



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI INTERBUD-LUBLIN S.A.**
w okresie od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku

Lublin, 30 kwietnia 2012 roku

Spis treści

1	Podstawowe informacje o Interbud - Lublin S.A.	4
1.1	Podstawowe dane	4
1.2	Opis Emitenta	4
1.3	Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki	4
1.3.1	Powiązania kapitałowe	4
1.3.2	Powiązania osobowe	5
1.4	Informacja o posiadanych oddziałach	5
1.5	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Spółki i jego Grupy Kapitałowej	5
2	Działalność Emitenta	6
2.1	Opis działalności Emitenta	6
2.1.1	Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach	6
2.1.2	Struktura sprzedaży Emitenta – do zmiany	8
2.1.3	Informacja o rynkach zbytu oraz źródłach zaopatrzenia	9
2.2	Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki	11
2.2.1	Kryterium będące podstawą uznania umowy za znaczącą	11
2.2.2	Umowy znaczące	11
2.3	Informacja o istotnych transakcjach zawartych przez spółkę z podmiotami powiązanymi	13
2.4	Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2011 roku poręczeniach i gwarancjach	13
2.4.1	Poręczenia i gwarancje udzielone przez Spółkę	13
2.4.2	Poręczenia i gwarancje udzielone Spółce	16
2.5	Informacje o kredytach i pożyczkach	19
2.6	Istotne zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego	20
3	Sytuacja finansowa Emitenta – całe do zmiany	20
3.1	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych	20
3.2	Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za 2011 rok	23
3.3	Ocena, wraz z jej uzasadnieniem, dotycząca zarządzania zasobami finansowymi	23
3.4	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	24
3.5	Prognozy wyników finansowych	24
3.6	Wykorzystanie środków z emisji	26
4	Perspektywy rozwoju Emitenta	26
4.1	Opis perspektyw rozwoju	26
4.2	Strategia Interbud-Lublin S.A.	27
4.3	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Emitenta	28
4.3.1	Czynniki zewnętrzne	28
4.3.2	Czynniki wewnętrzne	28
4.4	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, w jakim stopniu Spółka jest na nie narażona	29
4.4.1	Czynniki ryzyka związane z otoczeniem, w jakim Spółka prowadzi działalność	29
4.4.2	Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki	30
4.4.3	Identyfikacja ryzyka finansowego	33
5	Władze	35
5.1	Zarząd	35
5.1.1	Skład	35
5.1.2	Opis zmian w składzie Zarządu w 2011 roku	35
5.1.3	Wynagrodzenie	35
5.2	Rada Nadzorcza	36
5.2.1	Skład	36
5.3	Opis zmian w składzie Rady Nadzorczej w 2011 roku	36

5.3.1	Wynagrodzenie.....	36
5.4	Akcje Emitenta posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące	37
5.5	Umowy z osobami zarządzającymi	38
6	Akcje i akcjonariat.....	38
6.1	Kapitał zakładowy	38
6.2	Akcjonariat	38
6.3	Akcje własne	39
6.4	Umowy dotyczące akcjonariuszy i obligatariuszy	39
7	Pozostałe informacje.....	39
7.1	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.	39
7.2	Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	41
7.3	Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	41
7.4	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	42
7.5	Prace badawczo – rozwojowe.....	42
7.6	Zatrudnienie	42
7.7	Zasady sporządzenia sprawozdania finansowego za 2011 rok.....	42
8	Kontakt do Spółki	43

1 Podstawowe informacje o Interbud - Lublin S.A.

1.1 Podstawowe dane

Nazwa:	INTERBUD-LUBLIN Spółka Akcyjna
Forma prawna przedsiębiorstwa:	Spółka Akcyjna
Organ rejestrowy:	Sąd Rejonowy dla Lublin – Wschód w Lublinie – VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
KRS:	0000296176
Adres:	ul. Turystyczna 36, 20 - 207 Lublin
Tel:	(081) 746 34 07
Fax:	(081) 746 44 65
Nr REGON:	008020841
Kapitał akcyjny zarejestrowany w KRS:	701.600,00 zł

1.2 Opis Emitenta

Firma „Interbud-Lublin S.A.” (dalej jako: Emitent, Spółka, Interbud-Lublin) powstała w 1987 roku jako przedsiębiorstwo robót budowlanych. W kolejnych latach rozszerzała stopniowo działalność o branżę sanitarną, elektryczną oraz ogólnobudowlaną. Przedsiębiorstwo oferuje usługi w zakresie budowy: obiektów mieszkaniowych, przemysłowych, handlowych, inżynierskich i ochrony środowiska, a jako generalny wykonawca specjalizuje się też w remontach i modernizacjach obiektów użyteczności publicznej. W sposób kompleksowy realizuje inwestycje, pełniąc funkcję zarówno generalnego wykonawcy w zakresie realizowanych robót, jak i podwykonawcy w zakresie ściśle określonych zadań, wykorzystując do tych celów wykwalifikowaną kadrę menadżerską i techniczną.

1.3 Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki

1.3.1 Powiązania kapitałowe

Podmiotem zależnym w stosunku do spółki INTERBUD-LUBLIN S.A. jest „IB-NIERUCHOMOŚCI” Sp. z o.o. – dawniej Interbud-Willowa Sp. z o.o. (IB Nieruchomości), w której Emitent posiada 100 udziałów o łącznej wartości 100.000,00 zł, stanowiących 100% kapitału zakładowego, co odpowiada 100% ogólnej liczby głosów na zgromadzeniu wspólników tej spółki. Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. nie obejmował w okresie sprawozdawczym konsolidacją spółki IB Nieruchomości z uwagi na fakt, iż zgodnie z art. 58 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości konsolidacją można nie obejmować jednostki zależnej, jeżeli dane finansowe tej jednostki są nieistotne dla przedstawienia sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki dominującej.

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.

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

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

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

Podmiotem dominującym wobec Spółki jest główny akcjonariusz Pan Witold Matacz, który posiada bezpośrednio 3.693.600 akcji stanowiących 52,65% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do wykonywania 7.387.200 głosów, co stanowi 64,07% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

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

Jednocześnie w 2011 roku Emitent zbył posiadane 2.000.000, stanowiących 20% kapitału zakładowego, akcji spółki Korporacja Budowlana - Lublin S. A. w Lublinie za łączną cenę 340 tys. zł. Obecnie Emitent nie posiada akcji ww. podmiotu.

1.3.2 Powiązania osobowe

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

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

1.4 Informacja o posiadanych oddziałach

Na dzień 31 grudnia 2011 r. Spółka nie posiadała oddziałów lub zakładów.

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

W okresie objętym niniejszym Sprawozdaniem Spółka Interbud - Lublin S.A. nie wprowadziła zmian w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem i Grupą Kapitałową.

2 Działalność Emitenta

2.1 Opis działalności Emitenta

2.1.1 Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach

Spółka zajmuje się świadczeniem kompleksowych usług budownictwa mieszkaniowego, ogólnego i przemysłowego. W sposób kompleksowy realizuje inwestycje, pełniąc funkcję zarówno generalnego wykonawcy w zakresie realizowanych robót, jak i podwykonawcy w zakresie ściśle określonych zadań, wykorzystując do tych celów wykwalifikowaną kadrę menadżerską i techniczną.

Usługi świadczone przez Spółkę to w szczególności:

1. roboty budowlane (budowa i remonty):

- budynki mieszkalne wielorodzinne wraz z zagospodarowaniem terenu wokół nich,
- budynki mieszkalne socjalne z zagospodarowaniem terenu,
- budownictwo użyteczności publicznej (szkoły, szpitale, budynki biurowe, hale sportowe, hotele),
- obiekty przemysłowe (obiekty zakładów produkcyjnych, stacje paliw),
- obiekty handlowe (galerie handlowe, hale magazynowe),
- remonty obiektów zabytkowych.

2. sieci sanitarne wodociągowe i kanalizacyjne na terenach wiejskich oraz na terenach zurbanizowanych w zabudowie miejskiej:

- sieć kanalizacji sanitarnej zbierająca ścieki bytowe z obszarów zabudowanych i odprowadzająca je do oczyszczalni ścieków,
- sieć kanalizacji deszczowej zbierająca wody opadowe i odprowadzająca je do oczyszczalni wód deszczowych lub poprzez separatory służące do podczyszczania ścieków do odbiorników np. rzek, kanałów itp.,
- sieci układane w trudnych warunkach gruntowych z wysokim poziomem wody gruntowej, obniżanym przy pomocy instalacji igłofiltrowych.

3. instalacje sanitarne wewnętrzne w budynkach mieszkalnych, przemysłowych, użyteczności publicznej:

- instalacje wodociągowe,
- instalacje kanalizacji sanitarnej,
- instalacje deszczowe odprowadzające wody opadowe,

- instalacje centralnego ogrzewania wraz z kotłowniami indywidualnymi lub wymiennikownikami (węzłami przyłączeniowymi do sieci miejskiej),
- instalacje ciepłej wody użytkowej,
- instalacje gazów medycznych w obiektach szpitalnych,
- instalacje przeciwpożarowe (tryskaczowe) w obiektach przemysłowych i użyteczności publicznej,
- instalacje wentylacji i klimatyzacji wraz z montażem urządzeń (centrale wentylacyjne, nagrzewnice, wentylatory itp.).

4. sieci elektroenergetyczne:

- linie zasilające obiekty budowlane,
- linie oświetlenia drogowego i ulicznego wraz z montażem punktów świetlnych tzn. słupów oświetleniowych z lampami,
- stacje transformatorowe (budowa i uruchomienie).

5. instalacje elektryczne w obiektach budowlanych tj. budynkach mieszkalnych, przemysłowych, użyteczności publicznej:

- instalacje oświetleniowe,
- wewnętrzne linie zasilające (tablice rozdzielcze, instalacje zasilające),
- instalacje gniazd 230/400V,
- instalacje sygnalizacji przeciwpożarowej,
- instalacje sygnalizacji włamania i napadu,
- instalacja kontroli dostępu (np. za pomocą czytników kart zbliżeniowych) i instalacje domofonowe,
- instalacje dźwiękowego systemu ostrzegawczego,
- okablowanie strukturalne (instalacje komputerowe, telefoniczne oraz TV),
- instalacje odgromowe i połączeń wyrównawczych (zabezpieczenie przed przepięciami).

6. oczyszczalnie ścieków sanitarnych w różnych technologiach,

7. instalacje odprowadzania i wykorzystania gazu z wysypisk śmieci gazu powstałego w trakcie fermentacji odpadów

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

2.1.2 Struktura sprzedaży Emitenta

Sprzedaż ogółem w roku 2011 zamknęła się kwotą 123.209 tys. zł, wobec 105.629,8 tys. zł w roku poprzednim. Nastąpił wzrost sprzedaży ogółem o 16,6%, Spółka w 2011 zwiększyła o 197,3% sprzedaż w segmencie deweloperskim.

Tabela poniżej prezentuje wartość i dynamikę przychodów ze sprzedaży wg poszczególnych działalności w 2011 i 2010 roku.

Poz.	Wartość i dynamika przychodów wg rodzajów	Dane za rok (w tys. zł)		Dynamika 2011/2010
		2011	2010	
A	Przychody netto ze sprzedaży ogółem	123 209	105 630	16,6%
I	Przychody netto ze sprzedaży produkcji budowlano-montażowej	62 866	84 131	-25,3%
II	Przychody netto ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	57 975	19 499	197,3%
III	Przychody netto ze sprzedaży pozostałej	2 367	2 000	18,3%

Dominujący udział w sprzedaży mają nadal usługi budowlano-montażowe, które stanowiły 51,0% sprzedaży ogółem Spółki. Nastąpiło jednak znaczące zmniejszenie udziału tego segmentu sprzedaży w porównaniu z rokiem 2010. Udział usług budowlano-montażowych zmniejszył się o 28,6 pkt %%. Kolejną znaczącą pozycję w strukturze sprzedaży zajmuje sprzedaż projektów deweloperskich z udziałem 47,1% w roku 2011, podczas gdy w roku 2010 jej udział wynosił 18,5%. Znaczące zwiększenie sprzedaży deweloperskiej jest zgodne ze strategią Spółki, która ma na celu zrównoważenie przychodów w obu segmentach branży budowlanej. . Tabela poniżej prezentuje porównanie struktury przychodów ze sprzedaży wg poszczególnych działalności w 2011 i 2010 roku.

