



ERBUD S.A.

Sprawozdanie z działalności
Grupy Kapitałowej ERBUD w 2017 r.

(zawiera Sprawozdanie z działalności ERBUD S.A.
w 2017 r.)

Warszawa, 27.03.2018



Spis treści

| | |
|---|----|
| LIST CZŁONKÓW ZARZĄDU | 5 |
| 1.UWARUNKOWANIA MAKROEKONOMICZNE | 7 |
| 11.1. Sytuacja gospodarcza | 7 |
| 11.2. Kondycja branży budowlanej w Polsce | 8 |
| 11.3. Zmiany prawne | 10 |
| 1.4. Czynniki, które będą mieć wpływ na działalność Grupy w kolejnych kwartałach | 12 |
| 2.DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ERBUD W 2017 R. | 14 |
| 2.1. Skład Grupy Kapitałowej | 14 |
| 2.2. ERBUD S.A. | 17 |
| 2.3. ERBUD International Sp. z o.o. | 22 |
| 2.4. GWI BAUUNTERNEHMUNG GmbH | 24 |
| 2.5. Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowo-Inżynieryjnego S.A. | 26 |
| 2.6. ERBUD Industry Sp. z o.o. | 29 |
| 2.7. ERBUD Industry Pomorze Sp. z o.o. | 31 |
| 2.8. ERBUD Industry Centrum Sp. z o.o. | 32 |
| 2.9. ERBUD Industry Południe Sp. z o.o. | 33 |
| 2.10. ERBUD CUW Sp. z o.o. | 34 |
| 2.11. ERBUD Rzeszów Sp. z o.o. | 35 |
| 2.12. HEBUD | 39 |
| 3.WYNIKI FINANSOWE GRUPY ERBUD W 2017 R. | 45 |
| 3.1. Najistotniejsze czynniki kształtujące wynik finansowy | 45 |
| 3.2. Przychody ze sprzedaży | 45 |
| 3.3. Koszty | 46 |
| 3.4. Pozostałe przychody | 48 |
| 3.5. Sprawozdanie z sytuacji finansowej | 48 |
| 3.6. Przepływy pieniężne | 49 |
| 3.7. Zmiany w kapitale własnym | 49 |
| 3.8. Wskaźniki finansowe | 49 |
| 3.9. Zadłużenie odsetkowe | 50 |
| 3.10. Należności i zobowiązania warunkowe | 54 |
| 3.11. Stanowisko Zarządu odnośnie prognoz wyników na 2017 rok | 61 |

| | |
|---|-----|
| 4. WYNIKI FINANSOWE ERBUD S.A. | 62 |
| 4.1. Czynniki kształtujące wynik finansowy w 2017 r. | 62 |
| 4.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej | 63 |
| 4.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych. | 64 |
| 4.4. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym | 65 |
| 5. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM | 66 |
| 5.1. Ryzyko finansowe | 66 |
| 5.2. Ryzyko operacyjne | 76 |
| 5.3. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną | 76 |
| 5.4. Ryzyko prawne | 77 |
| 5.5. Ubezpieczenia | 77 |
| 5.6. Sprawy sporne | 77 |
| 6. ERBUD S.A. NA RYNKU KAPITAŁOWYM | 82 |
| 6.1. Notowania akcji ERBUD S.A. na GPW | 82 |
| 6.2. Dywidenda | 82 |
| 6.3. Relacje inwestorskie | 83 |
| 6.4. Rekomendacje | 83 |
| 7. ŁAD KORPORACYJNY | 84 |
| 7.1. Zasady i zakres stosowania ładu korporacyjnego | 84 |
| 7.2. Systemy kontroli i zarządzania ryzykiem w procesie sporządzania sprawozdań finansowych | 86 |
| 7.3. Akcje oraz akcjonariusze ERBUD S.A. | 86 |
| 7.4. Programy opcji menedżerskich | 90 |
| 7.5. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych | 91 |
| 7.6. Statut i walne zgromadzenie | 92 |
| 7.7. Działalność Rady Nadzorczej | 96 |
| 7.8. Działalność Zarządu | 98 |
| 8. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU | 102 |

LIST CZŁONKÓW ZARZĄDU

Mamy przyjemność przedstawić Państwu zintegrowany raport Grupy ERBUD za 2017 rok. Jest to już drugi raport naszej Grupy, w którym podsumowujemy miniony rok zarówno w ujęciu finansowym, jak i społecznym, uznając tym samym oba te obszary za równie ważne w odpowiedzialnym podejściu do biznesu.

W 2017 roku przychody Grupy ERBUD utrzymały się na wysokim, podobnym jak w 2016 roku poziomie i wyniosły 1,80 mld zł. Rok obrotowy zamknęliśmy zyskiem netto na poziomie 23,9 mln zł wobec 1,1 mln zł rok wcześniej (przy czym wynik za 2016 rok uwzględniał sprzedaż deweloperskiej spółki Budlex S.A. Strata na transakcji wykazana jako strata z działalności zaniechanej w sprawozdaniu za 2016 rok, wyniosła 34 194 tys. zł.). Mimo niedoborów kadrowych na rynku, zwiększyliśmy w 2017 roku zatrudnienie – na koniec grudnia w Grupie pracowały 2 336 osoby, a więc o 404 pracowników więcej niż rok wcześniej. Utrzymaliśmy wysoki poziom portfela zamówień: 2 mld zł, z którego na rok 2018 przypada 1,8 mld zł, co pozwala ze spokojem i optymizmem spoglądać w najbliższą przyszłość.

Kolejny rok z rzędu utrzymaliśmy mocną pozycję w segmencie budownictwa kubaturowego, który stanowi fundament naszej działalności. Cieszy nas także pozyskanie atrakcyjnych kontraktów w innych sektorach, m.in. na modernizację ciepłowni w Częstochowie (ERBUD S.A. i ERBUD Industry) czy na budowę elektrociepłowni Reuter C Ersatz w Berlinie (GWI GmbH).

Grupa ERBUD przykładą dużą wagę do realizacji zasad zrównoważonego rozwoju, które polegają przede wszystkim na etycznych, przejrzystych i partnerskich relacjach z naszymi interesariuszami, a więc akcjonariuszami, klientami, pracownikami, dostawcami i podwykonawcami, a także środowiskami społecznymi, w których działamy.

Nasza organizacja od lat opiera się na trzech filarach, jakimi są odpowiedzialność, innowacyjność i bezpieczeństwo. Respektowanie tych wartości buduje zaufanie u naszych partnerów, co z kolei owocuje wieloletnimi relacjami biznesowymi. Cieszy nas to tym bardziej, że wśród stałych klientów Grupy ERBUD są uznane marki i wiodące na polskim rynku podmioty. Każdego roku staramy się potwierdzić, że w pełni zasłużyliśmy i wciąż zasługujemy na wizerunek odpowiedzialnego, terminowego, świadczącego wysokiej jakości usługi generalnego wykonawcy.

Równocześnie, jako firma odpowiedzialna społecznie, angażujemy się na rzecz społeczności lokalnych, w których na co dzień żyjemy i pracujemy. W 2017 roku kontynuowaliśmy zainicjowaną rok wcześniej politykę sponsoringową i społeczną Grupy ERBUD. Jesteśmy dumni z owoców działalności powołanej przez nas Fundacji ERBUD WSPÓLNE WYZWANIA im. Eryka Grzeszczaka, która pomaga wychowankom domów dziecka jak najłagodniej przejść proces usamodzielniania się. Inne działania społeczne polegają na wspieraniu kształcenia kadr w obszarach związanych z działalnością biznesową Spółek z naszej Grupy czy na wspieraniu inicjatyw sportowych. Wykazujemy również stałą troskę o środowisko, m.in. dbając o optymalne wykorzystanie surowców i materiałów oraz minimalizację powstających odpadów.

Przed nami kolejny rok wyzwań i ciężkiej pracy. W dynamikę branży budowlanej na stałe wpisane są lepsze i gorsze momenty. Utrzymywanie się Grupy ERBUD w czołówce polskich firm budowlanych potwierdza, że potrafimy znaleźć wyjścia z trudnych sytuacji i mierzyć się z wyzwaniami, przed jakimi staje nasz rynek. Jesteśmy przekonani, że dalsza udana współpraca ze wszystkimi interesariuszami pomoże nam stale umacniać pozycję rynkową Grupy ERBUD, aby pozostała ona synonimem pewnej marki w niepewnych czasach.

Zapraszamy do lektury raportu!

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Dariusz Grzeszczak | – Członek Zarządu |
| Józef Adam Zubelewicz | – Członek Zarządu |
| Agnieszka Głowacka | – Członek Zarządu |



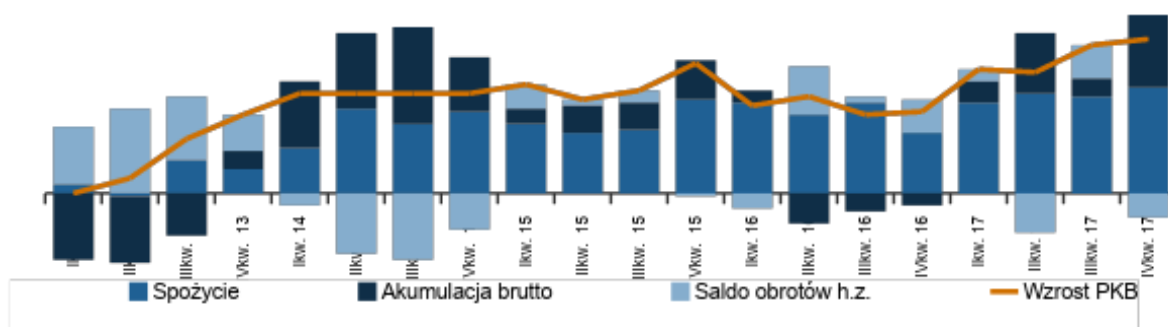
1. UWARUNKOWANIA MAKROEKONOMICZNE

1.1 Sytuacja gospodarcza

1.1.1. Polska

Rok 2017 przyniósł najwyższe od dziesięciu lat tempo wzrostu gospodarczego w Polsce, które wyniosło 4,6% wobec 2,9% rok wcześniej. Głównym motorem wzrostu była konsumpcja, której efekt wzmocniły w drugiej połowie roku również wyczekiwanie od kwartałów inwestycje, szczególnie te finansowane ze środków unijnych.

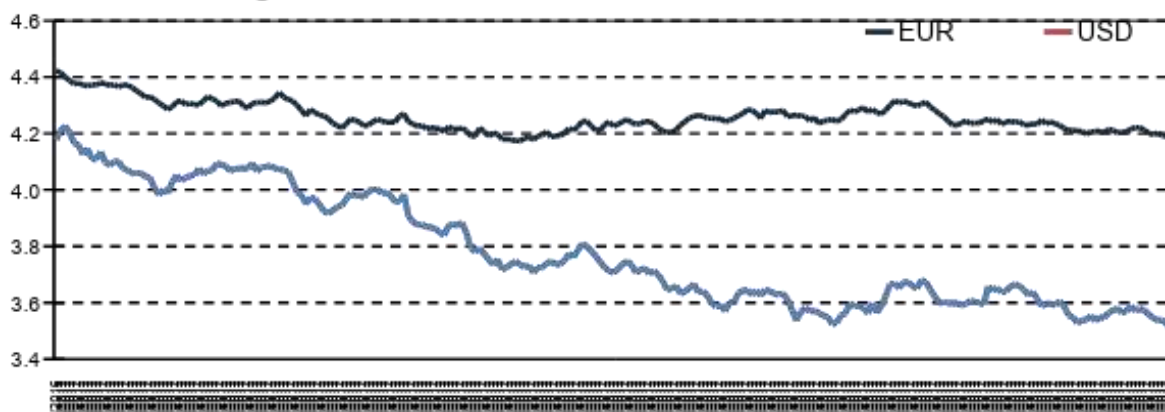
Kompozycja wzrostu PKB w Polsce



Źródło: GUS, Biuletyn statystyczny nr 12/2017, Wstępny szacunek PKB w czwartym kwartale 2017 r.

Wysoki wzrost gospodarczy w połączeniu z relatywnie dobrą sytuacją finansów publicznych spowodowały, że złoty w trakcie 2017 r. zyskiwał na wartości. Efekt aprecjacji złotego zyskał na sile szczególnie pod koniec roku, kiedy Ministerstwo Finansów skupowało poprzez BGK złote za euro. Na trend ten dodatkowo nałożyło się osłabienie dolara amerykańskiego do większości walut, w konsekwencji czego przez cały 2017 r. euro osłabiło się do złotego o 5,54% a dolar amerykański aż o 16,7%. Zdaniem analityków zjawisko to bez wątpienia wywoła presję na rentowność polskiego eksportu.

Notowania złotego



Źródło: NBP, Archiwum kursów średnich – tabela A

W 2017 r. inflacja konsumencka wyraźnie przyspieszyła osiągając w grudniu poziom 2,1% rok do roku. Ceny rosły głównie na skutek podwyżek cen paliw i żywności.

W warunkach rosnącej inflacji Rada Polityki Pieniężnej utrzymała obowiązujące od 5 marca 2015 r. główne stopy procentowe, w tym stopę referencyjną na poziomie 1,5%. Jednocześnie komunikat płynący od RPP nie wskazuje na możliwość podwyżek do końca 2018 r. a być może nawet początku 2019 r.

1.1.2. Unia Europejska

Wzrost PKB w krajach Unii Europejskiej, podobnie jak w Polsce, był najwyższy od dekady, osiągając według wstępnych szacunków 2,5%.

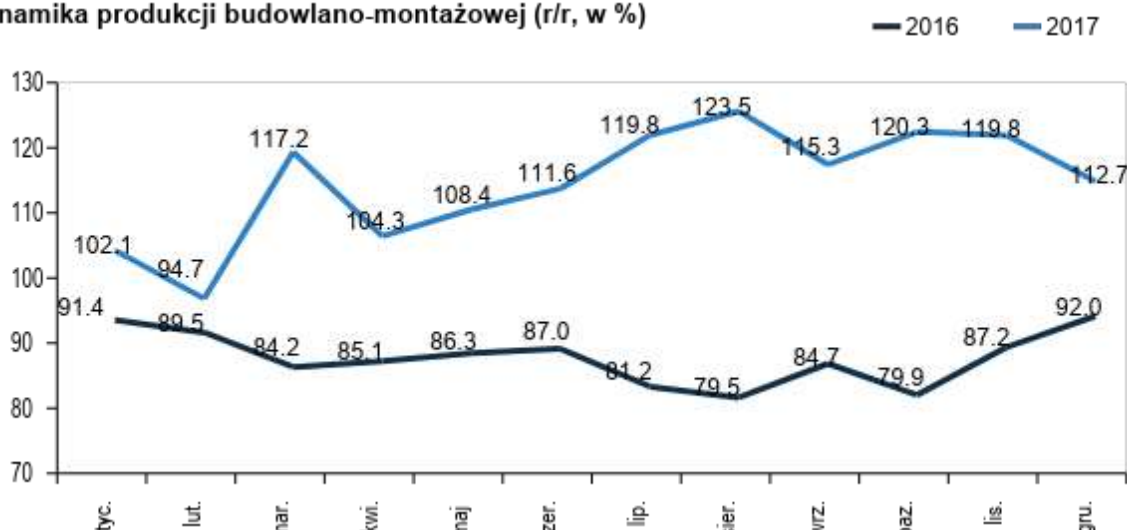
W krajach, w których operuje Grupa Kapitałowa ERBUD dynamika PKB w 2017 r. przedstawiała się następująco:

- Niemcy – 2,2%,
- Belgia – 1,7%,
- Francja – 1,8%,
- Holandia – 3,1%.

1.2. Kondycja branży budowlanej w Polsce

W 2017 r. produkcja budowlano-montażowa zanotowała dwucyfrowy wzrost osiągając dynamikę na poziomie 12,1%, co stanowi odwrócenie tendencji spadków notowanych jeszcze w 2016 r. (wówczas sprzedaż produkcji budowlano-montażowej skurczyła się o 14,1%). Przyrost był najsilniejszy w drugiej połowie roku i dotyczył wszystkich działów budownictwa. Do poprawy koniunktury w budownictwie przyczyniło się zwiększone wykorzystanie środków unijnych z perspektywy finansowej 2014-2020, co widać szczególnie w kategorii obiekty inżynierii lądowej i wodnej, gdzie wzrost sprzedaży osiągnął aż 16,7% w stosunku do 2016 r.

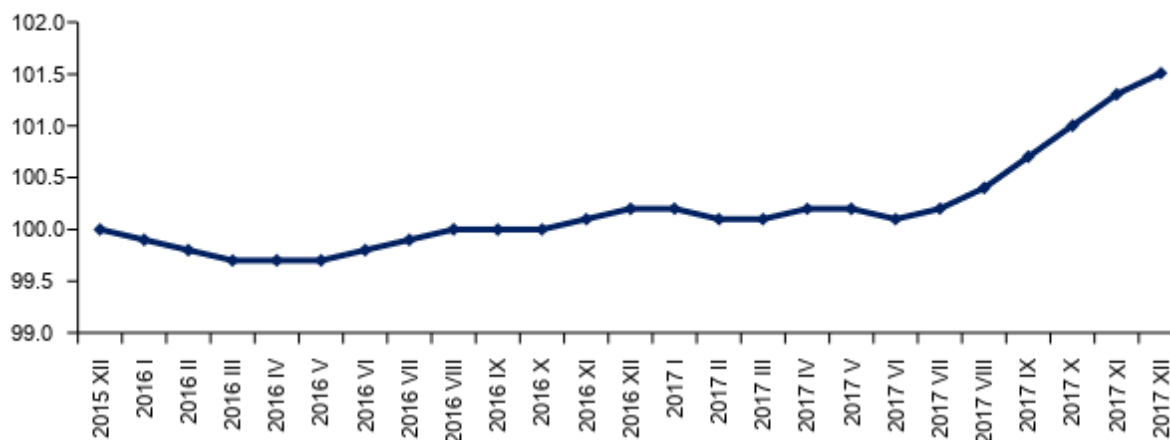
Dynamika produkcji budowlano-montażowej (r/r, w %)



Źródło: GUS, Biuletyn statystyczny nr 12/2017

Wzrost produkcji w sektorze budowlanym dotyczył również budownictwa mieszkaniowego. W całym 2017 r. deweloperzy oddali do użytku rekordowe 89,8 tys. mieszkań, czyli o 13,5% więcej niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Inwestorzy budujący na sprzedaż lub wynajem uzyskali pozwolenia na budowę 128,5 tys. mieszkań, tj. aż o 20,5% więcej niż przed rokiem.

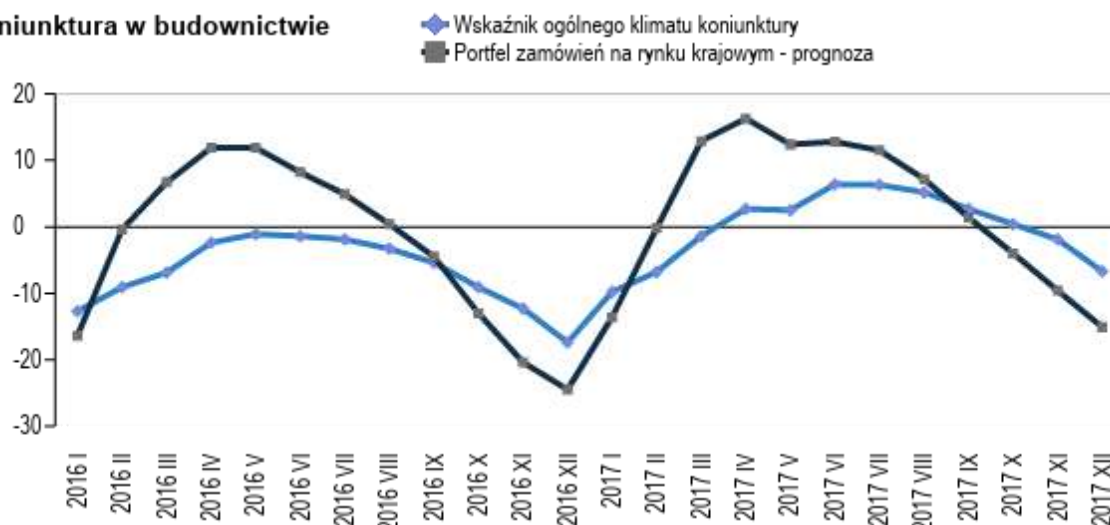
Wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej (grudzień 2015 roku = 100%)



Źródło: GUS, miesięczne informacje Wskaźniki cen produkcji sprzedanej przemysłu i produkcji budowlano-montażowej

Duże ożywienie w całej gospodarce oraz w branży budowlanej znalazło swoje odzwierciedlenie również we wzroście cen produkcji budowlano-montażowej. Szczególnie silna dynamika wystąpiła w drugim półroczu 2017 r., co zaskutkowało wzrostem cen w grudniu 2017 o 1,4% licząc rok do roku.

Koniunktura w budownictwie



Źródło: GUS, Biuletyn Statystyczny nr 12/2017

Nastroje w branży budowlanej wykazują silną sezonowość i pomimo, że wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie wyniósł tylko -6,7 i tak był najwyższym wskazaniem grudniowym od ośmiu lat. Przedsiębiorcy niezmiennie negatywnie oceniali swoją sytuację finansową, w szczególności wzrost opóźnień płatności, natomiast relatywnie dobrze wyglądała ocena wykorzystania mocy produkcyjnych. Sygnalizowany jest też problem rosnących cen oraz coraz wyższe prawdopodobieństwo ograniczania zatrudnienia. Spośród badanych podmiotów stale rośnie liczba tych, które planują prowadzenie prac budowlano-montażowych za granicą (wzrost z 24,0% przed rokiem do 30,5% obecnie), chociaż dyrektorzy tych przedsiębiorstw coraz częściej formułują niekorzystne prognozy dotyczące portfela zamówień na roboty budowlano-montażowe na rynkach zagranicznych.

W trakcie 2017 r. poprawie uległy wyniki finansowe spółek budowlanych. Po trzech kwartałach 2017 r. 69,4% badanych przez GUS przedsiębiorstw budowlanych wykazało zysk netto (w porównaniu do 66,3% w analogicznym okresie poprzedniego roku). W tym samym czasie wskaźnik rentowności sprzedaży ukształtował się na poziomie 3,1% wobec 2,5% w analogicznym okresie poprzedniego roku.

W 2017 r. upadło 151 firm budowlanych, czyli o 1% więcej niż rok wcześniej. Dodatkowo liczba firm związanych z budownictwem - wykonawców, jak i producentów, hurtowników oraz usługodawców to 35-40% ogólnej liczby niewypłacalności, co wynika z faktu, iż podmioty te finansują kredytem kupieckim większość inwestycji. Spodziewany wzrost inwestycji infrastrukturalnych w 2018 r. może spowodować jeszcze większą presję na płynność spółek.

1.3. Zmiany prawne

1.3.1.1. Regulacje z istotnym wpływem na działalność firm budowlanych

1 czerwca 2017 r. weszła w życie zmiana art. 647¹ k.c. dotycząca solidarnej odpowiedzialności za wynagrodzenie podwykonawców i dalszych podwykonawców. Po zmianach wprowadzono obowiązek zgłaszania inwestorowi szczegółowego przedmiotu robót przez wykonawcę lub podwykonawcę (przed rozpoczęciem robót), zrezygnowano z wymogu zgłaszania umów podwykonawczych do inwestora i uzyskania ich akceptacji, zlikwidowano prawo inwestora do zgłaszania zastrzeżeń (uwag) do umów podwykonawczych, dopuszczono możliwość wykonywania robót przed podwykonawców bez zgody inwestora, wprowadzono 30-dniowy termin na sprzeciw inwestora wobec osoby/podmiotu podwykonawcy, wprowadzono domniemanie milczącej/biernej zgody inwestora na osobę/podmiot podwykonawcy w przypadku braku sprzeciwu. Skutki wprowadzonych zmian będzie można ocenić dopiero za kilka miesięcy, ponieważ ustawa przewiduje zastosowanie nowych przepisów do wszystkich umów zawartych od dnia 1 czerwca 2017 r., co w związku z brakiem *vacatio legis* przy wprowadzaniu przepisów może oznaczać niepewność co ewentualnych sporów wynikłych na podstawie tych przepisów. Zdaniem Emitenta zmiany te są korzystne dla branży.

Od 1 stycznia 2017 r. objęto mechanizmem odwrotnego obciążenia świadczone przez podwykonawców usługi budowlane wymienione w Załączniku nr 14 do Ustawy o VAT, o ile wykonywane są na rzecz podatników czynnych. Motywem wprowadzonej zmiany były oszustwa popełniane przy użyciu faktur nieodzwierciedlających rzeczywistych transakcji. Ma to niestety negatywny wpływ na sytuację finansową podwykonawców, którzy muszą czekać na zwrot nadpłaconych kwot podatku VAT i tym samym mają dużą presję na płynność.

W listopadzie 2017 r. przedstawiono projekt ustawy o jawności życia publicznego oraz założenia do zmiany ustawy o odpowiedzialności podmiotów zbiorowych. Projektowane przepisy spowodują konieczność rozrostu funkcji compliance w spółkach (również publicznych) oraz obowiązek stosowania wewnętrznych procedur antykorupcyjnych. Zachowania korupcyjne oraz brak skutecznych procedur antykorupcyjnych będą sankcjonowane w szczególności wysokimi karami finansowymi. Obie ustawy są w fazie przygotowywania i konsultacji społecznych, ich planowany termin wejścia w życie to druga połowa 2018 r.

1.3.1.2. Regulacje z istotnym wpływem na pracę służb księgowo-finansowych

Na pracę służb księgowo-finansowych ERBUD S.A. istotny wpływ miały i będą miały następujące regulacje:

- wejście w życie z dniem 1 stycznia 2017 r. dyrektywy Unii Europejskiej w sprawie obowiązku raportowania danych niefinansowych,
- wejście w życie z dniem 21 czerwca 2017 r. ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. Ustawa implementuje rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 i zmienia zasady wyboru firmy audytorskiej, znacznie ogranicza możliwość świadczenia przez firmy audytorskie innych usług oraz uszczegóławia obowiązki Komitetu Audytu.

GRUPA ERBUD przygotowując się do obowiązków raportowania danych niefinansowych sporządził swój pierwszy zintegrowany raport za rok 2016. Mamy już więc przetarte ścieżki dotyczące sporządzania takich raportów. Jesteśmy świadomi, że również tu prawo ustawicznie się zmienia i musimy śledzić zmiany aby nasze raporty danych

pozafinansowych były zgodne z obowiązującymi przepisami oraz dostarczały ciekawych informacji interesariuszom zewnętrznym i wewnętrznym.

Omówione wyżej zmiany w zakresie raportowania mają swe finansowe konsekwencje w postaci konieczności poniesienia dodatkowych kosztów na doradztwo oraz ograniczają możliwość wyboru firm konsultingowych, z których usług ERBUD S.A. mogłby korzystać.

1.4. Czynniki, które będą mieć wpływ na działalność Grupy w kolejnych kwartałach

1.4.1.1. Tempo wzrostu gospodarczego

Ostatnia opublikowana przez NBP projekcja PKB dla Polski pokazuje wzrost o 4,2% w 2018 r., z kolei według MFW będzie to 3,3%. Prognozy te były publikowane odpowiednio w listopadzie i październiku 2017 r. nie uwzględniają znanych już dużo lepszych odczytów wzrostu PKB za IV kwartał 2017 r.. Analitycy zrewidowali już swoje prognozy i obecnie szacują wzrost PKB w 2018 r. na poziomie powyżej 4%, ale na mniej niż w 2017 r. Do obniżenia wzrostu przyczyni się głównie słabnący efekt wyplat z programu Rodzina 500 plus oraz nieco gorsze perspektywy koniunktury w Niemczech – głównego odbiorcy polskiego eksportu. Głównym motorem wzrostu polskiej gospodarki będą inwestycje publiczne wspierane środkami unijnymi, czyli wydatki samorządowe, centralne, KFK i KFD. Dodatkowo wysokie wykorzystanie mocy produkcyjnych przedsiębiorstw może wygenerować wzrost inwestycji po stronie prywatnej.

Wzrostowi PKB sprzyja również otoczenie polskiej gospodarki: umocnienie ożywienia w strefie euro (w szczególności Niemiec), chociaż, podobnie jak ma to miejsce w Polsce, efekt ten w trakcie 2018 r. będzie wygaszał.

1.4.1.2. Fundusze z Unii Europejskiej

Według raportu Ministerstwa Rozwoju „Stan wdrażania funduszy europejskich w Polsce w latach 2014-2020” na dzień 31 grudnia 2017 r. podpisano 30 616 umów na ponad 278,2 mld zł, w tym wkład unijny sięgał ponad 172,0 mld zł, co oznacza, że rozdzielono już ponad 56 proc. pieniędzy europejskich.

Środki z UE są kontraktowane m.in. w Programie Operacyjnym Infrastruktura i Środowisko 2014–2020, który jest największym programem w Polsce i UE. Finansowane są z niego m.in. inwestycje transportowe (autostrady, drogi, kolej), energetyczne i w ochronę środowiska. W najbliższym czasie wzrost inwestycji ze środków unijnych nastąpi w szczególności w jednostkach samorządu terytorialnego.

1.4.2. Perspektywy rozwoju budownictwa

Rok 2018 będzie dla branży budowlanej bardzo dużym wyzwaniem. Przyspieszyć mają inwestycje, zarówno publiczne jak i prywatne, co spowoduje dużą ilość zleceń. Niektórzy analitycy porównują tę sytuację do boomu z roku 2012, kiedy to firmy budowlane nie nadążały z realizacją zleceń, ceny gwałtownie rosły, a wiele podmiotów przypląciło ten stan upadłością. Ze względu na silny przyrost zamówień już obecnie widać presję na ceny materiałów, jak również wysokość wynagrodzeń i podaż siły roboczej. Dodatkowo rosnąca wartość produkcji będzie wymagała wyższego poziomu finansowania kapitału obrotowego przez wykonawców. Poza tym podwykonawcy już obciążeni efektem odwróconego VATu odczuwają presję płynności znacznie mocniej. Wszystkie powyższe czynniki mogą doprowadzić do wyższych obrotów ale znacznie niższych marż wśród przedsiębiorstw z branży budowlanej.

1.4.3. Zmiany prawne

Rok 2018 to również szereg zmian prawnych.

Od 1 stycznia 2018 roku obowiązuje **nowa ustawa o CIT/PIT**. Jest to największa od kilku lat nowelizacja ustaw podatkowych. Największe zmiany dotyczą: rozdzielenia źródeł przychodów na kapitałowe i pozostałe; limitowanie wydatków na usługi niematerialne świadczone przez podmioty powiązane; limitowanie kosztów finansowania dłużnego, programy motywacyjne; aport przedsiębiorstwa i ZCP oraz wiele innych zmian. Zmiany te mogą spowodować zwiększenie realnego podatkowania w GRUPIE ERBUD ze względu chociażby na istnienie kredytów zaciąganych celem zakupu udziałów w spółkach kapitałowych.

Od 1 kwietnia 2018 ma zacząć obowiązywać mechanizm **split payment**. Głównym założeniem mechanizmu split payment jest podzielenie płatności za dostarczone towary lub wyświadczone usługi na kwotę netto, która

wpłacana jest przez nabywcę na rachunek rozliczeniowy banku dostawcy lub usługodawcy oraz kwotę podatku VAT, która trafia bezpośrednio na odrębny rachunek bankowy VAT.

Ustawy o Jawności Życia Publicznego – i związana z nim instytucja sygnalisty jak też wiele innych obowiązków nałożonych na podmioty gospodarcze związane z działaniami antykorupcyjnymi.

Ustawa zakłada m.in. nałożenie obowiązku na osoby kierujące jednostkami sektora publicznego oraz na co najmniej średnich przedsiębiorców przygotowanie i stosowanie wewnętrznych procedur antykorupcyjnych. Wewnętrzne procedury antykorupcyjne powinny w szczególności:

- nie dopuszczać do tworzenia w przedsiębiorstwach tzw. funduszy korupcyjnych, z których finansowane mogą być przekazywane korzyści majątkowe;
- zapoznać pracowników i osoby współpracujące z zasadami odpowiedzialności karnej za korupcję;
- umieszczanie w umowach klauzul stanowiących, że żadna część wynagrodzenia nie będzie stanowiła kwoty służącej pokryciu kosztów związanych z udzielaniem korzyści majątkowych i osobistych;
- opracowanie kodeksu etycznego przedsiębiorstwa jako deklaracji odrzucającej korupcję;
- sporządzenie regulaminu dotyczącego przyjmowania prezentów i innych korzyści przez pracowników;
- sporządzenie procedury informowania właściwych organów o propozycjach korupcyjnych.

