jest określony.

Zabezpieczenie kredytu między innymi stanowią:

- a) hipoteka kaucyjna do kwoty 4.178.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Kowarach przy ulicy Klonowej 3 (obecnie ul. Brzozowa 8);
- b) cesja wierzytelności TBS „Nasze Kąty” Sp. z o.o. we Wrocławiu z tytułu należnych czynszów z kredytowanej nieruchomości ogółem do kwoty 99.000,00 zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe;
- c) umowa poręczenia z dnia 5 listopada 2001 roku pomiędzy Bankiem Gospodarstwa Krajowego w Warszawie a Przedsiębiorstwem Projektowania i Realizacji Budownictwa I. Park Sp. z o.o. (wcześniej Intakus Spółka z o.o.) do wysokości kwoty 600.000,00 zł.
- d) zabezpieczający przelew środków pieniężnych w wysokości 300.000,00 zł.

6. Umowa kredytu zawarta w dniu 2 listopada 2001 roku pomiędzy TBS „Nasze Kąty” Sp. z o.o. a Bankiem Gospodarstwa Krajowego Oddział we Wrocławiu na mocy której Bank udzielił długoterminowego kredytu inwestycyjnego ze środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w wysokości 2.100.000,00 zł. Kredyt został przeznaczony na

sfinansowanie przedsięwzięcia budowlanego w Jeleniej Górze przy ulicy Kiepury, polegającego na budowie budynku z 30 lokalami mieszkalnymi na wynajem. Oprocentowanie kredytu jest zmienne, ustalane jako stopa efektywna w wysokości 50% stopy redyskontowej weksli przyjmowanych do redyskonta przez Narodowy Bank Polski, jednak nie niższe niż 3,5% w stosunku rocznym. Termin spłaty kredytu nie jest określony. Zabezpieczenie kredytu między innymi stanowią:

- a) hipoteka kaucyjna do kwoty 3.171.000,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Jeleniej Górze przy ulicy Kiepury,
- b) cesja wierzytelności TBS „Nasze Kąty” Sp. z o.o. we Wrocławiu z tytułu należnych czynszów z kredytowanej nieruchomości ogółem do kwoty 83.900,00 zł rocznie.

7. Umowa kredytu zawarta w dniu 11 maja 2001 roku pomiędzy TBS „Nasze Kąty” Sp. z o.o. a Bankiem Gospodarstwa Krajowego Oddział we Wrocławiu na mocy której Bank udzielił długoterminowego kredytu inwestycyjnego ze środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w wysokości 2.935.000,00 zł. Kredyt został przeznaczony na sfinansowanie przedsięwzięcia budowlanego w Lubomierzu przy ulicy W. Kowalskiego 4a-c (dawniej Szpitalna 18a-c), polegającego na adaptacji budynku z 43 lokalami mieszkalnymi na wynajem. Oprocentowanie kredytu jest zmienne, ustalane jako stopa efektywna w wysokości 50% stopy redyskontowej weksli przyjmowanych do redyskonta przez Narodowy Bank Polski, jednak nie niższe niż 3,5% w stosunku rocznym. Termin spłaty kredytu nie jest określony. Zabezpieczenie kredytu między innymi stanowią:

- a) hipoteka kaucyjna do kwoty 4.402.500,00 zł ustanowiona na nieruchomości położonej w Lubomierzu przy ulicy W. Kowalskiego 4a-c,
- b) cesja wierzytelności TBS „Nasze Kąty” Sp. z o.o. we Wrocławiu z tytułu należnych czynszów z kredytowanej nieruchomości ogółem do kwoty 103.400,00 zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe,
- c) poręczenie finansowe Gminy Lubomierz do wysokości kwoty 530.000,00 zł.

AML Sp. z o.o.

Pomiędzy AML Sp. z o.o. a Bogdanem Ludkowskim (posiada 25% udziałów) podpisanych jest 10 umów pożyczek na kwotę ogółem 2 046 200,00 zł z terminem spłaty 31.12.2012r.

Pomiędzy AML Sp. z o.o. a Markiem Boryczką (posiada 25% udziałów) podpisanych jest 8 umów pożyczek na kwotę ogółem 758 250,00 zł z terminem spłaty 31.12.2012 r.