Poz.	Struktura przychodów wg rodzajów	Dane za rok	
		2011	2010
A	Przychody netto ze sprzedaży ogółem	100,0%	100,0%
I	Przychody netto ze sprzedaży produkcji budowlano-montażowej	51,0%	80,4%
II	Przychody netto ze sprzedaży produkcji deweloperskiej	47,1%	11,9%
III	Przychody netto ze sprzedaży pozostałej	1,9%	19%

Działalność deweloperską INTERBUD-LUBLIN rozpoczął w 2008 roku. W 2009 roku Spółka odnotowała po raz pierwszy przychód ze sprzedaży 72 lokali mieszkalnych o wartości 15.184,9 tys. zł. W roku 2010 roku sprzedano 88 mieszkań o wartości 19.499 tys. Rok 2011 zakończył się sprzedażą 260 lokali mieszkalnych o wartości 57.975 tys. zł. Spółka dostrzegając ponadprzeciętną rentowność

tego segmentu budownictwa i stabilny popyt na lokale mieszkalne na rynku lubelskim będzie realizować kolejne projekty deweloperskie w roku 2012 i najbliższych latach zachowując co najmniej 50% udział w przychodach ze sprzedaży ogółem. Tabela poniżej prezentuje szczegółowe dane ze sprzedaży w segmencie deweloperskim w 2011 i 2010 roku (sprzedaż na os. Brzozy I budynek C dotyczy sprzedaży miejsc garażowych).

Projekt	Przychody z działalności deweloperskiej					
	2011			2010		
	tys. zł	lokale	PUM	tys. zł	lokale	PUM
Budynki						
Os. Brzozy I Bud. A	0	0	0	9.797	40	2.419
Os. Brzozy I Bud. B	0	0	0	9.598	44	2.458
Os. Brzozy I Bud. C	53	0	0	103	0	0
Os. Botanik II Bud. 1	10.835	45	2.501	0	0	0
Os. Botanik II Bud. 2	9.639	43	2.122	0	0	0
Os. Botanik II Bud. 3	23.483	107	5.279	0	0	0
Os. Brzozy II Bud. A	7.838	34	1.844	0	0	0
Os. Brzozy II Bud. B	6.127	31	1.460	0	0	0
Razem	57.975	260	13.206	19.499	88	4.877

W 2012 r. Spółka planuje sprzedać ponad 300 mieszkania, z czego 84 z wybudowanych w roku 2011 a pozostałe w ramach kolejnych realizacji na osiedlach Brzozy II, Botanik II i Botanik III.

2.1.3 Informacja o rynkach zbytu oraz źródłach zaopatrzenia

2.1.3.1 Odbiorcy

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

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

Z kolei w przypadku działalności deweloperskiej odbiorcami usług są indywidualni nabywcy lokali mieszkalnych (osoby fizyczne). Emitent nie jest uzależniony od żadnego z odbiorców usług i produktów Emitenta.

2.1.3.2 Dostawcy

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

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

Lp.	Nazwa dostawcy	Udział w dostawach	Rodzaj dostarczanych produktów i towarów
1.	PHMB Stalmet –Lublin Sp. z o.o.	0,83%	Materiały budowlane, wyroby hutnicze
2.	EL-MART Sp. z o. o.	0,67%	Materiały budowlane
3.	Monitor Polska Sp. z o.o.	0,67%	Dostawa i montaż dźwigów
5.	Fabryka okien Spectrum Sp. z o.o.	0,60%	Stolarka budowlana PCV i aluminium
6.	Unimax S.A.	0,58 %	Technika grzewcza i sanitarna

Zestawienie głównych dostawców usług budowlanych uszeregowanych według generowanych obrotów prezentuje tabela poniżej.

Lp.	Nazwa Dostawcy	Udział w dostawach	Rodzaj dostarczanych produktów i towarów
1.	„Limbex” Sp. z o.o.	28,11%	Usługi budowlano - montażowe
2.	Jurand S.C. W. Wroński, B. Szymański	10,61%	Usługi budowlano - montażowe
3.	Elpomiar Sp. z o.o.	3,68%	Wykonawstwo i modernizacja instalacji elektrycznych
4.	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe POLBUD Jan Starownik	2,44%	Usługi budowlano - montażowe
5.	Nordon Sp. z o.o.	2,12%	Usługi budowlano - montażowe

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

2.1.3.3 Znaczący kontrahenci

W 2011 roku głównym odbiorcą usług budowlanych, którego udział przekroczył 10% przychodów ze sprzedaży ogółem była Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Lublinie (LSM). Wysoki udział podmiotu w przychodach Spółki ogółem (18%) wynika z realizacji zamówień pn.: „Zespół budynków mieszkalno-usługowych” oraz „Budowa budynku usług komercyjnych ochrony zdrowia”. O podpisaniu umowy na realizację pierwszej z ww. inwestycji Spółka informowała w Prospekcie Emisyjnym. O zawarciu umowy na realizację drugiej z ww. inwestycji Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 11/2011 z dnia 2 czerwca 2011 roku. Pomiędzy Emitentem a LSM nie istnieją powiązania inne niż z tytułu zawartych oraz realizowanych umów na roboty budowlane.

W przypadku usług świadczonych w ramach działalności deweloperskiej w roku 2011 nie występowała sytuacja, w której od jednego odbiorcy pochodziło więcej niż 10% ogólnej sumy przychodów ze sprzedaży.

Według danych za 2011 rok dwa podmioty generowały obrót przekraczający 10 % przychodów ze sprzedaży ogółem. Transakcje z tymi podmiotami miały charakter jednorazowy związany z realizacją konkretnego zadania.

Najwyższy obrót w wielkości dostaw (mierzony udziałem w przychodach ze sprzedaży Spółki) odnotowała „Limbex” Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie z udziałem 28,11%. Pomędzy Emitentem a Limbex Sp. z o.o. zachodzą powiązania osobowe, które opisane zostały w punkcie *Informacje o powiązaniach organizacyjnych lub kapitałowych Spółki* powyżej.

Drugim podmiotem o znaczącym udziale w wielkości zaopatrzenia (mierzony również udziałem w przychodach ze sprzedaży ogółem) jest firma JURAND S.C. W. Wroński, B. Szymański (Jurand) z udziałem 10,61%. Spółka Jurand jest firmą budowlaną dostarczającą usługi budowlane. Pomędzy Emitentem a Jurand nie istnieją powiązania inne niż z tytułu zawartych oraz realizowanych umów na roboty budowlane.

2.2 Informacja o zawartych umowach znaczących dla działalności Spółki

2.2.1 Kryterium będące podstawą uznania umowy za znaczącą

Od 1 stycznia 2011 roku do dnia publikacji raportu okresowego za 2011 rok kryterium uznania umowy za znaczącą stanowiła wartość przekraczająca 10% kapitałów własnych lub kryterium znaczenia danej umowy dla prowadzonej przez Spółkę działalności.

2.2.2 Umowy znaczące

Umowy znaczące dla działalności Spółki zawarte w okresie objętym sprawozdaniem oraz po dacie bilansowej (do dnia sporządzenia sprawozdania):

Data zawarcia umowy	Strony umowy	Przedmiot umowy	Istotne warunki
24.02.2011	Zleceniodawca: INTERBUD-LUBLIN S.A. Zleceniobiorca: JURAND S.C. W. Wroński & B. Szymański	kompleksowe wykonanie, z wyłączeniem stanu „zerowego” segmentów od A do F budynku mieszkalnego wielorodzinnego B/1 przy ul. Willowej w Lublinie (więcej w RB 2/2011 z dnia 25 lutego 2011 r.)	wartość umowy 11,7 mln zł netto
11.03.2011	Zleceniodawca: INTERBUD-LUBLIN S.A. Zleceniobiorca: Limbex Sp. z o.o.	kompleksowe wykonanie stanu deweloperskiego(z wyłączeniem stanu zerowego) bud. A i B oraz kompleksowe wykonanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych od C do F przy ul. Dunikowskiego w Lublinie (więcej w RB 3/2011 z dnia 11 marca 2011 r.)	wartość umowy 41,3 mln zł netto
14.04.2011	Zleceniodawca: INTERBUD-LUBLIN S.A. Zleceniobiorca: Limbex Sp. z o.o..	kompleksowe wykonanie stanu deweloperskiego budynku mieszkalnego wielorodzinnego A/4 od C do F przy ul. Willowej w Lublinie (więcej w RB 7/2011 z dnia 15 kwietnia 2011 r.)	wartość umowy: 12,5 mln zł netto
02.06.2011	Zleceniodawca: Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lublinie Zleceniobiorca: INTERBUD-LUBLIN S.A.	Budowa budynku usług komercyjnych ochrony zdrowia w okolicy ul. Zana-Kraśnińskiego w Lublinie (więcej w RB 11/2011 z dnia 3 czerwca	wartość umowy 17,8 mln euro netto

		2011 r.)	
15.06.2011	Zleceniodawca: Sąd Okręgowy w Lublinie Zleceniobiorca: INTERBUD-LUBLIN S.A.	Budowa budynku warsztatów szkolnych, przebudowa budynku warsztatowego i jego adaptację na budynek administracyjny, zagospodarowanie terenu wraz z budową nowego ogrodzenia Schroniska dla Nieletnich w Dominowie (więcej w RB 12/2011 z dnia 16 czerwca 2011 r.)	wartość umowy 7,6 mln zł netto
16.06.2011	Zleceniodawca: Gmina Jastków Zleceniobiorca: INTERBUD-LUBLIN S.A.	Budowa kanalizacji sanitarnych w miejscowościach Snopków, Jastków, Panieńszczyzna (etap III i IV) (więcej RB 13/2011 z dnia 16 czerwca 2011 r.)	wartość umowy 10,2 mln zł netto
14.07.2011	Zleceniodawca: INTERBUD-LUBLIN S.A. Zleceniobiorca: Usługi Remontowo-Budowlane Piotr Watras	Budowa budynku warsztatów szkolnych, przebudowa budynku warsztatowego i jego adaptację na budynek administracyjny, zagospodarowanie terenu wraz z budową nowego ogrodzenia Schroniska dla Nieletnich w Dominowie (więcej RB 17/2011 z 14 lipca 2011 r.)	wartość umowy: 5,75 mln zł netto
28.07.2011	Kredytodawca: BPS S.A. Kredytobiorca: INTERBUD-LUBLIN S.A.	Dwie umowy kredytowe na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej (więcej RB 21/2011 z dnia 29 lipca 2011 r.)	Wartość umowy: kredyt w rachunku bieżącym 7 mln zł , kredyt odnawialny rewolwingowy w maksymalnej kwocie 10 mln zł
27.09.2011	Zleceniodawca: INTERBUD-LUBLIN S.A. Zleceniobiorca: NORDON Sp. z o.o.	Wykonanie stanu surowego wraz z izolacjami i zasypkami oraz ścianami murowanymi budynku dla potrzeb realizacji inwestycji przy ul. Zana-Krasińskiego w Lublinie (więcej RB 23/2011 z dnia 27 września 2011 r.)	Wartość umowy: 6,13 mln zł netto
11.10.2011	Zleceniodawca: WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 05 MARINA Sp. komandytowo-akcyjna Zleceniobiorca: INTERBUD-LUBLIN S.A.	Kompleksowa budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi w zakresie stanu deweloperskiego z wyłączeniem zagospodarowania terenu, sieci zew. i przyłączy, zlokalizowane w Lublinie przy ul. Ks. L. Zalewskiego (więcej RB 24/2011 z dnia 12 października 2011 r.)	Wartość umowy: 13 mln zł netto
17.10.2011	Zleceniodawca: INTERBUD-LUBLIN S.A. Zleceniobiorca: Limbex Sp. z o.o.	Kompleksowe wykonanie stanu deweloperskiego budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 1i 2 zlokalizowanych w Lublinie przy ul. Relaksowej wraz z instalacjami zew. i zagospodarowaniem terenu (więcej RB 25/2011 z dnia 17 października 2011 r.)	Wartość umowy: 19,9 mln zł netto
23.11.2011	Leasingodawca: BPS Leasing S.A. Leasingobiorca: INTERBUD-LUBLIN S.A.	Zawarcie pakietu umów mających na celu sprzedaż, a następnie przyjęcie w leasing nieruchomości Emitenta o łącznej powierzchni ok. 6,5 ha, zlokalizowane w Lublinie przy ul. Dr. Męczenników Majdanka (więcej RB 28/2011 z dnia 24 października 2011 r.)	Wynagrodzenie łącznie: 11,04 mln zł netto
28.11.2011	Sprzedający: Polski Związek Motorowy Kupujący: INTERBUD-LUBLIN S.A., PRI ENERGOPOL-LUBLIN S.A.	Nabycie wspólnie z PRI ENERGOPOL-LUBLIN S.A. użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowanej w Lublinie przy ul. Zemborzyckiej oraz własności posadowionych na niej budynków i budowli (więcej RB 30/2011 z dnia 29 listopada 2011 r.)	Wartość umowy łącznie: 9 mln zł
07.02.2012	Zleceniodawca: Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. Zleceniobiorca: INTERBUD-LUBLIN S.A.	Dwie umowy na budowę kompleksu budowlanego o charakterze mieszkalnym zlokalizowanego przy ul. Szeligowskiego w Warszawie. Inwestycja składa się z 2 etapów. Umowa zawarta na II etap jest umową warunkową. (więcej RB 3/2012 z dnia 8 lutego	Wartość umowy na I etap: 18 mln zł netto , wartość umowy na II etap: ok. 15 mln zł netto

		2012 r.)	
--	--	----------	--

Poza umowami wskazanymi powyżej Emitent nie zawierał innych znaczących umów ubezpieczenia, współpracy lub kooperacji. Jednocześnie Emitentowi nie są znane umowy znaczące dla jego działalności zawarte pomiędzy akcjonariuszami Spółki.