W przypadku gdy osobie działającej w imieniu lub na rzecz przedsiębiorcy prokurator postawi zarzuty korupcyjne, CBA będzie uprawnione do kontroli procedur antykorupcyjnych u przedsiębiorcy. W przypadku ich braku lub gdy będą pozorne szef CBA może skierować wniosek do Prezesa UOKiK o nałożeniu kary na przedsiębiorcę w wysokości od 10 tys. do 10 mln zł. Dodatkowo nastąpi wykluczenie przedsiębiorcy na okres 5 lat z możliwości ubiegania się o zamówienia publiczne.

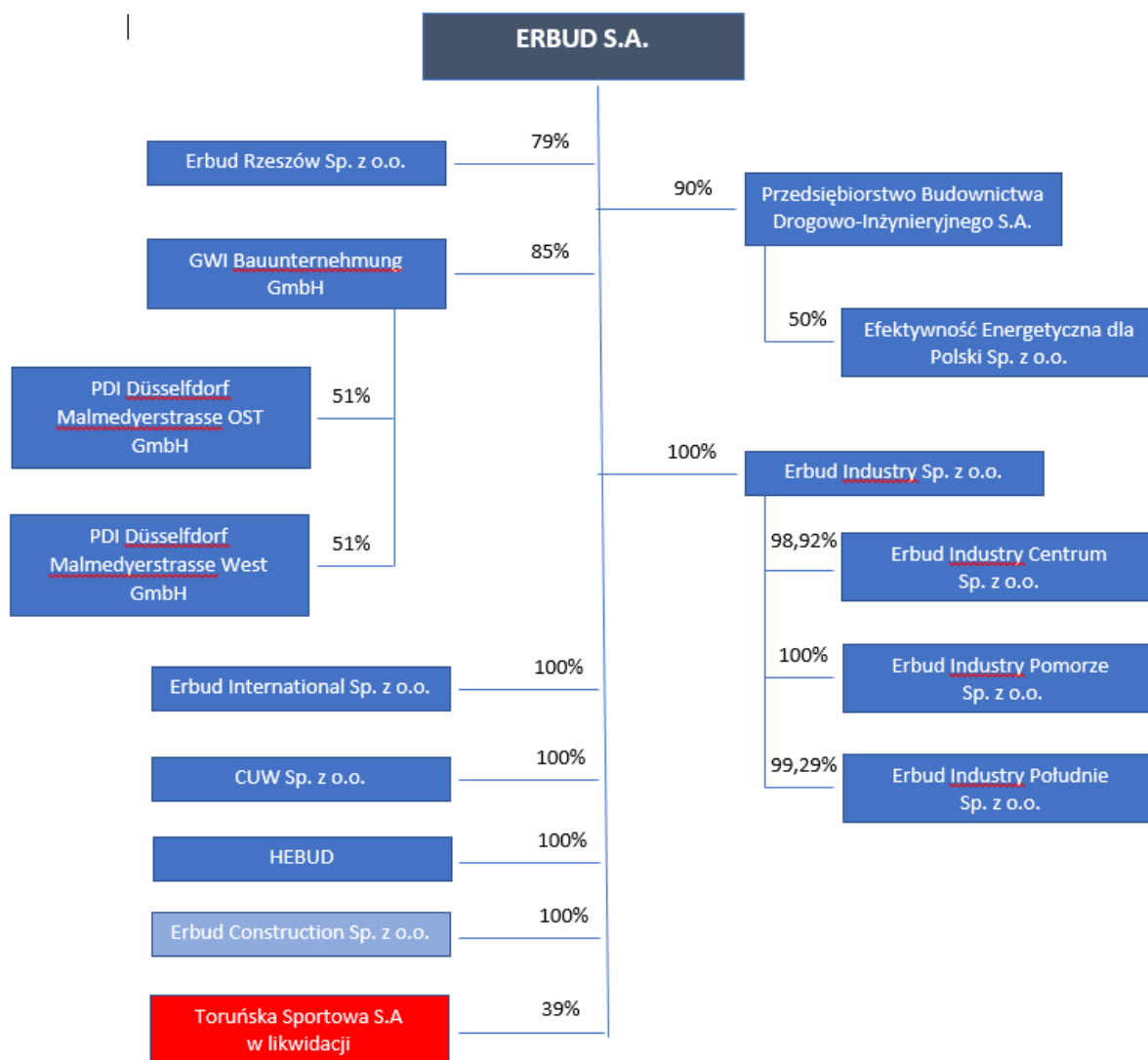
25 maja 2018 roku wchodzi w życie **RODO (GDPR)**, czyli nowe unijne rozporządzenie dotyczące ochrony danych osobowych. Zmiany, jakie do tego czasu muszą wprowadzić firmy w krajach członkowskich są poważne, a w powietrzu wisi widmo wielomilionowych kar.

Już w 2017 roku Grupa ERBUD prowadziła także intensywne prace przygotowawcze do wchodzącego w życie z dniem 28.05.2018 unijnego Rozporządzenia o Ochronie Danych Osobowych (RODO). Nowe przepisy są nastawione na to, by jeszcze lepiej chronić dane wrażliwe i osobowe pracowników. Implementacja niezbędnych procedur, instrukcji i wymogów wewnętrznych obejmie wszystkie spółki Grupy. Wdrożenie obejmuje niemal wszystkie jednostki biznesowe, w tym: HR, IT, produkcję, handel, administrację, finanse, nadzór właścicielski i marketing.

2. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY ERBUD W 2017 R.

2.1. Skład Grupy Kapitałowej

31 grudnia 2017 r. struktura Grupy Kapitałowej ERBUD przedstawiała się następująco:



Z uwagi na nieistotność, ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały wyłączone ERBUD Construction Sp. z o.o. oraz podmiot stowarzyszony Toruńska Sportowa S.A. w likwidacji.

Zmiany, jakie zaszły w Grupie ERBUD w 2017 r.

W dniu **28 listopada 2017r.** została zarejestrowana w Ministerstwie Sprawiedliwości Republiki Białoruś i rozpoczęła działalność. Spółka HEBUD

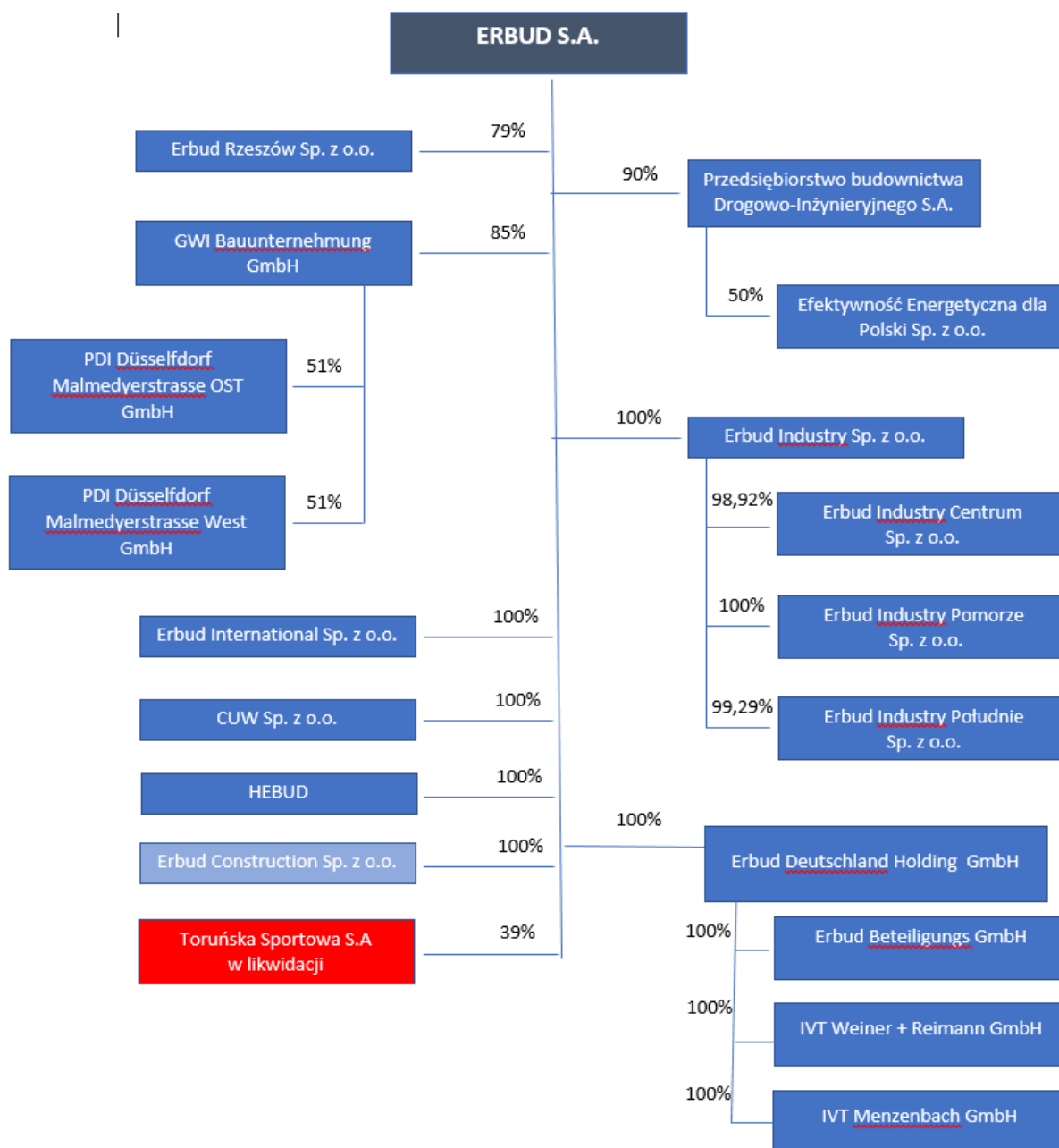
HEBUD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (HEBUD) została powołana Uchwałą Zarządu ERBUD SA nr 24/2017 z dnia **06 listopada 2017r.**

HEBUD jest spółka w 100% zależną od ERBUD S.A.. Opis Spółki znajduje się w dalszej części sprawozdania.

W dniu **5 lutego 2018r.** została utworzona spółka ERBUD Beteiligungs GmbH z siedzibą w Düsseldorfie. 100% właścicielem ERBUD Beteiligungs GmbH jest spółka Treuhand copia 1 GmbH obecnie ERBUD Holding Deutschland GmbH z siedzibą w Düsseldorfie. W dniu **14 lutego 2018r.** ERBUD S.A. nabyła 100% udziałów w Spółce ERBUD Holding Deutschland GmbH z siedzibą w Düsseldorfie. Cena nabycia wyniosła 12.500,00 EUR.

W dniu **27 lutego 2018r.** ERBUD Beteiligungs GmbH pośrednio zależna od ERBUD poprzez spółkę zależną Erbud Deutschland Holding GmbH) zawarła jako kupujący umowę sprzedaży i przeniesienia udziałów ze współnikami spółki IVT Weiner + Reimann GmbH z siedzibą w Oberhausen („IVT”) jako sprzedającymi. W ten sposób ERBUD S.A. stał się pośrednio właścicielem 100% udziałów spółki IVT Weiner + Reimann GmbH oraz spółki zależnej w 100% od IVT Weiner + Reimann GmbH – IVT Menzenbach GmbH. Wartość transakcji wyniosła 8,5 mln EUR.

Wobec powyższych zmian struktura Grupy ERBUD na dzień publikacji sprawozdania przedstawia się następująco.



Poza wyżej wymienionymi zdarzeniami w 2017 r. oraz do dnia publikacji sprawozdania nie miały miejsca żadne zmiany w strukturze Grupy ERBUD.

2.2. ERBUD S.A.

2.2.1. Przedmiot działalności

ERBUD S.A. jest obecna na rynku od 1990 r. Działa głównie w segmencie budownictwa kubaturowego i wykonuje: obiekty przemysłowe, centra handlowe, biurowce, obiekty mieszkalne, szpitale, szkoły, hotele oraz obiekty kulturalne. Od 2006 r. wszystkie projekty w kraju realizuje w ramach generalnego wykonawstwa. Natomiast zagranicą – jako podwykonawca – wykonuje przede wszystkim skomplikowane projekty inżynierskie: zbiorniki na gaz sprężony, tunele, elektrownie.

Spółka wykonuje prace głównie na rzecz dużych podmiotów gospodarczych oraz administracji publicznej. Z wieloma z nich współpracuje od lat.

ERBUD S.A. posiada pięć oddziałów: w Krakowie, Rzeszowie, Warszawie, we Wrocławiu oraz w Toruniu z biurem realizacyjnym w Szczecinie.

Na koniec grudnia 2017 r. ERBUD S.A. zatrudniał 789 pracowników, w tym w kraju 606 osoby. Dla porównania na koniec 2016 r. liczby te wynosiły odpowiednio: 561 pracowników, w tym 483 osoby w kraju.

W 2017 roku Spółka uzyskała pozytywną ocenę w wyniku przeprowadzonego przez jednostkę certyfikującą CCJ WAT auditu w nadzorze w zakresie generalnego wykonawstwa obiektów kubaturowych, wykonawstwa stanów surowych obiektów kubaturowych, konstrukcji żelbetowych, robót inżynierskich oraz drogowych. Wykonawstwa robót budowlanych, modernizacyjnych i remontowych obiektów energetycznych. Tym samym została potwierdzona ważność posiadanych dotychczas certyfikatów:

- zarządzania jakością w organizacji: ISO 9001:2008 oraz AQAP 2110:2009,
- zarządzania środowiskiem: ISO 14001:2004,
- zarządzania bezpieczeństwem i higieną w organizacji: PN-N 18001:2004, BS OHSAS 18001:2007.

Od II-go półrocza 2017 roku rozpoczęły się prace zespołu ZSZ nad aktualizacją i weryfikacją dokumentacji systemowej, która w 2018 roku będzie weryfikowana wg zmienionych norm ISO w zakresie QMS, EMS (nowe standardy PN-EN ISO 9001:2015, AQAP 2110:2016, PN-EN ISO 14001:2015).

Zgodnie z Ustawą z 20.05.2016 roku o efektywności energetycznej przeprowadzono w trzech spółkach Grupy ERBUD, spełniającym wymogi w/w ustawy tj. : ESA, E Int. E Ind. Centrum, audyty energetyczne zakończone raportami. Informacje o podjętych działaniach zostały w ustawowym terminie- do 30.10.2017 – przekazane do Urzędu Regulacji Energetyki.

2.2.2. Sytuacja na rynku

W 2017 r. w budownictwie kubaturowym, na którym działa Erbud S.A. wystąpiły następujące trendy:

- Wartość rynku budowlanego w 2017 roku szacuje się na 190 mld zł, przy czym dla porównania w roku 2016 było to 175 mld zł. Prognozy na rok 2018 kształtują się na poziomie 208 mld. zł¹
- Dominującymi segmentami w strukturze działalności dużych firm budowlanych były: segment inżynierski (46%); segment mieszkaniowy (27%); segment niemieszkaniowy (27%)²
- Budownictwo mieszkaniowe. Rok 2017 był rokiem gdzie padł nowy rekord rocznej liczby oddanych mieszkań do użytkowania – 175 tys.. szacuje się, że ten rekord zostanie pobity w 2018 – 180 tys.

¹ Źródło: Budownictwo w Polsce 2018 – Materiały Forum PMR 2017

² Źródło: ibidem

- Pomimo tak optymistycznych danych prezentowanych powyżej rok 2017 okazał się również rokiem, w którym znacznie wzrosło zadłużenie firm budowlanych. Ponad 31 tys. przedsiębiorstw ma problemy ze spłatą zobowiązań, a łączne zadłużenie firm budowlanych sięga 4,27 mld zł - o 470 mln zł więcej niż rok wcześniej.³
- Wskaźnik zyskowności sprzedaży w budownictwie jest obecnie niższy niż dla ogółu podmiotów gospodarczych, po I półroczu 2017 r. wyniósł 2,5 proc., wobec 5,3 proc. dla pozostałych firm. Najwyższą zyskowność 3,9 proc. osiągały firmy budowlane zatrudniające od 10 do 49 pracowników, zaś wraz ze wzrostem wielkości firmy wskaźnik zyskowności obniża się do 2,0 proc. w przypadku średnich i 1,9 proc. dla największych (powyżej 250 zatrudnionych).⁴

2.2.3. Kontrakty podpisane w 2017 r.

Znaczące umowy podpisane przez ERBUD S.A. w 2017 r.

| Data zawarcia umowy | Inwestor | Przedmiot umowy | Wartość umowy netto |
|---------------------|--|---|--------------------------------|
| 22.12.2017 | REF Eastern Opportunities Sp. z o.o. | budowy ETAPU II „ZAJEZDNIA POZNAŃ” (budynek nr 3) zespołu zabudowy mieszkalno-usługowo-handlowej z parkingiem podziemnym zlokalizowany w kwartale ulic Gajowa, Sienkiewicza , Kraszewskiego, Zwierzyniecka w Poznaniu | 39,5 mln zł |
| 19.12.2017 | Centrum Praskie Koneser Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k., | Zawarcie aneksów do umów o roboty budowlane w projekcie „Centrum Praskie Koneser” w Warszawie | 6,7 mln zł |
| 07.12.2017 | Silesia Outlet Sp. z o.o. | Budowa centrum handlowo – usługowego wraz z układem drogowym, parkingiem oraz towarzyszącą infrastrukturą w Gliwicach – Etap I | 57,6 mln zł |
| 04.12.2017 | Poznań Kartuska Sp. z o.o. SK | Aneks nr 1 do Umowy na roboty budowlane – budowa inwestycji mieszkaniowej „Stara Cegielnia” – etap II w Poznaniu | Wartość aneksu: 16,3 mln zł |
| 10.11.2017 | Promenady VII VD Sp. z o.o. SK | Budowa inwestycji developersko-mieszkaniowej pod nazwą PROMENADY WROCŁAWSKIE ETPA VIII (dwie umowy) | 44,0 mln zł |

³ BIG InfoMonitor

⁴ Ibidem

| | | | |
|------------|---|---|--------------|
| 10.11.2017 | Szpital specjalistyczny im. Ludwika Rydygiera w Krakowie Sp. Z o.o. | Realizacja w formule zaprojektuj i wybuduj zadań: - nowa siedziba „Małopolskie Centrum Leczenia i Rehabilitacji Oparzeń oraz Chirurgii Plastycznej i Reparatcyjnej wraz z oddziałem intensywnej opieki medycznej dla dzieci” - modernizacja pomieszczeń szpitalnych w celu utworzenia „Małopolskiego Centrum Macierzyństwa i Medycyny Kobiet” | 29,7 mln zł |
| 03.11.2017 | Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o | Modernizacja instalacji oczyszczania spalin w ciepłowni w Częstochowie obejmująca budowę pod klucz instalacji odazotowania, odpylania i odsiarczania spalin. | 40,2 mln zł |
| 20.10.2017 | Bogdan Sadka SK | Rozbudowa, nadbudowa i przebudowa istniejących budynków wraz z zagospodarowaniem terenu w Międzyzdrojach - budowa nowego budynku hotelowego | 25,2 mln zł |
| 06.10.2017 | Seaside Park Sp. z o.o. | Zawarcie Aneksu nr 2 do Umowy o roboty budowlane – budowa obiektu uzdrowisko – hotelowego SEASIDE PARK w Kołobrzegu | 23,3 mln zł |
| 21.08.2017 | Porto Office A Sp. z o.o. | Budowa budynku biurowo – usługowego – segment A z parkingiem podziemnym w Krakowie | 32,3 mln zł |
| 27.07.2017 | Dom Development S.A. | Budowa trzech etapów inwestycji mieszkaniowej w Białoleńcu | 148,3 mln zł |
| 13.07.2017 | Echo Investment S.A. | Budowa kompleksu mieszkaniowego przy ulicy Spiskiej w Krakowie. | 17,2 mln zł |
| 27.06.2017 | VD Sp. z o.o. Mieszkania VII | Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych we Wrocławiu – ETAP 1A i ETAP 1B | 55,1 mln zł |
| 22.06.2017 | Lake Hill Sp z o.o. SK | Budowa dwóch budynków oznaczonych literami AiB, tworzących kompleks wypoczynkowo – rekreacyjny pod nazwą „LAKE HILL RESORT & SPA” | 49,0 mln zł |
| 02.06.2017 | Nordic Astrum Sp. z o.o. | Budowa budynku mieszkalno-usługowego Nordic Astrum w Bydgoszczy | 50,2 mln zł |
| 01.06.2017 | CGL VII Sp. z o.o. SK | Budowa zespołu mieszkaniowo – usługowego z garażem podziemnym „Grójecka 216” – ETAP II | 17,3 mln zł |
| 31.05.2017 | CGL VIII Sp. z o.o. SK | Budowa zespołu mieszkaniowo – usługowego z garażem podziemnym „Bliskie Bemowo” | 18,1 mln zł |

| | | | |
|------------|--|---|-------------|
| 17.05.2017 | GRUPO LAR REAL ESTATE VI Sp. z o.o. V SK | Budowa zespołu mieszkaniowo – usługowego z garażem podziemnym „Nowe Bielany II” – ETAP III | 10,3 mln zł |
| 12.05.2017 | Student Depot Funky Sp. z o.o. | Budowa Domu Studenckiego FUNKY we Wrocławiu | 38,0 mln zł |
| 28.04.2017 | CGL II Sp. z o.o. SK | Budowa zespołu mieszkaniowo – usługowego z garażem podziemnym „Bliski Tarchomin” - ETAP IV | 14,4 mln zł |
| 07.04.2017 | Durham Sp. z o.o. | Budowa jednego budynku obejmującego garaż podziemny, dwie nadziemne części mieszkalne i jedna nadziemną część o funkcji hotelu studenckiego | 43,0 mln zł |
| 07.04.2017 | Durham II Sp. z o.o. | Budowa dwóch wielokondygnacyjnych budynków mieszkalnych wraz z garażem podziemnym w Krakowie | 37,9 mln zł |
| 31.03.2017 | Seaside Park Sp. z o.o. | Zawarcie Aneksu nr 1 do Umowy o roboty budowlane – budowa obiektu uzdrowisko – hotelowego SEASIDE PARK w Kołobrzegu | 25,9 mln zł |
| 26.01.2017 | Platinum Resort Sp. z o.o. | Budowa kompleksu hotelowego czterogwiazdkowego w Świnoujściu | 53,5 mln zł |
| 02.01.2017 | VD Sp. z o.o. Mieszkania XIV SK | Realizacja inwestycji developerskiej mieszkaniowej LOGIN CITY we Wrocławiu. | 33,8 mln zł |

2.2.4. Główne realizacje

W ciągu 2017 r. Spółka realizowała m.in. następujące duże inwestycje:

- Budynki biurowe: Centrum Biurowo-Konferencyjne *Nowa Formiernia* w Łodzi
- Obiekty handlowe: Centrum Handlowe GALERIA MŁOCINY w Warszawie; Wykonanie stanu surowego obiektu - Centrum Handlowe "LIBERO" w Katowicach przy ul. Kościuszki i przy ul. Kolejowej.
- Kompleksy mieszkaniowe: Central Park Ursynów etap II; Budowa zespołu mieszkaniowo-usługowego z garażem podziemnym "Grójecka 216" etap I przy ul. Grójeckiej w Warszawie; Apartamenty Włodarzewska 30 w Warszawie, Wykonanie budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym przy ul. Szczęśliwieckiej w Warszawie dla Longbridge Boutiq Park Sp. z o.o. DOM SASKI" - budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym i pawilonem usługowym Kompleks Mieszkaniowy „NOWY GAJ”; Kompleks mieszkaniowy PROMENADY VII; PROMENADY V; Kompleks mieszkaniowy LOGIN CITY oraz Stara Cegielnia etap I w Poznaniu; Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz wielostanowiskowym garażem podziemnym i naziemnymi miejscami parkingowymi PIANISSIMO; Kompleks mieszkaniowo – usługowy APARTAMENTY NOVUM II w Krakowie
- Hotele: Budowa kompleksu hotelowego czterogwiazdkowego PLATINUM RESORT w Świnoujściu; Hampton by Hilton w Gdańsku, , *Four Points* by Sheraton w Warszawie, *Seaside Park* w Kołobrzegu , Hotel „DOBOSZ BLUE” w Świnoujściu; Baltic Park Molo II w Świnoujściu;
- Obiekty użyteczności publicznej: Szpital Południowy w Warszawie; wielkopowierzchniowy skład materiałowy w Pile, parkingi i konstrukcja budynku przyszłej siedziby Campus Warsaw w Centrum Praskim Koneser; Akademię DEPOT FUNKY we Wrocławiu
- Zakłady i instalacje przemysłowe: Budowa zakładu produkcji wyrobów czekoladowych „Pralinki Tuchola”; Budowa budynku magazynowo - produkcyjnego z częścią biurowo-socjalną oraz handlową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i parkingiem w Toruniu; Magazyn Wysokiego Składowania - Rozbudowa Bazy Magazynowej Soli Suchej.

Jesienią 2016 r. rozpoczęły się także prace przy budowie *Galerii Młociny* oraz Szpitala Południowego w Warszawie.

ERBUD S.A. wykonuje także prace także zagranicą, głównie w Belgii. W 2017 r. łączna wartość tych projektów wynosiła 6 221 tys. euro.

Projekty ERBUD S.A. w Belgii w 2017 r.

| Zleceniodawca | Nazwa budowy | Wartość kontraktu w tys. euro |
|-------------------|--|-------------------------------|
| Vanhout nv | Herent, apartamentowce | 1.307 |
| Mourik nv | Antwerpia, Rafineria Optara, obiekty budownictwa przemysłowego | 1.388 |
| Bau nv | Deurne, apartamentowiec | 566 |
| Groep Van Roey | Puurs, centrum kultury | 564 |
| Vanhout nv | Antwerpia, Rafineria Esso, obiekty budownictwa przemysłowego Rafineria | 830 |
| THV (Vanhout ACH) | Kortrijk, basen | 157 |

2.2.5. Szanse i zagrożenia

Perspektywy rozwoju rynku budownictwa kubaturowego w Polsce w kolejnych latach są bardzo dobre, przy czym są zróżnicowane w zależności od jego segmentu, i tak:

- Centra handlowo – usługowe: W 2017 roku oddano do użytku 422 000 mkw. nowej powierzchni handlowej (+3% y/y). Ponad 40% nowej powierzchni to centra handlowe powyżej 40 000 mkw., głównie w dużych miastach. Ponad 0,5 miliona mkw. powierzchni handlowej jest obecnie w budowie, z czego prawie 80% zostanie oddanych do użytku w 2018 roku. Obecnie w budowie znajduje się blisko 500 tys. mkw. powierzchni centrów handlowych. Do największych rynków handlowych w Polsce należy aglomeracja warszawska z 47 centrami o łącznej powierzchni ponad 1,5 mln mkw. GLA oraz konurbacja katowicka (44 obiekty, 1,1 mln mkw. GLA). Nowe obiekty powstają głównie w największych aglomeracjach (71 proc. powierzchni) oraz w małych miastach - poniżej 100 tys. mieszkańców (21 proc. powierzchni). Największe centra handlowe w budowie to: Galeria Młociny (73 tys. mkw.), Forum Gdańsk (62 tys. mkw.), Galeria Libero (45 tys. mkw.) Na rynku widoczny jest także trend rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów, co stanowi ok. 12 proc. podaży w budowie. Utrzyma się on także w następnym roku.⁵ W związku z powyższym Erbud liczy iż 2018 rok wzbogaci portfel zleceń o średniej wielkości centra handlowe lub rozbudowę i modernizację istniejących. Szacuje się bowiem, że rok 2018 przyniesie 2,2% wzrostu produkcji budowlano – montażowej w segmencie centrów handlowych (wartość produkcji szacowanej na rok 2018 to 6,7 mld zł).
- Znacznie większego wzrostu branża budowlana spodziewa się w realizacji budynków biurowych. Według danych przytaczanych na Forum Budownictwo w Polsce 2018 wzrost r/r w zakresie budowy powierzchni biurowych wyniesie 10,7%. Oznacza to, że wartość tego segmentu oscyluje wokół 4,3 mld zł.
- Powierzchnie przemysłowo - magazynowe. Według danych prezentowanych na Forum Budownictwo w Polsce 2018 wzrost produkcji budowlano – montażowej będzie oscylował w granicach 5%. Wartość produkcji według prognoz wyniesie 11,6 mld zł.
- Budynki hotelowe – rok 2017 był rekordowym rokiem jeżeli chodzi o produkcję budowlano-montażową w tym segmencie budownictwa – wzrost 23,7%. Szacuje się, że rok 2018 przyniesie kolejne 12,2 % wzrostu, a wartość produkcji w tym segmencie zamknie się w granicach 1,08 mld zł.

⁵ Źródło: Colliers International

- Budownictwo mieszkaniowe. Rok 2017 był kolejnym po 2016 rekordowym rokiem pod względem liczby oddanych mieszkań do użytku – 174,9 (wzrost 7,1% r/r). Szacuje się, że w 2018 roku rekord ten zostanie pobity i liczba mieszkań oddanych do użytku wzrośnie do 179,6 mln. Również w portfelu ERBUD S.A. sektor mieszkaniowy stanowi znaczny udział – 24,6%

2.2.6. Cele na 2018 r.

ERBUD S.A. planuje w dalszym ciągu rozwijać kompetencje w zakresie budownictwa kubaturowego i utrzymać pozycję jednego z liderów na tym rynku. Na koniec 2017 r. Spółka miała portfel zleceń o wartości 1 627 mln zł, z tego 1 394 mln zł na 2018 r. Dla porównania, na koniec 2016 r. portfel opiewał na 1 611 mln zł. Priorytetem dla spółki będzie realizacja kontraktów z bezpieczną marżą.

2.3. ERBUD International Sp. z o.o.

2.3.1. Przedmiot działalności

ERBUD International Sp. z o.o. jest obecna na rynku od 2000 r. Siedzibą tej spółki jest Toruń. ERBUD International Sp. z o.o. buduje, remontuje, serwisuje i modernizuje obiekty użyteczności publicznej, mieszkaniowe, przemysłowe i energetyczne. Specjalizuje się w robotach budowlanych stanu surowego oraz kompleksowych usługach remontowych i modernizacyjnych w przemyśle i energetyce.

Spółka – obok inwestycji krajowych – realizuje projekty za granicą, głównie w Belgii. ERBUD International Sp. z o.o. posiada Oddział w Düsseldorfie w Niemczech.

Atutem Spółki w walce o rynek jest umiejętność realizacji dużych obiektów, przy zapewnieniu zleceniodawcy poczucia pewności najwyższej jakości oraz terminowości realizacji.

Realizując kontrakty na terenie krajów Unii Europejskiej, ERBUD International Sp. z o.o. bazuje na pracy własnej, wyspecjalizowanej kadry. Na koniec 2017 r. Spółka zatrudniała 330 pracowników, z tego w Polsce 140 osób.

2.3.2. Władze statutowe

Od 1 stycznia 2007 r. funkcję Prezesa Zarządu ERBUD International Sp. z o.o. sprawuje Bogdan Dürr.

2.3.3. Sytuacja na rynku

Ze wstępnych szacunków wynika, że w 2017 r. PKB w Belgii wzrósł o 1,7%. Do wzrostu gospodarczego wniosło wkład przede wszystkim spożycie oraz handel zagraniczny.

2.3.4. Projekty realizowane w 2017 r.

W 2017 r. ERBUD International realizowała w Belgii projekty o łącznej wartości 11 727 tys. EUR, w tym m.in.

| Zleceniodawca | Nazwa budowy | Wartość kontraktu w tys. euro |
|--------------------------|---|-------------------------------|
| Ergon N.V. | Prace szalunkowe przy wykonywaniu prefabrykatów żelbetowych, Lier | 628 |
| Groep VAN ROEY N.V. | Akademia Muzyczna, Aalst | 1.110 |
| Vanhout N.V. | Krematorium, Lommel | 470 |
| PAGIDAK BVBA | Budynki mieszkalne | 933 |
| Mourik | Kawiarnia, Antwerpia | 94 |
| THV AZ Groeninge Parking | Budynek użyteczności publicznej, garaż dla szpitala, Roeselare | 79 |
| Baunv | Casino, Antwerpia | 153 |
| Vanhout N.V. ACH | Basen, Zwevegem | 173 |
| Vanhout N.V. | Biurowiec, Kapelle | 220 |
| Vanhout N.V. | Budynki mieszkalne, Sterrebeck | 1.808 |
| MBG | Budynki mieszkalne ATRO II, Antwerpia | 663 |
| Bam | Hotel, Knokke | 320 |
| DCA | Budynek mieszkalny Kempisch Dok, Antwerpia | 1.466 |
| Bam | Dom spokojnej starości, Oostende | 799 |
| MBG | Szkola, Antwerpia | 641 |
| West Construct N.V. | Stacja uzdatniania wody, Eeklo | 716 |
| BAM Contractors N.V. | Stacja trafo, Brugge | 424 |

2.3.5. Szanse i zagrożenia

Według unijnego biura statystycznego Eurostat belgijski PKB wzrośnie w 2018 roku o 1,4%. Dla porównania: prognozowany wzrost gospodarczy w 2018 roku w Holandii to 2,2%, a w Niemczech 2,1%.