Umowa kredytu zawarta w dniu 11 sierpnia 2011 r. pomiędzy AML Sp. z o.o. a Wielkopolskim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Poznaniu na mocy której Bank udzielił długoterminowego kredytu gospodarczo inwestycyjnego w wysokości 5 500 000,00 zł z przeznaczeniem na refinansowanie poniesionych nakładów inwestycyjnych oraz dalsze finansowanie przedsięwzięcia polegającego na budowie 4 budynków wielorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z garażami podziemnymi (stanowiących II podetap inwestycji budowy osiedla „Piastowski Mędlów”), na nieruchomości położonej w miejscowości Mędlów, gmina Żórawina, powiat wrocławski, woj. dolnośląskie. Kredyt jest oprocentowany według zmiennej rocznej stopy oprocentowania kredytu, naliczanej od aktualnego salda zadłużenia kredytowego w stosunku rocznym. W dniu zawarcia umowy roczna stopa oprocentowania kredytu wynosiła 11,50% w stosunku rocznym.

Prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu stanowią:

- a) hipoteka umowna łączna do kwoty 11.000.000,00 zł zabezpieczająca kapitał kredytu, odsetki bieżące (kapitałowe), odsetki karne (za opóźnienie), prowizje, opłaty, koszty windykacji, koszty postępowania sądowego, koszty postępowania egzekucyjnego i inne koszty z tytułu udzielonego kredytu, ustanowiona na:
 - nieruchomości położonej w miejscowości Mędlów, gmina Żórawina, powiat wrocławski, woj. dolnośląskie, działka nr 44/7 o powierzchni 4966 m2, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia — Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00282675/2, stanowiącej własność Kredytobiorcy: AML Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu,
 - nieruchomości położonej w miejscowości Mędlów, gmina Żórawina, powiat wrocławski, woj. dolnośląskie, działka nr 44/1 o powierzchni 9545 m2, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia — Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1K/00272929/5, stanowiącej własność Kredytobiorcy: AML Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu,
- b) weksel własny in blanco z wystawienia Kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową. neoBANK stosownie do postanowień deklaracji wekslowej, ma prawo wypełnić (uzupełnić) ten weksel na sumę wekslową obejmującą wszelkie wierzytelności neoBANKU z tytułu udzielonego kredytu, które stały się wymagalne w terminie do dnia uprawomocnienia się ostatniej z ustanowionych na rzecz neoBANKU hipotek określonych w niniejszym ustępie. Z dniem spłaty wierzytelności, o których mowa w

zdaniu poprzedzającym zobowiązanie wekslowe wygasa. W takim przypadku weksel podlega zwrotowi Kredytobiorcy, który zobowiązuje się go niezwłocznie odebrać. Szczegółowe postanowienia dotyczące zobowiązania wekslowego określa deklaracja wekslowa,

- c) poręczenie cywilne złożone przez SGK co najmniej do kwoty 1.100.000,00 zł kapitału kredytu na warunkach określonych w oświadczeniu o udzielaniu poręczenia cywilnego zabezpieczające wierzytelności neoBANKU wyłącznie w zakresie kapitału kredytu do kwoty określonej wyżej.

IMA Sp. z o.o.

W dniu 30 września 2011 roku spółka zależna Emitenta pod firmą „IMA” Maszyny Budowlane sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu zawarła z Bankiem Polskiej Spółdzielczości S.A. z siedzibą w Warszawie (dalej "Bank"), umowę kredytu - kredytowej linii hipotecznej na kwotę 2.000.000,00 PLN. Kredyt został udzielony na okres 180 miesięcy tj. do dnia 29 września 2026 roku i może zostać przeznaczony na dowolny cel związany z prowadzoną przez kredytobiorcę działalnością gospodarczą. Prawnymi zabezpieczeniami spłaty kredytu są: hipoteka ustanowiona na rzecz Banku do kwoty 4.000.000,00 złotych na stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu nr 44 o pow. 471,17 m², znajdującym się w budynku położonym we Wrocławiu przy ul. Karola Miarki 6-10, będącym współwłasnością Bogdana Ludkowskiego i spółki I-PARK Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu; przelew na rzecz Banku praw z umowy ubezpieczenia nieruchomości obciążonej hipoteką na kwotę nie niższą niż 4.279.637,00 zł; pełnomocnictwo do rachunku bieżącego kredytobiorcy, prowadzonego w Banku BPS SA II O/Wrocław; weksel własny in blanco kredytobiorcy wraz z deklaracją wekslową; oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa bankowego; oświadczenie dłużników Banku z tytułu zabezpieczenia hipotecznego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa bankowego. Pozostałe postanowienia umowy kredytowej nie odbiegają od powszechnie stosowanych dla tego typu umów.

11. Informacje o udzielonych pożyczkach, poręczeniach i gwarancjach.

Gwarancje.

Gwarancje z tytułu dobrego wykonania umowy oraz z tytułu należytego usunięcia wad i usterek udzielone Zamawiającym w związku z zawartymi umowami o roboty budowlane na dzień 31.12.2011r.:

Beneficjent - Fundacja Promyk Słońca – okres gwarancji 36 miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru końcowego budowy – kwota gwarancji 132,3 tys. zł.