2.3 Informacja o istotnych transakcjach zawartych przez spółkę z podmiotami powiązanymi

W 2011 roku Spółka nie zawarła żadnych istotnych transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

2.4 Informacja o udzielonych i otrzymanych w 2011 roku poręczeniach i gwarancjach

2.4.1 Poręczenia i gwarancje udzielone przez Spółkę

W 2011 roku Interbud - Lublin S.A. udzieliła gwarancji na zabezpieczenie kaucji wadialnych, należytego wykonania kontraktów oraz właściwego usunięcia wad i usterek za pośrednictwem banków i instytucji ubezpieczeniowych.

Poniżej zaprezentowano zestawienie poręczeń i gwarancji wadialnych jakie Spółka INTERBUD-LUBLIN S.A. udzieliła w 2011 roku.

Kontrakt	Inwestor	Data obowiązywania	Kwota	Data wystawienia polisy
Budowa budynku Sądu Okręgowego i Sądu Rejonowego u zbiegu ulic Wyszyńskiego, Zamoyskiego, Pawłówka w Zamościu	Sąd Okręgowy w Zamościu ul. Akademicka 1 22-400 Zamość	10.01.2011-10.04.2011	1 500 000,00	07.01.2011
Budowa hali handlowo-magazynowej na owoce i warzywa dla dużych operatorów Lubelskiego Rynku Hurtowego SA w Elizówce	Lubelski Rynek Hurtowy SA Elizówka 65, 21-003 Ciecierzyn	31.01.2011-28.02.2011	200 000,00	27.01.2011
Budowa budynku administracyjno-dydaktyczno-socjalnego dla potrzeb KUL w Stalowej Woli (segment C)	Gmina Stalowa Wola ul. Wolności 7 37-450 Stalowa Wola	14.02.2011-15.04.2011	200 000,00	08.02.2011
Zaprojektowanie i budowa stadionu miejskiego w Lublinie przy ul. Krochmalnej	Gmina Miasto Lublin 20-950 Lublin Plac Łokietka 1	14.03.2011-12.06.2011	1 000 000,00	11.03.2011

Budowa kanalizacji sanitarnej w m. Snopków, Jastków, Panieńszczyzna (etap III i IV)	Gmina Jastków 21-002 Jastków, Panieńszczyzna, ul. Chmielowa 3	14.04.2011-08.07.2011	50.000,00	12.04.2011 + 06.05.2011
modernizacja obiektów dydaktyczno-badawczych Wydziałów Biologii i Nauk o Ziemi, Matematyki, Fizyki i Chemii UMCS w Lublinie (oznaczenie sprawy: PN/6-2011/DTI) Zadanie 1 –Fizyka Stara – plac Marii Curie Skłodowskiej 1; Fizyka Średnia – ul. I. Radziszewskiego 10; Fizyka Wieżowiec – ul. Akademicka 7;	Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie pl. M. Curie Skłodowskiej 5; 20-031 Lublin	15.04.2011-15.05.2011	50.000,00	05.04.2011
modernizacja obiektów dydaktyczno-badawczych Wydziałów Biologii i Nauk o Ziemi, Matematyki, Fizyki i Chemii UMCS w Lublinie (oznaczenie sprawy: PN/6-2011/DTI)Zadanie 2 – Wydział BiNOZ UMCS w Lublinie przy ulicy Akademickiej 19;	Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie pl. M. Curie Skłodowskiej 5; 20-031 Lublin	15.04.2011-15.05.2011	50.000,00	05.04.2011
modernizacja obiektów dydaktyczno-badawczych Wydziałów Biologii i Nauk o Ziemi, Matematyki, Fizyki i Chemii UMCS w Lublinie (oznaczenie sprawy: PN/6-2011/DTI) Zadania 3 –Duża Chemia – plac Marii Curie Skłodowskiej 3; Mała Chemia - plac Marii Curie Skłodowskiej 2; Chemia Organiczna – ul. Gliniana 33.	Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie pl. M. Curie Skłodowskiej 5; 20-031 Lublin	15.04.2011-15.05.2011	50.000,00	05.04.2011
Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Kraśniku	Spółdzielnia Mieszkaniowa Metalowiec w Kraśniku ul. Klonowa 5 23-210 Kraśnik	16.05.2011-15.07.2011	50 000,00	16.05.2011
Budowa budynku warsztatów szkolnych , przebudowa budynku warsztatowego i jego adaptacja na budynek administracyjny na terenie Schroniska dla Nieletnich w Dominowie	Sąd Okręgowy w Lublinie 20-076 Lublin ul. Krakowskie Przedmieście 43	17.05.2011-16.06.2011	300 000,00	13.05.2011
Wykonanie robót budowlanych dotyczących budynku biurowo-socjalnego w kompleksie budynków B-104 w WSK PZL-Świdnik	WSK PZL-ŚWIDNIK 20-045 Świdnik Al. Lotników Polskich 1	30.05.2011-14.07.2011	25 000,00	26.05.2011
Wykonanie robót budowlanych dotyczących HALI WYSOKIEJ w kompleksie budynków B-104 w WSK PZL-Świdnik	WSK PZL-ŚWIDNIK 20-045 Świdnik Al. Lotników Polskich 1	30.05.2011-14.07.2011	25 000,00	26.05.2011
Kontrakt B5 - Budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w rejonie Zadębie Sławin, Rudnik, Lipniak	MPWIK Lublin20-407 LublinAl. Piłsudskiego 15	09.06.2011-08.09.2011	242 000,00	06.06.2011
Budowa krytej pływalni i hali sportowej przy ul. Łabędziej 2a w Lublinie	Gmina Miasto Lublin 20-950 Lublin Plac Łokietka 1	29.06.2011-29.08.2011	600 000,00	27.06.2011

Budowa Centrum Analityczno-Programowego dla zaawansowanych Technologii Przyjaznych Środowisku	Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie pl. M. Curie Skłodowskiej 5; 20-031 Lublin	07.07.2011-06.09.2011	500 000,00	05.07.2011
„Zaprojektowanie i wybudowanie nowej siedziby VII Komisariatu Policji i Policyjnej Izby Dziecka w Lublinie przy ulicy Wyżynnej”	Komenda Wojewódzka Policji w Lublinie ul. Gabriela Narutowicza 73 20-019 Lublin	29.08.2011-28.09.2011	140 000,00	25.08.2011
Nadbudowa budynku dydaktycznego tzw. Stara Fizyka wraz z instalacjami	Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie pl. M. Curie Skłodowskiej 5; 20-031 Lublin	23.09.2011-22.11.2011	100 000,00	22.09.2011
Budowa zespołu garażowego z pomieszczeniami usługowymi na os. Skarpa w Lublinie przy ul. Filaretów 52 wraz z robotami zewnętrznymi	SM CZUBY 20-538 Lublin ul. Watykańska 6	10.10.2011-24.11.2011	97 000,00	05.10.2011
Wymiana sieci zewnętrznych : wodno-kanalizacyjnej i deszczowej na terenie Szpitala Neuropsychiatrycznego im. prof. M.Kaczyńskiego SPZOZ w Lublinie	Szpital Neuropsychiatryczny SPZOZ w Lublinie	21.11.2011-20.01.2012	40 000,00	17.11.2011
Remont pomieszczeń w budynku SOMATYK na potrzeby Oddziału Leczenia Zaburzeń Nerwicowych	Szpital Neuropsychiatryczny SPZOZ w Lublinie	21.12.2011-20.01.2012	6 000,00	19.12.2011

Poniżej zaprezentowano zestawienie udzielonych w 2011 r. przez Spółkę gwarancji ubezpieczeniowych należytego wykonania i usunięcia wad i usterek.

Lp.	Kontrakt	Inwestor	Data obowiązywania	Kwota (w zł)	Data wystawienia polisy
1,	Wykonanie robót budowlanych w branży elektroenergetycznej dla zadania Lublin ul. Willowa, Poligonowa	ELEKTRO-SILVER Wojciech Baranowski Konarzyce ul. Łomżyńska 206 18-400 Łomża	15.03.2011-31.12.2012	42277,56	15.03.2011
			01.01.2013-31.12.2015	12683,27	15.03.2011

2.	Budynek wielorodzinny z garażami podziemnymi wraz z instalacjami wewnętrznymi, przyłączami i zagospodarowaniem terenu, elementami małej architektury, zlokalizowany w Lublinie ul. Nowy Świat 40	MDI Sp. z o.o. Al. Niepodległości 69 02-626 Warszawa	16.03.2011-30.12.2013	242770,00	15.03.2011
3.	Budowa budynku warsztatów szkolnych, przebudowa budynku warsztatowego i jego adaptacja na budynek administracyjny na terenie schroniska dla nieletnich w Dominowie	Sąd Okręgowy w Lublinie 20-076 Lublin Krakowskie Przedmieście 43	15.06.2011-16.03.2015	465826,91	14.06.2011
			17.03.2015-16.03.2018	139748,07	14.06.2011
4.	Budowa kanalizacji sanitarnej w miejscowościach Snopków, Jastków, Panieńszczyzna etap III i IV	Gmina Jastków 21-002 Jastków, Panieńszczyzna ul. Chmielowa 3	16.06.2011-30.11.2013	624840,00	15.06.2011
			01.12.2013-14.11.2016	187452,00	15.06.2011
5.	Budowa budynku Usług Komercyjnych Ochrony Zdrowia przy ul. Zana Krasińskiego w Lublinie	Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa 20-637 Lublin ul. Ignacego Rzeckiego 21	06.06.2011-01.06.2013	890000,00	06.06.2011
			01.06.2013-15.06.2016	267000,00	06.06.2011
6.	Wybudowanie budynku biurowego przy ul. Żwirki i Wigury 6 w Lublinie	RUPES Sp. z o.o. Ul.Abramowicka 4 20-442 Lublin	01.03.2012- 28.02.2015	350000,00	23.08.2011

2.4.2 Poręczenia i gwarancje udzielone Spółce

Poniżej przedstawiono zestawienie poręczeń i gwarancji należytego wykonania kontraktu oraz poręczeń i gwarancji właściwego usunięcia wad i usterek udzielone Spółce w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r.