Oznacza to, mniejszy wzrost niż w roku ubiegłym jeżeli chodzi o Belgię. Może to spowodować przerzucenie aktywności na rynek niemiecki.

Mimo że gospodarki tych krajów mają się w przyszłym roku rozwijać szybciej, to wzrost płac będzie tam niższy niż w Belgii. Według Korn Ferry Hay Group płace w Holandii i w Niemczech wzrosną w 2018 roku o 2,5%, a na przykład we Francji tylko o 1,7%.

2.3.6. Strategiczne priorytety

Strategicznym celem ERBUD International jest umacnianie pozycji na rynkach: belgijskim, holenderskim. W szczególności Spółka zamierza wykorzystać obecną koniunkturę w Belgii na inwestycje w zakresie budynków użyteczności publicznej (głównie szpitali i szkół).

Na koniec 2017 r. Spółka posiadała portfel zleceń o wartości 4,6 mln zł.

2.4. GWI BAUUNTERNEHMUNG GmbH

2.4.1. Przedmiot działalności

Grupa ERBUD jest obecna na niemieckim rynku od 1993 r. Grupa działa na tym rynku za pośrednictwem GWI BAUUNTERNEHMUNG GmbH (GWI). Spółka ta, z siedzibą w Düsseldorfie specjalizuje się w budownictwie ogólnym.

W grudniu 2017 r. GWI zatrudniała 79 pracowników.

2.4.2. Władze statutowe

Od 1 stycznia 2007 r. funkcję Prezesa Zarządu GWI GmbH sprawuje pan Axel Wahl.

2.4.3. Sytuacja na rynku

W 2017 r. produkt krajowy brutto w gospodarce niemieckiej zwiększył się o 2,2% co oznacza najwyższe tempo wzrostu gospodarczego od sześciu lat. Jak wyjaśnia Destatis, ubiegłoroczna dobra koniunktura to efekt przede wszystkim bodźców wewnętrznych, w tym wzrostu prywatnych wydatków konsumpcyjnych o 2,0 proc. i inwestycji brutto o 3,6 proc. Eksport zwiększył się o 4,7 proc., a import o 5,2 proc. Liczba zatrudnionych wynosiła w 2017 roku średnio 44,3 mln czyli więcej niż kiedykolwiek od czasu zjednoczenia Niemiec. W porównaniu z rokiem 2016 był to wzrost o 638 tys. osób i o 1,5 proc. "Wzrost ten był rezultatem zwiększenia zatrudnienia w sferze opieki socjalnej. Zwiększenie odsetka ludności zawodowo czynnej jak też napływ siły roboczej z zagranicy zrównoważyły spowodowane starzeniem się społeczeństwa efekty demograficzne" - zaznaczył w swym komunikacie Destatis.

2.4.4. Podpisane kontrakty w 2017 r.

W 2017 r. Spółka pozyskała kontrakty o łącznej wartości 56 mln EUR, w tym m.in..

Kontrakty zawarte w 2017 r.

| Zleceniodawca | Nazwa budowy | Wartość kontraktu w tys. euro |
|---|-------------------------|-------------------------------|
| IPG Grundstücks- und Verwaltungsgesellschaft | Rhein Tower | 10.997 |
| Ralf Schmitz GmbH & Co. KgaA | Greifweg Düsseldorf | 1.784 |
| Ralf Schmitz GmbH & Co. KgaA Rubenstrasse Düsseldorf | Rubenstrasse Düsseldorf | 978 |

| | | |
|---|------------------------------|-------|
| Conesta Projekt Duisburg APH & BW Duisburg | APH & BW Duisburg | 4.700 |
| Stadtwerke Hürth | Stadtwerke Hürth | 175 |
| Projekt Radeberger Strasse / Projekt Dreherstraße | Dreherstraße Düsseldorf | 4.599 |
| KQ Core S.C.S. | Fluchttreppenhaus KÖ47 | 540 |
| Stadtwerke Hürth | Dampfturbine Hürth | 3.890 |
| KÖ Quartier | KQ Development S.C.S. | 9.600 |
| Conesta Consulting & Construction | APH Düsseldorf | 5.917 |
| Siemens Wind Power GmbH & Co. KG | Hamburg FES Forschungsanlage | 2.648 |
| Vattenfall Europe Wärme AG | Arge Ersatz Reuter C | 8.800 |
| Matthäi | Berlin Marzahn GuD | 2.000 |

2.4.5. Główne realizacje 2016 r.

W 2016 r. spółka GWI zakończyła następujące projekty:

- Budowę dwukondygnacyjnego budynku spa Vabali nad Elbsee w Düsseldorfie. Zakres robót obejmował: stan surowy zamknięty, wykończenie pod klucz łącznie z infrastrukturą zewnętrzną i zagospodarowaniem terenu.
- Budynki mieszkalne *West Park* z 141 mieszkaniami, przedszkolem oraz 144 miejscami parkingowymi. 40% kosztów budowy zostało sfinansowane ze środków publicznych, zaś pozostałe 60% z prywatnych w ramach niskoczynszowego budownictwa na wynajem. Zakres robót: generalne wykonawstwo obejmujące wszystkie prace projektowe i budowę obiektu pod klucz.
- Udział w konsorcjum budującym stan surowy obiektów W&W-Campus w Kornwestheim. Do 2018 r. na powierzchni około 20 tys. m² powstaną dwa biurowce, oferujące miejsca pracy dla 1 200 osób. Wartość pierwszego etapu inwestycji wynosi 130 mln euro.

2.4.6. Szanse i zagrożenia

Eksperti przewidują na 2018 setki tysięcy nowych miejsc pracy w Niemczech, co znowu polepszy i tak już znakomitą sytuację na rynku pracy. Świetnie mają się też niemieckie firmy. Boom ten umożliwi kwitnącą gospodarkę; niemiecki PKB ma wzrosnąć w 2018 o dobre dwa procent. W silnych gospodarczo regionach, takich jak Bawaria czy Badenia-Wirtembergia w 2018 r. może panować wręcz „pełne zatrudnienie”.

Niemiecka gospodarka jest w doskonałej formie. To głównie zasługa przemysłu wytwórczego, który korzysta z poprawy koniunktury w strefie euro i reszcie świata. Ten sektor będzie nadal zwiększał eksport i aktywność inwestycyjną" – napisali w czwartkowym komunikacie ekonomiści Ifo.⁶

2.4.7. Strategiczne priorytety

⁶ Źródło: Grzegorz Siemiończyk – parkiet.pl

Spółka GWI planuje wykorzystać szanse wynikające z przewidywanego rozwoju niemieckiej gospodarki, w tym w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Na koniec 2017 r. w portfelu zamówień GWI znajdowały się zlecenia o wartości 186,75 mln zł. (45 mln EUR).

2.5. Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowo-Inżynierskiego S.A.

2.5.1. Przedmiot działalności

Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowo-Inżynierskiego S.A. (PBDI) zajmuje się realizacją:

- Robót drogowych,
- Robót ziemnych przy budowach galerii handlowych i innych obiektów użyteczności publicznej,
- Robót budowlanych i elektroenergetycznych przy budowie farm fotowoltaicznych,
- Robót związanych z eksploatacją farm wiatrowych.

Na koniec 2017r. Spółka zatrudniała 288 pracowników.

2.5.2. Zarząd

W 2017 roku Zarząd Spółki stanowili:

do 30.09.2017 roku:

- Jacek Leczkowski – Prezes Zarządu,
- Roman Rubach – Wiceprezes Zarządu,

od 01.10.2017 roku Zarząd Spółki pracował w trzyosobowym składzie:

- Jacek Leczkowski – Prezes Zarządu,
- Roman Rubach – Wiceprezes Zarządu,
- Paweł Średniawa – Wiceprezes Zarządu.

2.5.3. Sytuacja na rynku

Obecnie Spółka swoją aktywność przejawia głównie na rynku budownictwa drogowego zarówno lokalnym, jak i ogólnokrajowym. Rynek budownictwa OZE, w którym przez lata Spółka zbudowała bogate kompetencje dotknęło spowolnienie – inwestycje wiatrowe nie są realizowane, obserwujemy początki realizacji inwestycji fotowoltaicznych. Koniunkturę na rynku budownictwa drogowego wyznaczała m.in. stopień zaawansowania wykorzystania środków unijnych, w szczególności z Programu Infrastruktura i Środowisko. Od drugiej połowy 2016 r. przyspieszono nabory konkursowe i podpisywanie umów dla projektów drogowych. Popyt na usługi w tym segmencie jest wysoki jednak sposób rozdziału zleceń pomiędzy wykonawców, duża konkurencja powodują ciągłą presję na cenę realizowanych robót. Obserwowane zwiększenie kosztów zatrudnienia, zwiększenie kosztów materiałów, zmniejszenie dostępności materiałów, zmniejszenie dostępności podwykonawców sugerują ostrożne podejście do akwizycji kolejnych zleceń.

2.5.4. Umowy podpisane w 2017 r.

Umowy podpisane w okresie od 1 stycznia 2017 r. do dnia publikacji raportu

(umowy o wartości jednostkowej powyżej 500 tys. zł)

| Data zawarcia umowy | Inwestor | Przedmiot umowy | Wartość umowy netto w tys. zł |
|---------------------|----------|-----------------|----------------------------------|
|---------------------|----------|-----------------|----------------------------------|

| | | | |
|------------|--|---|--------|
| 18.01.2017 | Urząd Miasta Toruń | Remonty i naprawy cząstkowe jezdni oraz chodników na terenie Torunia - część nr 1 - drogi krajowe | 558 |
| 18.01.2017 | Urząd Miasta Torunia | Remonty i naprawy cząstkowe jezdni oraz chodników na terenie Torunia - część nr 3 | 1 681 |
| 06.02.2017 | Powiat Toruński | Przebudowa drogi powiatowej nr 2003C Siemoń - Łążyn, oraz 2015C Siemoń - Wybzc | 3 249 |
| 09.02.2017 | Powiat Włocławski | Rozbudowa drogi powiatowej 2905C Szpetal Górny - Kulin (ul. Dobrzyńska). | 4 718 |
| 02.03.2017 | Ampol - Merol sp. z o.o. | | 5 799 |
| 08.03.2017 | Gmina Obrowo | Przebudowa dróg gminnych G101023C oraz G101024C w miejscowości Głogowo | 829 |
| 24.03.2017 | Gmina Ryńsk | Przebudowa dróg gminnych nr 070319C i nr 070320C relacji Czystochleb - Małe Radowiska | 1 074 |
| 31.03.2017 | Powiat Aleksandrowski | Przebudowa drogi powiatowej nr 2603C Ciechocinek - Siutkowo odcinek ulica Ciechocińska w Nieszawie | 1 642 |
| 12.04.2017 | Gmina Miasto Włocławek | Rozbudowa ul. Grodzkiej wraz z infrastrukturą towarzyszącą. | 3 891 |
| 01.06.2017 | Województwo Zachodniopomorskie | Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 102 na odcinku Łukęcin -Lędzin | 28 079 |
| 07.06.2017 | Powiat Chełmiński | Przebudowa drogi powiatowej nr 1628C Trzebcz Królewski - Zegartowice | 2 080 |
| 20.06.2017 | Województwo Zachodniopomorskie | Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 203 Darłowo - granica województwa - etap I przebudowa ul. Tynieckiego w m. Darłowo | 6 331 |
| 22.06.2017 | Województwo Zachodniopomorskie | Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 102 na odcinku Międzywodzie - Dziwnów | 9 455 |
| 28.06.2017 | Aparator S.A. | | 1 800 |
| 12.07.2017 | Galeria Libero - Projekt Echo - 120 sp. z o.o. sp k. | Wykonanie robót drogowych i sieciowych przy obiekcie - Centrum Handlowe "Libero" - Katowice, ul. Kościuszki, ul. Kolejowa | 38 900 |
| 21.07.2017 | Gmina Lubicz | Przebudowa dróg gminnych w miejscowościach Lubicz Dolny, Złotoria, Rogowo | 1 653 |
| 21.07.2017 | Chatteris Investments zp. z o.o. | Wykonanie kompleksowych robót elektroenergetycznych i niezbędnych robót budowlanych dla budowy zespołu elektrowni fotowoltaicznych: Mierki I, Mierki II, Mierki II, Mierki IV, Mierki V, Mierki VI, Dobrcz I, Dobrcz II, Dobrcz II, Dobrcz VI | 28 903 |
| 27.07.2017 | Clean Wind Energy Ltd. | Wykonanie projektu budowlanego Farmy Wiatrowej Aran | 2 000 |

| | | | |
|------------|-------------------------------------|---|--------|
| 25.08.2017 | PORR S.A. | Rozbudowa i przebudowa ciągu drogowego ul. Przemysłowej, ul. Kostrogaj i Wiadukt w Płocku wraz z niezbędną infrastrukturą w celu udostępnienia terenów inwestycyjnych na osiedlu Łukasiewicza i Trzepowo. | 17 614 |
| 28.08.2017 | Powiat Kołobrzeski | Przebudowa drogi powiatowej nr 3309Z Rościęcino - Rzesznikowo | 4 371 |
| 01.09.2017 | Powiat Golubsko-Dobrzyński | Remont nawierzchni dróg powiatowych cz. I | 825 |
| 14.09.2017 | Gmina Łysomice | Przebudowa drogi gminnej nr 100626C Kamionki Duże - Kamionki Małe | 1 215 |
| 25.09.2017 | Gmina Lubicz | Przebudowa dróg gminnych w miejscowościach Młyniec i Krobia | 892 |
| 25.09.2017 | Województwo Zachodniopomorskie | Przebudowa drogi wojewódzkiej nr 206 Mokre - Naclaw | 2 220 |
| 03.11.2017 | ADV Por Property Investment S.A. sk | kompleksowa realizacja robót drogowych na drogach publicznych, na nieruchomościach położonych w Bydgoszczy w rejonie ulic Inflancka/Fordońska/Pilicka | 5 200 |
| 06.11.2017 | Gmina Obrowo | Wykonanie nawierzchni dróg gminnych w miejscowościach Brzozówka, Głogowo, Dobrzejewice Szembekowo, Łążyn, Obrowo, Zębowo | 2 231 |
| 15.11.2017 | Gmina Lubicz | Przebudowa drogi gminnej - ul. Bankowej wraz z rozbudową skrzyżowania ul. Bankowej z ul. Piaskową w Lubiczu Górnym | 1 309 |
| 20.11.2017 | Gmina Miasta Toruń | Przebudowa ul. św. Antoniego | 2 355 |
| 23.11.2017 | Gmina Miasta Toruń | budowa ul. Hubego w Toruniu etap II | 641 |
| 08.01.2018 | Gmina Miasta Toruń | utrzymanie oznakowania pionowego oraz elementów bezpieczeństwa ruchu drogowego w granicach administracyjnych miasta Torunia | 649 |
| 29.01.2018 | Eko Park XX sp. z o.o. | Budowa farmy fotowoltaicznej Bielawki | 1 039 |
| 29.01.2018 | Solar Star sp. z o.o. | Budowa farmy fotowoltaicznej Lubin I | 1 225 |
| 29.01.2018 | YGE Poland Solar 6 sp. z o.o. | Budowa farmy fotowoltaicznej Mroczeń II | 1 257 |
| 29.01.2018 | YGE Poland Solar 6 sp. z o.o. | Budowa farmy fotowoltaicznej Bukowica | 1 242 |
| 29.01.2018 | Quintax Solar I sp. z o.o. | Budowa farmy fotowoltaicznej Zelgno | 986 |
| 29.01.2018 | YGE Poland Solar 6 sp. z o.o. | Budowa farmy fotowoltaicznej Parzęczewo | 1 273 |

2.5.5. Realizacje w 2017 r.

Wśród najważniejszych projektów realizowanych przez PBDI w 2017 roku wskazać należy min:

- Roboty ziemne wraz z wykonaniem płyty dennej w technologii białej wanny i roboty drogowe przy budowie Galerii Handlowej Młociny.
- Przebudowę drogi wojewódzkiej nr 203 na odcinku Dąbki-Darłowo.
- Wykonanie dokumentacji projektowej zmian, ewentualną optymalizację, wybudowanie, sfinansowanie i przekazanie do użytkowania Zbiorczej Drogi Południowej na odcinku od ul. Jaworzyńskiej do al. Rzeczypospolitej w Legnicy.
- Budowa zbiorników na nawozy płynne w Szczytnikach
- Budowa farm fotowoltaicznych Mierki, Dobrcz

2.5.6. Szanse i zagrożenia

Potencjał rynku budownictwa drogowego w Polsce jest ogromny. Program Budowy Dróg Krajowych na lata 2014-2023 (z perspektywą do 2025 r.) zakłada, że na budowę dróg ekspresowych, autostrad, obwodnic oraz utrzymanie standardów technicznych istniejącej sieci drogowej przeznaczone zostanie w sumie ponad 130 mld zł. Ponadto, na rozwój gminnej i powiatowej infrastruktury drogowej w latach 2016-2020 Budżet Państwa planuje wydać 4 mld zł.

Dobre perspektywy rysują się również przed segmentem Odnawialnych Źródeł Energii (OZE). Z wypowiedzi przedstawicieli rządu wynika, że Polska ma aspiracje by osiągnąć uzgodniony z Unią Europejską cel – 15% energii z OZE do roku 2020. Trwają obecnie prace nad nowelizacją ustawy o OZE (tzw. „ustawy wiatrakowej”), której celem jest m.in. przywrócenie możliwości jednolitego opodatkowania elektrowni wiatrowych oraz zmiana przepisów przewidujących trzy lata na dokończenie rozpoczętych budów elektrowni wiatrowych. Pozytywne sygnały dotyczą również rozwoju fotowoltaiki w Polsce – media podają informacje o przygotowywanych aukcjach na około 700 MW w tej technologii.

Duże skumulowanie robót budowlanych w krótkim okresie czasu niesie za sobą ryzyka związane ze wzrostem cen materiałów, oraz ich dostępnością (ograniczone moce produkcyjne, ograniczenia związane z logistyką i transportem). Dużym ryzykiem dla firm budowlanych jest obserwowany od dłuższego już czasu niedobór siły roboczej a co za tym idzie znacząco zwiększające się koszty wynagrodzeń.

2.5.7. Strategiczne priorytety

PBDI zamierza utrzymać swoją pozycję lidera w branży budownictwa Odnawialnych Źródeł Energii wypracowaną przy budowie farm wiatrowych. Kompetencje, przede wszystkim elektroenergetyczne, zdobyte przy realizacji projektów wiatrowych Spółka z powodzeniem wykorzystuje przy realizacji projektów fotowoltaicznych.

PBDI zamierza utrzymać swoją aktywność w sektorze budownictwa drogowego poprzez uczestnictwo w postępowaniach przetargowych na terenie całego kraju. Przy doborze zleceń Spółka zwraca szczególną uwagę na minimalizację zidentyfikowanych ryzyk.

W rok 2018 Spółka weszła z portfelem zleceń o wartości ponad 130 mln zł, wobec 120 mln zł rok wcześniej.

2.6. ERBUD Industry Sp. z o.o.

2.6.1. Przedmiot działalności

ERBUD Industry Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu powstała w grudniu 2000 r. Jest podmiotem dominującym dla Grupy Kapitałowej ERBUD Industry, którą wraz z nią tworzą następujące spółki:

- ERBUD Industry Centrum Sp. z o.o.,
- ERBUD Industry Pomorze Sp. z o.o.,
- ERBUD Industry Południe Sp. z o.o.

W ERBUD Industry Sp. z o.o. funkcjonują dwa pionierzy:

- Pion Inżynierii, który skupia się na oferowaniu takich prac jak: modernizacja obiektów przemysłowo-energetycznych, budowa ciągów technologicznych, przygotowanie dużych projektów.
- Pion Serwisu, koncentrujący się na działalności spółek zależnych, które oferują usługi w zakresie: budowy, remontów, modernizacji instalacji przemysłowych i energetycznych, diagnostyki maszyn i urządzeń przemysłowych, doradztwa organizacyjno-technicznego oraz badań technicznych.

W 2017 r. spółka prowadziła działania na rzecz pozyskania i realizacji projektów inżynieryjno-budowlanych, specjalizując się w usługach projektowania, budowania i serwisu dla energetyki i przemysłu.

ERBUD Industry stosuje zintegrowany system zarządzania i posiada doświadczenie w zakresie kompleksowej realizacji obiektów przemysłowych, włącznie z infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną, projektowaniem i wykonawstwem linii technologicznych, w szczególności dla energetyki i przemysłu, oraz kompleksowym wykonawstwem obiektów inżynieryjno-technicznych i ma następujące certyfikaty:

- BS OHSAS 18001:2007,
- PL-EN ISO 9001:2009,
- PN-EN 14001:2005,
- PN-N 18001:2004.

ERBUD Industry Sp. z o.o. z dniem 1 lipca 2017 r. zmieniła strukturę organizacyjną pionu inżynierii łącząc oddziały w jedną strukturę funkcjonalną. Na koniec 2017 r. spółka ta zatrudniała 72 pracowników.

2.6.2. Władze statutowe

Do 2 stycznia 2017 r. Zarząd ERBUD Industry Sp. z o.o. działał w następującym składzie:

- Mirosław Białogłowski – Członek Zarządu,
- Mariusz Grochowski – Członek Zarządu,
- Marcin Nowicki – Członek Zarządu.

Dnia 23 grudnia 2016 r. Rada Nadzorcza ERBUD Industry Sp. z o.o. powołała z dniem 2 stycznia 2017 r. Pana Pawła Smoleń na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki. Od 2 stycznia 2017 r. do 16 października 2017 r. Zarząd ERBUD Industry Sp. z o.o. działał w następującym składzie:

- Paweł Smoleń – Prezes Zarządu,
- Mirosław Białogłowski – Członek Zarządu,
- Mariusz Grochowski – Członek Zarządu,
- Marcin Nowicki – Członek Zarządu.

W dniu 13 września 2017 r. Prezes Zarządu ERBUD Industry Sp. z o.o. Paweł Smoleń złożył rezygnację ze stanowiska. Rezygnacja weszła w życie 16 października 2017 r.

Począwszy od 17 października 2017 r. do końca 2017 r. Zarząd ERBUD Industry Sp. z o.o. działał w następującym składzie:

- Mirosław Białogłowski – Członek Zarządu,
- Mariusz Grochowski – Członek Zarządu,
- Marcin Nowicki – Członek Zarządu.

Na dzień sporządzenia Sprawozdania w skład Zarządu Spółki wchodził:

- Mirosław Białogłowski – Członek Zarządu,
- Mariusz Grochowski – Członek Zarządu,
- Marcin Nowicki – Członek Zarządu.

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 28 marca 2017 r. Rada Nadzorcza ERBUD Industry Sp. z o.o. działała w następującym składzie:

- Agnieszka Głowacka,
- Józef Adam Zubelewicz,
- Belinda Anna Śliwińska.

Uchwałą nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników ERBUD Industry Sp. z o.o. z dnia 28 grudnia 2016 r. zmieniono umowę spółki, ustanawiając Zgromadzenie Wspólników oraz Zarząd jedynymi organami tej spółki. Ww. zmiana umowy spółki została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 28 marca 2017 r. Począwszy od 28 marca 2017 r. Rada Nadzorcza ERBUD Industry Sp. z o.o. przestała być organem spółki.

2.6.3. Sytuacja na rynku

W zakresie budownictwa energetycznego nadal notuje się niski stopień rozpoczętych inwestycji. Rozpoczął się proces modernizacji obiektów energetycznych w ciepłownictwie polegający na dostosowaniu ich do nowych norm emisji, w czym spółka upatruje szansę rynkową.

2.6.4. Realizacje w 2017 r.

Jednym z ważniejszych projektów zakończonych w 2017 r. była realizacja dla RAFAKO S.A. kompleksowych robót budowlanych – w tym budynku kotłowni i maszynowni – instalacji nawęglania i montażu turbiny w nowej elektrociepłowni o mocy 25 MWe w Zakładach Azotowych Kędzierzyn Koźle S.A.

Kontynuowane w 2017 r. kluczowe realizacje to :

- przemiałownia kamienia wapiennego w Elektrowni Turów w Bogatyni (klient: PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonalna S.A.),
- instalacja odzotowania spalin w Elektrowni Pomorzany (klient: PGE GiEK S.A.),
- prace budowlane dla bloku wielopaliwowego 220 MWe w Elektrociepłowni Zabrze (klient: Fortum Silesia S.A.).

2.6.5. Główne umowy podpisane w 2017 r.

Istotnym kontraktem podpisanym w 2017 r. była umowa z Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. na wykonanie w formule pod klucz modernizacji instalacji oczyszczania spalin w ciepłowni w Częstochowie. Prace zakończą się we wrześniu 2019 r. Realizacja ta wpisuje się w nowo otwarty cykl inwestycji przemysłowych służących poprawie jakości powietrza w Polsce.

2.6.6. Szanse i zagrożenia

Infrastruktura energetyczna w Polsce wymaga gruntownej modernizacji pod kątem dostosowania do norm środowiskowych oraz zwiększenia niezawodności dostaw energii.

Szacowane przez Urząd Regulacji Energetyki łączne nakłady inwestycyjne na budownictwo energetyczne planowane na lata 2014-2028 wynoszą aż 97 mld zł.

Pozyskany w 2017 r. kontrakt dla Fortum przy modernizacji kotłów ciepłowniczych jest szansą dla spółki na uzyskanie referencji i aktywny udział w realizacji kolejnych podobnych projektów w branży.

2.6.7. Kierunki rozwoju

Główne cele strategiczne ERBUD Industry Sp. z o.o. to:

- Uzyskanie istotnej pozycji w modernizacji kotłów ciepłowniczych w związku z koniecznością dostosowania tych źródeł do nowych norm emisji.
- Pozyskanie kompetencji w zakresie budowy nowych źródeł na paliwa gazowe.
- Utrzymanie pozycji w zakresie budowy instalacji ochrony środowiska.
- Bezpieczny rozwój biznesowy – odpowiedzialny partner. Zrównoważony wzrost obrotów, realizowanie założonych wyników, utrzymywanie płynności.

Celem ERBUD Industry Sp. z o.o. jest zwiększenie skali działalności dzięki posiadanym zdolnościom do kompleksowej obsługi inwestycji w zakresie projektowania i wykonawstwa, nie tylko obiektów na potrzeby sektora energetycznego i przemysłu, ale także instalacji spełniających najbardziej wyśrubowane normy techniczne i środowiskowe.

2.7. ERBUD Industry Pomorze Sp. z o.o.

2.7.1. Przedmiot działalności

Podstawowym przedmiotem działalności ERBUD Industry Pomorze Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku są usługi w zakresie serwisu urządzeń energetycznych, elektrycznych, przemysłowych, remontów i modernizacji obiektów energetycznych i przemysłowych, budowy rurociągów, instalacji elektrycznych oraz prefabrykacji konstrukcji stalowych.

Spółka posiada dwa oddziały: w Gdańsku i Toruniu. Na koniec 2017 r. zatrudniała 122 pracowników.

2.7.2. Władze statutowe

W 2017 r. oraz na dzień sporządzenia Sprawozdania Zarząd Spółki stanowili:

- Roman Nagórski – Prezes Zarządu,
- Janusz Gorczyński – Wiceprezes Zarządu.

W ciągu 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki była czteroosobowa:

- Mariusz Grochowski – Przewodniczący,
- Marcin Nowicki – Zastępca Przewodniczącego,
- Mirosław Białogłowski – Członek,
- Włodzimierz Czystowski – Sekretarz.

Na dzień sporządzania Sprawozdania (począwszy od 1 stycznia 2018 r.) skład Rady Nadzorczej Spółki jest następujący:

- Mariusz Grochowski – Przewodniczący,
- Marcin Nowicki – Zastępca Przewodniczącego,
- Mirosław Białogłowski – Członek,
- Joanna Piersa – Sekretarz.

Na skutek złożonej przez Pana Włodzimierza Czystowskiego rezygnacji z funkcji Sekretarza Rady Nadzorczej Spółki (ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2017 r.), w dniu 21 grudnia 2017 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki powołało Panią Joannę Piersa na funkcję Sekretarza Rady Nadzorczej Spółki począwszy od 1 stycznia 2018 r.

2.7.3. Realizacje w 2017 r.

Spółka główne realizacje skupiała wokół prac serwisowych i remontowych na rynku EDF Polska S.A. Oddział Wybrzeże w Gdańsku. Jako największe zadania należy wymienić modernizację wymienników wody chłodzącej w Gdyni i Gdańsku, jak i remont kapitalny turbiny TG-1 w Gdyni. Oddział w Toruniu realizował prace dla ERBUD Industry Sp. z o.o. w zakresie demontażu i montażu wentylatorów spalin na projekcie w Pomorzanych, ponadto wyprodukował tzw. dukty spalin dla LOTOS S.A., jak i kontynuował współpracę z Outotek GmbH produkując wysokospecjalistyczne wymienniki ciepłownicze dla przemysłu chemicznego.

2.7.4. Kierunki rozwoju

Spółka zamierza poszerzać obszar swej działalności, w szczególności na rynku Grupy LOTOS, jednocześnie koncentrując się na obecnym zakresie prowadzonej działalności. W grudniu 2017 r. portfel zleceń Spółki wynosił 9,8 mln zł (nie uwzględnia wygranej licytacji na remont kapitalny kotła w Gdańsku w kwocie 9,5 mln), wobec 14 mln zł rok wcześniej.

2.8. ERBUD Industry Centrum Sp. z o.o.

2.8.1. Przedmiot działalności

ERBUD Industry Centrum Sp. z o.o. (poprzednio Engorem Sp. z o.o.) z siedzibą w Łodzi powstała w 1994 r. Działa ona w sektorze usług i specjalizuje się w remontach urządzeń energetycznych, ciepłowniczych, elektrycznych, AKPiA (Aparatura Kontrolno-Pomiarowa i Automatyka) oraz instalacji przemysłowych i komunalnych.

Na koniec 2017 r. Spółka zatrudniała 425 pracowników.

2.8.2. Władze Spółki

W 2017 r. oraz na dzień sporządzania Sprawozdania Zarząd Spółki stanowili:

- Paweł Mścichowski – Prezes Zarządu, Dyrektor Naczelny,
- Michał Bursa – Wiceprezes Zarządu, Dyrektor Techniczny.

W ciągu 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki była czteroosobowa:

- Mariusz Grochowski – Przewodniczący,
- Marcin Nowicki – Zastępca Przewodniczącego,
- Mirosław Białogłowski – Członek,
- Włodzimierz Czystowski – Sekretarz.

Na dzień sporządzania Sprawozdania (począwszy od 1 stycznia 2018 r.) skład Rady Nadzorczej Spółki jest następujący:

- Mariusz Grochowski – Przewodniczący,
- Marcin Nowicki – Zastępca Przewodniczącego,
- Mirosław Białogłowski – Członek,
- Joanna Piersa – Sekretarz.

Na skutek złożonej przez Pana Włodzimierza Czystowskiego rezygnacji z funkcji Sekretarza Rady Nadzorczej Spółki (ze skutkiem na 31 grudnia 2017 r.), w dniu 21 grudnia 2017 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki powołało Panią Joannę Piersa na funkcję Sekretarza Rady Nadzorczej Spółki począwszy od 1 stycznia 2018 r.

2.8.3. Realizacje w 2017 r.

Spółka realizowała głównie remonty urządzeń podstawowych na terenie łódzkich Elektrociepłowni na zlecenie Veolii Łódź S.A. W okresie postępu letniego zakładów przeprowadzono również remonty armatury sieci wodnej i parowej oraz urządzeń pomocniczych, elektrycznych i AKPiA. W ramach robót branży ciepłowniczej Spółka wykonywała remonty i modernizację sieci ciepłowniczych oraz budowała nowe przyłącza ciepłownicze oraz modernizowała węzły cieplne.

Poza Łodzią Spółka zrealizowała istotne remonty na rynku CIECH Janikowo i Inowrocław na łączną kwotę 12 mln zł, wykonano roczny przegląd i remont okresowy po drugim roku eksploatacji Zakładu Termicznego Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych w Koninie, kontynuowano prace w zakresie świadczenia usług utrzymania sprzętu i infrastruktury technologicznej dla zakładów grupy Pfeleiderer w Wierszowie i Grajewie jak i wykonano dwa projekty remontowe na terenie Niemiec w Zakładach Baruth i Gutersloh.