Beneficjent - Gant PMR Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rynek s.k.a. – okres gwarancji 12 miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru końcowego budowy – kwota gwarancji 56,8 tys. zł.

Beneficjent – Gant PM Sp. z o.o. Stabłowice s.k.a.– okres gwarancji 14 i 36 miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru końcowego budowy – kwota gwarancji 1 060,9 tys. zł,

Beneficjent – Gant PM Sp. z o.o. Przylesie s.k.a.– okres gwarancji 6 i 36 miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru końcowego budowy – kwota gwarancji 1 137,2 tys. zł,

Beneficjent – Gant PM Sp. z o.o. Sudety s.k.a.– okres gwarancji 12 i 36 miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru końcowego budowy – kwota gwarancji 1 106,0 tys. zł,

Beneficjent – COMEX s.c. - okres gwarancji 12 i 38 miesięcy od daty podpisania protokołu odbioru końcowego budowy – kwota gwarancji 508,5 tys. zł,

INTAKUS S.A. w dniu 24 września 2008 ustanowił hipotekę umowną kaucyjną łączną do kwoty 240.000,00 zł na rzecz BAUMIT Sp. z o.o. w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy o współpracę z dnia 16 czerwca 2008 roku na lokalach użytkowych położonych w Bolesławcu przy ulicy Lubańskiej 20 – 28.

INTAKUS S.A. w dniu 25 listopada 2011 ustanowił hipotekę w kwocie 500.000,00 zł na rzecz Spółki pod firmą „JD Beton” Spółka z o.o. z siedzibą w Opolu celem zabezpieczenia wszelkich należności wynikających z faktur wystawionych na podstawie zleceń dostawy oraz pompowania betonu powstałych oraz mogących powstać w przyszłości jak również wszelkich kosztów oraz należności ubocznych związanych z dochodzeniem tych należności na nieruchomości stanowiącej lokal użytkowy numer 3, o powierzchni 112,10 m², położony w miejscowości Siechnice przy ulicy Jarzębinowej 7 – 13, gmina Święta Katarzyna.

Poręczenia.

Brak

12. Sprawy sądowe.

Podmiot dominujący INTAKUS SA

W roku 2011 została zakończona sprawa z powództwa Gminy Miejskiej Bolesławiec o rozwiązanie umowy użytkowania wieczystego, w której :

- Sąd I instancji oddalił powództwo Gminy;
- Gmina wniosła apelację od wyroku Sądu I instancji
- Sąd II instancji oddalił apelację Gminy.

Osoba fizyczna prowadząca działalność pod firmą TFB Polska przeciwko INTAKUS S.A.:

- właściciel domaga się zapłaty kwoty 849.069,00 zł tytułem odszkodowania (straty i utracone zyski) w związku z rzekomą zwłoką w przekazaniu placu budowy, zmianą terminu realizacji robót, przestojem w realizowanych robotach, ponoszeniem kosztów związanych z przestojem, bezprawnym ograniczeniem zakresu robót,
- sprawa nie jest jeszcze przedmiotem postępowania sądowego, wezwanie jednak zostało w rygor wszczęcia procesu zaopatrzone,
- w odpowiedzi na wezwanie wskazano, iż okoliczności faktyczne przeczą ewentualnej odpowiedzialności INTAKUS S.A.,
- w razie ewentualnego sporu sądowego należy oczekiwać oddalenia powództwa.

W pozostałych spółkach Grupy nie są prowadzone istotne sprawy przekraczające 10 % kapitałów własnych Emitenta.

13. Istotne czynniki ryzyka.

Podstawowe czynniki ryzyka postrzegane przez Zarząd są następujące:

Ryzyko wynikające z sytuacji makroekonomicznej.

Na realizację założonych celów strategicznych i osiągane przez Grupę Kapitałową INTAKUS wyniki finansowe oddziałują między innymi czynniki makroekonomiczne, których wpływ jest niezależny od działań spółek wchodzących w skład Grupy. Do tych czynników zaliczyć można: inflację, ogólną kondycję polskiej gospodarki, zmiany sytuacji gospodarczej, wzrost produktu krajowego brutto, politykę podatkową, wzrost stóp procentowych, politykę państwa

w zakresie rynku budowlanego, w tym budownictwa mieszkaniowego. W ocenie Zarządu, pomimo pewnego ożywienia, rynek budowlany w dalszym ciągu jest krępowany przez ogólną niepewność szczególnie w zakresie instrumentów finansowych.