Kontrakt	Kontrahent	Data obowiązywania	Kwota (w zł)	Data wystawienia polisy
----------	------------	--------------------	--------------	-------------------------

Dostawa i montaż stolarki dla budynku hotelu w ramach „Rozbudowa i remont hotelu PIWet-PIB w Puławach”	INVEMA Piotr Saniawa	29.11.2010-15.02.2011	9.732,00	05.01.2011
Aneks do gwarancji na dostawę i montaż stolarki dla budynku hotelu w ramach „Rozbudowa i remont hotelu PIWet-PIB w Puławach”	INVEMA Piotr Saniawa	29.11.2010-30.04.2011	-	05.01.2011
Kompleksowe wykonanie instalacji wentylacji i klimatyzacji na obiekcie Szpitala Neuropsychiatrycznego w Lublinie	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Klima-Went Sp. z o.o.	01.12.2010-31.12.2013	8.269,25	27.01.2011
Sieć wodociągowa zasilająca dla Zespołu Budynków Mieszkalnych Wielorodzinnych przy ul. Willowa/Poligonowa w Lublinie	PRI ENERGOPOL-LUBLIN S.A.	09.02.2011-15.11.2012	1.350,00	09.02.2011
Budowa łącznika pomiędzy budynkiem administracyjnym i szpitalem z przeznaczeniem na usługi medyczne w Lublinie	PRI ENERGOPOL-LUBLIN S.A.	09.02.2011-30.11.2013	7.478,86	09.02.2011
Roboty budowlane polegające na kompleksowym wykończeniu budynku hotelu w ramach zadania „Rozbudowa i remont hotelu PIWet-PIB zlokalizowanego w Puławach”	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe POLBUD Jan Starownik	28.02.2011-30.04.2011	86.100,00	28.02.2011
Roboty budowlane polegające na kompleksowym wykończeniu budynku hotelu w ramach zadania „Rozbudowa i remont hotelu PIWet-PIB zlokalizowanego w Puławach”	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe POLBUD Jan Starownik	30.04.2011-29.04.2014	25.830,00	28.02.2011
Rozbudowa i remont Domu Pomocy Społecznej dla osób niepełnosprawnych fizycznie w Lublinie	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe POLBUD Jan Starownik	28.02.2011-28.05.2011	197.856,00	28.02.2011
Nadbudowa i remont byłej przychodni przy ul. M. C. Skłodowskiej w Lublinie	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe POLBUD Jan Starownik	28.02.2011-30.09.2011	90.768,55	28.02.2011
Aneks 1 do gwarancji na nadbudowa i remont byłej przychodni przy ul. M. C. Skłodowskiej w Lublinie	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe POLBUD Jan Starownik	28.02.2011-30.10.2011	-	28.02.2011
Aneks 2 do gwarancji na nadbudowa i remont byłej przychodni przy ul. M. C. Skłodowskiej w Lublinie		28.02.2011-16.04.2012		
Remont Sali gimnastycznej wraz z zapleczem sanitarnym w budynku Szkoły Podstawowej w Lublinie przy ul. Nałkowskich 110	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe POLBUD Jan Starownik	28.02.2011-21.10.2013	8.851,84	28.02.2011
Budowa budynku Sądu Rejonowego Prokuratury Rejonowej w Radzynie Podl. – instalacja wentylacji i klimatyzacji	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Klima-Went Sp. z o.o.	09.03.2011-20.05.2011	38.437,50	10.03.2011
		21.05.2011-20.05.2014	11.531,25	

Wykonanie robót budowlanych w branży elektroenergetycznej dla zadania przy ul. Willowa/Poligonowa	Przedsiębiorstwo Techniczno-Usługowe ELEKTRA Sp. z o.o.	11.04.2011-25.10.2011	48.892,50	11.04.2011
		26.10.2011-25.11.2014	14.667,75	
Wykonanie robót budowlanych w ramach projektu Wykonanie rob. budowlanych w budynku nr 3 przy ul. Willowej w Lublinie oraz wykonanie rob. budowlanych w budynkach B i C przy ul. Wileńskiej	GIPSTYNK Bogusław Telecki	12.04.2011-10.04.2014	41.092,75	12.04.2011
Rozbudowa i remont hotelu PIWet-PIB w Puławach	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Klima-Went Sp. z o.o.	04.05.2011-30.05.2011	29.212,50	09.05.2011
		31.05.2011-30.05.2014	8.763,80	
Aneks do gwarancji na rozbudowę i remont hotelu PIWet-PIB w Puławach	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Klima-Went Sp. z o.o.	31.05.2011-30.09.2014	-	09.05.2011
Dostawa i montaż stolarki PVC, aluminiowej oraz ślusarki aluminiowej w ramach zadania Zespół Budynków Mieszkalno-Usługowych przy ul. Wileńskiej i Głębokiej w Lublinie	Fabryka Okien SPECTRUM Sp. z o.o.	15.05.2011-30.05.2016	19.726,86	13.05.2011
Dostawa i montaż stolarki PVC, aluminiowej oraz ślusarki aluminiowej dla budynków mieszkalnych nr 2 i 3 przy ul. Willowej w Lublinie	Fabryka Okien SPECTRUM Sp. z o.o.	15.05.2011-30.05.2016	12.049,66	13.05.2011
Dostawa i montaż stolarki dla budynku hotelu w ramach „Rozbudowa i remont hotelu PIWet-PIB w Puławach”	INVEMA Piotr Saniawa	30.03.2011-15.04.2014	2.919,60	25.05.2011
Aneks do gwarancji z 10.03.2011r. na Budowę budynku Sądu Rejonowego Prokuratury Rejonowej w Radzynie Podl. – instalacja wentylacji i klimatyzacji	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Klima-Went Sp. z o.o.	09.03.2011-17.08.2011	59.655,00	08.07.2011
		18.08.2011-20.08.2014	17.896,50	
Rozbudowa i remont Domu Pomocy Społecznej dla osób niepełnosprawnych fizycznie w Lublinie	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe POLBUD – WSCHÓD Jan Starownik	29.06.2011-29.07.2014	59.356,80	11.07.2011
Budowa nowego ogrodzenia Schroniska dla Nieletnich w Dominowie	Piotr Watras z siedzibą w Puławach	09.08.2011-23.03.2015	98.309,99	09.08.2011

Wykonanie robót budowlanych w branży sanitarnej –wykonanie sieć wodociągowej wraz z przyłączami w miejscowościach : Sobolew, Majdan Sobolewski, Łukówiec, Wólka Rozwadowska	PW HYDROSAN Jerzy Skowronek	23.09.2011- 13.04.2016	5.320,82	23.09.2011
Budowa budynku warsztatów szkolnych , przebudowa budynku warsztatowego i jego adaptacja na budynek administracyjny, zagospodarowanie terenu i budowa nowego ogrodzenia Schroniska dla Nieletnich w Dominowie	Piotr Watras z siedzibą w Puławach	14.07.2011- 16.03.2015	353.542,12	29.09.2011
Wykonanie robót instalacyjnych wentylacji budowy budynku biurowego przy ul. Żwirki i Wigury w Lublinie	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Klima-Went Sp. z o.o.	17.10.2011- 18.03.2012	201.450,00	17.10.2011
		19.03.2012- 18.03.2015	60.435,00	
Budowa kanalizacji sanitarnej w miejscowości Snopków, Jastków, Panieńszczyzna oraz usunięcie usterek w okresie gwarancyjnym	PRI ENERGOPOL-LUBLIN S.A.	15.11.2011- 14.09.2012	309.346,78	15.11.2011
		15.09.2012- 29.08.2015	92.804,03	
Remont balkonów dla budowy obiektu mieszkalnego przy ul. Dunikowskiego 17 w Lublinie	Usługi Remontowo-Budowlane PALBUD	28.12.2011- 29.12.2014	1.350,00	28.12.2011

2.5 Informacje o kredytach i pożyczkach

W 2011 roku Spółka zaciągnęła następujące umowy kredytowe:

Lp	Data zawarcia umowy	Rodzaj kredytu	Kwota kredytu	Waluta	Wysokość stopy procentowej	Termin wymagalności
1.	28.07.2011	kredyt w rachunku bieżącym	7.000.000,00	PLN	Wibor 1M + marża banku	27.07.2012
2.	28.07.2011	kredyt rewolwingowy	10.000.000,00	PLN	Wibor 1M + marża banku	27.07.2012
3.	16.08.2011	kredyt obrotowy nieodnawialny	3.000.000,00	PLN	Wibor 3M + marża banku	10.05.2014
4.	05.09.2011	kredyt obrotowy nieodnawialny	2.000.000,00	PLN	Wibor 3M + marża banku	10.05.2014

O zawarciu umów odpowiednio o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 7 mln zł oraz o kredyt rewolwingowy do kwoty 10 mln zł na Spółka informowała odpowiednio w raportach bieżących. W 2011 roku Spółka nie udzielała pożyczek, jak również w 2010 roku Spółka nie wypowiedziała umów kredytu i pożyczek.

2.6 Istotne zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Poza zawarciem znaczącej umowy na podwykonawstwo, o których Emitent informował w punkcie *Umowy znaczącej* powyżej oraz złożeniu dwóch pozwów do Sądu przeciwko RUPES Sp. z o.o., o których Emitent informował w punkcie 7.1 *Wskazanie postępowań toczących się przed sądem*, po zakończeniu okresu sprawozdawczego nie nastąpiły zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki.

3 Sytuacja finansowa Emitenta

3.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Poniżej przedstawiono podstawowe wielkości oraz ich dynamikę z rachunku wyników Spółki za lata 2011-2010.

Rachunek wyników (w tys. zł)

Wyszczególnienie	2011	2010	Dynamika
Przychody ze sprzedaży	123 209	105 630	16,6%
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	101 160	87 876	15,1%
Zysk brutto ze sprzedaży	22 049	17 754	24,2%
Koszty sprzedaży i marketingu	505	225	124,4%
Koszty ogólnego zarządu	4 782	3 910	22,3%
Zysk ze sprzedaży	16 762	13 619	23,1%
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	-1 265	336	- 476,5%
Zysk operacyjny	15 497	13 955	11,0%
Przychody finansowe	263	83	216,9%
Koszty finansowe	4 208	1 081	289,3%
Zysk z działalności gospodarczej	11 552	12 957	-10,8%
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0	0	b.z.
Zysk brutto	11 552	12 957	-10,8%
Podatek dochodowy	2 376	2 463	-3,5%
Zysk netto	9 176	10 494	-12,6%
EBIT	15 760	14 038	12,3%
Amortyzacja	419	385	8,8%
EBITA	16 179	14 423	12,2%

W 2011 roku łączne przychody ze sprzedaży wyniosły 123,2 mln zł wobec 105,6 mln zł w 2010 r. (wzrost o 16,6%). Spółka jednocześnie zwiększyła marżę na sprzedaży o 0,7 pp. z 12,9 do 13,6%. Na zwiększenie rentowności sprzedaży wpływ miała decyzja Spółki o zwiększeniu udziału działalności w sektorze deweloperskim o większej rentowności w porównaniu ze sprzedażą usług budowlano-montażowych. Dynamika wzrostu zysku brutto na sprzedaży była o 7,6 pp. wyższa od dynamiki wzrostu samej sprzedaży.

EBIT (zysk przed zapłaceniem odsetek oraz podatku) za rok 2011 wyniósł 15,8 mln zł wobec 14,0 mln zł w roku 2010 i był wyższy w porównywanym okresie o 12,3%.

Spółka wypracowała w 2011 roku zysk netto w wysokości 9,2 mln zł, o 12,6% mniejszy niż w roku poprzedzającym. Na spadek zysku netto decydujący wpływ miał koszt obsługi zadłużenia. Zapłacone odsetki od kredytów wyniosły 4,2 mln zł wobec 1,1 mln zł w roku poprzedzającym.