2.8.4. Przewidywany rozwój

Przy malejących zakresach prac w Veolia Energia Łódź S.A., ERBUD Industry Centrum Sp. z o.o. będzie działać na rzecz pozyskania nowych kontrahentów oraz poszerzenia profilu działalności o nowe usługi. W grudniu 2017 r. portfel zleceń Spółki opiewał na 35 mln zł wobec 50 mln zł rok wcześniej.

2.9. ERBUD Industry Południe Sp. z o.o.

2.9.1. Przedmiot działalności

ERBUD Industry Południe Sp. z o.o. z siedzibą w Będzinie jest obecna na rynku od lipca 1998 r. Świadczy usługi remontowo-serwisowe urządzeń w elektrowniach, elektrociepłowniach oraz zakładach przemysłowych.

Działalność operacyjna Spółki jest prowadzona poprzez dwa oddziały: Oddział Będzin i Oddział Rybnik.

Na koniec 2017 r. w ERBUD Industry Południe Sp. z o.o. było zatrudnionych 112 pracowników.

2.9.2. Władze Spółki

W 2017 r. oraz na dzień sporządzania Sprawozdania Zarząd Spółki stanowili:

- Dariusz Badeja – Prezes Zarządu,
- Tomasz Swaryczewski – Wiceprezes Zarządu.

W ciągu 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki była czteroosobowa:

- Mariusz Grochowski – Przewodniczący,
- Marcin Nowicki – Zastępca Przewodniczącego,
- Mirosław Białogłowski – Członek,
- Włodzimierz Czystowski – Sekretarz.

Na dzień sporządzania Sprawozdania (począwszy od 1 stycznia 2018 r.) skład Rady Nadzorczej Spółki jest następujący:

- Mariusz Grochowski – Przewodniczący,
- Marcin Nowicki – Zastępca Przewodniczącego,
- Mirosław Białogłowski – Członek,
- Joanna Piersa – Sekretarz.

Na skutek złożonej przez Pana Włodzimierza Czystowskiego rezygnacji z funkcji Sekretarza Rady Nadzorczej Spółki (ze skutkiem na 31 grudnia 2017 r.), w dniu 21 grudnia 2017 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki powołało Panią Joannę Piersa na funkcję Sekretarza Rady Nadzorczej Spółki począwszy od 1 stycznia 2018 r.

2.9.3. Realizacje w 2017 r.

W ciągu 2017 r. ERBUD Industry Południe realizował m.in. prace związane z:

- wymianą Obrotowego Podgrzewacza Powietrza kotła w EDF S.A. Oddział w Rybniku,
- remontem średniego kotła fluidalnego w El. Sierszy dla Tauron Wytwarzanie
- modernizacją urządzeń pomocniczych w EDF S.A. w elektrowni Rybnik,

- serwisowaniem urządzeń kotłowych dla SEJ S.A. w Jastrzębiu,
- serwisowaniem urządzeń kotłowych dla ZEC Katowice,
- modernizacją elektrofiltra dla PEC Gliwice,
- remontami kotłów dla El. Będzin.

2.9.4. Przewidywany rozwój

ERBUD Industry Południe Sp. z o.o. zamierza kontynuować działalność na dotychczasowym rynku kładąc jednocześnie nacisk na rozwój kompetencji, głównie w obszarze ciśnieniowym, jak i wykorzystując ustawy antysmogowe, by rozwijać projekty wokół sieci ciepłowniczych na rynku śląskim.

Ponadto Spółka ze względu na kompetencje montażowe dedykowana jest do współpracy na projektach zagranicznych w Niemczech, Francji i Szwecji.

Przewiduje się, że zapotrzebowanie na energię w Krajowym Systemie Elektroenergetycznym, jak również na ciepło systemowe będzie wzrastać w okresie najbliższych lat o 1-3% w ujęciu rocznym. Przy czym w przypadku spowolnienia tempa wzrostu PKB zużycie energii utrzyma się na obecnym poziomie.

Spodziewany jest stabilny wzrost rynku usług remontowo-serwisowych, wynikający m.in. z potrzeb modernizacyjnych związanych z wymaganiami Dyrektywy 2001/80, jak i rozpoczęciem projektów modernizacyjnych sieci ciepłych.

Rynek usług dla energetyki charakteryzuje się natężoną konkurencją oraz wysoką siłą przetargową nabywców usług. Zdaniem Spółki jednym ze skutecznych sposobów sprostania warunkom panującym na rynku (bez ponoszenia wysokich nakładów finansowych) jest wypracowanie racjonalnego modelu współpracy i aliansów strategicznych. Należy skoncentrować się na oferowaniu usług o złożonym charakterze w obszarze wysokich kompetencji organizacji, które zapewniają zysk i możliwość współpracy z konkurencją (m.in. poprzez łączenie się w konsorcja).

Wzrost zapotrzebowania na usługi serwisowe w energetyce, jak i działania zmierzające do wyeliminowania wewnętrznych słabości, pozwalają na umiarkowany optymizm w prognozowaniu wyników Spółki na lata 2018-2019.

W grudniu 2017 r. portfel zleceń Spółki wynosił 16 mln zł wobec 18 mln zł rok wcześniej.

2.10. ERBUD CUW Sp. z o.o.

2.10.1. Przedmiot działalności

W 2017 r. ERBUD CUW Sp. z o.o. działała jako dostawca usług back office dla GRUPY ERBUD (księgowość, kadry i płace, zarządzanie flotą, wspólne zakupy, usługi w zakresie IT). Siedzibą spółki jest Warszawa.

W dniu 31 grudnia 2017 r. spółka zatrudniała 62 pracowników.

2.10.2. Władze statutowe

Od 10 października 2016 r., tj. od dnia 31 grudnia 2017 r. Zarząd ERBUD CUW Sp. z o.o. działał w następującym składzie:

- Przemysław Kozłowski – Członek Zarządu,
- Włodzimierz Czystowski – Członek Zarządu.

W dniu 10 listopada 2017 Pan Przemysław Kozłowski złożył na ręce Zarządu ERBUD S.A. rezygnację z pełnionej funkcji z dniem 31 grudnia 2017.

W dniu 13 listopada 2017 Pan Włodzimierz Czystowski złożył na ręce Zarządu ERBUD S.A. rezygnację z pełnionej funkcji z dniem 31 grudnia 2017.

W dniu 20 grudnia 2017 roku Nadzwyczajne walne Zgromadzenie ERBUD CUW Sp. z o.o. powołało na stanowisko Prezesa Zarządu Panią Mariolę Zielińską. Uchwała weszła w życie 1 stycznia 2018 roku.

Wobec powyższego na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd ERBUD CUW Sp. z o.o. jest jednoosobowy:

- Mariola Zielińska – Prezes Zarządu

2.10.3. Plany na 2018 r. i lata następne

- ERBUD CUW Sp. z o.o. na podstawie umów dotyczących świadczenia usług w zakresie doradztwa gospodarczego i obsługi księgowej, kadrowo-płacowej, administracyjnej, informatycznej oraz wynajmu powierzchni biurowej świadczyła usługi w roku 2017 i będzie kontynuowała tę działalność w latach następnych.
- Grupa ERBUD będzie prowadziła w ramach ERBUD CUW Sp. z o.o. centralizację procesów obsługowych oraz ich standaryzację. Działania te mają się przyczynić do zwiększenia efektywności działania i obniżenia kosztów funkcjonowania poszczególnych spółek Grupy.
- Zarząd ERBUD CUW Sp. z o.o. będzie dążył do skrócenia procesów księgowych m.in. dzięki wprowadzeniu nowych narzędzi IT.

2.11. ERBUD Rzeszów Sp. z o.o.

2.11.1. Przedmiot działalności

Erbud Rzeszów Sp. z o.o. świadczy usługi związane z:

- ze wznoszeniem budynków i budowli w systemie Generalnego Wykonawstwa ze specjalizacją w zakresie obiektów służby zdrowia oraz przestrzeni publicznych
- realizacją projektów w systemie zaprojektuj, wybuduj, wyposaż
- z projektowaniem obiektów specjalizując się w obiektach dla służby zdrowia
- nadzorami inwestorskimi w tym także realizacją obiektów w systemie zaprojektuj i nadzoruj
- realizacją obiektów w systemie buduj i finansuj
- z usługami inżynieryjno-kosztorysowymi.

ERBUD RZESZÓW Sp z o.o. jest członkiem zbiorowym Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa Oddział w Rzeszowie skupiającego czołowe firmy budowlane z Podkarpacia.

Spółka po drugi raz z rzędu została wyróżniona w konkursie Diamenty Forbesa w kategorii firmy o przychodach ze sprzedaży do 50 mln PLN rocznie otrzymując w roku 2016 tytuł laureata 2 miejsce w woj (66 w kraju) w 2017 r odpowiednio 9 (407).

Wyróżnienia te przyznawane są firmom które w ostatnich trzech latach najszybciej zwiększały swoją wartość, publikują w Monitorze Polskim C swoje sprawozdania finansowe i posiadają współczynnik ryzyka niższy niż 4 , ocenianym wg ratingu Bisnode.

Na koniec 2017 r. Spółka zatrudniała 30 pracowników.

2.11.2. Zarząd

W 2017 r. Zarząd Spółki stanowili:

- Mirosław Młynarski – Prezes Zarządu,
- Walenty Twardy – Członek Zarządu,
- Wincenty Rut – Członek Zarządu

2.11.3. Sytuacja na rynku

Na rynku budowlanym pojawia się coraz więcej inwestorów nie podlegających przepisom ustawy Prawo Zamówień Publicznych, dla których najniższa cena nie jest jedynym kryterium wyboru oferenta i warunkiem podpisania umowy. Często, to uznana pozycja na rynku budowlanym (GRUPA ERBUD), poparta pozytywną opinią o jakości świadczonych usług decyduje o możliwości negocjacji pomiędzy inwestorem oraz wykonawcą i skutkuje podpisaniem umowy korzystnej dla obu stron. W pozyskiwaniu jak największej liczby takich inwestorów o sprawdzonej wiarygodności

ekonomicznej, Spółka widzi możliwość realizacji kontraktów, gwarantujących uzyskanie odpowiedniej rentowności, która zapewni jej płynność finansową, rozwój i odpowiednie funkcjonowanie.

Na kolejne lata Spółka planuje prowadzenie i rozwijanie dotychczasowej działalności w segmentach:

- wykonawstwo robót budowlanych, szczególnie w zakresie służby zdrowia o wartości jednostkowej od kilku do kilkunastu mln zł,
- realizacja projektów w systemie „zaprojektuj i wybuduj” oraz „zaprojektuj i nadzoruj”,
- w oparciu o utworzenie biura technicznego we Wrocławiu, Spółka planuje także rozszerzenie zasięgu działania na południową i centralną Polskę w zakresie nadzorów inwestycyjnych, oraz przygotowania terenów Inwestycyjnych .

Dotychczasowe doświadczenia i praktyka wysokokwalifikowanej kadry pozwala na optymizm w zakresie rozwoju tej branży usług. Umowy zawierane w tym zakresie charakteryzują się możliwościami pokrycia kosztów realizacji przedmiotu umowy w oparciu o kalkulację zysków. Spółka we współpracy z instytucjami finansowymi (banki BGK, Pekao SA, mBank) analizuje także możliwość realizacji kontraktów budowlanych z prefinansowaniem (zasada wykupu wierzytelności przez Bank). W ostatnim okresie Zarząd Spółki zaobserwował możliwości ofertowe w tym zakresie. Z uwagi na powyższe dalszy, stabilny rozwój Spółki działającej w strukturze Grupy ERBUD wydaje się oczywisty.

2.11.4. Umowy podpisane w 2017 r.

| Zamawiający | przedmiot kontraktu | wartość kontraktu netto | okres realizacji |
|---|---|-------------------------|-----------------------|
| Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej Powiatowy Szpital Specjalistyczny w Stalowej Woli 37-450 Stalowa Wola, ul. Staszica 4 | Budowa lądowiska wyniesionego w Powiatowym Szpitalu Specjalistycznym w Stalowej Woli | 4 837 200,00 | 18.05.2017-21.12.2017 |
| IMD w Warszawie, ul. Kasprzaka 17a, 01-211 Warszawa | Roboty budowlane, umowa konsorcjum Erbud Rzeszów Sp. z o.o., Dynamik Sp. z o.o. z siedzibą Mierzeja Wiśłana 6, 30-732 Kraków, Gobox Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Rzeszowskiej 135, 39-200 Dębica - zakres przypadający dla Lidera Erbud-Rzeszów Sp. z o.o. to 52% | 22 617 222,00 | 21.07.2015-30.06.2018 |
| BOUYGUES IMMOBILIER POLSKA Sp. z o.o.; al. Armii Ludowej 14; 00-638 Warszawa | Nadzór inwestorski | 692 988,59 | 12.03.2016-12.02.2018 |
| Elektra Invest Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Poznaniu, 61-763 ul. Wroniecka 21/3 | Wykonanie dokumentacji projektowej | 350 000,00 | 19.09.2016-31.08.2018 |
| Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej Powiatowy Szpital Specjalistyczny w Stalowej Woli 37-450 Stalowa Wola, ul. Staszica 4 | Przebudowa i rozbudowa Szpitalnego oddziału Ratunkowego Powiatowego Szpitala Specjalistycznego w Stalowej Woli | 7 062 500,00 | 04.05.2017-01.02.2018 |
| IMD w Warszawie, ul. Kasprzaka 17a, 01-211 Warszawa | Roboty budowlane, aneks do umowy konsorcjum Erbud Rzeszów Sp. z o.o., Dynamik Sp. z o.o. z siedzibą Mierzeja Wiśłana 6, 30-732 Kraków, Gobox Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Rzeszowskiej 135, 39-200 Dębica - zakres przypadający dla Lidera Erbud-Rzeszów Sp. z o.o. to 65% | 10 406 504,06 | 18.05.2017-30.06.2018 |
| Omex Sławomir Stepnowski, ul. Lrgnicka 52, 54-201 Wrocław | Kompleksowa realizacja robót budowlanych w ramach wykonania aranżacji jednostki biurowej nr 2B w będącym własnością Zleceniodawcy budynku biurowo-usługowym z mieszkaniem na ostatniej kondygnacji, zlokalizowanym przy ul. Braniborskiej 40 we Wrocławiu. | 216 640,20 | 05.07.2017-28.08.2017 |
| Omex Sławomir Stepnowski, ul. Lrgnicka 52, 54-201 Wrocław | Kompleksowa realizacja robót budowlanych w ramach wykonania aranżacji jednostki biurowej nr 4B w będącym własnością Zleceniodawcy budynku biurowo-usługowym z mieszkaniem na ostatniej kondygnacji, zlokalizowanym przy ul. Braniborskiej 40 we Wrocławiu. | 148 281,35 | 23.08.2017-23.10.2017 |
| Promenady Zita Sp. z o.o., ul. Dąbrowskiego 44, 50-457 Wrocław | Prace aranżacyjne i wykończeniowe, mające na celu dostosowanie lokalu położonego na parterze budynku C, do prowadzenia w nim przedszkola. | 288 638,68 | 13.10.2017-28.12.2017 |
| Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej Leżajsku 37-300 Leżajsk, ul. Leśna 22 | Rozbudowa o pawilon diagnostyczno-zabiegowy szpitalnego oddziału Ratunkowego w budynku Samodzielnego Publicznego Zespołu opieki Zdrowotnej w Leżajsku | 7 806 252,46 | 23.10.2017-21.08.2018 |
| BOUYGUES IMMOBILIER POLSKA Sp. z o.o.; al. Armii Ludowej 14; 00-638 Warszawa | Nadzór inwestorski | 550 000,00 | 31.10.2017-31.03.2019 |

2.11.5. Realizacje w 2017 r. (do dnia sporządzenia sprawozdania/raportu).

| Wykaz kontraktów obecnie realizowanych przez Erbud-Rzeszów Sp. z o.o. | | | |
|---|--|-------------------------|---|
| Zamawiający | przedmiot kontraktu | wartość kontraktu netto | okres realizacji |
| Erbud S.A. | Usługi inżyniersko-kosztorysowe | 2 000 000,00 | od 2004 rocznie na podstawie umowy ramowej - wartość szacunkowa |
| IMID w Warszawie, ul. Kasprzaka 17a, 01-211 Warszawa | Roboty budowlane, umowa konsorcjum Erbud Rzeszów Sp. z o.o., Dynamik Sp. z o.o. z siedzibą Mierzeja Wiśłana 6, 30-732 Kraków, Gobox Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Rzeszowskiej 135, 39-200 Dębica - zakres przypadający dla Lidera Erbud-Rzeszów Sp. z o.o. to 52% | 22 617 222,00 | 21.07.2015-30.06.2018 |
| BOUYGUES IMMOBILIER POLSKA Sp. z o.o.; al. Armii Ludowej 14; 00-638 Warszawa | Nadzór inwestorski | 692 988,59 | 12.03.2016-12.02.2018 |
| Elektra Invest Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Poznaniu, 61-763 ul. Wroniecka 21/3 | Wykonanie dokumentacji projektowej | 350 000,00 | 19.09.2016-31.08.2018 |
| Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej Powiatowy Szpital Specjalistyczny w Stalowej Woli 37-450 Stalowa Wola, ul. Staszica 4 | Przebudowa i rozbudowa Szpitalnego oddziału Ratunkowego Powiatowego Szpitala Specjalistycznego w Stalowej Woli | 7 062 500,00 | 04.05.2017-01.02.2018 |
| IMID w Warszawie, ul. Kasprzaka 17a, 01-211 Warszawa | Roboty budowlane, aneks do umowy konsorcjum Erbud Rzeszów Sp. z o.o., Dynamik Sp. z o.o. z siedzibą Mierzeja Wiśłana 6, 30-732 Kraków, Gobox Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Rzeszowskiej 135, 39-200 Dębica- zakres przypadający dla Lidera Erbud-Rzeszów Sp. z o.o. to 65% | 10 406 504,06 | 18.05.2017-30.06.2018 |
| Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej Leżajsku 37-300 Leżajsk, ul. Leśna 22 | Rozbudowa o pawilon diagnostyczno-zabiegowy szpitalnego oddziału Ratunkowego w budynku Samodzielnego Publicznego Zespołu opieki Zdrowotnej w Leżajsku | 7 806 252,46 | 23.10.2017-21.08.2018 |
| BOUYGUES IMMOBILIER POLSKA Sp. z o.o.; al. Armii Ludowej 14; 00-638 Warszawa | Nadzór inwestorski | 550 000,00 | 31.10.2017-31.03.2019 |
| Samodzielny Publiczny Zespół Opieki Zdrowotnej w Tomaszowie Lubelskim z siedzibą przy Al. Grunwaldzkich 1, 22-600 Tomaszów Lubelski | „Utworzenie Szpitalnego Oddziału Ratunkowego wraz z doposażeniem w sprzęt medyczny na bazie istniejącej izby przyjęć oraz budowa lądowiska dla śmigłowców ratownictwa medycznego w SP ZOZ w Tomaszowie Lubelskim” w systemie „pod klucz” umowa konsorcjum Erbud Rzeszów Sp. z o.o. oraz Przedsiębiorstwo Zaopatrzenie Lecznictwa CEZAL Lublin Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie przy Alei Spółdzielczości Pracy 38, 20-147 Lublin - zakres przypadający dla Lidera Erbud Rzeszów Sp. z o.o. to 58% | 16 088 666,13 | 05.01.2018-12.10.2018 |

2.12. HEBUD

2.12.1. Powołanie Spółki

HEBUD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (HEBUD) została powołana Uchwałą Zarządu ERBUD SA nr 24/2017 z dnia 06 listopada 2017r.

Pełna nazwa i skrót w języku rosyjskim:

Общество с ограниченной ответственностью "ХЭБУД"

ООО "ХЭБУД"

Pełna nazwa i skrót w języku białoruskim:

Таварыства з абмежаванай адказнасцю "ХЭБУД"

ТАА "ХЭБУД"

Uchwałą nr 1 z dnia 06 listopada 2017r. jedynego udziałowca HEBUD – ERBUD SA zatwierdzono statut Spółki oraz powołano Dyrektora Spółki.

Siedziba HEBUD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (HEBUD): Mińsk, ul. Uruczkaja 21 lok.435

W dniu 28 listopada 2017r. Spółka HEBUD została zarejestrowana w Ministerstwie Sprawiedliwości Republiki Białoruś i rozpoczęła działalność.

2.12.2. Przedmiot działalności

HEBUD Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (HEBUD) zajmuje się:

- zatrudnianiem pracowników budowlanych na Białorusi i oddelegowywaniem ich do pracy na teren RP w ramach podwykonawstwa w branży kubaturowej, drogowej oraz serwisowej,
- zatrudnianiem budowlanej kadry technicznej oraz kadry nadzoru na terenie Białorusi i oddelegowywaniem ich do pracy na terenie RP,
- poszukiwaniem, rekrutacją i zatrudnianiem u siebie pracowników białoruskich pracujących na terenie RP,
- współpracą z białoruskimi firmami w zakresie podwykonawstwa,
- współpracą z białoruskimi agencjami pośrednictwa pracy w zakresie rekrutacji pracowników,
- szkoleniem kadry technicznej i organizacyjnej dla zrekrutowanych pracowników,
- współpracą z uczelniami oraz szkołami technicznymi i zawodowymi,
- nawiązaniem kontaktów handlowych w zakresie eksportu towarów na teren Republiki Białorusi.

2.12.3. Organ wykonawczy Spółki

Uchwałą nr 1 z dnia 06 listopada 2017 r. jedynego udziałowca HEBUD – ERBUD SA powołano Dyrektora Spółki.

Na Dyrektora Spółki HEBUD powołany został Pan Aliaksandr Hil, s. Dymitrego, obywatel Republiki Białoruś.

2.12.4. Sytuacja na rynku

Od kilku lat pogłębia się deficyt na rynku pracy w Polsce. Sygnały o braku rąk do pracy dochodzą z wielu branż, w tym z dynamicznie rozwijającej się branży budowlanej. Jak wynika z wielu analiz, braki kadrowe tylko w niewielkim stopniu mogą zostać uzupełnione z lokalnego rynku pracy. Również absolwenci szkół zawodowych o poszukiwanych profilach będą dostępni dopiero w odległym horyzoncie czasowym. Prognozy dotyczące powrotu Polaków pracujących za granicą też nie są optymistyczne, w związku z powyższym jedynym rozwiązaniem jest import pracowników zza granicy i to nie tylko z tej najbliższej – wschodniej, ale także z innych części świata (byłe republiki ZSRR).

2.12.5. Umowy podpisane w 2017 r.

Umowy podpisane w okresie od chwili utworzenia Spółki do 31 grudnia 2017 r.

Umowa Ramowa o współpracy nr 01/2017 pomiędzy HEBUD a ERBUD RZESZÓW SP. Z O.O. zawarta dniu 28 grudnia 2017r.

2.12.6. Działania w 2017 r

W dniu 28 grudnia 2017 r. w Wydziale Spraw Obywatelskich i Cudzoziemców Urzędu Wojewódzkiego w Rzeszowie, złożono wnioski dla nowych kandydatów z Republiki Białoruś o wydanie zezwolenia na pobyt czasowy w celu wykonywania pracy na terenie RP. Poczyniono również działania mające na celu umożliwienie podjęcia pracy w HEBUD przez obywateli Białorusi, przebywających na terenie RP. Przeszkolono pracowników oraz zapoznano ich z możliwymi formami prawnymi zatrudnienia w Grupie Erbud.

2.12.7. Szanse i zagrożenia

Potencjał rynku budowlanego w Polsce jest ogromny, dlatego też w obliczu deficytu pracowników budowlanych istnieje duże prawdopodobieństwo, że HEBUD będzie w stanie w znacznym stopniu występujące braki kadrowe uzupełnić. Należy jednak zaznaczyć, że różnice językowe, kulturowe oraz przygotowanie zawodowe pracowników z Białorusi, mogą przysporzyć wiele problemów. Pewnym niebezpiecznym trendem występującym niestety na rynku, jest „podkupywanie” cudzoziemców. Należy więc stworzyć im więc takie warunki pracy oraz pomoc socjalną, aby takich sytuacji uniknąć. Również znowelizowana ustawa z dnia 20.04.2004r. o promocji zatrudnienia, regulująca dostęp do polskiego rynku pracy dla cudzoziemców, zastrza warunki udzielania zezwoleń na pobyt i pracę na terenie RP, ściśle narzuca terminy informowania organu wydającego zezwolenie na pracę o jej podjęciu lub zakończeniu przez cudzoziemca. Do kontroli legalności zatrudnienia cudzoziemców uprawniona jest Straż Graniczna oraz Państwowa Inspekcja Pracy. Zaostrzone zostały sankcje dla podmiotów, które zatrudniają cudzoziemców nielegalnie, jak również dla zatrudnionych nielegalnie pracowników.

2.12.8. Strategiczne priorytety

Głównym celem działalności spółki HEBUD jest zapewnienie stałego dostępu dla Grupy ERBUD do pracowników budowlanych o różnych zawodach/specjalizacjach. Działania mają polegać na gromadzeniu z odpowiednim wyprzedzeniem informacji o potencjalnym zapotrzebowaniu na pracowników oraz reagowaniu na to zapotrzebowanie, poprzez delegowanie ich do pracy na terenie RP. Aby móc oddelegować określone ilości ludzi do pracy, musi być stworzona baza danych pracowników, którzy wyrażają chęć do pracy na terenie RP oraz dysponują niezbędnymi do podjęcia takiej pracy umiejętnościami i kwalifikacjami. Kwalifikacje oraz umiejętności będą zweryfikowane przez kadrę techniczną HEBUD w ścisłej współpracy z ERBUD na miejscu, tzn. przed podpisaniem umowy o pracę i oddelegowaniem pracownika na terytorium RP, co wykluczy ponoszenie zbędnych kosztów oraz czasochłonnych procedur związanych z zalegalizowaniem pobytu pracownika w Polsce. Aby zwiększyć zakres poszukiwań kadr na terenie Republiki Białorusi, nawiązano kontakty z agencjami pośrednictwa pracy, które będą współuczestniczyć w procesie rekrutacji, według ściśle określonych oczekiwań dotyczących kompetencji potencjalnych pracowników. W celu lepszego zabezpieczenia dostępu do pracowników budowlanych planowane jest również zawarcie umów ramowych lub podpisanie listów intencyjnych z kilkunastoma dużymi przedsiębiorstwami budowlanymi, które będą zainteresowane usługami eksportowymi w charakterze podwykonawstwa na terytorium RP.

2.13. Kierunki rozwoju działalności Grupy ERBUD

W perspektywie najbliższych kilku lat Grupa ERBUD będzie się koncentrować na:

- zwiększeniu przychodów i utrzymaniu pozycji jednego z liderów w zakresie budownictwa kubaturowego w Polsce,
- poprawie pozycji na rynku budownictwa i serwisu dla energetyki,
- zwiększaniu skali działania w segmencie kubaturowym oraz serwisowym na stabilnych rynkach Europy Zachodniej, takich jak Niemcy i kraje Beneluksu.

Jednocześnie Grupa będzie na bieżąco analizować pojawiające się nowe możliwości w zakresie rozszerzenia działalności, zarówno w ujęciu geograficznym jak i branżowym.

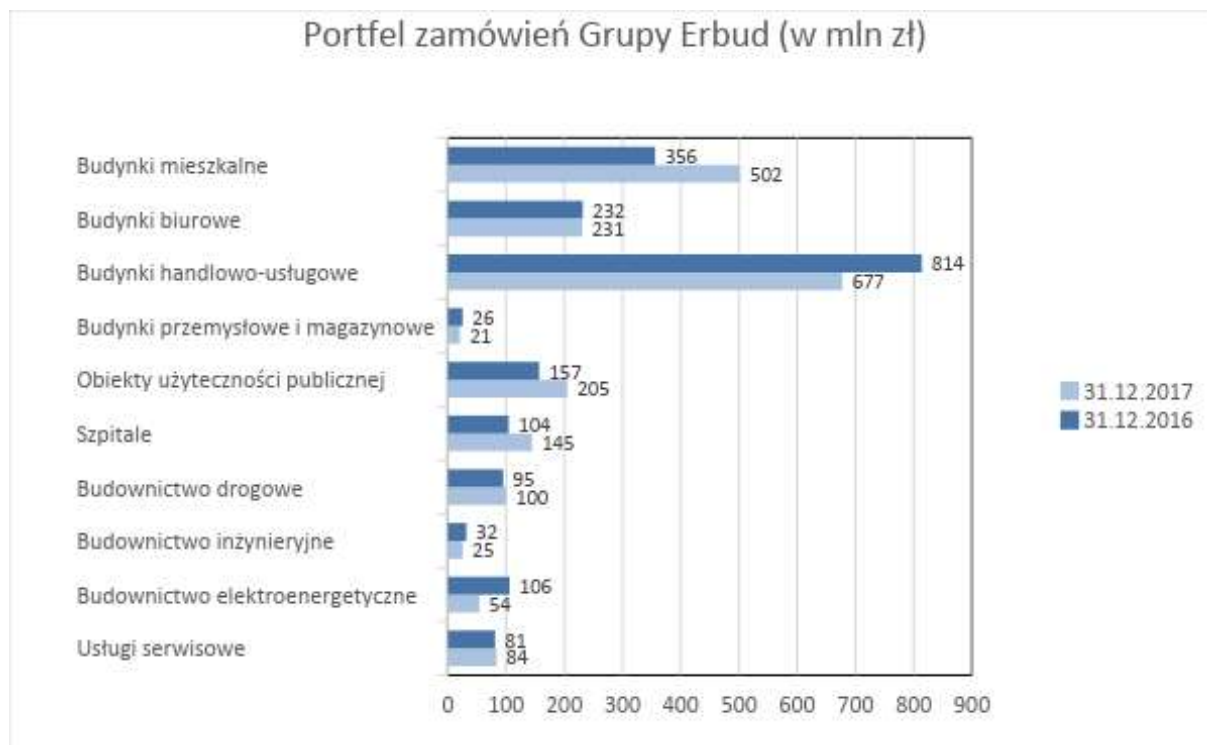
Realizacji celów Grupy sprzyjać powinna sytuacja panująca na rynku, tj.:

- Przewidywany wzrost inwestycji w Polsce w związku z realizacją programów dofinansowywanych ze środków unijnych z perspektywy na lata 2014-2020. W ramach polityki spójności Polska otrzyma w sumie 82,5 mld euro.
- Trwające ożywienie na rynkach Europy Zachodniej (w Niemczech, Belgii i Holandii). Skala inwestycji na tych rynkach jest znacznie większa niż w krajach Europy Środkowej.

W realizacji przyjętych celów Grupa ERBUD zamierza wykorzystać też swoje mocne strony, takie jak:

- Mocna marka ERBUD – w ciągu ponad 25 lat obecności na rynku ERBUD zdobył wizerunek firmy realizującej inwestycje budowlane z dbałością o satysfakcję inwestorów, zasadami etyki oraz z poszanowaniem środowiska naturalnego. Dotrzymuje także ustalonych terminów i wykonuje prace w ramach przyjętych budżetów. Ma też opinię solidnego płatnika.
- Zdywersyfikowany charakter działalności, zarówno pod względem segmentowym jak i geograficznym, niwelujący przynajmniej częściowo niekorzystny wpływ na wyniki zawirowań występujących na poszczególnych rynkach.
- Znajomość rynków zagranicznych – niemal od początku swego funkcjonowania Grupa ERBUD działa na rynku niemieckim, a wiedzę na nim zdobytą wykorzystuje w efektywnej ekspansji na inne rynki Europy Zachodniej.
- Doświadczona i profesjonalna kadra pracowników. Stała troska o bezpieczeństwo jak i profesjonalny rozwój pracowników, sprawiły że Grupa posiada kompetentnych, doświadczonych i zaangażowanych pracowników. Jest to kadra stabilna – wielu pracowników jest związanych z ERBUD od początku istnienia firmy. Także zagraniczne spółki Grupy dysponują dobrą lokalną kadrą pracowników, w tym menedżerów.
- Stabilna sytuacja finansowa – charakteryzująca się przede wszystkim efektywną współpracą z instytucjami finansowymi.

Portfel zamówień Grupy Erbud (w mln zł)



2.13.1. Kierunki rozwoju działalności Grupy ERBUD – akwizycja spółki IVT

Spółka IVT („Spółka”) została utworzona jako Weiner – Reimann und Co., Heizung- Sanitär und Lüftung GmbH, zajmująca się głównie instalacjami hydraulicznymi, sanitarnymi i wentylacyjnymi w budynkach mieszkalnych. W 1994 r. spółka RAG AG nabyła udział w Spółce w wysokości 70%, który został odkupiony przez wspólników sprzedających w omawianej transakcji w 2004 r. W 2005 r. Spółka nabyła B. Menzenbacher GmbH (aktualnie IVT Menzenbach GmbH) w celu uzyskania w krótkim terminie niezbędnych do rozwoju działalności certyfikatów i pozwoleń.