Znaczny wpływ na rynek budowlany mają również zawirowania związane z kursem walut a szczególnie franka szwajcarskiego. Wzrost niepewności na rynku finansowym spowodowany m.in. kryzysem w USA, groźbą bankructwa kilku państw strefy euro, kłopotami Japonii wywołanymi trzęsieniem ziemi połączonym z tsunami, zamieszkami w Afryce Północnej i krajach bliskowschodnich zaowocował utrudnieniem dostępu do kredytów hipotecznych. Wielu potencjalnych nabywców mieszkań straciło zdolność kredytową na skutek zaostżenia wymagań stawianych w tym zakresie przez banki. W ocenie Zarządu obecna polityka państwa w stosunku do rynku budowlanego źle wróży przyszłości całej branży.

Ryzyko związane z uzależnieniem od koniunktury na rynku budowlanym.

Działalność Grupy jest ściśle uzależniona od koniunktury panującej na rynku budowlanym. Rozwój branży w decydującej mierze warunkowany jest kształtowaniem się czynników makroekonomicznych, takich jak: wielkość PKB, stopień zamożności społeczeństwa, stopa bezrobocia, stopy procentowe kredytów, polityka państwa w zakresie rynku budowlanego, w tym budownictwa mieszkaniowego. Niestety polityka banków ograniczająca dostęp do kredytów nie tylko dla deweloperów ale również dla osób fizycznych poprzez podnoszenie kryteriów określających zdolność kredytową, w sposób istotny wpływa na rozwój sektora budowlanego. Znaczącą przeszkodą dla spółki dominującej jest też powszechnie stosowana przez inwestorów wykorzystujących środki publiczne praktyka konstruowania specyfikacji przetargowych na roboty budowlane w taki sposób aby promować przedstawicielstwa globalnych firm zagranicznych, skutecznie eliminując z ubiegania się o zamówienia publiczne krajowe podmioty.

Duże nadzieje wiązała Grupa z działaniami legislacyjnymi zmierzającymi do zmiany ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Wprowadzane modyfikacje miały uchylić ustawowy zakaz sprzedaży czynszowych lokali mieszkalnych wybudowanych przy pomocy środków pozyskanych za pośrednictwem Banku Gospodarstwa Krajowego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. TBS „Nasze Kąty”, będący własnością INTAKUS S.A., posiada 648 takich mieszkań z czego 478 we Wrocławiu. Sprzedaż nawet części tych lokali pozwoliłaby TBS „Nasze Kąty” stać się poważnym inwestorem na rynku mieszkaniowym. Jednak z ogromnym rozczarowaniem Zarząd przyjął przyjęte przez parlament zmiany. Zgodnie z zapowiedziami nowelizacja ustawy miała umożliwić najemcom

mieszkań czynszowych wykupienie lokali, w których zamieszkują na podstawie umów najmu zawartych z Towarzystwami Budownictwa Społecznego. Projekty ustawy przekazane do konsultacji zainteresowanym środowiskom przewidywały, że środki pochodzące ze sprzedaży miały być w pierwszej kolejności przeznaczone na spłatę kredytu oraz zwrot umorzeń z tytułu terminowego zakończenia i rozliczenia inwestycji. Kwoty partycypacji i kaucji miały być zaliczone nabywcom na poczet ceny sprzedaży. Kwota stanowiąca „nadwyżkę” pozostawała do dyspozycji TBS jednak pod warunkiem, że TBS zainwestuje w ciągu 2 lat „zysk” ze sprzedaży w budowę kolejnych mieszkań pod rygorem utraty tych środków na rzecz BGK. Ta regulacja w ostatniej chwili „zniknęła” jednak z projektu nowelizacji i ustawa przyjęta przez parlament przewiduje konieczność oddania tych środków BGK. W ten sposób ustawodawca przekreślił sens ekonomiczny całego przedsięwzięcia. Zarząd TBS „Nasze Kąty” nie widzi zatem żadnej przesłanki, która uzasadniałaby rozpoczęcie sprzedaży mieszkań czynszowych znajdujących się w zasobach Spółki.

Ryzyko związane z konkurencją.

Segment rynku, na którym działają spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej INTAKUS obsługiwany jest przez dużą liczbę podmiotów gospodarczych. Od początku lat 90-tych nastąpił proces restrukturyzacji krajowego rynku usług budowlanych polegający z jednej strony na powstaniu małych firm świadczących usługi o niskim stopniu jakości, z drugiej zaś strony na tworzeniu silnych grup kapitałowych uczestniczących w przedsięwzięciach dużych i skomplikowanych, wykonujących usługi kompleksowe. Pod względem cenowym spółce dominującej trudno jest konkurować z małymi firmami oraz z dużymi grupami kapitałowymi korzystającymi z ekonomii skali. W przetargach na kontrakty o niewielkiej wartości INTAKUS S.A. może przegrywać z firmami małymi, które są w stanie zaoferować znacznie niższe pułapy cenowe, natomiast przy przetargach na roboty o bardzo dużej wartości Spółka najczęściej nie jest w stanie samodzielnie sprostać warunkom stawianym przez oferujących. Na obecnym etapie rozwoju firmy i całej Grupy „naturalnym” i podstawowym obszarem zainteresowania są przetargi na roboty o średniej, najczęściej kilkudziesięciomilionowej, wartości. Niestety powszechnie stosowana jest przez inwestorów wykorzystujących środki publiczne praktyka konstruowania specyfikacji przetargowych na roboty budowlane w taki sposób aby promować przedstawicielstwa globalnych firm zagranicznych, skutecznie eliminując z ubiegania się o zamówienia publiczne krajowe podmioty. Coraz trudniej o przetarg publiczny o takiej wartości, w którym INTAKUS S.A., firma o wieloletniej tradycji i