Majątek Spółki oraz jego źródła finansowania, strukturę i dynamikę na dzień 31 grudnia 2011 r. i 31 grudnia 2010 roku przedstawiono w poniższych tabelach:

Bilans (w tys. zł)

Aktywa	31.12.2011	Struktura	31.12.2010	Struktura	Dynamika
Wartości niematerialne i prawne	218	0,1%	215	0,1%	1,5%
Rzeczowe aktywa trwałe	2 097	1,3%	1 945	1,3%	7,8%
Należności długoterminowe	0	0,0%	0	0,0%	b.z.
Inwestycje długoterminowe	48 008	29,6%	43 561	28,4%	10,2%
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	804	0,5%	1 359	0,9%	-40,8%
Razem aktywa trwałe	51 127	31,6%	47 079	30,7%	8,6%
Zapasy	68 133	42,1%	56 617	36,9%	20,3%
Należności krótkoterminowe	32 968	20,4%	35 933	23,4%	-8,3%
Inwestycje krótkoterminowe	5 801	3,6%	9 313	6,1%	-37,7%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 909	2,4%	4 528	3,0%	-13,7%
Razem aktywa obrotowe	110 811	68,4%	106 391	69,3%	4,2%
Razem aktywa	161 938	100,0%	153 470	100,0%	5,5%

Wartość majątku Spółki w analizowanym okresie wzrosła nieznacznie o 5,5%. W strukturze majątku największy udział (68,4%) miały aktywa obrotowe, w których dominujący udział miały zapasy (42,1%) (głównie nieruchomości tzw. bank ziemi pod działalność deweloperską oraz bloki mieszkalne w budowie i część niesprzedanych lokali w przekazanych do użytkowania budynkach) i należności krótkoterminowe (20,4%). Aktywa trwałe stanowiły 31,6% majątku ogółem. Najpoważniejszą pozycję

aktywów trwałych są inwestycje długoterminowe 29,6%, na które składają się nieruchomości gruntowe zlokalizowane w Lublinie z przeznaczeniem pod zabudowę komercyjno-mieszkaniową.

Pasywa	31.12.2011	Struktura	31.12.2001	Struktura	Dynamika
Kapitał podstawowy	702	0,4%	702	0,5%	b.z.
Należne wpłaty na kapitał podstawowy	0	0,0%	0	0,0%	b.z.
Akcje własne	0	0,0%	0	0,0%	b.z.
Kapitał zapasowy	49 267	30,4%	38 773	25,3%	27,1%
Kapitał z aktualizacji wyceny	51	0,0%	51	0,0%	b.z.
Pozostałe kapitały rezerwowe	0	0,0%	0	0,0%	b.z.
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0,0%	0	0,0%	b.z.
Zysk (strata) netto	9 176	5,7%	10 494	6,8%	-12,6%
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	0	0,0%	0	0,0%	b.z.
Razem kapitał własny	59 196	36,6%	50 020	32,6%	18,3%
Rezerwy na zobowiązania	4 525	2,8%	2 086	1,4%	116,9%
Zobowiązania długoterminowe	44 254	27,3%	42 475	27,7%	4,2%
Zobowiązania krótkoterminowe	53 944	33,3%	54 031	35,2%	-0,2%
Rozliczenia międzyokresowe	19	0,0%	4 857	3,2%	-99,6%
Razem zobowiązania rezerwy na zobowiązania	102 742	63,4%	103 370	67,4%	-0,7%
Razem pasywa	161 938	100,0%	153 470	100,0%	5,5%

W wyniku przeznaczenia całego zysku z 2010 r. na kapitał zapasowy oraz dzięki osiągniętemu zyskowi w 2011 r. kapitały własne Spółki na koniec 2011 r. wzrosły o 18,3% w stosunku do końca 2010 r., a ich udział w pasywach wyniósł 36,6% i był większy o 4 pp. od udziału na koniec 2010 r. Udział kapitału obcego w finansowaniu aktywów wyniósł 63,4% na koniec 2011 r. i był mniejszy o 4 pp. od analogicznego udziału w okresie poprzedzającym. Udział zobowiązań długoterminowych był zbliżony i wyniósł odpowiednio 27,3% i 27,7%. Łącznie udział kapitałów długoterminowych w finansowaniu aktywów wyniósł na koniec 2011 63,9. Należy stwierdzić, że Spółka osiągnęła bardzo bezpieczny poziom finansowania a jej kapitał pracujący (kapitał obrotowy netto) na koniec 2011 wynosił 52,3 mln zł.

Podstawowe wskaźniki finansowe Spółki za okres 2011-2010 przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	2011	2010	Dynamika	Metodologia wskaźnika
Rentowność operacyjna	12,6%	13,2%	-4,8%	Zysk operacyjny/Przychody ze sprzedaży
Rentowność netto	7,4%	9,9%	25,0%	Zysk netto/Przychody ze sprzedaży
Rentowność aktywów (ROA)	5,7%	6,8%	-17,1%	Zysk netto/Aktywa
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	15,5%	21,0%	-26,1%	Zysk netto/Kapitał własny

Stopa zadłużenia	63,4%	67,4%	-5,9%	Zobowiązania i rezerwy/Pasywa
Rotacja należności w dniach	98	124	-21,3%	Należności krótkoterminowe/Przychody ze sprzedaży*365 dni
Rotacja zobowiązań w dniach	195	224	-13,3%	Zobowiązania krótkoterminowe/Koszt sprzedanych prod., mat. i tow.*365 dni
Wskaźnik płynności	2,05	1,97	4,3%	Aktywa obrotowe/Zobowiązania krótkoterminowe
Wskaźnik płynności szybki	0,72	0,84	-14,2%	Należności krótkoterminowe i Inwestycje krótkoterminowe/Zobowiązania krótkoterminowe
Liczba akcji	7 016 000	7 016 000	0,0%	Liczba wyemitowanych akcji
Wartość księgowa na 1 akcję w zł	8,44	7,13	18,3%	Kapitał własny/Liczba akcji
Zysk na 1 akcję zwykłą	1,31	1,50	-12,6%	Zysk netto/Liczba akcji

Spółka zwraca uwagę na dobre wskaźniki rentowności tak na poziomie wyniku operacyjnego jak i na poziomie zysku netto. Rentowność sprzedaży netto 7,4% przełożyła się na poziom zwrotu z kapitałów własnych wynoszący 15,5% na koniec 2011 r. Inkaso należności wyniosło na koniec 2011 roku 98 dni i zostało skrócone o 26 dni do okresu poprzedzającego. W tym samym czasie zmniejszył się okres obsługi zadłużenia z 224 na 195 dni. Poziom rotacji jest charakterystyczny dla branży budowlanej, a szczególnie dla robót zleconych w generalnym wykonawstwie. Wskaźnik płynności na koniec 2011 roku osiągnął bardzo bezpieczny poziom wynoszący 2,05.

3.2 Ocena czynników i nietypowych zdarzeń mających wpływ na wynik z działalności za 2011 rok

Na przestrzeni 2011 roku nie wystąpiły żadne czynniki o nietypowym charakterze, które w istotny sposób wpłynęłyby na wyniki za rok obrotowy a nie zostałyby opisane w niniejszym sprawozdaniu.

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

Wartości wskaźników bilansu oraz rachunku zysków i strat, które zostały przedstawione w punkcie *Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno - finansowych* należy uznać za prawidłowe. Na dzień 31 grudnia 2011 roku Spółka posiadała odpowiedni poziom płynności finansowej i bez problemów spłacała swoje zobowiązania. Osiągnięte wyniki, a także wartości wskaźników finansowych wskazują na stabilną sytuację finansową Spółki. Zarządzanie zasobami finansowymi w Spółce należy uznać za prawidłowe, kreujące wartość dodaną dla akcjonariuszy.

Kwota limitów bankowych dotyczących kredytów w rachunku bieżącym przyznanych Spółce a przeznaczonych na finansowanie działalności bieżącej na 31 grudnia 2011 roku wynosiła 22.000 tys.

zł. Łączne przyznane limity kredytowe i gwarancyjne zarówno bankowe i ubezpieczeniowe dla Spółki na 31 grudnia 2011 roku wynosiły 36.500 tys. zł.

Zagrożenia związane z zasobami finansowymi:

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

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

Działania minimalizujące zagrożenia:

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

3.4 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W 2012 r. Spółka nie planuje tak inwestycji kapitałowych jak i nakładów na powiększenie lub modernizację aktywów produkcyjnych. Niemniej w przypadku znalezienia atrakcyjnych cenowo i lokalizacyjnie nieruchomości w Lublinie Spółka może dokonać zakupów pod kątem inwestycji długoterminowej lub zasilenia „banku ziemi” finansując je ze środków własnych (zatrzymany zysk netto i amortyzacja).

3.5 Prognozy wyników finansowych

W Prospekcie Emisyjnym Spółka opublikowała prognozę wyników finansowych na lata 2010-2011. 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 roku Spółka opublikowała raport bieżący nr 22/2011, który zawierał korektę prognozy wyników finansowych na rok 2011 opublikowanej w Prospekcie Emisyjnym (pkt. 13. Dokumenty Rejestrowego). Skorygowana prognoza przewidywała osiągnięcie w 2011 roku przychodów ze sprzedaży w wysokości około 128,5 mln zł, zysku operacyjnego w wysokości około 17 mln zł oraz zysku netto w kwocie 10,8 mln zł.

W związku z zakończeniem w dniu 16 grudnia 2011 r. analizy stopnia realizacji prowadzonych przez Spółkę inwestycji oraz perspektyw działalności do końca 2011 roku Zarząd Emitenta podjął decyzję o korekcie prognozy wyników finansowych Interbud-Lublin S.A. na rok 2011 przekazanej do publicznej wiadomości w treści raportu bieżącego nr 22/2011 z dnia 30 sierpnia 2011 roku. Decyzja, o której mowa powyżej jak również nowa prognoza wyników finansowych na 2011 rok została przekazana do publicznej wiadomości w raporcie bieżącym nr 34/2011 w dniu 16 grudnia 2011 roku. Skorygowana

prognoza przewiduje osiągnięcie w 2011 r. przychodów ze sprzedaży w wysokości 113,75 mln zł, zysku operacyjnego w wysokości 15,209 mln zł oraz zysku netto w kwocie 9,295 mln zł.

Zarząd Spółki podjął decyzję o obniżeniu prognozy przychodów i wyników finansowych po analizie szeregu pomniejszych czynników, które łączne wpłynęły na zmianę o ponad 10% prognozowanych w końcu sierpnia 2011 r. wyników za 2011 r., na które złożyły się zdarzenia opisane poniżej.

1. Opóźnienie uzyskania prawomocnego pozwolenia na użytkowanie jednego z realizowanych projektów deweloperskich (bud. A os. Brzozy II).

W IV kwartale 2011 roku Spółka planowała oddanie do użytkowania dwóch projektów deweloperskich, a następnie podpisanie z klientami do końca IV kwartału 2011 r. aktów notarialnych na sprzedaż lokali w ramach tych projektów. W jednym z ww. projektów (bud. A os. Brzozy II), w wyniku wystąpienia czynników niezależnych od Emitenta, opóźniło się uzyskanie prawomocnego pozwolenia na użytkowanie, które zostało wydane dopiero w dniu 9 grudnia 2011 r. Na chwilę obecną Spółka zawarła z klientami 56 umów przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych, niemniej jednak obecnie Spółka oczekuje na przystąpienie przez tych klientów do zawierania aktów notarialnych, przy czym Emitent przewiduje, iż z uwagi na ww. opóźnienie część klientów nie zdąży podpisać aktów notarialnych sprzedaży lokali w ramach ww. projektu jeszcze w 2011 roku. W konsekwencji powyższego dokonano korekty prognozowanych przychodów z tytułu sprzedaży mieszkań w ramach ww. projektu w założonym planie finansowym na IV kwartał 2011 roku w wysokości ok. 2.600 tys. zł. Część niezrealizowanych przychodów ze sprzedaży w/w budynku zostanie uwzględniona w wynikach finansowych 2012 roku.

2. Sprzedaż mieszkań w innym niż ww. projekcie deweloperskim na poziomie niższym od zakładanego.

Efekty prowadzonej przez Emitenta w IV kwartale intensywnej kampanii reklamowej nie okazały się nie być na tyle silne, aby dostatecznie zniwelować skutki obserwowanego spadku popytu na lokale mieszkalne na rynku lubelskim. Powyższe wpłynęło na konieczność dokonania korekty planowanych przychodów o wartość niesprzedanych mieszkań w kwocie 8.600 tys. zł. Spółka przewiduje, że sprzedaż ww. mieszkań zostanie zrealizowana w 2012 roku.

3. Wpływ polityki rabatowej

W związku z realizowaną od połowy listopada 2011 roku polityką rabatową na mieszkania znajdujące się w ofercie Emitenta, Spółka obniżyła wartość sprzedaży w stosunku do planowanej o 2.100 tys. zł.

4. Dokonanie odpisów na należności

Dokonanie w grudniu 2011 roku odpisów na należności z tytułu wykonanych przez Emitenta usług budowlanych obciąży zysk brutto roku 2011 w łącznej kwocie ok. 1.217 tys. zł.