Spółka świadczy usługi z zakresu:

- Inżynieria przemysłowa
- Inżynieria elektryczna, technologia pomiarów i sterowania

Inżynieria usług budowlanych (zarządzanie obiektami)

Ogrzewanie gazowe, wodne i miejskie systemy ciepłownicze

Inżynieria konstrukcji stalowych i rurociągowych

Wulkanizacja przemysłowa

Zapewnianie wykwalifikowanych pracowników tymczasowych na zasadach komercyjnych

Działalność IVT koncentruje się w regionie Renu-Ruhry – oprócz biura głównego IVT posiada dziewięć działających zakładów, wszystkie zlokalizowane na terenie zakładów klientów.

IVT zatrudnia 233 pracowników.

Rynek działalności Spółki

Wartość rynku usług serwisowych realizowanych w sektorach energetycznym, chemicznym, petrochemicznym i rafineryjnym (EnPC) wynosi ok. 13 mld EUR. Niemiecki przemysł petrochemiczny i chemiczny ma znaczenie międzynarodowe. Stąd też Niemcy stanowią atrakcyjny rynek dla dostawców usług EnPC.

Wartość rynku usług serwisowych realizowanych w obszarze utrzymania ruchu, remontów planowych i relokacji instalacji oraz projektów modernizacji wynosi ok. 11 mld EUR. Szacuje się, iż 55% przychodów na niemieckim rynku usług przemysłowych generowanych jest w oparciu o usługi z zakresu utrzymania ruchu, remontów planowych i relokacji instalacji oraz projektów modernizacji instalacji przemysłowych. Jako że sektory energetyczny, chemiczny, petrochemiczny i rafineryjny (EnPC) stanowią największą grupę odbiorców usług serwisowych, równocześnie funkcjonują one jako główny motor napędowy dla całego przemysłu niemieckiego. Oczekuje się wzrostu zapotrzebowania na usługi serwisowe dzięki zwiększonemu outsourcingowi także z branży motoryzacyjnej. Mimo że nie są obecnie budowane nowe zakłady, to nadal prognozowane jest zapotrzebowanie na usługi serwisowe związane z remontami planowymi głównie wskutek starzejących się instalacji przemysłowych.

Proces transakcyjny

Po wstępnej analizie materiałów analitycznych złożono List Intencyjny (LOI), który w dniu 22 maja 2017 został zaakceptowany przez spółkę IVT. We wrześniu 2017 rozpoczął się proces due diligence w obszarze finansowym, prawnym, podatkowym, operacyjnym oraz HR. W trakcie badania DD potwierdzono stabilną sytuację finansową Spółki i stabilny portfel skonstruowany w oparciu o umowy długoterminowe dające stałe i zdywersyfikowane przychody na poziomie 70% całkowitej sprzedaży IVT. W wyniku negocjacji uzgodniono cenę na poziomie 8.500.000,00 euro za wszystkie udziały. Cena jest stała, nie będzie miała miejsca korekta. Przejście własności udziałów uzależnione zostało od zapłaty całości ceny.

W wyniku negocjacji uzyskano wskaźnik cena/EBITDA na poziomie poniżej 5,0. **Wskaźnik EV/EBITDA uwzględniający środki pieniężne oraz zobowiązania kredytowe wyniósł ok. 3,0 przy średniej wartości tego wskaźnika dla porównywalnych transakcji na rynku niemieckim na poziomie ok. 7,5.**

W dniu 27.02.2018 r. IVT Beteiligungs GmbH (spółka pośrednio zależna od Erbud S.A. poprzez spółkę zależną Erbud Deutschland Holding GmbH) zawarła jako kupujący warunkową umowę sprzedaży i przeniesienia udziałów ze współnikami spółki IVT Weiner + Reimann GmbH jako sprzedającymi. Zapłata ceny i przejście własności nastąpiło w dniu 02.03.2018 r. **Pomimo przejścia udziałów 02.03 2018, zgodnie z umową nabycia udziałów, zyski będą konsolidowane od 01.01.2018.**

Zgodnie z postanowieniami Umowy dotychczasowi członkowie zarządu IVT oraz jej spółki zależnej tj. Pan Carsten Weiner oraz Pan Heinrich Anton Reimann zamierzają działać na rzecz IVT oraz jej spółki zależnej w charakterze członka zarządu przez, odpowiednio, co najmniej 3 lata i rok.

Sprzedający złożyli odpowiednie gwarancje dotyczące m.in. działalności IVT oraz jej grupy, jej składników majątkowych, umów, działalności operacyjnej i należności publiczno-prawnych. W przypadku w którym gwarancje okażą się nieprawdziwe lub niekompletne kupującemu przysługuje - w zależności od rodzaju naruszonej Gwarancji - prawo do odstąpienia od Umowy (skuteczne, tylko jeżeli oświadczenie o odstąpieniu zostanie złożone w ciągu roku od przejścia własności udziałów) lub roszczenie o odszkodowanie pieniężne, które odpowiada wysokości kwoty, która jest lub byłaby niezbędna do doprowadzenia do stanu zgodnego z gwarancją. Roszczenia przedawniają się po 5 albo 2 latach.

Sprzedający zobowiązali się także przez okres 3 lat nie podejmować działalności konkurencyjnej ani bezpośrednio ani pośrednio przez powiązane z nimi przedsiębiorstwo lub poprzez inne posiadanie udziałów lub w inny sposób.



3. WYNIKI FINANSOWE GRUPY ERBUD W 2017 R.

3.1. Najistotniejsze czynniki kształtujące wynik finansowy

W ciągu 2017 r. Grupa Kapitałowa ERBUD wygenerowała zysk netto z działalności kontynuowanej na poziomie 23 932 tys. zł wobec 35 270 tys. zł w 2016 r. (spadek o 32,15%). Mniejszy zysk netto to konsekwencja mniejszego zysku z działalności zagranicznej, która w 2016 zwiększyła zysk dzięki sprzedaży zakończonej inwestycji deweloperskiej.

Główne czynniki wpływające na rezultaty finansowe Grupy z działalności kontynuowanej w 2017 r. to:

- Przesunięcie realizacji kilku dużych kontraktów kubaturowych w Polsce i zagranicą. (m.in. Galeria Handlowa Młociny, Kompleks biurowo – hotelowy w Łodzi);
- Problemy kadrowe i rosnące ceny materiałów i usług podwykonawczych;
- Wydatki związane z badaniem rynku niemieckiego, szwedzkiego i akwizycja niemieckiej spółki IVT Weiner +Reimann GmbH – 3,5 mln zł
- Dokonanie odpisu aktualizującego należności dochodzone na drodze sądowej w wysokości 5,5 mln zł.

Rachunek zysków i strat Grupy ERBUD w ujęciu analitycznym (w tys. zł)

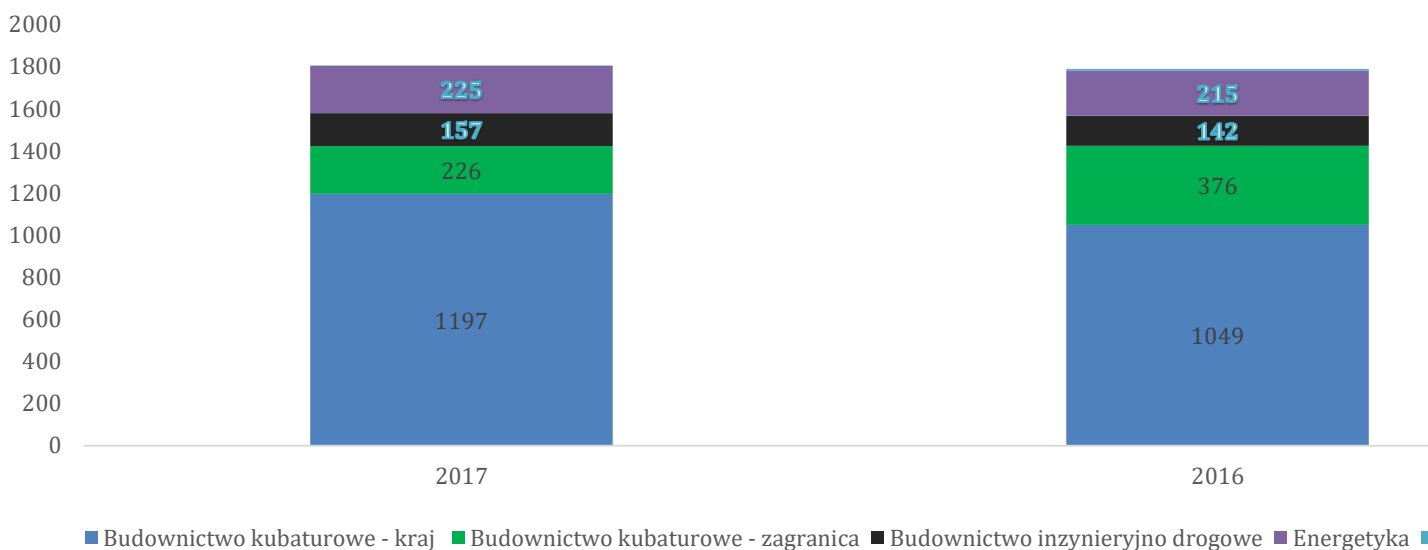
| | 2017 | 2016 | Zmiana (w %) |
|--|-----------|-----------|-----------------|
| Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i usług z działalności kontynuowanej | 1 805 459 | 1 789 776 | 0,88 |
| Koszty działalności operacyjnej* | 1 765 318 | 1 745 850 | 1,12 |
| Wynik na pozostałej działalności operacyjnej | -2 279 | 1 901 | -219,88 |
| Wynik na działalności operacyjnej | 37 717 | 45 827 | -17,70 |
| Wynik na działalności finansowej | -7 324 | -2 607 | -180,94 |
| Zysk (strata) brutto z działalności kontynuowanej | 30 393 | 43 220 | -29,68 |
| Podatek dochodowy | 6 461 | 7 950 | -18,73 |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 23 932 | 35 270 | -32,15 |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej | 0 | -34 194 | 0 |
| Zysk (strata) netto za rok obrotowy, w tym | 23 932 | 1 076 | 2 124,16 |
| -przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 22 563 | 1 791 | 1 159,80 |

*Koszt własny sprzedaży, koszt sprzedaży i koszty ogólnego zarządu

3.2. Przychody ze sprzedaży

W 2017 r. Grupa uzyskała przychody ze sprzedaży z działalności kontynuowanej na poziomie 1 805 459 tys. zł, tj. o 0,88% wyższe niż w poprzednim roku. Wzrosły przychody w budownictwie kubaturowym w kraju (14,14%) oraz w budownictwie inżynieryjno – drogowym (10,58%) jak też w sektorze usług dla przemysłu (4,83%). Istotny spadek dotknął przychodów z działalności budowlanej realizowanej za granicą - 39,75% (226 389 tys. zł vs 375 757 tys. zł w roku 2016).

Przychody ze sprzedaży w podziale na segmenty w mln zł



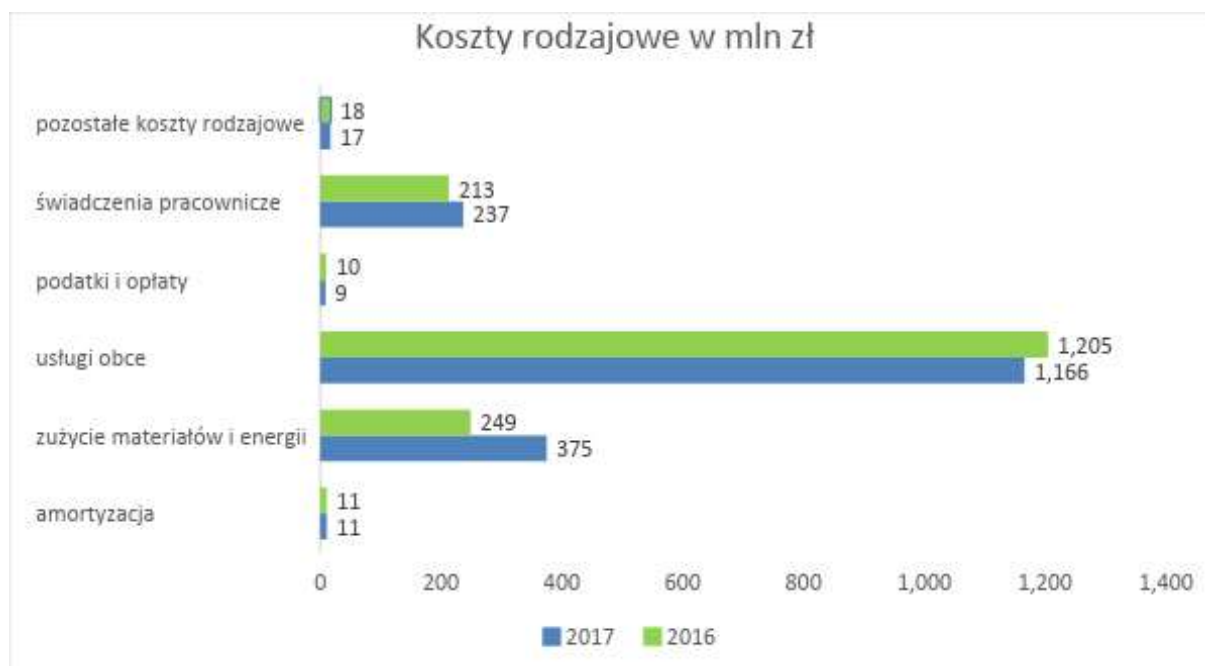
Grupa realizuje zlecenia w kraju jak i za granicą (głównie w Niemczech i Belgii). W 2017 r. działalność zagraniczna miała 13-procentowy udział w przychodach ze sprzedaży Grupy (21% udziału w poprzednim roku).

3.3. Koszty

Główny element kosztów Grupy ERBUD (64,10% całości kosztów rodzajowych) stanowiły koszty usług obcych, głównie koszty prac zleconych podwykonawcom. Wartość ta uległa zmniejszeniu w stosunku do roku 2016 gdzie koszty usług obcych stanowiły 70,32%. W 2017 r. wyniosły one 1 166 mln zł, czyli były o 3,24 % niższe od poniesionych w poprzednim roku.

Znaczący udział w strukturze kosztów Grupy posiadały ponadto:

- Wydatki na materiały i energię – ukształtowały się one na poziomie 375 mln zł (20,63% wartości kosztów rodzajowych). Koszty te były o 50,70% wyższe niż w 2016 r.
- Koszty świadczeń pracowniczych – zamknęły się kwotą 237 mln zł (wzrost o 11,49% w stosunku do poprzedniego roku).



Koszty działalności operacyjnej Grupy ERBUD (w tys. zł)

| | 2017 | 2016 | Zmiana w % |
|---|------------------|------------------|-------------|
| Amortyzacja | 11 188 | 10 896 | 2,68 |
| Zużycie materiałów i energii | 375 089 | 248 904 | 50,70 |
| Usługi obce | 1 165 609 | 1 204 591 | -3,24 |
| Świadczenia pracownicze | 236 916 | 212 504 | 11,49 |
| Podatki i opłaty | 9 420 | 9 804 | -3,92 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 16 947 | 18 129 | -6,52 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 3 233 | 8 180 | -60,47 |
| Razem koszty według rodzaju | 1 818 402 | 1 713 008 | 6,15 |
| Zmiana stanu zapasów, produktów i korekty kosztu własnego | -53 084 | 32 842 | X |
| Razem koszty działalności operacyjnej | 1 765 318 | 1 745 850 | 1,12 |

3.4. Pozostałe przychody

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

W 2017 r. wynik Grupy z pozostałej działalności operacyjnej wyniósł – 2 279 tys. zł, wobec 1 901 tys. zł w poprzednim roku. W 2017 roku na poziom wyniku na pozostałej działalności operacyjnej wpłynęło przede wszystkim dyskonto należności dochodzonych na drodze sądowej w kwocie 5,471 tys. zł. W roku 2016 na poziom wyniku na pozostałej działalności operacyjnej wpływ miały następujące czynniki: sprzedaż biurowca w Warszawie przy ulicy Puławskiej 300A; sprzedaż niezabudowanych działek w Toruniu, rozwiązanie rezerwy w związku z pozytywnym rozstrzygnięciem sporu o roboty dodatkowe z PKP.

Wynik na działalności finansowej

Wynik na działalności finansowej Grupy był ujemny i wyniósł -7 324 tys. zł wobec -2 607 tys. zł za 2016 r. Poziom kosztów finansowych w 2017 był prawie na identycznym poziomie jak w roku 2016 – 10.413 tys. zł vs 10 433 tys. zł. Znaczna różnica wystąpiła w przychodach finansowych na niekorzyść roku 2017: 3 089 tys. zł vs 7 826 tys. zł

3.5. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

31 grudnia 2017 r. aktywa ogółem Grupy Kapitałowej ERBUD wyniosły 942 685 tys. zł wobec 947 297 tys. zł na koniec 2016 r. (spadek 0,49%). Aktywa trwale wzrosły o 17,01% do kwoty 121 098 tys. zł., a aktywa obrotowe spadły o 2,63% do kwoty 821 587 tys. zł.

Główne elementy aktywów Grupy to:

- Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności. Wynosiły one 431 709 tys. zł, czyli 45,79% całości aktywów. Wartość ich wzrosła o 1,07% w porównaniu do stanu na koniec 2016 r.
- Środki pieniężne lub ich ekwiwalenty w wysokości 190 170 tys. zł 20,17% aktywów (spadek o 26,08% w porównaniu do stanu na koniec 2016 r.).

Na 31 grudnia 2017 r. kapitały własne wyniosły 285 856 tys. zł (30,32% pasywów) wobec 260 805 tys. zł na koniec 2016 r.

Ponadto znaczny udział w sumie bilansowej Grupy miały następujące pozycje:

- Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (w tym zaliczki otrzymane oraz zatrzymane kaucje) w wysokości 408 390 tys. zł (43,32% pasywów). Były one o 0,10% niższe niż rok wcześniej.
- Zobowiązania wynikające z kontraktów budowlanych w wysokości 80 145 tys. zł (8,50% sumy bilansowej).

3.6. Przepływy pieniężne

W ciągu 2017 r. Grupa ERBUD zanotowała ujemne przepływy pieniężne na poziomie 67 103 tys. zł (35 136 tys. zł w poprzednim roku). Złożyły się na nie:

- Ujemna zmiana kapitału obrotowego w wysokości 71 941 tys. zł; .
- Zapłacony podatek w wysokości 16 469 tys. zł
- Ujemne przepływy z działalności finansowej w wysokości -27 784 tys. zł (przede wszystkim efekt spłaty pożyczek oraz wypłaty dywidendy).

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa posiadała środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 190 170 tys. zł wobec 257 273 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 r.

3.7. Zmiany w kapitale własnym

31 grudnia 2017 r. kapitały własne wynosiły 285 856 tys. zł wobec 260 805 tys. zł na koniec 2016 r. Zmiany w wartości kapitałów własnych wynikały z utworzenia kapitału rezerwowego w roku 2017 w wysokości 11 103 tys. zł oraz kumulacji zysków zatrzymanych.

3.8. Wskaźniki finansowe

W 2017 r. spadły wskaźniki rentowności na poszczególnych poziomach zysków, poza zyskiem brutto ze sprzedaży. Jest to efekt wysokiej bazy w roku poprzednim spowodowanej zdarzeniami jednorazowymi oraz spadkiem rentowności w działalności zagranicznej.

Podstawowe wskaźniki finansowe Grupy ERBUD dla działalności kontynuowanej

| | 2017 | 2016 |
|----------------------------|------|------|
| Marża EBIT (w %) | 2,09 | 2,56 |
| Marża EBITDA (w %) | 2,71 | 3,17 |
| Rentowność sprzedaży (w %) | 7,29 | 7,24 |
| Rentowność brutto (w %) | 1,68 | 2,41 |
| Rentowność netto (w %) | 1,33 | 1,97 |

Marża EBIT – wynik na działalności operacyjnej do przychodów ze sprzedaży

Marża EBITDA – wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację do przychodów ze sprzedaży

Rentowność sprzedaży – relacja wyniku ze sprzedaży do przychodów ze sprzedaży

Rentowność brutto – zysk brutto do przychodów ze sprzedaży

Rentowność netto – zysk netto do przychodów ze sprzedaży

Poziom wskaźników płynności świadczy, że na koniec 2017 r. Grupa nie miała problemów z terminowym regulowaniem zobowiązań.

Podstawowe wskaźniki płynności i zadłużenia dla Grupy ERBUD

| | 2017 | 2016 |
|--|-------|------|
| Wskaźnik płynności bieżącej | 1,42 | 1,39 |
| Wskaźnik płynności szybkiej | 1,40 | 1,39 |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia (w %) | 69,67 | 72,5 |
| Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych | 2,30 | 2,63 |

Wskaźnik płynności bieżącej – aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych

Wskaźnik płynności szybkiej – aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych

Wskaźnik zadłużenia ogólnego – zobowiązania i rezerwy na zobowiązania do aktywów ogółem

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego – zobowiązania i rezerwy na zobowiązania do kapitału własnego

3.9. Zadłużenie odsetkowe

Na koniec grudnia 2017 r. łączne zadłużenie Grupy ERBUD z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji oraz leasingów finansowych wynosiło 117 403 tys. zł, w tym 54 363 tys. zł zadłużenia krótkoterminowego.

Spółki z Grupy ERBUD dysponują dostępem do wielocelowych linii kredytowych w kilku bankach.

W ciągu 2017 r. podpisano następujące umowy kredytowe:

- **W dniu 17 stycznia 2017 roku** Aneks nr 17 do umowy kredytowej z 6 lipca 2010 r., zawartej z ING Bankiem Śląskim S.A.. W ramach podpisanego przez aneksu, ERBUD S.A. wraz ze spółkami zależnymi: PBDI S.A. oraz Erbud Industry Centrum Sp. z o.o. może korzystać z linii wielocelowej do łącznej wysokości 142 mln zł. ERBUD S.A. ma możliwość zaciągnięcia w ramach tej linii długu do kwoty 34 mln zł. Podlimit dla Spółki PBDI S.A. wynosi 28 mln zł, w tym możliwość zaciągnięcia długu do kwoty 5 mln zł. Podlimit dla Spółki Erbud Industry Centrum Sp. z o.o. wynosi 10 mln zł, w tym możliwość zaciągnięcia długu do 4 mln zł.
- **W dniu 17 stycznia 2017 roku** Aneks nr 17 do umowy wielocelowej linii kredytowej 7 lipca 2005 r., zawartej z BGŻ BNP Paribas S.A. Na mocy aneksu ERBUD S.A. wraz ze spółką zależną PBDI S.A. może skorzystać z linii wielocelowej do łącznej wysokości 92 mln zł oraz ERBUD S.A. ma możliwość zaciągnięcia w ramach tej linii długu do kwoty 3 mln zł oraz wykorzystania limitu na linię akredytyw do 30 mln zł. Podlimit dla PBDI S.A. wynosi 8 mln zł i dotyczy wyłącznie gwarancji bankowych.
- **W dniu 31 stycznia 2017 roku** Aneks nr 12 do umowy kredytowej z dnia 02 czerwca 2009 roku oraz Aneks nr 9 do Umowy ramowej z dnia 02 lutego 2010 roku z mBankiem S.A. z siedzibą w Warszawie. Na mocy niniejszych Aneksów Emitent może korzystać z linii wielocelowej do łącznej wysokości 90 mln PLN oraz Emitent ma możliwość zaciągnięcia w ramach tej linii długu do kwoty 10 mln PLN.
- **W dniu 29 czerwca 2017 r.** Aneks nr 15 do Umowy wielocelowej linii kredytowej nr 42 1020 1042 0000 8102 0212 8346/2009 z dn. 30 czerwca 2009 r. z PKO BP S.A. Na mocy niniejszego Aneksu Emitent może korzystać z linii wielocelowej do łącznej wysokości 50 mln PLN oraz Emitent ma możliwość zaciągnięcia w ramach tej linii długu do kwoty 20 mln PLN. Zabezpieczeniem w/w Umowy jest cesja wierzytelności z kontraktów budowlanych, poręczenia dwóch Spółek zależnych tj. Erbud International Sp. z o.o. oraz PBDI S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji stosownie do art. 777 §1 pkt. 5; kaucja zabezpieczająca w przypadku zlecenia wystawienia gwarancji o terminie dłuższym niż 24mc w wysokości 10 % kwoty gwarancji oraz w wysokości 15% kwoty gwarancji jeśli termin gwarancji przekroczy 36 mc.
- **W dniu 29 stycznia 2018 r.** Aneks nr 14 podpisał z mBankiem S.A. z siedzibą w Warszawie do umowy kredytowej z dnia 02 czerwca 2009 roku oraz Aneks nr 10 do umowy ramowej z dnia 02 lutego 2010 roku. Na mocy niniejszych Aneksów Emitent może korzystać z linii wielocelowej do łącznej wysokości 90 mln PLN oraz Emitent ma możliwość zaciągnięcia w ramach tej linii długu do kwoty 10 mln PLN. Zabezpieczeniem w/w Umowy wielocelowej jest cesja wierzytelności z kontraktów budowlanych, pełnomocnictwo do rachunku bankowego w mBank S.A., oświadczenie o poddaniu się egzekucji stosownie do art. 777 § 1 pkt. 5 oraz kaucja zabezpieczająca w przypadku zlecenia gwarancji o terminie dłuższym niż 24 miesiące.

Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od warunków rynkowych.

Zabezpieczenia spłaty kredytów i pożyczek zaciągniętych w bankach przez Grupę to:

- hipoteki umowne i kaucyjne na aktywach Grupy,
- cesje praw z umów na kontrakty budowlane,
- klauzule potrącenia wierzytelności z rachunków bankowych,
- weksle własne in blanco,
- przewłaszczenie lokat pieniężnych stanowiących umowny procent zabezpieczonych wierzytelności.

**Podpisane umowy kredytowe przez podmioty z Grupy ERBUD
(stan na 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień publikacji Sprawozdania)**

| Bank | Rodzaj zobowiązania | Kwota (w tys. zł) | Waluta | Warunki oprocentowania | Terminy spłat | Płatność rat | Kredytobiorca |
|----------------------------------|----------------------------|-------------------|--------|-----------------------------------|---------------|--------------|---|
| BGŻ BNP Paribas S.A. | kredyt w rachunku bieżącym | 8 000 | zł | WIBOR 1M + 1,5% | 2019-01-31 | jednorazowo | ERBUD S.A.; PBDI S.A. (5 000) |
| mBank S.A. | kredyt w rachunku bieżącym | 10 000 | zł | WIBOR 1M + 1,6% | 2019-01-31 | jednorazowo | ERBUD S.A. |
| PKO Bank Polski S.A. | kredyt w rachunku bieżącym | 20 000 | zł | Stawka referencyjna PKO BP + 1,7% | 2020-06-30 | jednorazowo | ERBUD S.A. |
| Alior Bank S.A. | kredyt w rachunku bieżącym | 10 000 | zł | WIBOR 3M+1,6% | 2018-09-04 | jednorazowo | ERBUD S.A. |
| ING Bank Śląski S.A. | kredyt w rachunku bieżącym | 34 000 | zł | WIBOR 1M+1,6% | 2019-01-31 | jednorazowo | ERBUD S.A.; PBDI S.A.; ERBUD Industry Centrum |
| BZ WBK S.A. | kredyt w rachunku bieżącym | 5 000 | zł | WIBOR 1M+1,5% | 2018-10-31 | jednorazowo | ERBUD S.A. |
| BGŻ BNP Paribas S.A. | kredyt w rachunku bieżącym | 2 000 | zł | WIBOR 1M + 1,2% | 2018-02-28 | jednorazowo | ERBUD Industry Sp. z o.o. |
| BGŻ BNP Paribas S.A. | kredyt inwestycyjny | 2 444 | zł | WIBOR 1M + 1,9% | 2019-09-17 | raty | ERBUD Industry Sp. z o.o. |
| BGŻ BNP Paribas S.A. | kredyt projektowy | 20 000 | zł | WIBOR 1M + 1,4% | 2018-02-28 | jednorazowo | ERBUD Industry Sp. z o.o. |
| BGŻ BNP Paribas S.A. | kredyt inwestycyjny | 2 282 | zł | WIBOR 1M + 1,9% | 2020-04-30 | raty | ERBUD Industry Sp. z o.o. |
| Credit Agricole Bank Polska S.A. | kredyt inwestycyjny | 4 222 | zł | WIBOR 3M+1,7% | 2020-02-28 | raty | ERBUD Industry Centrum Sp. z o.o. |
| Credit Agricole Bank Polska S.A. | kredyt obrotowy | 4 000 | zł | WIBOR O/N+1,25% | 2018-09-28 | jednorazowo | ERBUD Industry Centrum Sp. z o.o. |
| Credit Agricole Bank Polska S.A. | kredyt obrotowy | 2 000 | zł | WIBOR O/N+1,25% | 2018-09-28 | jednorazowo | ERBUD Industry Centrum Sp. z o.o. |
| Credit Agricole Bank Polska S.A. | kredyt obrotowy | 2 500 | zł | WIBOR O/N+1,25% | 2018-09-28 | jednorazowo | ERBUD Industry Południe Sp. z o.o. |

| | | | | | | | |
|----------------------------------|----------------------------|----------------|-------------|------------------|--------------|-------------|-----------------------------------|
| Credit Agricole Bank Polska S.A. | kredyt obrotowy | 4 500 | zł | WIBOR O/N+1,25% | 2018-09-28 | jednorazowo | ERBUD Industry Pomorze Sp. z o.o. |
| BGŻ BNP Paribas S.A. | kredyt w rachunku bieżącym | 2 000 | zł | WIBOR 1M + 1,8% | 2018-02-28 | jednorazowo | ERBUD Industry Pomorze Sp. z o.o. |
| mBank S.A. | kredyt w rachunku bieżącym | 200 | zł | WIBOR O/N + 1,9% | 2018-09-08 | jednorazowo | ERBUD Rzeszów Sp. z o.o. |
| CommerzBank AG | Kredyt w rachunku bieżącym | 2 000 | euro | 4,39% | 2018-05-31 | jednorazowo | GWI GmbH |
| KBC | Kredyt w rachunku bieżącym | 2 000 | euro | EONIA +4% | bezterminowo | jednorazowo | GWI GmbH |
| PKO BP S.A. Oddział Niemcy | Kredyt w rachunku bieżącym | 2 000 | euro | EURIBOR 1M+2,1% | 2018-09-30 | jednorazowo | GWI GmbH |
| | Suma: | 133 148 | zł | | | | |
| | Suma: | 6 000 | euro | | | | |

Pożyczki udzielone przez Emitenta podmiotom zależnym w 2016 r. oraz do dnia publikacji sprawozdania

| Data udzielenia pożyczki | Pożyczkodawca | Pożyczkobiorca | Wartość (w tys. zł) | Przedmiot | Data spłaty | Warunki finansowe |
|--------------------------|---------------|----------------------------|---------------------|---|-------------|-------------------|
| 2017-01-16 | ERBUD S.A. | GWI GmbH – podmiot zależny | 10 000 | Pożyczka celowa na nowy projekt developerski II transza | 2018-12-31 | 4,8% rocznie |

Emitent nie posiada żadnych pożyczek udzielonych mu przez spółki zależne oraz podmioty trzecie.

3.10. Należności i zobowiązania warunkowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń to zarówno poręczenia wystawione przez spółki Grupy ERBUD jak i przez banki na rzecz kontrahentów Grupy ERBUD na zabezpieczenie ich roszczeń w stosunku do Grupy z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych. Przy czym bankom przysługuje wobec Grupy ERBUD zwrotne z tego tytułu.