bogatym dorobku, mogłaby samodzielnie uczestniczyć ze względu na wymogi określone w specyfikacji przetargowej.

Ważnym atutem jest współpraca z Grupą GANT, która jest największym zleceniodawcą dla INTAKUS S.A. Jej rosnące zaangażowanie kapitałowe w Grupę INTAKUS zdaje się wskazywać na dalszy rozwój tej współpracy w przyszłości.

Z GANT PMR Spółka z o.o. Kamieńskiego S.K.A. podpisany został list intencyjny, w którym strony zobowiązały się do podjęcia współpracy przy realizacji inwestycji obejmującej budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o powierzchni PUM około 27.000 m². Rozpoczęcie robót budowlanych planowane było na listopad 2011r. Niestety termin rozpoczęcia inwestycji uległ przesunięciu na wiosnę 2012r.

Również pozostałe spółki Grupy INTAKUS muszą funkcjonować zgodnie z zasadami dyktowanymi przez rynek. Zarządy tych spółek stoją na stanowisku, że rywalizacja z konkurencją nie może być przeszkodą ale powinna być źródłem rozwoju firmy.

Ryzyko związane z uzależnieniem się od dominującego odbiorcy.

Strategicznym partnerem Spółki dominującej jest Grupa GANT. Wartość sprzedaży na rzecz spółek wchodzących w skład tej grupy wyniosła w 2011 roku 29,6 mln zł co stanowi 58,11 % ogółu sprzedaży Grupy. Oznacza to istotne uzależnienie od jednego odbiorcy. W celu dywersyfikacji tego ryzyka realizowane i planowane są inwestycje własne a także pozyskiwani są nowi inwestorzy. Spółka rozpoczęła inwestycję własną polegającą na budowie dwóch domów jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej oraz sześciu segmentów w zabudowie szeregowej wraz z infrastrukturą techniczną w ramach inwestycji „Osiedle Słowiańskie” realizowanej na nieruchomości położonej w Bolesławcu przy ul. Lubańskiej. Zarząd podjął również starania o kredyt na finansowanie inwestycji w Jeleniej Górze przy ul. Kiepury polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego. W dniu 30 stycznia 2012r. Zarząd INTAKUS S.A. zawarł z Wielkopolskim Bankiem Spółdzielczym z siedzibą w Poznaniu, dwie umowy kredytu gospodarczego inwestycyjnego na kwotę 5.318.000,00 PLN z przeznaczeniem na finansowanie dalszego prowadzenia budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego segment „D” w Jeleniej Górze, przy ul. Jana Kiepury. Zgodnie z zapisami umowy jeden z kredytów ma zostać wygaszony w momencie ustanowienia prawnych zabezpieczeń. Oba kredyty zostały udzielone na okres do dnia 20 stycznia 2015r.

Podmiot dominujący zawarł również kontrakty z inwestorami spoza Grupy GANT. Zarząd INTAKUS S.A. podpisał umowę ze spółką COMEX s.c., której przedmiotem jest budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz budynku handlowego w Wysokiej koło Wrocławia. Podpisana została także umowa na budowę zespołu czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z ARCHICOM Realizacja Inwestycji Spółka z o.o.

Koncentracja działalności Grupy na rynku lokalnym.

Działalność spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej INTAKUS koncentruje się w rejonie województwa dolnośląskiego. Zarząd obserwuje stopniowe zmniejszenie zapotrzebowania na prace budowlane w rejonach geograficznych, które obsługuje. W związku z tym, w przypadku inwestycji własnych, Zarząd zamierza koncentrować się na terenie Wrocławia i jego bezpośrednich okolicach. Planowane jest również rozszerzenie obszaru działania na inne duże ośrodki miejskie w kraju. Niezależnie od tego priorytetem Zarządu jest dokończenie rozpoczętych inwestycji własnych.