5. Opóźnienie jednego z projektów związane ze zmianą projektu przez Inwestora

Niezrealizowanie części z zaplanowanej na drugą połowę IV kwartału 2011 roku sprzedaży z tytułu wykonania usług budowlano-montażowych w wysokości ok. 1.500 tys. zł na co wpływ miało opóźnienie z winy inwestora w realizacji projektu budowlanego związane z wstrzymaniem przez inwestora robót budowlanych z celu wprowadzenia zmian do projektu.

Skorygowaną prognozę wybranych elementów rachunku zysków i strat na rok 2011 oparto na

posiadanych informacjach i szacunkach, które zostały sformułowane przez Zarząd i odzwierciedlały stan wiedzy Zarządu co do możliwości kształtowania się przyszłych wielkości ekonomiczno-finansowych Spółki.

Wyniki finansowe osiągnięte przez Spółkę w 2011 roku nie odbiegają w sposób istotny od wartości wskazanych w skorygowanej prognozie wyników finansowych dokonanej w dniu 16 grudnia 2011 roku. Porównanie wybranych elementów rachunków zysków i strat prezentuje poniższa tabela.

Wyszczególnienie	Prognoza na 2011 rok z dnia 30 sierpnia 2011 r. (w tys. zł)	Prognoza na 2011 rok z dnia 16 grudnia 2011 r. (w tys. zł)	Wyniki osiągnięte w 2011 r.
Przychody ze sprzedaży	128.500	113.750	123.143
Zysk operacyjny	16.970	15.209	15.608
Zysk netto	10.800	9.295	9.302

3.6 Wykorzystanie środków z emisji

W 2011 roku Spółka nie emitowała żadnych papierów wartościowych.

4 Perspektywy rozwoju Emitenta

4.1 Opis perspektyw rozwoju

Główne działania INTERBUD-LUBLIN S.A. w najbliższych latach koncentrować się będą na poszerzaniu działalności deweloperskiej na rynku lubelskim. Spółka w dalszym ciągu zamierza zwiększać wolumen sprzedaży z działalności deweloperskiej, przy czym w najbliższej przyszłości Emitent zobowiązany jest dostosować swoje działania operacyjne do wymogów określonych na podstawie znowelizowanej ustawy deweloperskiej. Ustawa deweloperska nakłada na deweloperów wiele nowych obowiązków. Ustawa precyzuje m.in. środki ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę, zasady i tryb zawierania umów deweloperskich, obowiązki przedkontraktowe dewelopera, treść umowy deweloperskiej, prawa i obowiązki stron umowy deweloperskiej oraz zasady postępowania ze środkami nabywcy w razie upadłości dewelopera. Jedną z najistotniejszych zmian to konieczność zawierania umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego. Kolejną ważną zmianą jest nałożenie na dewelopera obowiązku założenia dla każdego nabywcy bankowego rachunku powierniczego. Deweloperzy będą więc zobowiązani finansować budowę ze środków własnych lub kredytem bankowym, a nie z udziałem środków pozyskanych od klientów. Przygotowywanie tzw. prospektów informacyjnych to następny obowiązek, jaki nakłada na deweloperów nowa ustawa.

Pod koniec 2011 roku na rynku pierwotnym zwiększyła się liczba nowych mieszkań, przy czym z uwagi na fakt, iż nowe przepisy będą odnosić się do inwestycji, których sprzedaż zostanie rozpoczęta po wejściu ustawy w życie (kwiecień 2012r.), można spodziewać się dalszego wzrostu podaży, związanego z chęcią realizacji projektów inwestycyjnych na dotychczasowych warunkach.

Konsekwentne zwiększanie się dysproporcji pomiędzy podażą i popytem może przedłożyć się w nadchodzącym okresie na wzrost cenowej konkurencji między deweloperami.

W roku 2012 Spółka będzie kontynuowała realizację następujących projektów w Lublinie: Brzozy II przy ul. Dunikowskiego – 4 budynki wielorodzinne, Botanik II przy ul. Willowej – 2 budynki wielorodzinne. Na bazie aktualnie zgromadzonego tzw. banku ziemi Spółka ma zapewnioną perspektywę kontynuacji działalności deweloperskiej w atrakcyjnych lokalizacjach w Lublinie na kilka lat. W perspektywie 2012 roku realizowana będzie m.in. budowa kolejnych bloków mieszkalnych w ramach projektów Brzozy II i III oraz Botanik III. Ponadto Spółka planuje rozpoczęcie kolejnych projektów deweloperskich w Kraśniku (woj. lubelskie) oraz szybko rozwijającej się dzielnicy Lublina-Felin.

Pozostała działalność Spółki koncentrować się będzie na pozyskiwaniu głównie od inwestorów prywatnych nowych kontraktów budowlanych, na obszarze województwa lubelskiego, w ramach generalnego wykonawstwa lub poprzez udział w konsorcjach. Spółka będzie opierała się na własnej kadrze menadżerskiej i inżynierskiej elastycznie dopasowując potencjał wykonawczy do zakresu realizowanych kontraktów i projektów deweloperskich poprzez poszerzanie współpracy z grupą sprawdzonych i doświadczonych podwykonawców budowlanych.

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

4.2 Strategia Interbud-Lublin S.A.

Do najistotniejszych elementów działań strategicznych Emitenta należą:

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

Poza wymienionymi wyżej działaniami Zarządu, które będą kontynuowane w 2012 roku, Emitent będzie dążył do dalszego zwiększania wolumenu sprzedaży w porównaniu do roku poprzedniego.

4.3 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Emitenta

4.3.1 Czynniki zewnętrzne

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

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

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

Dodatkowo na rynku budowlanym, na którym działa Spółka funkcjonuje bardzo duża liczba podmiotów gospodarczych. Od kilkunastu lat trwa proces restrukturyzacji krajowego rynku usług budowlanych, który polega z jednej strony na powstaniu małych firm świadczących usługi tańsze, coraz lepsze jakościowo z uwagi na specjalizowanie się w bardzo wąskim zakresie prac. Z drugiej zaś strony powstają silne, powiązane kapitałowo grupy, które realizują kompleksowo duże i skomplikowane inwestycje. Dodatkowo perspektywy rozwoju uzależnione są również od stopnia nasilenia działań przez firmy konkurencyjne, gdyż wzrost konkurencji pociąga za sobą spadek marż.

4.3.2 Czynniki wewnętrzne

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

W działalności INTERBUD-LUBLIN SA coraz większą rolę odgrywają inwestycje związane z realizacją projektów deweloperskich. W tym celu pozyskiwane są grunty pod przyszły obiekt budowlany, stanowiące ważny składnik kosztów. Dodatkowe znaczące nakłady finansowe pojawiają się w fazie

przygotowania projektu i w fazie budowy. Przychody z tego typu inwestycji uzyskiwane są dopiero w późniejszych okresach. W przypadku trudności ze znalezieniem nabywców na wybudowany obiekt wpływy z tytułu realizacji inwestycji mogą ulec zmniejszeniu lub dalszym przesunięciom w czasie. Istnieje również ryzyko niezalezienia nabywców po zaproponowanej cenie. Nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji danej inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji lub też w sposób znaczący obniżający jej atrakcyjność, tj. nieuzyskanie lub nieterminowe uzyskanie odpowiednich zgód i zezwoleń administracyjnych na budowę, wady prawne nieruchomości, niekorzystne warunki atmosferyczne, niekorzystne warunki terenowe (wody gruntowe, niestabilność warstw gruntu) czy też nieszczęśliwe wypadki w trakcie budowy.

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

W celu wyeliminowania ryzyka niedoszacowania kontraktów, Zarząd Spółki ustala ceny kontraktowe na podstawie aktualnych cen materiałów, towarów i usług z uwzględnieniem prognozy ich wzrostu w okresie objętym danym kontraktem, jak też na podstawie konkretnych ofert podwykonawców. Przyjmowane wskaźniki cenowe oraz oferty podwykonawców podlegają ścisłej kontroli. Jednocześnie Spółka prowadzi monitoring realizowanych umów pozwalający na odpowiednio wczesne reagowanie. Opisane działania mają na celu minimalizowanie ryzyka niedoszacowania cen kontraktów i jego wpływu na sytuację finansową Spółki.

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

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

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

4.4.1.1 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

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

koniunktury może rodzić ryzyko dla prowadzonej przez Spółkę działalności i negatywnie wpływać na osiągnięte przez niego wyniki finansowe.

Należy jednakże zauważyć, że po kryzysie gospodarczym jaki miał miejsce w latach 2008-2009 roku koniunktura w naszej gospodarce ulega poprawie.

4.4.1.2 Ryzyko związane ze zmianami w ustawodawstwie

W dniu 29 kwietnia 2012 roku wchodzi w życie pierwsza polska ustawa regulująca działalność deweloperską – ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. 2011, Nr 232, poz. 1377). Wprowadzenie nowych przepisów, które po raz pierwszy kompleksowo uregulują rynek usług deweloperskich budzi szereg zastrzeżeń. Założeniem ustawodawcy było udzielenie jak najszerzej ochrony interesów nabywców lokali lub domów na rynku pierwotnym przed nieuczciwymi firmami. Tymczasem bardzo daleko idący zakres obowiązków nałożonych na deweloperów znacznie ogranicza swobodę umów i prowadzi do faworyzowania dużych podmiotów z wieloletnim doświadczeniem. Konsekwencją może być zaburzenie konkurencji na rynku i wzrost cen mieszkań.

4.4.1.3 Ryzyko związane z cenami materiałów

Realizując roboty budowlane Spółka nie jest uzależniona od wąskiej grupy dostawców, ale zawsze dokonuje doboru dostawców mając na uwadze najniższe koszty dostarczonych materiałów, przy spełnieniu wymogów jakościowych. INTERBUD-LUBLIN S.A. nie może jednak zagwarantować, że w przypadku wzrostu cen materiałów budowlanych na rynku zrealizuje proces budowlany ponosząc zakładane wcześniej koszty projektu. Ponadto, należy liczyć się z możliwością, przynajmniej częściowego, przeniesienia ryzyka wzrostu cen materiałów budowlanych na ostatecznego nabywcę produktu. Sytuacja ta może negatywnie wpłynąć na sytuację ekonomiczną Emitenta, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju.

4.4.2 Czynniki ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Spółki

4.4.2.1 Ryzyko związane z uzależnieniem od głównych dostawców

Ryzyko zagrożenia trwałym uzależnieniem się Spółki od dostawców jest ograniczone. Spółka stara się utrzymywać współpracę z kilkoma firmami oferującymi ten sam asortyment i regularnie wybierać najlepszą ofertę rynkową (zgodnie z polityką kontroli produktów, materiałów i surowców, określoną w ramach *Systemu kontroli i zapewniania jakości*, oraz z minimalizacją kosztu zakupu). Nie można wykluczyć pojawienia się w działalności Spółki okresowych problemów z dostępem do wynajmowanego sprzętu budowlanego, z którego Spółka korzysta.

4.4.2.2 Ryzyko związane z konkurencją

Na rynku budowlanym, na którym działa Spółka funkcjonuje coraz większa liczba podmiotów gospodarczych. Od kilkunastu lat trwa proces restrukturyzacji krajowego rynku usług budowlanych, który polega z jednej strony na powstaniu małych firm świadczących usługi tańsze, coraz lepsze

jakościowo z uwagi na specjalizowanie się w bardzo wąskim zakresie prac. Z drugiej zaś strony powstają silne, powiązane kapitałowo grupy, które realizują kompleksowo duże i skomplikowane inwestycje. Pod względem cenowym Spółce, jako firmie o średniej wielkości, niejednokrotnie trudno jest konkurować z firmami dużymi, częstokroć wykorzystującymi efekty skali. Z kolei firmy małe nie są konkurencyjne dla Spółki, są natomiast wykorzystywane jako podwykonawcy wyspecjalizowanych robót, co prowadzi do obniżania w ten sposób kosztów działania Spółki.