Poręczenia udzielone przez ERBUD S.A. – stan na 31 grudnia 2017 r.

| Poręczyciel | Podmiot, któremu udzielono poręczenia | Wartość (w tys. zł) | Przedmiot | Dla kogo | Data wygaśnięcia poręczenia | Rodzaj poręczenia i warunki finansowe |
|-------------|---|---------------------|---|------------------------------|-----------------------------|---|
| ERBUD S.A. | GWI GmbH (podmiot zależny) | 12 513 | kredyt w r-ku bieżącym 2 000 000 euro oraz linia gwarancyjna 1 000 000 euro | KBC | 2018-09-30 | poręczenie cywilne, Poręczyciel pobiera opłatę za poręczenie w wysokości 1% od wartości poręczenia rocznie |
| ERBUD S.A. | GWI GmbH (podmiot zależny) | 8 342 | kredyt w rachunku bieżącym | Commerz-Bank | 2018-07-01 | gwarancja udzielona przez BRE na zlecenie ERBUD S.A. Poręczyciel obciąża spółkę opłatami naliczonymi przez Gwaranta |
| ERBUD S.A. | GWI GmbH (podmiot zależny) | 10 010 | kredyt w rachunku bieżącym | PKO BP S.A. | 2021-09-30 | poręczenie cywilne, Poręczyciel pobiera opłatę za poręczenie w wysokości 1% od wartości poręczenia rocznie |
| ERBUD S.A. | GWI GmbH (podmiot zależny) | 10 010 | kredyt w rachunku bieżącym | PKO BP S.A. (Oddział Niemcy) | 2028-09-28 | poręczenie cywilne, Poręczyciel pobiera opłatę za poręczenie w wysokości 1% |
| ERBUD S.A. | ERBUD Industry Sp. z o.o. (podmiot zależny) | 2 990 | kredyt inwestycyjny | BGŻ BNP Paribas S.A. | 2022-09-17 | poręczenie cywilne, Poręczyciel pobiera opłatę za poręczenie w wysokości 1% od wartości |
| ERBUD S.A. | ERBUD Industry Sp. z o.o. (podmiot zależny) | 2 690 | kredyt inwestycyjny | BGŻ BNP Paribas S.A. | 2023-04-30 | poręczenie cywilne, Poręczyciel pobiera opłatę za poręczenie w wysokości 1% od wartości |
| ERBUD S.A. | ERBUD Industry Sp. z o.o. (podmiot zależny) | 5 000 | linia kredytowa | mBank S.A. | 2018-01-31 | poręczenie cywilne, Poręczyciel pobiera opłatę za poręczenie w wysokości 1% od wartości |

| | | | | | | |
|---------------|--|---------------|--|----------------------|------------|---|
| ERBUD S.A. | ERBUD Industry Sp. z o.o. (podmiot zależny) | 25 000 | wielocelowa linia kredytowa | BGŻ BNP Paribas S.A. | 2027-09-17 | poręczenie cywilne, Poręczyciel pobiera opłatę za poręczenie w wysokości 1% od wartości |
| ERBUD S.A. | ERBUD Industry Centrum Sp. z o.o. (podmiot zależny od ERBUD Industry Sp. z o.o.) | 5 161 | kredyt inwestycyjny (6 200 000 zł - refinansowanie kredytu zaciągniętego na zakup udziałów w Engorem Sp. z o.o.; 2 952 000 zł - zakup oddziałów od PxM oraz 848 000 zł na dofinansowanie tych oddziałów) | Credit Agricole | 2023-08-28 | poręczenie cywilne, Poręczyciel pobiera opłatę za poręczenie w wysokości 1% od wartości |
| Razem: | | 81 716 | | | | |

Na dzień publikacji Sprawozdania Finansowego zmianie uległa wysokość poręczenia na rzecz Erbud Industry Sp. z o. o.

Na dzień 31.12.2017 było:

| Poręczyciel | Podmiot, któremu udzielono poręczenia | Wartość (w tys. zł) | Przedmiot | Dla kogo | Data wygaśnięcia poręczenia | Rodzaj poręczenia i warunki finansowe |
|---------------|---|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------------|---|
| ERBUD S.A. | ERBUD Industry Sp. z o.o. (podmiot zależny) | 2 990 | kredyt inwestycyjny | BGŻ BNP Paribas S.A. | 2022-09-17 | poręczenie cywilne, Poręczyciel pobiera opłatę za poręczenie w wysokości 1% od wartości |
| ERBUD S.A. | ERBUD Industry Sp. z o.o. (podmiot zależny) | 2 690 | kredyt inwestycyjny | BGŻ BNP Paribas S.A. | 2023-04-30 | poręczenie cywilne, Poręczyciel pobiera opłatę za poręczenie w wysokości 1% od wartości |
| Razem: | | 5 680 | | | | |

Na dzień publikacji Sprawozdania Finansowego tj. 27 marca 2018

| Poręczyciel | Podmiot, któremu udzielono poręczenia | Wartość (w tys. zł) | Przedmiot | Dla kogo | Data wygaśnięcia poręczenia | Rodzaj poręczenia i warunki finansowe |
|-------------|---------------------------------------|---------------------|-----------|----------|-----------------------------|---------------------------------------|
|-------------|---------------------------------------|---------------------|-----------|----------|-----------------------------|---------------------------------------|

| | | | | | | |
|---------------|---|--------------|---------------------|----------------------|------------|---|
| ERBUD S.A. | ERBUD Industry Sp. z o.o. (podmiot zależny) | 1 720 | kredyt inwestycyjny | BGŻ BNP Paribas S.A. | 2022-09-17 | poręczenie cywilne, Poręczyciel pobiera opłatę za poręczenie w wysokości 1% od wartości |
| ERBUD S.A. | ERBUD Industry Sp. z o.o. (podmiot zależny) | 1 750 | kredyt inwestycyjny | BGŻ BNP Paribas S.A. | 2023-04-30 | poręczenie cywilne, Poręczyciel pobiera opłatę za poręczenie w wysokości 1% od wartości |
| Razem: | | 3 470 | | | | |

W związku z powyższym na dzień publikacji sprawozdania finansowego wartość poręczeń udzielonych przez Emitenta wynosi 79 506 tys. zł.

Poręczenia udzielone na rzecz ERBUD S.A. – stan na 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień publikacji Sprawozdania

| Poręczyciel | Podmiot, któremu udzielono poręczenia | Wartość w tys. zł | Przedmiot | Dla kogo | Data wygaśnięcia poręczenia | Rodzaj poręczenia i warunki finansowe |
|--|---------------------------------------|-------------------|---|-------------|-----------------------------|---|
| PBDI S.A. (podmiot zależny od ERBUD S.A.) | ERBUD S.A. | 50 000 | wielocelowa linia kredytowo – gwarancyjna (LKW) | PKO BP S.A. | 2020-06-30 | poręczenie cywilne, Poręczyciel pobiera opłatę za poręczenie w wysokości 1% od wartości |
| ERBUD International Sp. z o.o. (podmiot zależny od ERBUD S.A.) | ERBUD S.A. | 50 000 | wielocelowa linia kredytowo – gwarancyjna (LKW) | PKO BP S.A. | 2020-06-30 | poręczenie cywilne, Poręczyciel pobiera opłatę za poręczenie w wysokości 1% od wartości |

Udostępnione Grupie bankowe limity gwarancyjne – stan na 31 grudnia 2017 r. oraz na dzień publikacji Sprawozdania

| Gwarant | Rodzaj zobowiązania | Kwota limitu w tys. zł | Waluta | Zobowiązany |
|----------------------------------|--|------------------------|-------------|---|
| Alior Bank S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania kontraktu, naprawy wad i usterek, spłaty zaliczki, regwarancje | 80 000 | zł | ERBUD S.A. |
| Alior Bank S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania kontraktu, naprawy wad i usterek, spłaty zaliczki, regwarancje | 3 450 | euro | ERBUD S.A. |
| BGŻ BNP Paribas S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania kontraktu, naprawy wad i usterek, spłaty zaliczki, regwarancje | 89 000 | zł | ERBUD S.A.; PBDI S.A. (8 000) |
| mBank S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 80 000 | zł | ERBUD S.A. |
| PKO Bank Polski S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 30 000 | zł | ERBUD S.A. |
| BZ WBK S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 45 000 | zł | ERBUD S.A. |
| HSBC Bank Polska S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 70 000 | zł | ERBUD S.A. |
| Credit Agricole Bank Polska S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 30 000 | zł | ERBUD S.A. (30 000), ERBUD Industry Centrum Sp. z o.o. (5 000), ERBUD Industry Sp. z o.o. (10 000), ERBUD Industry Południe (1 500) i ERBUD Industry Pomorze Sp. z o.o. (2 500) |
| ING Bank Śląski S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 108 000 | zł | ERBUD S.A. (88 000), PBDI S.A. (10 000) i ERBUD Industry Centrum Sp. z o.o. (6 000) |
| mBank S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 927 | zł | PBDI S.A. |
| mBank S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 1 500 | zł | Erbud Rzeszów Sp. z o.o. |
| KBC | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 600 | euro | GWl GmbH |
| PKO Bank Polski S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 2 000 | euro | GWl GmbH |
| Suma: | | 534 427 | zł | |
| Suma: | | 6 050 | euro | |

Udostępnione Grupie ubezpieczeniowe limity gwarancyjne – stan na 31 grudnia 2016 r.

| Gwarant | Rodzaj zobowiązania | Kwota limitu w tys. zł | Waluta | Zobowiązany |
|-------------------------------------|---|------------------------|--------|--|
| STU Ergo Hestia S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania kontraktu, naprawy wad i usterek, spłaty zaliczki | 175 000 | zł | ERBUD S.A. |
| PZU S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania kontraktu, naprawy wad i usterek, spłaty zaliczki | 44 000 | zł | ERBUD S.A. |
| Allianz Polska S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania kontraktu, naprawy wad i usterek, spłaty zaliczki | 30 000 | zł | ERBUD S.A. |
| Warta S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania kontraktu, naprawy wad i usterek, spłaty zaliczki | 20 000 | zł | ERBUD S.A. |
| KUKE S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania kontraktu, naprawy wad i usterek, spłaty zaliczki | 30 000 | zł | ERBUD S.A. |
| Euler Hermes AG. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 7 500 | euro | GWI GmbH, ERBUD S.A. i ERBUD International Sp. z o.o |
| ZURICH | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 3 500 | euro | GWI GmbH |
| R+V | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 4 000 | euro | GWI GmbH |
| AXA | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 1 000 | euro | GWI GmbH |
| Bayerischer Versicherungsverband | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 1 500 | euro | GWI GmbH |
| Swiss RE | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 1 500 | euro | GWI GmbH |
| STU Ergo Hestia S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 15 000 | zł | PBDI S.A. |
| Warta S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 14 000 | zł | PBDI S.A. |
| PZU S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 10 000 | zł | PBDI S.A. |
| AXA | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 15 000 | zł | PBDI S.A. |
| STU Ergo Hestia S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 3 000 | zł | ERBUD Industry Pomorze Sp. z o.o |
| STU Ergo Hestia S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 4 000 | zł | ERBUD Industry Centrum Sp. z o.o |
| STU Ergo Hestia S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 10 000 | zł | ERBUD Industry Sp. z o.o. |
| AXA | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 2 500 | zł | ERBUD Industry Sp. z o.o. |
| STU Ergo Hestia S.A. | Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek | 3 000 | zł | ERBUD Rzeszów Sp. z o.o. |

Zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji na rzecz osób trzecich (w tys. zł)

| Spółka | Gwarancje zapłaty zobowiązań | Gwarancje dobrego wykonania kontraktu | Gwarancje naprawy wad i usterek | Razem zobowiązania warunkowe |
|---|------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| ERBUD S.A. | | | | |
| 31.12.2017 | 25 664 | 224 694 | 146 858 | 397 216 |
| 31.12.2016 | 22 720 | 232 598 | 159 062 | 414 380 |
| PBDI S.A. | | | | |
| 31.12.2017 | 2 255 | 12 105 | 17 686 | 32 045 |
| 31.12.2016 | 3 220 | 8 396 | 15 792 | 27 408 |
| GWI GmbH | | | | |
| 31.12.2017 | 12 024 | 19 374 | 41 294 | 72 692 |
| 31.12.2016 | 2 650 | 16 112 | 37 024 | 55 786 |
| ERBUD International Sp. z o.o. | | | | |
| 31.12.2017 | 0 | 0 | 417 | 417 |
| 31.12.2016 | 0 | 0 | 3 007 | 3 007 |
| ERBUD Industry Sp. z o.o. | | | | |
| 31.12.2017 | 2 080 | 7 883 | 2 730 | 12 693 |
| 31.12.2016 | 1 260 | 4 761 | 1 487 | 7 508 |
| ERBUD Industry Centrum Sp. z o.o. | | | | |
| 31.12.2017 | 242 | 1 809 | 1 538 | 3 589 |
| 31.12.2016 | 240 | 2 275 | 1 155 | 3 670 |
| ERBUD Industry Południe Sp. z o.o. | | | | |
| 31.12.2017 | 857 | 938 | 840 | 2 635 |
| 31.12.2016 | 0 | 878 | 480 | 1 358 |
| ERBUD Industry Pomorze Sp. z o.o. | | | | |
| 31.12.2017 | 150 | 2 162 | 945 | 3 257 |
| 31.12.2016 | 1 599 | 1 061 | 824 | 3 484 |
| ERBUD Rzeszów Sp. z o.o. | | | | |
| 31.12.2017 | 0 | 4 935 | 577 | 5 512 |
| 31.12.2016 | 0 | 3 242 | 445 | 3 688 |

Zobowiązania Warunkowe z tytułu pozwów skierowanych przeciwko ERBUD S.A.

| Wyszczególnienie | 31.12.2017 (wartość w mln zł) | 31.12.2016 (wartość w mln zł) |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| Zobowiązania warunkowe z tytułu pozwów skierowanych przeciwko ERBUD S.A. | 46,68 | 41,94 |

Na podstawie opinii prawnych oraz znajomości spraw Zarząd ERBUD S.A. określa prawdopodobieństwo wygrania przez Spółkę spraw związanych ze zobowiązaniami warunkowymi jest istotne. Wśród zobowiązań warunkowych najwyższa kwota dotyczy sporu z MPL Modlin Sp. z o.o. – 34,4 mln zł.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. w Grupie odnotowano następujące należności warunkowe wynikające z gwarancji gdzie spółki z Grupy ERBUD są beneficjentami.

Należności warunkowe z tytułu posiadanych gwarancji

| Wyszczególnienie | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Spółka |
|--|---------------|---------------|------------------------------------|
| Gwarancje dobrego wykonania kontraktu i naprawy wad i usterek, Gwarancje zapłaty | 65 709 | 78 412 | ERBUD S.A. |
| Gwarancje dobrego wykonania kontraktu i naprawy wad i usterek | 13 696 | 11 670 | PBDI S.A. |
| Gwarancje dobrego wykonania kontraktu i naprawy wad i usterek | 0 | 0 | ERBUD International Sp. z o.o. |
| Gwarancje dobrego wykonania kontraktu i naprawy wad i usterek | 0 | 0 | GWI GmbH |
| Gwarancje dobrego wykonania kontraktu i naprawy wad i usterek | 0 | 0 | ERBUD Industry Centrum Sp. z o.o. |
| Gwarancje dobrego wykonania kontraktu i naprawy wad i usterek | 11 957 | 7 519 | ERBUD Industry Sp. z o.o. |
| Gwarancje dobrego wykonania kontraktu i naprawy wad i usterek | 0 | 0 | ERBUD Industry Pomorze Sp. z o.o. |
| Gwarancje dobrego wykonania kontraktu i naprawy wad i usterek | 66 | 0 | ERBUD Industry Południe Sp. z o.o. |
| Gwarancje dobrego wykonania kontraktu i naprawy wad i usterek | 542 | 792 | ERBUD Rzeszów Sp. z o.o. |
| Razem: | 91 970 | 98 393 | |

3.11. Stanowisko Zarządu odnośnie prognoz wyników na 2017 rok

Zarząd Emitenta nie publikował prognoz finansowych dotyczących roku 2017.

3.12. Rekomendacja Zarządu odnośnie podziału zysku wygenerowanego w roku 2017.

W związku z bardzo dobrą sytuacją finansową GRUPY ERBUD, brakiem zadłużenia finansowego netto oraz posiadanymi środkami pieniężnymi Zarząd ERBUD S.A. będzie rekomendował Radzie Nadzorczej oraz Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy ERBUD S.A. wypłatę dywidendy w wysokości 1,10 zł na akcję co daje łączną wypłatę w wysokości 14 093 044,90 zł.

12 539 246,93 zł będzie pochodziło z zysku netto wygenerowanego w roku 2017, natomiast 1 553 797,97 zł z kapitału zapasowego Spółki.

4. WYNIKI FINANSOWE ERBUD S.A.

4.1. Czynniki kształtujące wynik finansowy w 2017 r.

W ciągu 2017 r. ERBUD S.A. wypracował zysk netto na poziomie 12 539 tys. zł wobec 11 103 tys. zł w 2016 r. (wzrost o 12,93%).

Główne czynniki wpływające na rezultaty finansowe Spółki w 2017 r. to:

- Przesunięcie realizacji kilku dużych kontraktów kubaturowych (m.in. Galeria Handlowa Młociny, Kompleks biurowo – hotelowy w Łodzi);
- Problemy kadrowe i rosnące ceny materiałów i usług podwykonawczych;
- Wydatki związane z badaniem rynku niemieckiego, szwedzkiego i akwizycja niemieckiej spółki IVT Weiner +Reimann GmbH – 3,5 mln zł
- Dokonanie odpisu aktualizującego należności dochodzone na drodze sądowej w wysokości 5,5 mln zł.

Rachunek zysków i strat ERBUD S.A. w ujęciu analitycznym (w tys. zł)

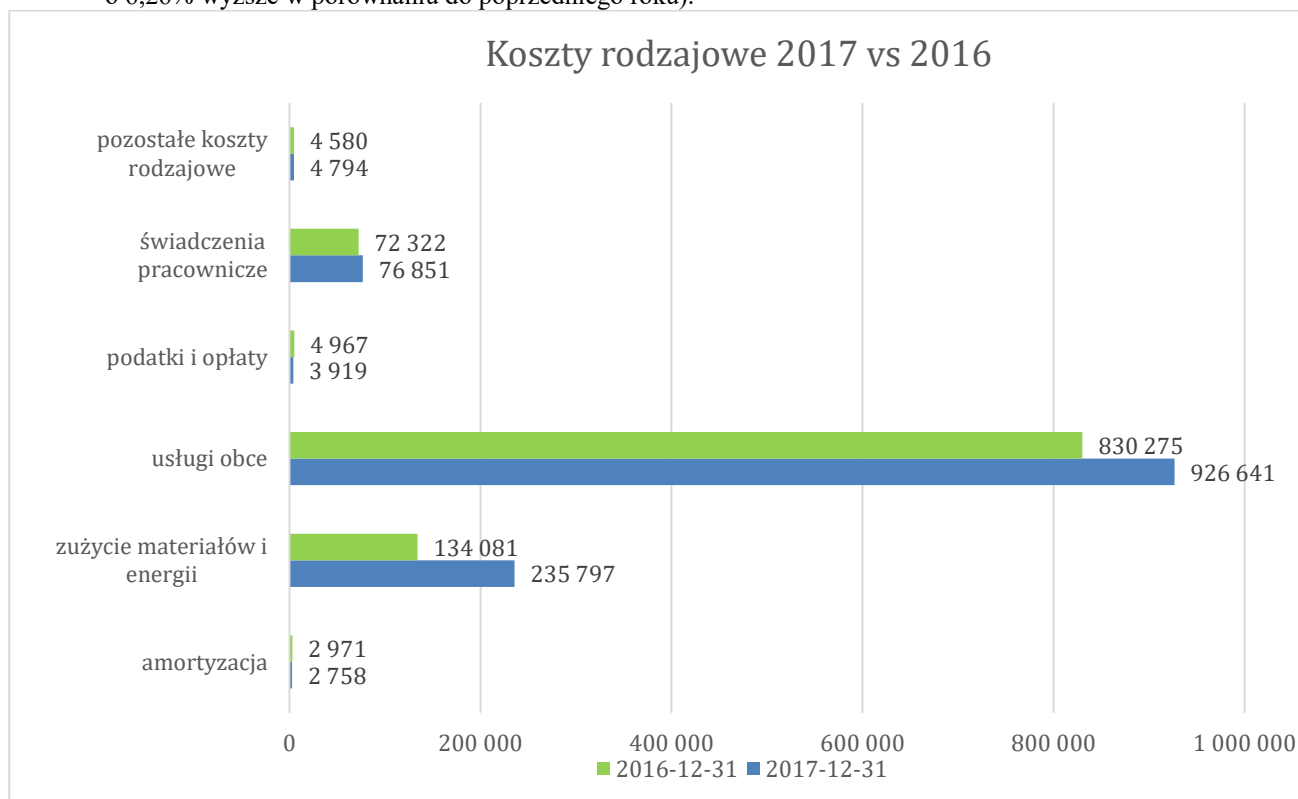
| | 2017 | 2016 | Zmiana (w %) |
|---|---------------|---------------|-----------------|
| Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i usług | 1 215 475 | 1 074 994 | 13,07 |
| Koszty działalności operacyjnej* | 1 190 750 | 1 049 405 | 13,47 |
| Wynik na pozostałej działalności operacyjnej | - 7 429 | 2 118 | -450,92 |
| Wynik na działalności operacyjnej | 17 297 | 27 656 | -37,46 |
| Wynik na działalności finansowej | -1 534 | -16 791 | 90,86 |
| Zysk (strata) brutto | 15 763 | 10 865 | 45,08 |
| Podatek dochodowy | 3 224 | -238 | 1 454,62 |
| Zysk (strata) netto | 12 539 | 11 103 | 12,93 |

*Koszt własny sprzedaży, koszt sprzedaży i koszty ogólnego zarządu

Główny element kosztów ERBUD S.A. (74,06%) całości kosztów rodzajowych) stanowiły koszty usług obcych, głównie koszty prac zleconych podwykonawcom. W 2017 r. wyniosły one 926 641 tys. zł, tj. były o 11,61% wyższe niż w poprzednim roku.

Znaczny udział w strukturze kosztów Spółki posiadały ponadto:

- Wydatki na materiały i energię – ukształtowały się one na poziomie 235 797 tys. zł (18,85% kosztów rodzajowych) i wzrosły o 75,86% relacji do 2016 r.
- Świadczenia pracownicze w wysokości 76 851 tys. zł, stanowiły 6,14% całości kosztów rodzajowych (były one o 6,26% wyższe w porównaniu do poprzedniego roku).



Koszty działalności operacyjnej ERBUD S.A. (w tys. zł)

| Wyszczególnienie | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Usługi obce | 1 165 609 | 1 204 591 |
| Zużycie materiałów i energii | 375 089 | 248 904 |
| Koszty świadczeń pracowniczych | 236 916 | 212 504 |
| Amortyzacja | 11 188 | 10 896 |
| Podatki i opłaty | 9 420 | 9 804 |
| Pozostałe koszty rodzajowe | 16 947 | 18 129 |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów | 3 233 | 8 180 |
| Koszty według rodzaju razem | 1 818 402 | 1 713 008 |

4.2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

31 grudnia 2017 r. aktywa ogółem ERBUD S.A. wyniosły 689 733 tys. zł i były o 1,61% niższe w porównaniu ze stanem na koniec 2016 r.

Główne elementy aktywów Spółki to:

- Krótkoterminowe należności z tytułu dostaw i usług od pozostałych jednostek i jednostek powiązanych. Wynosiły one 308 301 tys. zł, czyli 44,70% całości aktywów. Wartość ich zmalała w porównaniu do stanu na koniec 2016 r o 3,11%.
- Środki pieniężne lub ich ekwiwalenty w wysokości 92 274 tys. zł (spadek o 38,82% w porównaniu do stanu na koniec 2016 r.).
- Aktywa trwałe wycenione na 127 058 tys. zł, tj. 18,42% aktywów.
- Aktywa obrotowe wycenione na 562 675 tys. zł, tj. 81,58% aktywów

Na 31 grudnia 2017 r. kapitały własne Spółki wyniosły 228 809 tys. zł, wobec 213 866 tys. zł na koniec 2016 r.

Ponadto znaczny udział w sumie bilansowej Spółki miały następujące pozycje:

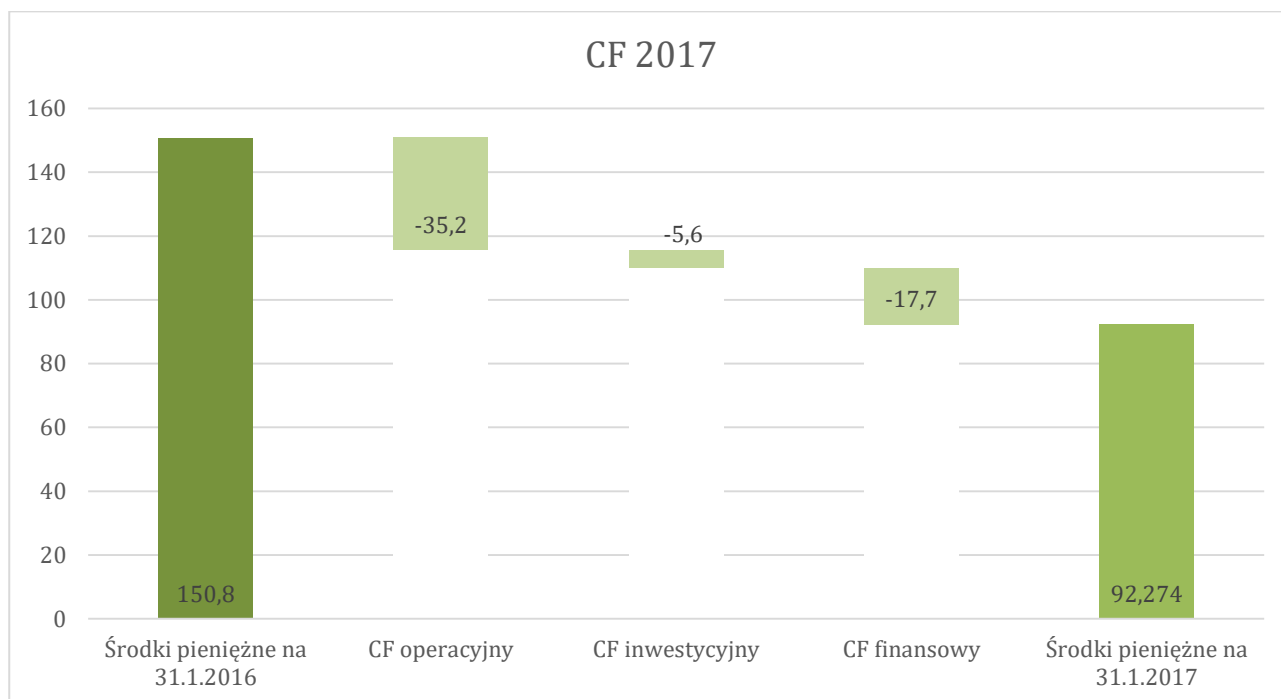
- Krótkoterminowe zobowiązania w wysokości 330 542 tys. zł (47,92% pasywów). Były one o 1,77% niższe niż rok wcześniej.
- Zobowiązania z tytułu emisji obligacji o wartości 52 000 tys. zł, czyli 7,54% sumy bilansowej.

4.3. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych.

W ciągu 2017 r. ERBUD S.A. zanotowała przepływy pieniężne na poziomie -58 537 tys. zł (49 586 tys. zł w poprzednim roku). Złożyły się na nie:

- Ujemne przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w wysokości 35 172 tys. zł na co wpływ miała zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych (-85 502 tys. zł)
- Ujemne przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w wysokości 5 607 tys. zł (udzielone pożyczki 17 804 tys. zł).
- Ujemne przepływy z działalności finansowej w wysokości -17 758 tys. zł (przede wszystkim efekt spłaty pożyczek i wypłaty dywidendy).

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Spółka posiadała środki pieniężne i ich ekwiwalenty w wysokości 92 274 tys. zł, wobec 150 812 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 r.



4.4. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

31 grudnia 2017 r. kapitały własne wynosiły 228 809 tys. zł (wzrost o 6,99% w porównaniu do stanu na koniec 2016 r.).
Wskaźniki finansowe

4.5. Podstawowe wskaźniki finansowe ERBUD S.A.

| Wyszczególnienie | 2017 | 2016 |
|-------------------------------------|-------|-------|
| Stopa zwrotu z kapitału – ROE (w %) | 5,48% | 5,19% |
| Stopa zwrotu z aktywów – ROA (w %) | 1,82% | 1,58% |
| Marża EBIT (w %) | 1,42% | 2,57% |
| Marża EBITDA (w %) | 1,65% | 2,85% |
| Rentowność sprzedaży (w %) | 6,02% | 6,90% |
| Rentowność brutto (w %) | 1,30% | 1,01% |
| Rentowność netto (w %) | 1,03% | 1,03% |

Stopa zwrotu z kapitału – zysk netto / stan kapitałów własnych

Stopa zwrotu z aktywów – zysk netto / stan aktywów

Marża EBIT – wynik na działalności operacyjnej do przychodów ze sprzedaży

Marża EBITDA – wynik na działalności operacyjnej powiększony o amortyzację do przychodów ze sprzedaży

Rentowność sprzedaży – relacja wyniku ze sprzedaży do przychodów ze sprzedaży

Rentowność brutto – zysk brutto do przychodów ze sprzedaży

Rentowność netto – zysk netto do przychodów ze sprzedaży

Poziom wskaźników płynności Świadczy, że Spółka nie miała problemów z terminowym regulowaniem zobowiązań.

Podstawowe wskaźniki płynności i zadłużenia dla ERBUD S.A.

| Wyszczególnienie | 2017 | 2016 |
|--|------|------|
| Wskaźnik płynności bieżącej | 1,70 | 1,73 |
| Wskaźnik płynności szybkiej | 1,70 | 1,73 |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia (w %) | 67% | 69% |
| Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych | 201% | 228% |

Wskaźnik płynności bieżącej – aktywa obrotowe do zobowiązań krótkoterminowych

Wskaźnik płynności szybkiej – aktywa obrotowe pomniejszone o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych

Wskaźnik zadłużenia ogólnego – zobowiązania i rezerwy na zobowiązania do aktywów ogółem

Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego – zobowiązania i rezerwy na zobowiązania do kapitału własnego

5. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

5.1. Ryzyko finansowe

W toku prowadzonej działalności Grupa ERBUD jest narażona na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko walutowe, ryzyko cenowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Zarząd weryfikuje i ustala zasady zarządzania każdym z niżej wymienionych kategorii ryzyka.

5.1.1. Ryzyko walutowe

W ramach podstawowej działalności operacyjnej spółki Grupy zawierają kontrakty budowlane, które są denominowane w walutach obcych (przede wszystkim w euro). Przyjęta przez Zarząd polityka zarządzania ryzykiem walutowym polega na dopasowaniu waluty kontraktu do waluty wydatków związanych z tym kontraktem.

W przypadku kontraktów denominowanych w euro, dla których niemożliwe jest odpowiednie dopasowanie waluty wydatków, Spółka zabezpiecza materialne ryzyko walutowe wynikające z wysoce prawdopodobnych transakcji zagrożonych zmianami w przepływach pieniężnych, które mogą wpłynąć na wynik finansowy jednostki. Zabezpieczenie następuje za pomocą kontraktów walutowych *forward* o kluczowych parametrach możliwie jak najbardziej zbliżonych do parametrów pozycji zabezpieczanej.

W przypadku zawierania transakcji zabezpieczających, Spółka stosuje zasady rachunkowości zabezpieczeń.

5.1.1.1. Zabezpieczenie kontraktów budowlanych denominowanych w walutach obcych – wdrożenie rachunkowości zabezpieczeń

- Rodzaj zabezpieczanego ryzyka: ryzyko przepływów pieniężnych związane z wysoce prawdopodobnymi przyszłymi przepływami w walutach obcych wynikających z kontraktów budowlanych. Ryzyko to jest związane z umocnieniem złotego – spodziewane przepływy z kontraktu w walucie będą mniej warte w złotychkach.
- Typ instrumentu zabezpieczającego: kontrakty walutowe *forward* na sprzedaż waluty zagranicznej w kwotach i terminach odpowiadających spodziewanym przepływom z tytułu kontraktu budowlanego. Na potrzeby badania efektywności zabezpieczenia, nie wydziela się komponentu stopy procentowej (punktów *swapowych*) oraz komponentu kursu walutowego natychmiastowego (kursu *spot*), lecz analizuje się zmiany wartości godziwej całej transakcji *forward*.
- Perspektywny test skuteczności zabezpieczenia: badanie skuteczności przeprowadza się w momencie ustanowienia zabezpieczenia oraz na każdą datę bilansową. Powiązanie zabezpieczające jest uznawane za skuteczne jeśli oczekiwane zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych pozycji zabezpieczanej będą rekompensowane przez zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych instrumentu zabezpieczającego.