Zarząd TBS „Nasze Kąty” nie wyklucza natomiast ekspansji, zwłaszcza w zakresie zarządzania nieruchomościami, na teren całego Dolnego Śląska między innymi poprzez podjęcie współpracy z innymi Towarzystwami Budownictwa Społecznego.

Ryzyko powstania zobowiązań z tytułu udzielonych gwarancji.

Specyfika prowadzonej przez spółkę dominującą działalności gospodarczej powoduje, że istotną pozycję zobowiązań pozabilansowych stanowią kwoty potencjalnych zobowiązań z tytułu udzielonych na ich zlecenie gwarancji. Gwarancje te stanowią zabezpieczenie dobrego wykonania umów. Według stanu na dzień 31 grudnia 2011 r. udzielonych zostało ok. 4 001,7 tys. zł gwarancji ubezpieczeniowych. Koszty poniesionych napraw z tytułu udzielonych gwarancji w 2011r. wyniosły 441,1 tys. zł, jednakże nie można wykluczyć ewentualności, że w przypadku wystąpienia sytuacji nienależytego wykonania umów przez Spółkę żądanie takie nie zostanie wystosowane pod adresem gwarantów.

Ryzyka związane z zawartymi umowami kredytowymi.

W związku ze zobowiązaniami kredytowymi Grupy Kapitałowej może nastąpić uszczuplenie aktywów Grupy Kapitałowej, ponieważ wobec nie wywiązywania się ze spłaty zobowiązań banki mają podstawy do wypowiedzenia umów kredytowych i mogą przystąpić do egzekwowania ich spłaty. Nie można również wykluczyć ewentualności, że wobec faktu nie regulowania zobowiązań banki - wierzyciele mogą skorzystać z przysługującego im prawa

wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości INTAKUS S.A. lub innej spółki należącej do Grupy Kapitałowej INTAKUS. Ewentualne nie obsługiwanie zobowiązań kredytowych będzie powodowało, że będą rosły odsetki, które zwiększą zadłużenie. W ogólnej kwocie zadłużenia Grupy z tytułu kredytów i pożyczek wynoszącej 72 112,0 tys. zł, wg stanu zadłużenia na dzień 31 grudnia 2011r., największa pozycję stanowią zobowiązania Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Nasze Kąty” Spółka z o.o. z tytułu kredytów zaciągniętych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w Banku Gospodarstwa Krajowego, które wynosi 52 299,1 tys. zł. Są to kredyty długoterminowe na preferencyjnych warunkach udzielone Towarzystwom Budownictwa Społecznego. Spłata kredytu jest w kalkulowana w czynsz, który wpłacają najemcy mieszkań wybudowanych przy udziale tych środków finansowych.

Ryzyko płynności

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe oraz umowy leasingu finansowego.

W okresie sprawozdawczym miało miejsce szereg negatywnych zdarzeń i procesów gospodarczych mających znaczny wpływ na wyniki finansowe Grupy, z których najważniejsze to niekorzystna koniunktura w sektorze budowlanym, konieczność obsługi długoterminowych zobowiązań kredytowych oraz niestabilna sytuacja na rynku materiałów budowlanych. W 2011 roku czynniki te miały istotny wpływ na zachowanie płynności finansowej Spółki dominującej. Występowanie wyżej wymienionych czynników w przyszłości może mieć wpływ na kontynuację działalności gospodarczej przez Spółki dominującą w okresie 12 miesięcy po ostatnim dniu bilansowym, czyli 31.12.2011 roku.

14. Emisja akcji i wykorzystanie wpływów z emisji.

W 2011 roku nie była przeprowadzona emisja akcji.

15. Informacja dotycząca prognozy wyników.

Zarówno dla INTAKUS SA jak i dla Grupy Kapitałowej INTAKUS SA nie były podawane i publikowane prognozy wyników dotyczące 2011 roku.

16. Zarządzanie zasobami finansowymi.

Źródła kapitałów GRUPY INTAKUS SA (w tys. zł)

Wyszczególnienie	31.12.2011	31.12.2010
I. Pasywa razem	148 156,4	164 978,3
II. Kapitał własny, w tym:	23 034,8	56 122,7
Kapitał własny udziałowców jednostki dominującej	22 260,1	54 909,9
1. Kapitał podstawowy	5 625,0	5 625,0
2. Kapitał zapasowy	10 270,7	9 871,7
3. Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
4. Zyski(straty) zatrzymane	34 382,3	37 924,4
5. Zysk (strata) netto okresu bieżącego	- 28 017,9	1 488,8
6. Kapitały udziałowców mniejszościowych	774,7	1 212,8
III. Aktywa obrotowe, w tym:	32 857,4	38 822,0
1. Zapasy	17 465,6	10 601,4
2. Należności handlowe krótkoterminowe	10 449,5	14 077,1