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

4.4.2.3 Ryzyko związane z realizacją kontraktów budowlanych

Umowy dotyczące realizacji kontraktów budowlanych zawierają szereg klauzul dotyczących należytego i terminowego wykonania kontraktu oraz właściwego i terminowego usunięcia wad i usterek. Obowiązującą formą odpowiedzialności Spółki z tego tytułu są kary umowne, które mogą być naliczane np. w przypadku:

1. nieterminowego wykonania przedmiotu umowy,
2. nieterminowego usunięcia wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze końcowym,
3. zwłoki w usunięciu wad i usterek ujawnionych w okresie gwarancji lub rękojmi,
4. odstąpienia przez zamawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie wykonawcy (Spółki).

Dodatkową formą zabezpieczenia należytego wykonania poszczególnych umów o roboty budowlane jest udzielone przez Spółkę zabezpieczenie w postaci: gwarancji ubezpieczeniowej lub bankowej oraz kaucji. Zabezpieczenie zwykle wnoszone jest w dniu podpisania umowy i rozliczane po zakończeniu realizacji kontraktu. Wysokość zabezpieczenia uzależniona jest od rodzaju kontraktu. W przypadku gwarancji ubezpieczeniowej jego wysokość kształtuje się zwykle na poziomie 5% ceny kontraktu. W przeważającej większości zawieranych umów zamawiający mają zagwarantowane uprawnienie do dochodzenia od Spółki odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych. W razie sporu z inwestorem co do jakości lub terminowości wykonania robót istnieje ryzyko konieczności wykonania robót poprawkowych w ramach udzielonych przez Spółkę gwarancji jakości. W razie nieterminowego wykonania przedmiotu umowy lub opóźnienia w usunięciu wad i usterek, istnieje także ryzyko obciążenia Spółki karami umownymi. Ryzyko poniesienia z tego tytułu strat zostało przez Spółkę zminimalizowane poprzez ustanowienie dodatkowych zabezpieczeń w postaci wykupionych w firmach ubezpieczeniowych gwarancji ubezpieczeniowych należytego wykonania umowy oraz usunięcia wad i usterek. Na ich podstawie gwarant przejmuje obowiązek zapłaty na rzecz inwestora (beneficjenta gwarancji) zobowiązań Spółki wynikających z umowy do wysokości określonej w gwarancji.

4.4.2.4 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

W działalności Spółki coraz większą rolę odgrywają inwestycje związane z realizacją projektów deweloperskich. W tym celu pozyskiwane są grunty pod przyszły obiekt budowlany, stanowiące ważny składnik kosztów. Dodatkowe znaczące nakłady finansowe pojawiają się w fazie przygotowania projektu i w fazie budowy. Przychody z tego typu inwestycji uzyskiwane są dopiero w późniejszych okresach. W przypadku trudności ze znalezieniem nabywców na wybudowany obiekt wpływy z tytułu realizacji inwestycji mogą ulec zmniejszeniu lub dalszym przesunięciom w czasie. Istnieje również ryzyko niezalezienia nabywców po zaproponowanej cenie. Nie można wykluczyć, iż w trakcie realizacji danej inwestycji wystąpią nieoczekiwane czynniki opóźniające proces realizacji lub też w sposób znaczący obniżający jej atrakcyjność. Czynniki takim mogą być w szczególności: nieuzyskanie lub nieterminowe uzyskanie odpowiednich zgód i zezwoleń administracyjnych na budowę, wady prawne nieruchomości, niewypłacalność wykonawców lub podwykonawców, niekorzystne warunki atmosferyczne, niekorzystne warunki terenowe (wody gruntowe, niestabilność warstw gruntu), nieszczęśliwe wypadki w trakcie budowy lub nieprzewidziane trudności techniczne.

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

4.4.2.5 Ryzyko związane z warunkami i procedurami rozstrzygania przetargów

Duże projekty budowlane finansowane ze środków publicznych w kraju realizowane są przez firmy wyłonione w przetargach. Przetargi oparte są o kryteria określone przez zamawiającego (w przypadku projektów realizowanych ze środków publicznych kryteria określone są na bazie odpowiednich przepisów prawa). Jednym z podstawowych kryteriów jest oferowana cena. Silna konkurencja na rynku budowlanym sprawia, że w wielu przypadkach oferowana cena jest niższa od kosztorysu inwestorskiego, co wpływa na ograniczenie rentowności, a w skrajnych przypadkach ponoszenie strat na realizacji kontraktu. Spółka czyni starania, aby oferowane przez nią ceny w przetargach były skalkulowane w sposób pozwalający osiągnąć na ich realizacji dodatnie marże, jednakże nie można zapewnić, że wszystkie realizowane przez Spółkę kontrakty w przyszłości będą rentowne.

Ponadto decyzja komisji przetargowej o przyznaniu kontraktu może być oprotestowana przez innych uczestników przetargu, co bardzo często wpływa na znaczące wydłużenie terminu podpisania ostatecznej umowy z inwestorem, a w konsekwencji może doprowadzić do pojawienia się ryzyka zmiany cen materiałów niezbędnych do wykonania kontraktu oraz przyjętych przez Spółkę założeń w zakresie warunków jego realizacji. Ewentualny wzrost cen materiałów oraz możliwość poniesienia dodatkowych nieprzewidywalnych kosztów może negatywnie wpłynąć na osiągane przez Spółkę wyniki finansowe.

Ryzyko związane z warunkami i procedurami rozstrzygania przetargów może ulec obniżeniu w przypadku wprowadzenia korzystnych dla oferentów zmian do ustawy o zamówieniach publicznych i uproszczenia procedury przetargowej, w tym odwoławczej.

4.4.2.6 Ryzyko związane z możliwościami nabywania gruntów pod nowe projekty

Źródłem przyszłego sukcesu Spółki jest jej zdolność do ciągłego i sprawnego pozyskiwania atrakcyjnych terenów inwestycyjnych pod nowe projekty deweloperskie w odpowiednich terminach, po konkurencyjnych cenach, na których wygenerowana zostanie satysfakcjonująca marża. Plan realizacji projektów na najbliższe lata został zabezpieczony dokonanymi już zakupami gruntów w ramach projektu „bank ziemi” realizowanego przez Spółkę. Obecnie INTERBUD-LUBLIN S.A. planuje nabywanie kolejnych gruntów w celu zabezpieczenia przyszłej działalności, niemniej, jak wskazano powyżej, w przypadku znalezienia atrakcyjnych cenowo i lokalizacyjnie nieruchomości w Lublinie Spółka może dokonać zakupów pod kątem inwestycji długoterminowej lub zasilenia „banku ziemi”. Nie można wykluczyć utrudnień przy rozwoju działalności Spółki w tym zakresie, wynikających z działań konkurencji, barier administracyjnych w zakresie uzyskiwania odpowiednich pozwoleń administracyjnych, braku planów zagospodarowania lub ograniczonej dostępności terenów uzbrojonych w odpowiednią infrastrukturę.

4.4.2.7 Ryzyko związane ze stabilnością zatrudnienia i utrzymaniem pracowników

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

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

Działania Spółki zmierzające do zminimalizowania tego ryzyka polegają na optymalizacji procesu zatrudnienia, tj. zawieraniu umów na czas realizacji poszczególnych kontraktów, zawieraniu umów z osobami działającymi na zasadzie jednoosobowej działalności gospodarczej, podpisywaniu umów na podwykonawstwo z przedsiębiorstwami budowlanymi, będącymi w stałej współpracy ze Spółką, także zagranicznymi, dla których rynek polski jest wciąż atrakcyjny. Taki system pozwala zoptymalizować poziom zatrudnienia, elastycznie dostosowując go do aktualnego zaangażowania Spółki w prace budowlane.

4.4.3 Identyfikacja ryzyka finansowego

Spółka narażona jest na wiele ryzyk związanych z instrumentami finansowymi, do których przede wszystkim zaliczyć należy:

- ryzyko walutowe,
- ryzyko kredytowe oraz ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko związane z płynnością
- ryzyko zmiany cen.

Koordinacja zarządzania ryzykiem finansowym należy do Zarządu Spółki.

4.4.3.1 Ryzyko walutowe

Zmiana kursów walutowych może, w przypadku finansowania zakupu mieszkań kredytami denominowanym w walucie obcej, wpływać niekorzystnie na kształtowanie się popytu na rynku budownictwa mieszkaniowego. Ponadto ryzyko to spowodowało ograniczoną dostępność kredytów walutowych dla gospodarstw domowych. Większość banków zrezygnowała z kredytów w euro, a te które nadal udzielają kredytów dewizowych wprowadziły bardzo duże ograniczenia w ich dostępności oraz znacząco podniosły wysokość marż kredytów.

Z drugiej strony ryzyko niekorzystnych zmian kursów walutowych może wpływać negatywnie na sytuację finansową Emitenta zwiększając koszty obsługi posiadanych walutowych zobowiązań leasingowych.

4.4.3.2 Ryzyko kredytowe i ryzyko stopy procentowej

Prowadzenie dotychczasowej działalności przez Spółkę w zakresie realizacji zleconych robót instalacyjno-sanitarnych lub ogólnobudowlanych finansowane było przede wszystkim ze środków własnych. W 2007 roku Spółka rozpoczęła prowadzenie działalności deweloperskiej oraz realizację projektu „bank ziemi”. W związku z powyższym uruchomione zostały kredyty długoterminowe na zakup gruntów pod budowę własnych obiektów mieszkaniowych. Ze względu na rosnącą skalę działania i charakter działalności prawdopodobne jest zwiększenie udziału finansowania zewnętrznego. Wzrosty rynkowych stóp procentowych mogą więc negatywnie oddziaływać na sytuację finansową Spółki.

4.4.3.3 Ryzyko związane z płynnością

Spółka przywiązuje szczególną wagę do zachowania równowagi pomiędzy finansowaniem swojej działalności inwestycyjnej, a terminową spłatą zobowiązań. Celem Spółki jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z różnych źródeł finansowania, takich jak: kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe czy umowy leasingu finansowego.

W 2011 roku w Spółce nie nastąpiło ryzyko związane z zachowaniem płynności.

4.4.3.4 Ryzyko zmiany cen

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

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

5 Władze

5.1 Zarząd

5.1.1 Skład

Na dzień 31 grudnia 2011 roku Zarząd Interbud-Lublin przedstawiał się następująco:

Krzysztof Jaworski – Prezes Zarządu

Jacek Drozd – Wiceprezes Zarządu

5.1.2 Opis zmian w składzie Zarządu w 2011 roku

W 2011 roku nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu. Do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego skład Zarządu nie uległ zmianie.

5.1.3 Wynagrodzenie

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

Wynagrodzenie członków Zarządu z tytułu pełnionych funkcji

Wynagrodzenie członków Zarządu [tys. zł]	01.01.-31.12.2011	01.01.-31.12.2010
	wartość przyznanych wynagrodzeń	Wartość przyznanych wynagrodzeń
Krzysztof Jaworski	263	136
Jacek Drozd (członek Zarządu od 01.12.2010)	240	10
Tomasz Grodzki (członek Zarządu od 15 lutego 2010 do 30.11.2010)	0	103
Razem	503	249

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

5.2 Rada Nadzorcza

5.2.1 Skład

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31 grudnia 2011 r. przedstawiał się w sposób następujący:

Jan Pomorski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Witold Matacz	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Henryk Dąbrowski	Członek Rady Nadzorczej
Mariusz Kicia	Członek Rady Nadzorczej
Agata Matacz	Członek Rady Nadzorczej
Jacek Koczwarą	Członek Rady Nadzorczej

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

5.3 Opis zmian w składzie Rady Nadzorczej w 2011 roku

Skład osobowy Rady Nadzorczej w okresie od 1 stycznia 2011 do 14 lipca 2011 r. przedstawiał się w sposób następujący:

Jan Pomorski	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Witold Matacz	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Henryk Dąbrowski	Członek Rady Nadzorczej
Mariusz Kicia	Członek Rady Nadzorczej
Agata Matacz	Członek Rady Nadzorczej

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

Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa 5 lat.