Jako że do zabezpieczania ryzyka związanego z kontraktami budowlanymi denominowanymi w walutach obcych, stosowane są wyłącznie instrumenty zabezpieczające o dopasowanych kluczowych parametrach (te same waluty, kwoty i daty spodziewanych przepływów), Zarząd uznaje, że tak skonstruowane zabezpieczenie będzie skuteczne. Niemniej

jednak dla pełniejszego uzasadnienia stosowania rachunkowości zabezpieczeń Grupa dodatkowo bada skuteczność prospektywnie przy pomocy metody ilościowej o następujących parametrach:

- Typ metody badania skuteczności: przez porównanie skumulowanych zmian wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego ze skumulowaną zmianą wartości godziwej pozycji zabezpieczanej (tzw. *dollar offset method*) przy zastosowaniu tzw. hipotetycznego instrumentu pochodnego.
- Hipotetyczny instrument pochodny: na potrzeby badania skuteczności instrumentu finansowego wydzielono z kontraktu budowlanego hipotetyczny instrument pochodny będący kontraktem *forward* na kupno określonych ilości walut obcych w określonych datach, odpowiadających kwotom i datom wynikających z kontraktu budowlanego. Tak wydzielony hipotetyczny instrument pochodny podlega tym samym ryzykom co kontrakt budowlany – tj. jego wartość spada wraz z umocnieniem złotówki (spodziewane przepływy z kontraktu w walucie będą mniej warte w złotówkach).
- Przez wartość godziwą instrumentu zabezpieczającego i hipotetycznego instrumentu pochodnego w danej dacie pomiaru rozumie się sumę zdyskontowanych przepływów pieniężnych netto do otrzymania/zapłaty w umówionych w warunkach instrumentu datach przyszłych. Przepływy pieniężne netto na daną datę przyszłą jest obliczany jako różnicą pomiędzy kwotą w złotówkach wynikającą z kontraktu *forward* a kwotą w walucie obcej wynikającą z kontraktu *forward* pomnożoną przez aktualny w dniu pomiaru kurs *forward* dla danej daty przyszłej. Zdyskontowanie tak otrzymanych przepływów netto odbywa się za pomocą stawek zerokuponowych implikowanych przez aktualną w dniu pomiaru krzywą *swapa* procentowego w złotówkach.
- Na potrzeby testu prospektywnego stosuje się historyczne stawki rynkowe kursów walutowych i stóp procentowych na 12 comiesięcznych dat poprzedzających planowany termin zawarcia transakcji lub w przypadku testu przeprowadzanego w trakcie trwania transakcji na 12 comiesięcznych dat poprzedzających datę bilansową.
- Dla każdej z wyżej opisanych 12 dat historycznych oblicza się skumulowaną zmianę wartości godziwej hipotetycznego instrumentu pochodnego i porównuje ze skumulowaną zmianą wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego. Relacja tak wyliczonych zmian w każdej dacie powinna mieścić się w przedziale 80-125%.

Retrospektywny test skuteczności zabezpieczenia: badanie skuteczności przeprowadza się w każdej dacie bilansowej w trakcie trwania zabezpieczenia. Powiązanie zabezpieczające jest uznawane za skuteczne jeśli w danym okresie faktyczne zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych pozycji zabezpieczanej będą rekompensowane przez zmiany wartości godziwej lub przepływów pieniężnych instrumentu zabezpieczającego. Podobnie jak w przypadku testów prospektywnych, stosuje się metodę *dollar offset method*, przy zastosowaniu hipotetycznego instrumentu pochodnego, przy czym mierzy się relację skumulowanych zmian wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego do skumulowanych zmian hipotetycznego instrumentu pochodnego. Na potrzeby testów efektywności Tak obliczona relacja musi dla każdego okresu rozliczeniowego mieścić się w przedziale 80-125%.

Analiza skuteczności zabezpieczenia ryzyka kursowego związanego z kontraktem budowlanym zawartym z Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp.k. na budowę budynków B i C oraz na roboty dodatkowe w budynku D kompleksu Centrum Praskie Koneser przy ul. Żąbkowskiej w Warszawie wraz z towarzyszącą infrastrukturą – na dzień 31.12.2017r.

Wprowadzenie: Zgodnie z polityką zarządzania ryzyka GK Erbud, na każdą datę bilansową przeprowadza się test prospektywny („ex-ante”) oraz retrospektywny („ex-post”) skuteczności zabezpieczenia.

Rodzaj zabezpieczanego ryzyka : ryzyko przepływów pieniężnych związane z wysoce prawdopodobnymi przyszłymi przepływami w EUR wynikającymi z kontraktu budowlanego zawartego z Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp.k. na budowę budynków B i C oraz na roboty dodatkowe w budynku D kompleksu Centrum Praskie Koneser przy ul. Żąbkowskiej w Warszawie wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Ryzyko to jest związane z umocnieniem PLN – spodziewane przepływy z kontraktu w walucie będą mniej warte w PLN.

Typ instrumentu zabezpieczającego: kontrakty walutowe *forward* na sprzedaż EUR w kwotach i terminach odpowiadających spodziewanym przepływom z tytułu kontraktu budowlanego. Na potrzeby badania efektywności

zabezpieczenia, nie wydziela się komponentu stopy procentowej (punktów swapowych) oraz komponentu kursu walutowego natychmiastowego (kursu spot), lecz analizuje się zmiany wartości godziwej całej transakcji forward.

Prospektywny test skuteczności zabezpieczenia: zastosowano metodę tzw. „dollar offset method”) przy zastosowaniu tzw. hipotetycznego instrumentu pochodnego. Na potrzeby testu prospektywnego stosuje się historyczne stawki rynkowe kursów walutowych i stóp procentowych na comiesięczne daty poprzedzające datę bilansową. Dla każdej z wyżej opisanych dat historycznych oblicza się skumulowaną zmianę wartości godziwej hipotetycznego instrumentu pochodnego i porównuje ze skumulowaną zmianą wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego.

| Data | Wartość godziwa transakcji forward | Wartość godziwa przepływów z hipotetycznego instrumentu pochodnego w PLN | Skumulowana zmiana wartości godziwej transakcji forward | Skumulowana zmiana wartości godziwej hipotetycznego instrumentu pochodnego | Relacja skumulowanych zmian wartości godziwej zabezpieczenia i pozycji zabezpieczanej |
|-----------|------------------------------------|--|---|--|---|
| 31-gru-15 | 0 | 0 | | | |
| 29-sty-16 | -2 217 109 | 2 217 109 | -2 217 109 | 2 217 109 | 100% |
| 29-lut-16 | -1 019 316 | 1 019 316 | -1 019 316 | 1 019 316 | 100% |
| 31-mar-16 | 187 195 | -187 195 | 187 195 | -187 195 | 100% |
| 29-kwi-16 | -1 612 414 | 1 612 414 | -1 612 414 | 1 612 414 | 100% |
| 31-maj-16 | -1 247 076 | 1 247 076 | -1 247 076 | 1 247 076 | 100% |
| 30-cze-16 | -1 688 856 | 1 688 856 | -1 688 856 | 1 688 856 | 100% |
| 29-lip-16 | -935 180 | 935 180 | -935 180 | 935 180 | 100% |
| 31-sie-16 | -641 435 | 641 435 | -641 435 | 641 435 | 100% |
| 30-wrz-16 | -41 306 | 41 306 | -41 306 | 41 306 | 100% |
| 31-paź-16 | -186 474 | 186 474 | -186 474 | 186 474 | 100% |
| 30-lis-16 | -1 578 386 | 1 578 386 | -1 578 386 | 1 578 386 | 100% |
| 30-gru-16 | -1 307 613 | 1 307 613 | -1 307 613 | 1 307 613 | 100% |
| 31-sty-17 | -108 413 | 108 413 | -108 413 | 108 413 | 100% |
| 28-lut-17 | 169 264 | -169 264 | 169 264 | -169 264 | 100% |
| 31-mar-17 | 1 513 487 | -1 513 487 | 1 513 487 | -1 513 487 | 100% |
| 28-kwi-17 | 1 568 675 | -1 568 675 | 1 568 675 | -1 568 675 | 100% |
| 31-maj-17 | 2 102 492 | -2 102 492 | 2 102 492 | -2 102 492 | 100% |
| 30-cze-17 | 1 442 837 | -1 442 837 | 1 442 837 | -1 442 837 | 100% |
| 31-lip-17 | 1 126 493 | -1 126 493 | 1 126 493 | -1 126 493 | 100% |
| 31-sie-17 | 1 047 747 | -1 047 747 | 1 047 747 | -1 047 747 | 100% |
| 29-wrz-17 | 583 100 | -583 100 | 583 100 | -583 100 | 100% |
| 31-paź-17 | 1 115 297 | -1 115 297 | 1 115 297 | -1 115 297 | 100% |
| 30-lis-17 | 1 386 700 | -1 386 700 | 1 386 700 | -1 386 700 | 100% |
| 29-gru-17 | 1 427 071 | -1 427 071 | 1 427 071 | -1 427 071 | 100% |

Relacja tak wyliczonych zmian wartości godziwych w każdej dacie wyniosła 100%, a więc mieściła się w przedziale 80-125%, co pozwala uznać zabezpieczenie za wysoko skuteczne.

Retrospektywny test skuteczności zabezpieczenia: stosuje się metodę „dollar offset method”, przy zastosowaniu hipotetycznego instrumentu pochodnego, przy czym mierzy się relację skumulowanych zmian wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego do skumulowanych zmian hipotetycznego instrumentu pochodnego.

| Data | Wartość godziwa transakcji forward | Wartość godziwa przepływów z hipotetycznego instrumentu pochodnego w PLN | Skumulowana zmiana wartości godziwej transakcji forward | Skumulowana zmiana wartości godziwej hipotetycznego instrumentu pochodnego | Relacja skumulowanych zmian wartości godziwej zabezpieczenia i pozycji zabezpieczanej |
|-----------|------------------------------------|--|---|--|---|
| 21-gru-16 | 0 | 0 | | | |
| 30-gru-16 | -414 741 | -414 741 | -414 741 | -414 741 | 100% |
| 31-mar-17 | 2 685 270 | -2 685 270 | 2 685 270 | -2 685 270 | 100% |
| 30-cze-17 | 2 488 780 | -2 488 780 | 2 488 780 | -2 488 780 | 100% |
| 29-wrz-17 | 1 481 915 | -1 481 915 | 1 481 915 | -1 481 915 | 100% |
| 29-gru-17 | 2 061 583 | -2 061 583 | 2 061 583 | -2 061 583 | 100% |

Tak obliczona relacja zmian wartości godziwych w pierwszej dacie bilansowej po zawarciu transakcji zabezpieczającej wyniosła 100%, czyli mieści się w przedziale 80-125%, a więc zabezpieczenie należy uznać ex-post za skuteczne.

Wniosek: wobec pozytywnego wyniku zarówno prospektywnego, jak i retrospektywnego testu skuteczności zabezpieczenia, powiązanie zabezpieczające należy uznać za wysoce skuteczne, co umożliwia stosowanie rachunkowości zabezpieczeń w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Zabezpieczenie kontraktu budowlanego z Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp.k. na budowę budynków B i C oraz na roboty dodatkowe w budynku D kompleksu Centrum Praskie Koneser przy ul. Ząbkowskiej w Warszawie wraz z towarzyszącą infrastrukturą – ustanowienie instrumentu zabezpieczającego

- 1) **Cel i strategia zarządzania ryzykiem:** Zgodnie z polityką zarządzania ryzykiem, Spółka zabezpiecza ryzyko walutowe związane w wysoce prawdopodobną transakcją przyszłą opisaną w punkcie 4.
- 2) **Typ powiązania zabezpieczającego:** zabezpieczenie ryzyka przepływów pieniężnych związanych z przyszłymi przepływami w walucie obcej.
- 3) **Typ zabezpieczanego ryzyka:** kurs EUR/PLN w datach przyszłych wynikających z kontraktu budowlanego denominowanego w EUR. Harmonogram płatności w ramach kontraktu budowlanego jest przedstawiony w punkcie 4.
- 4) **Planowana transakcja przyszła – pozycja zabezpieczana:** w ramach kontraktów budowlanych podpisanych w dniu 21.12.2016r. z Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp.k. na budowę budynków B i C oraz na roboty dodatkowe w budynku D kompleksu Centrum Praskie Koneser przy ul. Ząbkowskiej w Warszawie wraz z towarzyszącą infrastrukturą, Erbud S.A. spodziewa się następujących płatności w EUR:

| Data | Oczekiwany wpływ gotówki w EUR |
|-----------|--------------------------------|
| 10-mar-17 | 135 739,04 |
| 10-kwi-17 | 359 338,83 |
| 10-maj-17 | 482 440,33 |
| 12-cze-17 | 655 355,38 |
| 10-lip-17 | 538 277,69 |
| 10-sie-17 | 574 553,89 |
| 11-wrz-17 | 649 039,61 |
| 10-paź-17 | 682 670,46 |
| 10-lis-17 | 955 087,42 |
| 11-gru-17 | 1 295 376,87 |
| 10-sty-18 | 1 490 285,35 |
| 12-lut-18 | 1 972 951,58 |
| 12-mar-18 | 1 981 839,59 |
| 10-kwi-18 | 1 218 834,71 |

Transakcja jest wysoce prawdopodobna, gdyż przepływy wynikają z podpisanej umowy z kontrahentem.

Na potrzeby ustanowienia instrumentu zabezpieczanego przyjęto, że przepływy wynikające z dwóch kontraktów budowlanych ze względu na fakt, że oba kontrakty dotyczą części tego samego kompleksu budynków, umowy są zawarte z tym samym inwestorem, kontrakty te zostaną połączone w jeden syntetyczny kontrakt.

- 5) **Instrument zabezpieczający:** kontrakty forward zawarte z mBankiem S.A. oraz ING Bankiem S.A. w dniu 21.12.2016r. które w sumie z jednym kursem forward dla wszystkich przepływów (tzw. „parforward”).

Łączne przepływy w ramach tych kontraktów forward kształtują się następująco:

| Data | Wyływ kwot w EUR | Wpływ kwot w PLN |
|-----------|------------------|------------------|
| 10-mar-17 | 135 739,04 | 607 919,63 |
| 10-kwi-17 | 359 338,83 | 1 611 575,55 |
| 10-maj-17 | 482 440,33 | 2 163 301,48 |
| 12-cze-17 | 655 355,38 | 2 939 622,03 |
| 10-lip-17 | 538 277,69 | 2 414 322,68 |
| 10-sie-17 | 574 553,89 | 2 575 899,35 |
| 11-wrz-17 | 649 039,61 | 2 909 114,61 |
| 10-paź-17 | 682 670,46 | 3 060 428,72 |
| 10-lis-17 | 955 087,42 | 4 285 669,19 |
| 11-gru-17 | 1 295 376,87 | 5 820 128,28 |
| 10-sty-18 | 1 490 285,35 | 6 695 852,08 |
| 12-lut-18 | 1 972 951,58 | 8 864 471,45 |
| 12-mar-18 | 1 981 839,59 | 8 904 405,28 |
| 10-kwi-18 | 1 218 834,71 | 5 476 224,35 |

Jako, że kluczowe parametry pozycji zabezpieczanej i instrumentu zabezpieczającego, czyli daty, kwoty i waluty przepływów, są identyczne, kontrakt forward zabezpiecza wartość godziwą przepływów pieniężnych wynikających z kontraktu budowlanego opisanego w punkcie 4, mierzoną jako hipotetyczny instrument pochodny – forward na zakup kwot w EUR w ustalonych data. Na potrzeby badania efektywności zabezpieczenia, nie wydziela się komponentu stopy procentowej (punktów swapowych) oraz komponentu kursu walutowego natychmiastowego (kursu spot), lecz analizuje się zmiany wartości godziwej całej transakcji forward.

Testy efektywności: zgodnie z punktem 3 Polityki zarządzania ryzykiem, Spółka wydziela hipotetyczny instrument pochodny będący kontraktem forward na zakup waluty EUR w datach wynikających z kontraktu budowlanego wymienionych w punkcie 4. Zarówno w teście prospektywnym jak i retrospektywnym Spółka porównuje skumulowane zmiany wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego i hipotetycznego instrumentu pochodnego.

Test prospektywny przeprowadza się na datę ustanowienia zabezpieczenia oraz na każdą datę bilansową w trakcie trwania transakcji (kwartały kalendarzowe). Na jego potrzeby stosuje się faktyczne dane historyczne, przy założeniu, że hipotetyczna data zawarcia zabezpieczenia miała miejsce w ostatnim dniu miesiąca na 12 miesięcy przed faktyczną datą zawarcia transakcji lub datą bilansową przypadającą na 12 miesięcy przed datą bilansową, na którą przeprowadza się test prospektywny, a mierzenie efektywności ma miejsce co najmniej przez kolejne 12 miesięcy od hipotetycznego dnia zawarcia transakcji.

Test retrospektywny przeprowadza się na każdą datę bilansową po ustanowieniu zabezpieczenia (kwartały kalendarzowe).

Analiza skuteczności zabezpieczenia ryzyka kursowego związanego z kontraktem budowlanym, o którym mowa w aneksie z dnia 19.12. 2017 r. do umowy zawartej z Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp.k. na budowę budynków B i C oraz na roboty dodatkowe w budynku D kompleksu Centrum Praskie Koneser przy ul. Żąbkowskiej w Warszawie wraz z towarzyszącą infrastrukturą – na dzień 31.12.2017r.

Wprowadzenie: Zgodnie z polityką zarządzania ryzykiem GK Erbud, na każdą datę bilansową przeprowadza się test prospektywny („ex-ante”) oraz retrospektywny („ex-post”) skuteczności zabezpieczenia.

Rodzaj zabezpieczanego ryzyka : ryzyko przepływów pieniężnych związane z wysoce prawdopodobnymi przyszłymi przepływami w EUR wynikającymi z aneksu z dnia 19.12.2017 r. do kontraktu budowlanego zawartego z Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp.k. na budowę budynków B i C oraz na roboty dodatkowe w budynku D kompleksu Centrum Praskie Koneser przy ul. Żąbkowskiej w Warszawie wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Ryzyko to jest związane z umocnieniem PLN –spodziewane przepływy z kontraktu w walucie będą mniej warte w PLN.

Typ instrumentu zabezpieczającego: kontrakty walutowe forward na sprzedaż EUR w kwotach i terminach odpowiadających spodziewanym przepływom z tytułu kontraktu budowlanego. Na potrzeby badania efektywności zabezpieczenia, nie wydziela się komponentu stopy procentowej (punktów swapowych) oraz komponentu kursu walutowego natychmiastowego (kursu spot), lecz analizuje się zmiany wartości godziwej całej transakcji forward.

Prospektywny test skuteczności zabezpieczenia: zastosowano metodę tzw. „dollar offset method”) przy zastosowaniu tzw. hipotetycznego instrumentu pochodnego. Na potrzeby testu prospektywnego stosuje się historyczne stawki rynkowe kursów walutowych i stóp procentowych na comiesięczne daty poprzedzające datę bilansową. Dla każdej z wyżej opisanych dat historycznych oblicza się skumulowaną zmianę wartości godziwej hipotetycznego instrumentu pochodnego i porównuje ze skumulowaną zmianą wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego.

| Data | Wartość godziwa transakcji forward | Wartość godziwa przepływów z hipotetycznego instrumentu pochodnego w PLN | Skumulowana zmiana wartości godziwej transakcji forward | Skumulowana zmiana wartości godziwej hipotetycznego instrumentu pochodnego | Relacja skumulowanych zmian wartości godziwej zabezpieczenia i pozycji zabezpieczanej |
|-----------|------------------------------------|--|---|--|---|
| 19-gru-16 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 30-gru-16 | -54 614 | 54 614 | -54 614 | 54 614 | 100% |
| 31-sty-17 | 610 108 | -610 108 | 610 108 | -610 108 | 100% |
| 28-lut-17 | 760 585 | -760 585 | 760 585 | -760 585 | 100% |
| 31-mar-17 | 1 500 148 | -1 500 148 | 1 500 148 | -1 500 148 | 100% |
| 28-kwi-17 | 1 558 627 | -1 558 627 | 1 558 627 | -1 558 627 | 100% |
| 31-maj-17 | 1 911 310 | -1 911 310 | 1 911 310 | -1 911 310 | 100% |
| 30-cze-17 | 1 611 343 | -1 611 343 | 1 611 343 | -1 611 343 | 100% |
| 31-lip-17 | 1 465 154 | -1 465 154 | 1 465 154 | -1 465 154 | 100% |
| 31-sie-17 | 1 467 895 | -1 467 895 | 1 467 895 | -1 467 895 | 100% |
| 29-wrz-17 | 1 192 543 | -1 192 543 | 1 192 543 | -1 192 543 | 100% |
| 31-paź-17 | 1 652 625 | -1 652 625 | 1 652 625 | -1 652 625 | 100% |
| 30-lis-17 | 2 005 704 | -2 005 704 | 2 005 704 | -2 005 704 | 100% |
| 29-gru-17 | 2 294 578 | -2 294 578 | 2 294 578 | -2 294 578 | 100% |

Relacja tak wyliczonych zmian wartości godziwych w każdej dacie wyniosła 100%, a więc mieściła się w przedziale 80-125%, co pozwala uznać zabezpieczenie za wysoce skuteczne.

Retrospektywny test skuteczności zabezpieczenia: stosuje się metodę „dollar offset method”, przy zastosowaniu hipotetycznego instrumentu pochodnego, przy czym mierzy się **relację** skumulowanych zmian wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego do skumulowanych zmian hipotetycznego instrumentu pochodnego.

| Data | Wartość godziwa transakcji forward | Wartość godziwa przepływów z hipotetycznego instrumentu pochodnego w PLN | Skumulowana zmiana wartości godziwej transakcji forward | Skumulowana zmiana wartości godziwej hipotetycznego instrumentu pochodnego | Relacja skumulowanych zmian wartości godziwej zabezpieczenia i pozycji zabezpieczanej |
|-----------|------------------------------------|--|---|--|---|
| 19-gru-17 | 0 | 0 | | | |
| 29-gru-17 | 113 385 | -113 385 | 113 385 | -113 385 | 100% |

Tak obliczona relacja zmian wartości godziwych w pierwszej dacie bilansowej po zawarciu transakcji zabezpieczającej wyniosła 100%, czyli mieści się w przedziale 80-125%, a więc zabezpieczenie należy uznać ex-post za skuteczne.

Wniosek: wobec pozytywnego wyniku zarówno prospektywnego, jak i retrospektywnego testu skuteczności zabezpieczenia, powiązanie zabezpieczające należy uznać za wysoce skuteczne, co umożliwi stosowanie rachunkowości zabezpieczeń w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Zabezpieczenie kontraktu budowlanego, o którym mowa w Aneksie z dnia 19.12.2017 do umowy z Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp.k. na budowę budynków B i C oraz na roboty dodatkowe w budynku D kompleksu Centrum Praskie Koneser przy ul. Ząbkowskiej w Warszawie wraz z towarzyszącą infrastrukturą – ustanowienie instrumentu zabezpieczającego

- 1) **Cel i strategia zarządzania ryzykiem:** Zgodnie z polityką zarządzania ryzykiem, Spółka zabezpiecza ryzyko walutowe związane w wysoce prawdopodobną transakcją przyszłą opisaną w punkcie 4.
- 2) **Typ powiązania zabezpieczającego:** zabezpieczenie ryzyka przepływów pieniężnych związanych z przyszłymi przepływami w walucie obcej.
- 3) **Typ zabezpieczanego ryzyka:** kurs EUR/PLN w datach przyszłych wynikających z kontraktu budowlanego denominowanego w EUR. Harmonogram płatności w ramach kontraktu budowlanego jest przedstawiony w punkcie 4.
- 4) **Planowana transakcja przyszła – pozycja zabezpieczana:** w ramach aneksu do kontraktów budowlanych podpisanego w dniu 19.12.2017 r. z Centrum Praskie Koneser sp. z o.o. sp.k. na budowę budynków B i C oraz na roboty dodatkowe w budynku D kompleksu Centrum Praskie Koneser przy ul. Ząbkowskiej w Warszawie wraz z towarzyszącą infrastrukturą, Erbud S.A. spodziewa się następujących płatności w EUR:

| Data | Oczekiwany wpływ gotówki w EUR |
|-----------|--------------------------------|
| 09-lut-18 | 455 300,61 |
| 09-mar-18 | 357 809,24 |
| 09-kwi-18 | 511 298,58 |
| 09-maj-18 | 896 897,34 |
| 08-cze-18 | 1 251 280,18 |
| 09-lip-18 | 1 346 975,98 |
| 09-sie-18 | 1 163 006,93 |
| 07-wrz-18 | 632 049,64 |
| 09-paź-18 | 182 905,66 |

Transakcja jest wysoce prawdopodobna, gdyż przepływy wynikają z podpisanej umowy z kontrahentem. Na potrzeby ustanowienia instrumentu zabezpieczonego przyjęto, że przepływy wynikające z dwóch kontraktów budowlanych ze względu na fakt, że oba kontrakty dotyczą części tego samego kompleksu budynków, umowy są zawarte z tym samym inwestorem, kontrakty te zostaną połączone w jeden syntetyczny kontrakt.

Instrument zabezpieczający: kontrakty forward zawarte z mBankiem S.A. w dniu 19.12.2017 r. z jednym kursem forward dla wszystkich przepływów (tzw. „parforward”).

Łączne przepływy w ramach tych kontraktów forward kształtują się następująco:

| Data | Wpływ kwot w EUR | Wpływ kwot w PLN |
|-----------|------------------|------------------|
| 09-lut-18 | 455 300,61 | 1 929 791,64 |
| 09-mar-18 | 357 809,24 | 1 516 574,46 |
| 09-kwi-18 | 511 298,58 | 2 167 139,03 |
| 09-maj-18 | 896 897,34 | 3 801 499,38 |
| 08-cze-18 | 1 251 280,18 | 5 303 551,04 |
| 09-lip-18 | 1 346 975,98 | 5 709 157,69 |
| 09-sie-18 | 1 163 006,93 | 4 929 404,87 |
| 07-wrz-18 | 632 049,64 | 2 678 942,40 |
| 09-paź-18 | 182 905,66 | 775 245,64 |

Jako, że kluczowe parametry pozycji zabezpieczonej i instrumentu zabezpieczającego, czyli daty, kwoty i waluty przepływów, są identyczne, kontrakt forward zabezpiecza wartość godziwą przepływów pieniężnych wynikających z kontraktu budowlanego opisanego w punkcie 4, mierzona jako hipotetyczny instrument pochodny – forward na zakup kwot w EUR w ustalonych data. Na potrzeby badania efektywności zabezpieczenia, nie wydziela się komponentu stopy procentowej (punktów swapowych) oraz komponentu kursu walutowego natychmiastowego (kursu spot), lecz analizuje się zmiany wartości godziwej całej transakcji forward.

Testy efektywności: zgodnie z punktem 3 Polityki zarządzania ryzykiem, Spółka wydziela hipotetyczny instrument pochodny będący kontraktem forward na zakup waluty EUR w datach wynikających z kontraktu budowlanego wymienionych w punkcie 4. Zarówno w teście prospektywnym jak i retrospektywnym Spółka porównuje skumulowane zmiany wartości godziwej instrumentu zabezpieczającego i hipotetycznego instrumentu pochodnego.

Test prospektywny przeprowadza się na datę ustanowienia zabezpieczenia oraz na każdą datę bilansową w trakcie trwania transakcji (kwartały kalendarzowe). Na jego potrzeby stosuje się faktyczne dane historyczne, przy założeniu, że hipotetyczna data zawarcia zabezpieczenia miała miejsce na 12 miesięcy przed faktyczną datą zawarcia transakcji lub datą bilansową przypadającą na 12 miesięcy przed datą bilansową, na którą przeprowadza się test prospektywny, a mierzenie efektywności ma miejsce co najmniej przez kolejne 12 miesięcy od końca miesiąca, w którym nastąpiło hipotetyczne zawarcie transakcji.

Test retrospektywny przeprowadza się na każdą datę bilansową po ustanowieniu zabezpieczenia (kwartały kalendarzowe).

5.1.2. Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez spółki Grupy z kredytów bankowych, pożyczek, leasingu finansowego oraz emisją obligacji. Powyższe instrumenty finansowe oparte są o zmienne stopy procentowe i narażają Grupę na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych. Ryzyko to jest częściowo kompensowane przez lokaty wolnych środków pieniężnych Grupy inwestowane w oparciu o zmienną stopę procentową.

Grupa korzysta także z instrumentów o oprocentowaniu stałym, w przypadku których ruchy rynkowych stóp procentowych nie mają wpływu na ponoszone koszty odsetkowe lub uzyskiwane przychody z tytułu odsetek. Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i zobowiązania nie są oprocentowane i mają terminy płatności do jednego roku.

Grupa monitoruje stopień narażenia na ryzyko stopy procentowej oraz prognozy stóp procentowych oraz dopuszcza zabezpieczenie materialnego ryzyka stopy procentowej przy pomocy transakcji wymiany stóp procentowych (*interest rate swap*).

W przypadku zawierania transakcji zabezpieczających, Spółka stosuje zasady rachunkowości zabezpieczeń.

5.1.3. Ryzyko kredytowe

Aktywami finansowymi Grupy, które są narażone na ryzyko kredytowe są głównie należności z tytułu dostaw i usług oraz kaucje budowlane. W Grupie ERBUD funkcjonuje polityka oceny i weryfikacji ryzyka kredytowego związanego ze wszystkimi kontraktami. Każdy kontrahent przed podpisaniem umowy, jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych. W przypadku negatywnej oceny zdolności płatniczych kontrahenta, przystąpienie do kontraktu jest uzależnione od ustanowienia adekwatnych zabezpieczeń finansowych lub majątkowych. Ponadto, w umowach z inwestorami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi. W miarę możliwości tworzy się również zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

5.1.4. Ryzyko utraty płynności

W celu ograniczenia ryzyka utraty płynności spółki Grupy utrzymują odpowiednią ilość środków pieniężnych oraz zbywalnych papierów wartościowych, a także zawierają umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne lub długoterminowe umowy leasingu finansowego zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów.

Spółki Grupy współpracują, zarówno w ramach transakcji pieniężnych, jak i kapitałowych z instytucjami finansowymi o wysokiej wiarygodności, nie powodując przy tym znacznej koncentracji ryzyka kredytowego. Grupa stosuje również politykę ograniczającą zaangażowanie kredytowe wobec poszczególnych instytucji.

finansowych oraz emitentów papierów dłużnych, które są nabywane w ramach lokowania okresowych nadwyżek środków pieniężnych. Zarządzanie płynnością wspomagane jest obowiązującym systemem raportowania prognoz płynności przez spółki Grupy.

5.1.5. Ryzyko cenowe

Grupa ERBUD jest narażona na ryzyko cenowe związane ze wzrostem cen najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, takich jak stal i beton. Ceny w umowach zawartych z inwestorami są z reguły stałe przez cały okres realizacji kontraktu. Dlatego też wzrost cen materiałów niekorzystnie wpływa na wyniki finansowe Grupy.

W wyniku wzrostu cen materiałów mogą wzrosnąć także ceny usług świadczonych na rzecz Grupy przez firmy podwykonawcze.

W celu ograniczenia ryzyka cenowego Grupa ERBUD monitoruje na bieżąco ceny najczęściej kupowanych materiałów, a podpisywane umowy mają odpowiednio dopasowane parametry dotyczące m.in. czasu trwania kontraktu oraz wartości umowy do sytuacji rynkowej.

5.2. Ryzyko operacyjne

Działalności Grupy ERBUD towarzyszy wiele rodzajów ryzyka operacyjnego, takich jak:

- Ryzyko niedoszacowania kosztów wykonania kontraktów. W sytuacji niedoszacowania wartości wszystkich niezbędnych prac do realizacji umowy w momencie przygotowania oferty przetargowej, Grupa może ponieść stratę lub uzyskać niższy zysk z tytułu wykonania danego kontraktu.
- Ryzyko nieuznania przez zamawiającego kosztów dodatkowych robót. Należyte wykonanie przedmiotu kontraktu wymaga czasami realizacji, nieuwzględnionych w umowie dodatkowych robót, a tym samym poniesienia wyższych od przyjętych kosztów. Dodatkowe prace mogą spowodować także przekroczenie terminu realizacji kontraktu. Domaganie się przez Grupę dodatkowego wynagrodzenia może zostać uznane przez zamawiającego za bezzasadne.
- Ryzyko zawieszenia realizowanych kontraktów przez inwestora.
- Protesty mieszkańców lub ekologów w przypadku inwestycji drogowych, opóźniające prace budowlane.
- Ryzyko złej jakości dostarczonych materiałów.
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością z tytułu rękojmi za wady fizyczne oraz gwarancji jakości wykonywanych robót.
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością za nienależyte wykonanie robót budowlanych przez podwykonawców.
- Ryzyko utraty kadry menedżerskiej i inżynierskiej. Decyzje o zmianie miejsca zatrudnienia przez część z tych pracowników i brak możliwości zastąpienia ich odpowiednią kadrą mogą mieć negatywny wpływ na możliwości realizacji niektórych kontraktów.