Struktura zobowiązań GRUPY INTAKUS SA (w tys. zł)

Wyszczególnienie	31.12.2011	31.12.2010
I. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	125 121,6	108 855,6
1. Rezerwy na zobowiązania	3 164,0	4 770,4
2. Zobowiązania długoterminowe, w tym:	94 770,2	85 877,4
<i>oprocentowane kredyty i pożyczki</i>	<i>61 959,1</i>	<i>58 056,2</i>
<i>pozostałe zobowiązania</i>	<i>32 811,1</i>	<i>27 821,2</i>
3. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	24 998,5	15 967,3
<i>oprocentowane kredyty i pożyczki</i>	<i>10 152,9</i>	<i>5 024,9</i>
<i>pozostałe zobowiązania</i>	<i>14 845,6</i>	<i>10 942,4</i>
4. Rozliczenia międzyokresowe	1 114,4	1 081,2
5. Rozliczenie kontraktów długoterminowych	1 074,5	1 159,3

Poniższa tabela przedstawia zmiany struktury finansowania działalności oraz płynność finansową GRUPY INTAKUS SA.

Wskaźniki zadłużenia i płynności finansowej GRUPY INTAKUS SA

Wyszczególnienie	31.12.2011	31.12.2010
1. Wskaźnik ogólnego zadłużenia	84,45	65,98
2. Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych	5,43	1,94
3. Wskaźnik płynności I stopnia	1,31	2,43
4. Wskaźnik płynności II stopnia	0,62	1,77
5. Wskaźnik płynności III stopnia	0,20	0,81

1. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/aktywa ogółem
2. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania/kapitały własne
3. aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe
4. (aktywa obrotowe-zapasy)/zobowiązania krótkoterminowe
5. (aktywa obrotowe-zapasy-należności krótkoterminowe)/zobowiązania krótkoterminowe

17. Ocena czynników nietypowych i zdarzeń mających wpływ na wynik.

W 2011 roku zostały rozwiązane dwie umowy o roboty budowlane, które zostały opisane w pkt. 15 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej sporządzonego na dzień 31.12.2011r. Rozwiązanie tych umów miało istotny wpływ na osiągnięty przez Grupę wynik w 2011 roku. W związku ze stosowaną przez Spółkę dominującą przy rozliczaniu kontraktów długoterminowych metodą stopnia zaawansowania kosztów, przychody bilansowe zostały skorygowane o kwotę 6,0 mln zł.

Wpływ na wynik finansowy za 2011r. miała również sytuacja Spółki dominującej w okresie sporządzania sprawozdania. W styczniu i lutym 2012r. miała miejsce bardzo mroźna i śnieżna zima, która zatrzymała roboty na budowach prowadzonych przez Spółkę dominującą. Dlatego Zarząd spółki dominującej kierując się zasadą daleko posuniętej ostrożności wycen zdecydował o znacznym skorygowaniu wartości wszystkich aktywów Emitenta.

18. Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki oraz opis perspektyw rozwoju działalności.

Grupa Kapitałowa INTAKUS działa wyłącznie na polskim rynku budowlanym, której działalność, tak jak i innych przedsiębiorstw tej branży, jest w znacznym stopniu uzależniona od sytuacji gospodarczej kraju. Zauważalna w dalszym ciągu niepewność instytucji finansujących budownictwo co do kierunków rozwoju sytuacji, spowodowała znaczne utrudnienie a w wielu przypadkach wręcz odcięcie od źródeł finansowania. Po krótkotrwałej poprawie ponownie sytuację pogorszyło negatywne nastawienie banków do udzielania osobom fizycznym kredytów hipotecznych na zakup mieszkań poprzez zaostrzenie kryteriów przyznawania kredytów. Ponieważ INTAKUS S.A. specjalizuje się głównie w realizacji budownictwa mieszkaniowego, sytuacja ta nie pozostaje bez wpływu na Spółkę.

Aby zdywersyfikować źródła przychodu i ograniczyć ryzyko związane z uzależnieniem od kondycji finansowej i wypłacalności inwestorów, dla których Spółka wiodąca realizuje roboty budowlane. Zarząd podjął decyzję o rozpoczęciu inwestycji własnych. Realizowana jest inwestycja w Bolesławcu a przygotowania do uruchomienia jest inwestycja w Jeleniej Górze. Rok 2011 przeznaczony był również na dokonanie zmian w istniejącej strukturze firmy wiodącej. Podjęte zostały działania zmierzające do ukształtowania nowej struktury opartej na przejrzystych i precyzyjnie określonych zasadach dotyczących zakresu kompetencji i odpowiedzialności. Niestety wprowadzone zmiany nie przyniosły jeszcze spodziewanych efektów.