5.3.1 Wynagrodzenie

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

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej [tys. zł]	01.01.-31.12.2011			01.01.-31.12.2010		
	Rada Nadzorcza	Umowa o pracę	Razem	Rada Nadzorcza	Umowa o pracę	Razem
Jan Pomorski	21	-	21	21	-	21
Witold Matacz	17,5	55,2	72,7	15	55,3	70,3
Henryk Dąbrowski	12	-	12	14	-	14
Mariusz Kicia	14	-	14	14	-	14
Agata Matacz	10	27	37	14	3,4	17,4
Jacek Koczwarą (Członek RN od 14.07.2012 r.)	6	0	6	nd	nd	nd
Razem	80,5	82,20	162,7	78	58,7	136,7

5.4 Akcje Emitenta posiadane przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę, odrębnie dla każdej z tych osób, na dzień przekazania raportu rocznego, tj. 30 kwietnia 2012 r. przedstawia się następująco:

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

Rada Nadzorcza					
Lp.	Posiadacz akcji	Ilość akcji ogółem	Akcje uprzywilejowane	Akcje zwykłe	Wartość nominalna akcji (w zł)
1.	Jan Pomorski	0	0	0	0,00
2.	Witold Matacz	3.693.600	3.693.600	0	369.360,00
3.	Mariusz Kicia	0	0	0	0,00
4.	Henryk Dąbrowski	0	0	0	0,00
5.	Agata Matacz	0	0	0	0,00
6.	Jacek Koczwarą	0	0	0	0,00

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

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

5.5 Umowy z osobami zarządzającymi

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

6 Akcje i akcjonariat

6.1 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy INTERBUD-LUBLIN S.A.

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

Struktura kapitału zakładowego INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień 31 grudnia 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

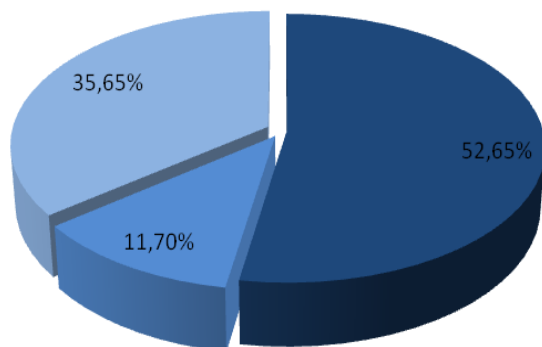
6.2 Akcjonariat

Struktura akcjonariatu INTERBUD-LUBLIN S.A. na dzień 31 grudnia 2011 roku przedstawiała się następująco:

Posiadacz akcji	Rodzaj akcji	Liczba akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów na WZ	Udział w ogólnej liczbie głosów na WZ
Witold Matacz	imienne uprzywilejowane co do głosu	3.693.600	52,65%	7.387.200	64,06%
Krzysztof Jaworski	imienne uprzywilejowane	820.800	11,70%	1.641.600	14,24%

	co do głosu				
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

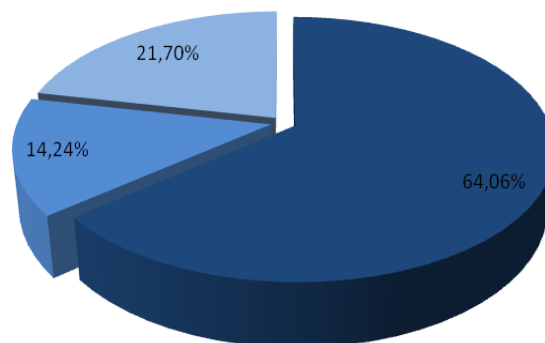


■ Witold Matacz

■ Krzysztof Jaworski

■ Pozostali

UDZIAŁ W GŁOSACH



Do dnia przekazania niniejszego Sprawozdania tj. do dnia 30 kwietnia 2012 r. nie miały miejsca żadne zmiany w stanie posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy.

6.3 Akcje własne

Na dzień 31 grudnia 2011 r. jak i na dzień przekazania niniejszego Sprawozdania Spółka nie posiadała akcji własnych.

W trakcie 2011 r. Spółka nie nabywała oraz nie zbywała akcji własnych.

6.4 Umowy dotyczące akcjonariuszy i obligatariuszy

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

7 Pozostałe informacje

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

W dniu 18 listopada 2011 roku Spółka złożyła do Sądu Okręgowego w Lublinie I Wydział Cywilny pozew przeciwko Katolickiemu Uniwersytetowi Lubelskiemu Jana Pawła II w Lublinie o zapłatę należności za wykonane przez Emitenta roboty budowlane w ramach projektu „Baza dydaktyczna i

badawcza niezbędna dla powstania i rozwoju kierunku inżynierii środowiska na Wydziale Zamiejscowym Nauk o Społeczeństwie KUL w Stalowej Woli”, zlecone na podstawie umowy z dnia 6 października 2009 r. Warunki Umowy zostały opisane na str. 111-112 Prospektu emisyjnego Interbud-Lublin S.A. zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 16 czerwca 2010 r. Zgodnie z treścią Umowy wykonanie jej przedmiotu miało nastąpić w terminie do dnia 31 października 2010 r., przy czym z uwagi na wystąpienie szeregu przyczyn niezależnych od Emitenta termin realizacji Umowy uległ wydłużeniu. Z tytułu wydłużenia terminu realizacji Umowy Zamawiający dokonywał naliczania częściowych kar umownych celem potrącenia ich z przysługującego Emitentowi wynagrodzenia. W ocenie Pozwanego w konsekwencji naliczenia kar umownych to nie Emitent posiada wymagalne należności w stosunku do Pozwanego, a Pozwany w stosunku do Emitenta.

Emitent stoi na stanowisku, iż naliczenie częściowych kar umownych w związku z realizacją przedmiotowego projektu nie było uzasadnione z uwagi na fakt, iż jak wskazano powyżej, nieterminowa realizacja przedmiotu Umowy wynikała z opóźnień niezależnych od Emitenta. W związku z powyższym Emitent wezwał Pozwanego do zapłaty należności z tytułu wykonanych robót budowlanych. Żądanie Emitenta nie zostało zrealizowane. W świetle powyższego Emitent podjął decyzję o skierowaniu sprawy na drogę sądową w drodze złożenia pozwu o zapłatę wynagrodzenia za wykonane przez Emitenta roboty budowlane na łączną kwotę 5,3 mln zł, co stanowi wartość przedmiotu sporu. O złożeniu ww. pozwu Emitent informował raportem bieżącym nr 27/2011. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Emitent podtrzymuje stanowisko co do nieuzasadnionego naliczenia częściowych kar umownych. Wobec powyższego Zarząd Spółki nie widzi zagrożeń w postaci niekorzystnego rozstrzygnięcia ww. sporu a w konsekwencji negatywnego wpływu wyniku ww. postępowania na wyniki przyszłych okresów. Jednocześnie, w ocenie Zarządu Spółki, z uwagi na status i charakter podmiotu w momencie wydania przez Sąd nakazu płatniczego, co do spornej kwoty, wyegzekwowanie należności nie będzie stanowiło problemu.

W dniu 5 marca 2012 roku Spółka złożyła do Sądu Okręgowego w Lublinie IX Wydział Gospodarczy pozew przeciwko RUPES Sp. z o.o. (Inwestor) o wydanie nakazu o zapłatę w postępowaniu upominawczym należności w kwocie 4,519 mln zł wynikających z umowy o roboty budowlane o odstąpieniu od której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 4/2012. Kwota należności, o której mowa powyżej wraz z odsetkami ustawowymi stanowi wartość przedmiotu sporu. Równocześnie Emitent informuje, iż zostało mu udzielone przez sąd zabezpieczenie roszczenia przed wszczęciem postępowania poprzez ustanowienie na rzecz Emitenta hipoteki przymusowej w kwocie 4,488 mln zł na nieruchomości stanowiącej własność Inwestora.

Ponadto w dniu 2 kwietnia 2012 roku Spółka złożyła do Sądu Okręgowego w Lublinie IX Wydział Gospodarczy pozew przeciwko RUPES Sp. z o.o. o wydanie nakazu o zapłatę w postępowaniu upominawczym należności w kwocie 3,5 mln zł obejmującej należności z tytułu kary umownej naliczonej Inwestorowi w związku odstąpieniem od umowy o roboty budowlane z winy Inwestora. Kwota należności, o której mowa powyżej stanowi wartość przedmiotu sporu. Spółka stoi na stanowisku, iż roszczenie objęte przedmiotowym sporem jest zasadne - intencją Emitenta jest uzyskanie od Inwestora zapłaty kary umownej z tytułu rozwiązania umowy z winy Inwestora. Równocześnie Emitent informuje, iż zostało mu udzielone przez sąd zabezpieczenie roszczenia przed wszczęciem postępowania poprzez ustanowienie na rzecz Emitenta hipoteki przymusowej w kwocie 3,5 mln zł na nieruchomości stanowiącej własność Inwestora.

Poza powyższymi, Spółka lub jednostka od niej zależna nie są stroną postępowania toczącego się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczącym zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnej, którego wartość stanowi, co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Poza powyższymi Spółka lub jednostka od niej zależna nie są stroną dwu lub więcej postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Spółki lub jednostek od niej zależnej, których łączna wartość stanowi, odpowiednio, co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Spółka informuje również, iż w styczniu 2012 roku otrzymała decyzję Komisji Nadzoru Finansowego o umorzeniu postępowania administracyjnego dotyczącego znaczących akcjonariuszy, o którym była mowa w szczególności w raporcie okresowym za III kwartał 2010 roku w punkcie 17 tj. *Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu na, który sporządzono skrócone kwartalne sprawozdanie finansowe, mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe spółki.*

7.2 Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

W Spółce nie są prowadzone programy kontroli akcji pracowniczych.

7.3 Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Zarząd INTERBUD-LUBLIN S.A. oświadcza, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami zawodowymi Rada Nadzorcza w drodze uchwały podjęła w dniu 25 listopada 2011 r. decyzję w sprawie wyboru firmy DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 232, na podmiot uprawniony do badania jednostkowego sprawozdania finansowego INTERBUD-LUBLIN S.A. za rok 2011.

Umowa z podmiotem, o którym mowa powyżej została zawarta w dniu 15 grudnia 2011 roku. Umowa została zawarta na czas wykonania jej przedmiotu.

Wynagrodzenie dla biegłego rewidenta, o którym mowa powyżej przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie w zł	Rok 2011	Rok 2010
Wynagrodzenie z tytułu badania rocznego sprawozdania finansowego	10.800 zł	10.000 zł
Wynagrodzenie za przegląd sprawozdania finansowego za półrocze	7.000 zł	0 zł
Wynagrodzenie z tytułu sprawdzenia prognozowanych informacji finansowych za lata 2010 i 2011 oraz za wydanie opinii o historycznych informacjach finansowych za lata 2007-2009 reprezentowanych w Prospekcie emisyjnym	0 zł	25.000 zł
Razem wynagrodzenie biegłego rewidenta w okresie	17.800 zł	35.000 zł

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

7.4 Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

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

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

7.5 Prace badawczo – rozwojowe

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

7.6 Zatrudnienie

Zatrudnienie w Spółce prezentowało się w następujący sposób;

Wyszczególnienie	31.12.2011	31.12.2010
Pracownicy umysłowi	59	46
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	56	55
Pracownicy młodociani	24	24
Razem	139	125

Średnie zatrudnienie w osobach i w etatach w 2011 roku przedstawiono poniżej:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w osobach	Przeciętne zatrudnienie w etatach
Pracownicy umysłowi	48	47
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	53	53
Pracownicy młodociani	20	20
Razem	121	120

7.7 Zasady sporządzenia sprawozdania finansowego za 2011 rok

Niniejsze sprawozdanie z działalności INTERBUD-LUBLIN S.A. za rok obrotowy 2011 zostało sporządzone zgodnie z § 91 ust. 5 – 6 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 (Dz. U. Nr 33, poz. 259 z późn. zm.).

Sprawozdanie finansowe Spółki zawarte w ramach raportu INTERBUD-LUBLIN S.A. za rok obrotowy 2011 sporządzone zostało zgodnie z polityką rachunkowości Spółki opartą na zasadach rachunkowości wynikających z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Dane finansowe zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu, jeżeli nie wskazano inaczej, zostały wyrażone w tysiącach zł.

Szczegółowe informacje nt. zasad sporządzenia sprawozdania finansowego za 2011 rok zostały zaprezentowane we *Wprowadzeniu do sprawozdania finansowego*.

8 Kontakt do Spółki

INTERBUD-LUBLIN S.A.

ul. Turystyczna 36, 20 - 207 Lublin

tel: (081) 746 34 07

fax:(081) 746 44 65

info@interbud.com.pl

www.interbud.com.pl