Z punktu widzenia przyszłości Grupy Kapitałowej bardzo istotna jest aktualna sytuacja związana z bieżącą płynnością finansową INTAKUS S.A. Bardzo trudna zima w styczniu i lutym uniemożliwiła prowadzenie większości robót budowlanych na inwestycjach realizowanych przez Spółkę. W związku z tym w I kwartale 2012r. pojawiły się problemy z terminowym realizowaniem zobowiązań. Zarząd podjął rozmowy z kontrahentami zmierzające do wydłużenia terminów płatności jak również zintensyfikował starania zmierzające do odzyskania należności Spółki, które na dzień sporządzenia sprawozdania przekraczały 10 mln zł. Wdrożony został również program oszczędnościowy mający na celu ograniczenie kosztów stałych. Zarząd prowadzi także rozmowy mające na celu pozyskanie dla Spółki inwestora strategicznego. W aktualnej sytuacji zachodzi jednak poważne ryzyko, iż niepowodzenie podjętych działań naprawczych lub niespełnienie się w nieodległym czasie opisanych wyżej zdarzeń będzie miało bezpośredni negatywny wpływ na możliwość kontynuacji działalności przez spółkę wiodącą co z pewnością nie pozostałoby bez wpływu na pozostałe spółki Grupy.

Zgodnie z listem intencyjnym INTAKUS S.A. powinien rozpocząć realizację dużego kontraktu dla Grupy GANT polegającego na budowie budynków wielorodzinnych we Wrocławiu przy ul. H. Kamieńskiego. Zarząd prowadzi także rozmowy z innymi inwestorami na temat nowych kontraktów budowlanych. Biznesplany sporządzone dla inwestycji własnych również napawają optymizmem.

19. Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Grupie Kapitałowej.

W 2011 roku rozpoczęto wdrażanie zmian w strukturze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej INTAKUS. Dotyczą one głównie kadry zarządzającej procesami realizacyjnymi i inwestycyjnymi. Doprecyzowywany był zakres kompetencji i odpowiedzialności poszczególnych osób oraz relacje pomiędzy poszczególnymi firmami. Między innymi pełny zakres bieżącej obsługi wszystkich nieruchomości Grupy przejął TBS „Nasze Kąty”.

20. Liczba i wartość nominalna wszystkich akcji INTAKUS SA będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających.

Według stanu na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania liczba i wartość nominalna akcji będących w posiadaniu osób nadzorujących i zarządzających przedstawiała się następująco:

Akcjonariusz	Stanowisko	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna 1 akcji (zł)	Łączna wartość nominalna posiadanych akcji (zł)	Udział % w ogólnej liczbie akcji
Iwona Ludkowska	Prokurent	8 138 135	0,25	2 034 533,75	36,16 %
Marek Boryczka	Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	6 380 001	0,25	1 595 000,25	28,36 %
Tomasz Solski	Członek Rady Nadzorczej	45 276	0,25	11 319,0	0,20 %
Jarosław Ślipek	Prezes Zarządu	5 391	0,25	1 347,75	0,02 %
Andrzej Aleksandrowicz	Członek Zarządu	5 692	0,25	1 423,00	0,02 %

21. Informacje o znanych umowach, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie są znane żadne umowy w wyniku których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

22. Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych.

W spółkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej INTAKUS nie występuje system kontroli programu akcji pracowniczych z uwagi na brak takiego programu.

23. Informacje o dacie zawarcia umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wynagrodzeniu za przegląd i badanie za I półrocze 2011.

Umowa dotycząca badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2011 została zawarta z PKF Audyt Sp. z o.o. dnia 28 czerwca 2011 roku. Podstawą zawarcia umowy była uchwała nr 2/VI/2011 Rady Nadzorczej Emitenta z dnia 28 czerwca 2011 roku,

którą dokonany został wybór podmiotu do przeglądu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2011 oraz do zbadania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2011 rok. Wynagrodzenie audytora za badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy zostało ustalone na kwotę 15,0 tys. zł netto. Łączne koszty za przegląd i badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2011 wynoszą 24,0 tys. zł netto. Łączne koszty za badanie i przegląd półrocznych i rocznych jednostkowych sprawozdań finansowych Spółek Grupy wynoszą 50,0 tys. zł. Wynagrodzenie audytora za przegląd i badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz jednostkowych sprawozdań finansowych spółek tworzących Grupę za rok obrotowy 2011 wyniesie 74,0 tys. zł netto.

24. Pozycje pozabilansowe.

W Grupie nie występują pozycje pozabilansowe.

Wrocław, dn. 19 marzec 2012 r.

.....
Prezes Zarządu
Jarosław Slipek

.....
Członek Zarządu
Andrzej Aleksandrowicz