5.3. Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Możliwości rozwoju Grupy ERBUD i jej kondycja finansowa zależy przede wszystkim od stanu polskiej gospodarki. Szczególne znaczenie dla możliwości rozwoju sektora budowlanego ma udział inwestycji w kreowaniu wzrostu gospodarczego. Większość analityków przewiduje, że m.in. dzięki napływowi środków z nowej perspektywy unijnej, które zostaną przeznaczone na inwestycje. Dobre perspektywy rozwoju branży budowlanej mogą jednocześnie

przyczynić się do wzrostu konkurencji ze strony zarówno polskich, jak i zagranicznych firm. Rosnąca konkurencja stwarza ryzyko spadku marży na produkcji budowlanej.

5.4. Ryzyko prawne

Ewentualne zmiany niektórych uregulowań prawnych mogą niekorzystnie wpłynąć na działalność Grupy ERBUD. Dotyczy to w szczególności:

- Nowych wymogów w zakresie ochrony środowiska, które mogą spowodować konieczność uzyskania kolejnych zezwoleń i opóźnić termin realizacji inwestycji.
- Zmian uregulowań w zakresie koncesji i zamówień publicznych (np. wprowadzenie dodatkowych wymogów w zakresie innowacyjności oraz w zakresie zabezpieczenia społecznego).
- Zaostrzenia w procesach przetargowych wymogów w zakresie gwarancji i rękojmi oraz umów z podwykonawcami.

5.5. Ubezpieczenia

Grupa ERBUD korzysta z ubezpieczeń, takich jak z ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności, OC członków Zarządu) oraz ryzyka budowlano-montażowego (obejmującego ochroną ubezpieczeniową prace kontraktowe oraz mienie stanowiące przedmiot budowy).

Umowy ubezpieczeniowe

| Ubezpieczyciel | Termin rozpoczęcia | Termin zakończenia | Przedmiot ubezpieczenia | Wartość ubezpieczenia |
|---|--------------------|--------------------|---|---|
| Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeniowe ERGO Hestia S.A. | 2018-02-01 | 2019-01-31 | Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu wykonywanej działalności | 100 mln zł na jedno i wszystkie zdarzenia |
| Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeniowe ERGO Hestia S.A. | 2018-02-01 | 2019-01-31 | Ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej projektanta | 10 mln zł na jedno i wszystkie zdarzenia |
| Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeniowe ERGO Hestia S.A. | 2018-02-01 | 2019-01-31 | Ubezpieczenie od wszystkich ryzyk budowlano - montażowych | Open |
| Towarzystwo Ubezpieczeniowe Allianz | 2018-02-01 | 2019-01-31 | Ubezpieczenie od wszystkich ryzyk budowlano - montażowych | Open |
| Chubb Euroean Group Limited Sp. Z o.o. Oddział w Polsce | 2017-06-01 | 201805-31 | Ubezpieczenie D&O | 40 mln zł |

5.6. Sprawy sporne

Zarówno w sprawach gdzie Emitent jest powodem (sprawy o należności) jak i w sprawach gdzie Emitent jest pozwanym (sprawy o zobowiązania) stanowisko Emitenta oraz doradców prawnych Emitenta świadczy iż sprawy zostaną rozwiązane na korzyść Emitenta.

- 5.6.1. Postępowania, których na dzień sporządzenia Sprawozdania ERBUD S.A. jest stroną, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności emitenta lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych emitenta (z określeniem przedmiotu postępowania, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania oraz stanowiska emitenta)**

5.6.1.1. Powód: Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa-Modlin sp. z o.o. („MPL”)

Powód: Mazowiecki Port Lotniczy Warszawa-Modlin sp. z o.o.

Pozwany: ERBUD S.A. w Warszawie

Data doręczenia pozwu ERBUD S.A.: 23 maja 2014 r.

Wartość przedmiotu sporu: 34 381 374,64 zł.

12 maja 2014 r. do ERBUD S.A. doręczony został pozew, w którym MPL wniósł o zapłatę kwoty 34 381 374,64 zł z tytułu odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami postępowania. Na szkodę dochodzoną przez MPL składają się poniesione przez powoda straty oraz korzyści utracone w następstwie rzekomo nienależytego wykonania przez ERBUD umowy z dnia 14 września 2010 r. o budowę części lotniczej Lotniska Warszawa-Modlin Nr PLM/K/96/2010 oraz wyłączenia ruchu lotniczego na części drogi startowej lotniska.

11 października 2014 r. ERBUD S.A. złożył odpowiedź na pozew, w której wniósł o oddalenie powództwa MPL w całości oraz przyznanie zwrotu kosztów postępowania. Jednocześnie, niezależnie od zakwestionowania roszczenia powoda, Spółka wytoczyła przeciwko MPL powództwo wzajemne wnosząc o zasądzenie na swoją rzecz kwoty 19 892 366,30 zł wraz z odsetkami ustawowymi. Na roszczenie wzajemne składają się poniesione przez ERBUD S.A. koszty napraw nawierzchni lotniska Warszawa-Modlin.

2 marca 2015 r. do ERBUD S.A. doręczono zostało pismo procesowe MPL, w którym ten podtrzymał swoje żądania oraz wniósł o oddalenie powództwa wzajemnego ERBUD S.A. W odpowiedzi, w dniu 15 maja 2015 r. prawnicy Weil złożyli pismo (przygotowane wraz z ekspertami z różnych dziedzin), w którym podtrzymali dotychczasowe stanowisko ERBUD S.A. w sprawie, przedstawili dalszą argumentację oraz ustosunkowali się do kwestii dowodowych i proceduralnych.

3 lipca 2015 r. został złożony wniosek o przeprowadzenie dowodu z opublikowanej w czerwcu 2015 r. Informacji o wynikach kontroli NIK dot. budowy portu lotniczego w Modlinie.

Pierwszy rozprawy miał miejsce w dniu 28 października 2015 r. i dniu 10 lutego 2016 r. Podczas posiedzenia przesłuchano pierwszych ze świadków powołanych przez MPL i wyznaczono kolejne terminy rozprawy w celu kontynuowania przesłuchań.

W listopadzie i grudniu 2015 r. strony wymieniły dalsze pisma procesowe. Obecnie trwają przesłuchania świadków.

Biorąc pod uwagę skomplikowany stan faktyczny sprawy oraz obszerność materiału dowodowego zgłoszonego w postępowaniu, w tym prawdopodobieństwo przeprowadzenia kilku dowodów z opinii biegłych, wyrok sądu pierwszej instancji prawdopodobnie nie zostanie wydany wcześniej niż po upływie około 3 lat od wniesienia pozwu przez MPL.

Jednocześnie, ERBUD S.A. podtrzymuje przedstawiane we wcześniejszych memorandumach oceny, zgodnie z którymi ryzyko zasądzenia roszczenia na rzecz MPL jest mniejsze niż szansa oddalenia powództwa. Gdyby jednak nawet Sąd uznał roszczenie MPL za zasadne, wysokość zasądanego odszkodowania byłaby znacząco niższa od kwoty żądanej w pozwie przez MPL, gdyż ERBUD S.A. jest w stanie zakwestionować niemal każdy element szkody zgłoszonej przez MPL.

5.6.1.2. Powód: ERBUD S.A. w Warszawie (dot.: O/Warszawa)

Powód: ERBUD S.A. w Warszawie (dot.: O/Warszawa)

Pozwany: DSH – Dopravni Stavby, a.s., Brno w Czechach

Data wysyłki pozwu do Sądu: 14 lutego 2013 r.

Wartość przedmiotu sporu: 26 923 644,16 zł

Aktualny stan sprawy: W wyniku złożonego pozwu o zapłatę Sąd Okręgowy w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy, nadał w/w sygnaturę akt. Postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2013 r. sąd wezwał ERBUD S.A. do wniesienia zaliczki na pokrycie kosztów tłumaczenia dokumentów. W chwili obecnej, wobec kosztów zastępczego wykonania robót naprawczych, jakie poniósł ERBUD S.A., opracowywane jest pismo procesowe rozszerzające powództwo o kwotę 19 451 174 zł. 27 maja 2014 r. ERBUD S.A. rozszerzył powództwo o kwotę 22 925 604, 52 zł o zwrot kosztów wykonawstwa zastępczego. Pozwany pismem z 27 kwietnia 2014 r. a doręczonym 1 lipca 2014 r. wniósł pozew wzajemny na kwotę 5 651 633 zł. 6 listopada 2015 r. odbyła się rozprawa. Strony zgodnie wniosły o zniesienie rozprawy celem kontynuowania rozmów ugodowych. Rozmowy ugodowe zakończyły się bez rezultatu. Postępowanie zostało wznowione, trwają przesłuchania świadków.

5.6.1.3. Powód: ERBUD S.A. w Warszawie

Pozwany: Bank Millennium S.A. w Warszawie

Data złożenia pozwu: 22 grudnia 2010 r.

Wartość przedmiotu sporu: 71 065 496 zł

W 2008 r. Bank Millennium S.A. doradził ERBUD S.A. zawarcie transakcji opcji walutowych na zabezpieczenie przed ryzykiem kursowym w zakresie kontraktów denominowanych w euro realizowanych przez Emitenta. Propozycja Banku wynikała ze zgłoszonej przez Emitenta potrzeby uzyskania zabezpieczenia adekwatnego do jego sytuacji. Zdaniem Spółki produkt nie był optymalnie dopasowany do potrzeb ERBUD S.A. W czwartym kwartale 2008 r. w wyniku drastycznej przeceny złotego na parze PLN/EUR Bank Millennium S.A. poinformował Emitenta o negatywnej wycenie posiadanej w tym czasie ekspozycji.

Jednocześnie powstał spór co do treści transakcji opcji walutowych, przede wszystkim w zakresie wyłączenia struktur opcyjnych. Podczas wielokrotnych rozmów Emitent przedstawił swoje stanowisko Bankowi, który zażądał realizacji transakcji z podjęciem działań zmierzających do przymusowej realizacji roszczeń. W celu ograniczenia wysokości potencjalnej szkody, sporne transakcje zostały zrestrukturyzowane, a Bank został poinformowany o podjęciu w przyszłości działań prawnych zmierzających do naprawienia szkody wynikającej z zawartych transakcji opcji walutowych. Szczegóły restrukturyzacji Emitent przedstawił w RP 43/2008 w dniu 21 listopada 2008 r. oraz w sprawozdaniach finansowych za rok 2008. Emitent nigdy nie zgodził się ze stanowiskiem Banku Millennium S.A. i w związku z powyższym, wezwał dwukrotnie Bank do zapłaty kwoty 71 065 496 zł, na którą składają się kwoty pobrane przez Bank z rachunku bankowego Emitenta, utracone korzyści oraz koszty doradców prawnych i finansowych. W związku z powyższym, Emitent zdecydował się na wytoczenie powództwa o zapłatę zmierzającego do wyrównania szkody.

16 września 2016 r. Zarząd ERBUD S.A. został poinformowany przez swoich doradców prawnych o wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie. Na mocy tego wyroku Sąd oddalił powództwo Emitenta w całości.

Wyrok nie jest prawomocny. W związku z powyższym 4 listopada 2016 r. została złożona apelacja od tego wyroku. Wyrok został zaskarżony w całości, a zarzuty apelacji koncentrują się w szczególności na niewłaściwych ustaleniach i wnioskach Sądu pierwszej instancji dotyczących wadliwego ustalenia przez Sąd treści spornych transakcji, jak i niewłaściwej interpretacji dokumentów, w tym potwierdzających zawarcie transakcji. Dodatkowo powołano w apelacji także liczne wyroki Sądu Okręgowego i Sądu Apelacyjnego w Warszawie, wydawane w podobnych sprawach, w których Sądy wydawały wyroki korzystne dla klientów Banku Millennium będących w sytuacji zbliżonej do Emitenta.

Powyższy wyrok nie ma żadnego wpływu na sytuację finansową Emitenta bowiem cała strata związana z transakcjami opcyjnymi została rozliczona w roku poniesienia tj. w roku 2008.

5.6.2. Dwa lub więcej postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta (z określeniem łącznej wartości postępowań odrębnie w grupie zobowiązań oraz wierzytelności wraz ze stanowiskiem emitenta w tej sprawie) oraz w odniesieniu do największych postępowań w grupie zobowiązań i grupie wierzytelności (ze wskazaniem ich przedmiotu, wartości przedmiotu sporu, daty wszczęcia postępowania oraz stron wszczętego postępowania)

Łączna wartość pozostałych ww. postępowań w których ERBUD S.A. jest powodem wynosi 34.914.593,15 zł.

5.6.2.1. Powód: ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie (dot.: O/Wrocław)

Pozwany: Kępska S.A. z siedzibą w Warszawie

Data złożenia pozwu przez ERBUD S.A.: 22 kwietnia 2014 r.

Wartość przedmiotu sporu: 9 877 132 zł

ERBUD S.A. dochodzi od Kępska S.A. zapłaty wynagrodzenia za wykonanie robót budowlanych. Pozwem z 22 kwietnia 2014 r. Powód wniósł o zasądzenie od Kępska S.A. kwoty 8 187 631,31 zł.

W pozwie ERBUD S.A. wniósł również o zabezpieczenie dalszej kwoty 1 414 500 zł poprzez zajęcie przysługujących Pozwanemu wierzytelności z rachunków bankowych oraz ustanowienie hipoteki przymusowej na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej przy ulicy Kępskiej 8 w Opolu. Postanowieniem z 12 sierpnia 2014 r. Sąd Okręgowy zabezpieczył roszczenie w kwocie 1 414 500 zł zgodnie z wnioskiem Powoda. Postanowienie z klauzulą wykonalności z 4 września 2014 r. zostało doręczone Powodowi 19 września 2014 r. 23 września 2014 r. Powód złożył do Sądu Rejonowego w Opolu, VI Wydziału Ksiąg Wieczystych, wniosek o wpis na podstawie ww. postanowienia Sądu hipoteki przymusowej w kwocie 1 414 500 zł. Sąd Rejonowy w Opolu postanowieniem z 15 grudnia 2014 r. oddalił wniosek Powoda o wpis hipoteki przymusowej. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd wskazał, że ze stanu ujawnionego w księdze wieczystej KW nr OP10/00085900/3 wynika, że użytkownikiem wieczystym nieruchomości, objętej tą księgą jest EMIR 75 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, a nie Kępska S.A. 27 stycznia 2015 r. Powód złożył wniosek o nadanie postanowieniu o zabezpieczeniu roszczenia w zakresie ustanowienia hipoteki przymusowej klauzuli wykonalności na EMIR 75 sp. z o.o. Postanowieniem z 30 stycznia 2015 r. Sąd Okręgowy w Opolu nadał klauzulę wykonalności na EMIR 75 sp. z o.o. 5 lutego 2015 r. ERBUD S.A. złożył wniosek o wpis hipoteki w księdze wieczystej. 29 maja 2015 r. hipoteka została wpisana do księgi wieczystej. 29 czerwca 2015 r. Kępska S.A. (data wpływu do Sądu 1 lipca 2015 r.) wniosła zażalenie do Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu na postanowienie Sądu Okręgowego w Opolu o nadaniu klauzuli wykonalności na EMIR 75 Sp. z o.o. Postanowieniem z 10 lipca 2015 r. Sąd Apelacyjny we Wrocławiu zmienił zaskarżone postanowienie o nadaniu klauzuli na EMIR 75 Sp. z o.o., w ten sposób, że wniosek o jej nadanie oddalił (stanowi ono podstawę do wykreślenia hipoteki w kwocie 1 414 500 zł). Postanowienie jest prawomocne.

W odpowiedzi na pozew z 10 września 2014 r. Kępska S.A. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz podniosła zarzut potrącenia wierzytelności Powoda z wzajemną wierzytelnością Pozwanego z tytułu nienależytego wykonania zobowiązań ERBUD S.A. wynikających z umowy o generalne wykonawstwo.

30 listopada 2015 r. ERBUD S.A. rozszerzył powództwo o kwotę 1 689 500 zł, która to kwota stanowi należną ERBUD S.A. karę umowną z tytułu odstąpienia od umowy na generalne wykonawstwo z przyczyn leżących po stronie Kępska S.A.

Od września 2015 r. do lutego 2016 r. przesłuchiwanie świadkowie Stron. W lipcu 2016 r. doręczona została opinia biegłego, która jest korzystna dla ERBUD S.A. i potwierdza, że obiekt został wybudowany w terminie i nie posiadał wad istotnych. Pismem z 18 lipca 2016 r. ERBUD S.A. złożył zarzuty do przygotowanej opinii biegłego.

Pismem z 16 sierpnia 2016 r. zarzuty do opinii przedstawiła również Kępska, a ponadto wniosła o zlecenie przygotowania opinii innemu biegłemu specjalście. Pismami z 7 i 25 listopada oraz 13 grudnia 2016 r. Pozwany złożył wnioski o przeprowadzenie dowodu z nowych dokumentów, w tym prywatnych opinii i ekspertyz technicznych oraz korespondencji mailowej między stronami. W odpowiedzi na te wnioski, ERBUD S.A. wskazał, że są one spóźnione i z tego względu niedopuszczalne, a ponadto część z nich nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W toku rozprawy z 11 stycznia 2017 r. Sąd wydał postanowienie dowodowe, w którym dopuścił dowody z dokumentów przedstawionych przez Kępską pod koniec 2016 r., a ponadto dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego. ERBUD S.A. złożył zastrzeżenia do protokołu i wniósł o reasumpcję postanowienia dowodowego zarówno w zakresie dopuszczenia dokumentów załączonych do ww. pism procesowych, jak i w zakresie tezy dowodowej dla biegłego dotyczącej wykazania „zwłoki” ERBUD S.A. w wykonaniu umowy o roboty budowlane.

5.6.2.2. Powód: ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie (dot. O/Warszawa)

Pozwany: Akademia Muzyczna w Łodzi

Data złożenia pozwu: 20 grudnia 2013 r.

Wartość przedmiotu sporu: 2 050 515 zł

20 grudnia 2013 r. ERBUD S.A. wniósł powództwo o zapłatę kwoty 1 895 430,00 zł tytułem wynagrodzenia za wykonane przez Powoda na rzecz Pozwanego roboty budowlane objęte umową nr 694/U/AMŁ/2012 z 20 grudnia 2012 r., z którego to tytułu Powód wystawił Pozwanemu fakturę VAT nr 519/13/W z 30 lipca 2013 r. oraz o zapłatę kwoty 74 934,40 zł – tytułem należnych Powodowi odsetek ustawowych od kwoty wynagrodzenia naliczonych od dnia wymagalności roszczenia (tj. od dnia 29 sierpnia 2013 r.) do dnia wniesienia pozwu (tj. do dnia 20 grudnia 2013 r.) oraz kwoty 80 150,37 zł – tytułem odszkodowania za nienależyte

wykonanie przez Akademię Umowy nr 209/U/AMŁ/11 z dnia 15 września 2011 r., w wyniku którego ERBUD S.A. poniósł szkodę w postaci zwiększonych kosztów utrzymania budowy przez okres dłuższy niż przewidywała ww. umowa, tj. w okresie 1 czerwca 2013 r.–15 lipca 2013 r. Pozwana Akademia Muzyczna złożyła odpowiedź na pozew z 23 stycznia 2014 r. z żądaniem oddalenia powództwa w całości oraz podniosła procesowy zarzut potrącenia kar umownych. Powód złożył pismo procesowe z 31 marca 2014 r. oraz z 22 maja 2014 r., a Pozwana pismo z 4 kwietnia 2014 r. i z 30 czerwca 2014 r. Dotychczas odbyły się dwie rozprawy: w dniu 29 sierpnia 2014 r. (słuchano jednego świadka ERBUD S.A.) oraz 7 listopada 2014 r., na której doszło do odroczenia sprawy z uwagi na planowane wniesienie powództwa wzajemnego przez Pozwanego o zapłatę pozostałej części kar umownych. Odbyła się rozprawa 4 czerwca 2015 r. – odroczenie terminu rozprawy. Postanowieniem z 5 listopada 2015 r. Sąd połączył przedmiotową sprawę ze sprawą o sygn. akt I C 1944/14. Trwają przesłuchania kolejnych świadków. Obecnie w sprawie, na wniosek Akademii Muzycznej, prowadzone jest postępowanie mediacyjne celem zawarcia ugody. Strony nie porozumiały się w mediacji, postępowanie będzie kontynuowane.

Łączna wartość pozostałych postępowań w których ERBUD S.A. jest pozwany: 16.799.207,43 zł.

5.6.2.3. Powód: Akademia Muzyczna w Łodzi

Pozwany: ERBUD S.A. z siedzibą w Warszawie (dot. O/Warszawa)

Wartość przedmiotu sporu: 4 135 790,96 zł

Data złożenia pozwu: 16 grudnia 2014 r. (został doręczony ERBUD S.A. w dniu 27 marca 2015 r.).

Akademia Muzyczna wniosła o zapłatę kar umownych z tytułu opóźnienia ERBUD S.A. w dotrzymaniu terminu zakończenia przedmiotu umowy. W odpowiedzi na pozew Pozwany wniosł o oddalenie ww. roszczenia w całości z uwagi na brak odpowiedzialności za przekroczenie terminu końcowego. Powód zamieścił wniosek o łączne rozpoznanie niniejszej sprawy wraz ze sprawą z powództwa ERBUD S.A. przeciwko Akademii Muzycznej, która toczy się przed Sądem Okręgowym w Łodzi pod sygn. akt I C 2090/13. Postępowanie zostało zawieszona w dniu 25 czerwca 2015 r. na 3 miesiące. Postanowieniem z dnia 5 listopada 2015 r. Sąd połączył przedmiotową sprawę ze sprawą o sygn. akt I C 2090/13, a następnie wyznaczył termin rozprawy na dzień 11 marca 2016 r. Rozprawa została odroczone do 8 sierpnia 2016 r. Rozprawa się odbyła, trwają przesłuchiwania kolejnych świadków.

Obecnie w sprawie, na wniosek Akademii Muzycznej, prowadzone jest postępowanie mediacyjne celem zawarcia ugody. Strony nie porozumiały się w mediacji, postępowanie będzie kontynuowane.

6. ERBUD S.A. NA RYNKU KAPITAŁOWYM



6.1. Notowania akcji ERBUD S.A. na GPW

Rok 2017 zakończył się na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie wzrostami. Do czynników, które napawały inwestorów optymizmem należały m.in. najszybszy wzrost gospodarczy od prawie sześciu lat, równowaga w obrotach bieżących z zagranicą, niski deficyt, rosnące płace i zatrudnienie, a także silniejszy złoty. W efekcie, 29 grudnia 2017 r. główny indeks WIG był o 23% wyższy niż rok wcześniej.

W ciągu 2017 r. kurs akcji ERBUD S.A. (wg danych na zamknięcia sesji) wahał się w przedziale od 20,21 zł (zanotowany w dniu 27 grudnia ub.r.) do 35,80 zł (na sesji w dniu 6 marca ub.r.). W ostatnim dniu notowań 2017 r., tj. 29 grudnia ub.r. cena akcji ERBUD S.A. wyniosła 20,25 zł, czyli była o 24,4% niższa niż w ostatnim dniu notowań 2016 r. Dla porównania, w ciągu 2016 r. wartość subindeksu WIG Budownictwo spadła o 1,3%.

Na dzień 29 grudnia 2017 r. wartość rynkowa ERBUD S.A. ukształtowała się zatem na poziomie 259,4 mln zł, podczas gdy wartość księgowa wynosiła 285,7 mln zł. Wskaźnik C/WK (cena/wartość księgowa) wynosił 0,9, a C/Z (cena/zysk) dla działalności kontynuowanej 10,9. Dla porównania, dla spółek wchodzących w skład WIG Budownictwo wskaźniki te wynosiły odpowiednio: C/WK: 0,9, C/Z: 13,8.

6.2. Dywidenda

W celu zapewnienia akcjonariuszom możliwości realizowania długofalowego programu inwestycyjnego opartego o czytelne i stabilne kryteria podziału wypracowanego zysku, 26 stycznia 2016 r. Zarząd podjął uchwałę w sprawie przyjęcia polityki w zakresie dywidend w ERBUD S.A. Zgodnie z tą uchwałą, Zarząd będzie rekomendował walnemu zgromadzeniu, po ocenie wniosku przez Radę Nadzorczą, wypłatę dywidendy na poziomie od 30 do 50 procent wyniku finansowego netto uzyskanego w poprzednim roku obrotowym, z uwzględnieniem aktualnej oraz przyszłej sytuacji finansowej spółki oraz Grupy Kapitałowej. W swojej rekomendacji o wypłacie dywidendy Zarząd będzie w szczególności brać pod uwagę potrzeby inwestycyjne wynikające z realizacji strategii Grupy Kapitałowej ERBUD, potrzeby płynnościowe Spółki, wysokość zobowiązań z tytułu bieżącej działalności oraz obsługę zobowiązań. W przypadku wyjątkowo dobrej oceny powyższych czynników oraz przy pozytywnej ocenie Rady Nadzorczej, Zarząd może zarekomendować wypłatę wyższej dywidendy.

22 grudnia 2016 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ERBUD S.A. Uchwałą Nr 3 postanowiło przeznaczyć na wypłatę dywidendy nadzwyczajnej kwotę 14 989 875,03 zł pochodzącą z istniejącego w Spółce kapitału zapasowego utworzonego z zysków osiągniętych w latach ubiegłych. Dywidenda nadzwyczajna wyniosła zatem 1,17 zł w przeliczeniu na 1 akcję. Lista akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy nadzwyczajnej została ustalona 9 stycznia 2017 r., a termin wypłaty na 23 stycznia 2017 r.

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Zysk netto ERBUD S.A. (w tys. zł) | 8 416 | 12 245 | 11 397 | 11 103 |
| Dywidenda z zysku danego roku (w tys. zł) | 8 900 | 6 381 | 15 374 | 14 980** |
| Dywidenda w przeliczeniu na 1 akcję (w zł) | 0,70 | 0,50 | 1,20 | 1,17 |
| Dzień ustalenia prawa do dywidendy | 21.07.2014 | 15.07.2015 | 17.05.2016 | 09.01.2017 |
| Stopa dywidendy* (w %) | 2,8 | 1,5 | 4,2 | 3,9 |

* Stopa dywidendy obliczona jako iloraz wysokości dywidendy w przeliczeniu na 1 akcję i kursu akcji sprzed dwóch dni poprzedzających dzień ustalenia prawa do dywidendy.

** Dywidenda nadzwyczajna z kapitału zapasowego wypracowanego z zysków lat ubiegłych

6.3. Relacje inwestorskie

ERBUD S.A. dąży do zapewnienia najwyższych standardów w zakresie komunikacji z uczestnikami rynku kapitałowego. Przykłada szczególną wagę do rzetelności informacji, transparentności oraz do równego traktowania wszystkich interesariuszy oraz przestrzega wszystkich zapisów prawa w zakresie obowiązków informacyjnych, do wypełniania których są zobligowane spółki, których papiery wartościowe są notowane na rynku regulowanym.

Spółka przykłada dużą wagę do jakości komunikacji z interesariuszami za pośrednictwem strony internetowej: www.erbud.pl/relacje_inwestorskie. Znajdują się tam aktualne informacje, dotyczące m.in. notowań akcji ERBUD na GPW, Walnych Zgromadzeń oraz ładu korporacyjnego.

Na stronie internetowej publikowane są również raporty bieżące, okresowe i roczne, dane z wynikami kwartalnymi i rocznymi (w tym arkusze .XLS) oraz zapisy z telekonferencji, w trakcie których Zarząd przedstawia kwartalne wyniki. Regułą jest też, że raz w kwartale, w dniu publikacji sprawozdania kwartalnego, organizowane są telekonferencje wynikowe.

Ponadto na bieżąco przekazywane są mediom znaczące informacje dotyczące działalności operacyjnej i korporacyjnej.

6.4. Rekomendacje

W roku 2017 ERBUD S.A. otrzymał 9 rekomendacji analityków domów maklerskich i banków inwestycyjnych (sell side):

- Kupuj – 3,
- Akumuluj – 3,
- Trzymaj – 3.

Rekomendacje te nie stanowią prognoz ani opinii Zarządu ERBUD S.A.

7. ŁAD KORPORACYJNY

7.1. Zasady i zakres stosowania ładu korporacyjnego

ERBUD S.A. stosuje zasady ładu korporacyjnego zawarte w *Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016*, które zostały przyjęte Uchwałą Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w dniu 13 października 2015 r.

Treść *Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016*, znajduje się na stronie internetowej Spółki pod adresem: http://www.erbud.pl/dobre_praktyki.php.

W 2017 r. Spółka nie stosowała następujących zasad wskazanych w *Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016*:

| Zasada | Komentarz ERBUD S.A. |
|--|--|
| I. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami | |
| I.Z.1. Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa: | |
| I.Z.1.8. zestawienia wybranych danych finansowych spółki za ostatnie 5 lat działalności, w formacie umożliwiającym przetwarzanie tych danych przez ich odbiorców | Dane powyższe dostępne są w innych formatach |
| I.Z.1.15. informację zawierającą opis stosowanej przez spółkę polityki różnorodności w odniesieniu do władz spółki oraz jej kluczowych menedżerów; opis powinien uwzględniać takie elementy polityki różnorodności, jak płeć, kierunek wykształcenia, wiek, doświadczenie zawodowe, a także wskazywać cele stosowanej polityki różnorodności i sposób jej realizacji w danym okresie sprawozdawczym; jeżeli spółka nie opracowała i nie realizuje polityki różnorodności, zamieszcza na swojej stronie internetowej wyjaśnienie takiej decyzji | Spółka nie stosuje polityki różnorodności |
| I.Z.1.16. informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia | Spółka nie planuje transmisji obrad walnego zgromadzenia |

| | |
|---|--|
| <p>I.Z.1.20. zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo</p> | <p>Spółka nie prowadzi zapisu przebiegu obrad walnego zgromadzenia w formie audio lub wideo</p> |
| <p>I.Z.2. Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę powinny stosować również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności</p> | <p>Akcje Spółki nie są zakwalifikowane do tych indeksów</p> |
| <p>IV. Walne zgromadzenie i relacje z akcjonariuszami</p> | |
| <p>IV.R.2. Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez: 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia, 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia</p> | <p>Z uwagi na strukturę akcjonariatu oraz brak takich oczekiwań akcjonariuszy Spółka nie planuje transmitowania obrad walnego zgromadzenia</p> |
| <p>IV.Z.3. Przedstawicielom mediów umożliwia się obecność na walnych zgromadzeniach</p> | <p>Nie występuje takie zapotrzebowanie</p> |
| <p>VI. Wynagrodzenia</p> | |
| <p>VI.R.1. Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń</p> | <p>Spółka nie posiada polityki wynagrodzeń członków organów Spółki. Wynagrodzenia w tym zakresie oparte są na kryteriach rynkowych</p> |
| <p>VI.R.2. Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn</p> | <p>Spółka nie posiada polityki wynagrodzeń członków organów Spółki</p> |
| <p>VI.Z.2. Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu</p> | <p>W programie motywacyjnym okres powyższy wynosił 6 miesięcy. Dłuższy okres byłby</p> |

| | |
|---|---|
| <p>motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata</p> | <p>sprzeczny z założeniami tego programu</p> |
| <p>VI.Z.4. Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń, 2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o podobnym charakterze – oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej, 3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia, 4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku, 5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa. | <p>Spółka w sprawozdaniu z działalności podaje wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej</p> |

7.2. Systemy kontroli i zarządzania ryzykiem w procesie sporządzania sprawozdań finansowych

Jednostkowe sprawozdania finansowe sporządzane są przez wykwalifikowanych pracowników działów finansowo-księgowych spółek wchodzących w skład Grupy ERBUD oraz są audytowane przez niezależnych biegłych rewidentów.

Skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy ERBUD sporządzane są przez wyszkolonych i doświadczonych pracowników ERBUD S.A. pod nadzorem głównego księgowego Spółki. Tak sprawozdania jednostkowe, jak i skonsolidowane, podlegają kontroli wewnętrznej przeprowadzanej przez Dyrektora ds. finansów, Zarząd Spółki oraz Komitet Audytu Rady Nadzorczej, przed poddaniem ich badaniu przez biegłych rewidentów, wybieranych przez Radę Nadzorczą.

Zarządzanie ryzykiem w odniesieniu do wyceny składników aktywów i pasywów, w tym wyceny projektów w realizacji, oraz w odniesieniu do tworzonych rezerw polega na bieżącym monitorowaniu ich wartości oraz dokonywaniu korekt w sprawozdaniach okresowych i rocznych adekwatnie do zmian wartości godziwej tych składników.

Stan zaawansowania rzeczowego i wartościowego projektów ustalany jest w oparciu o system *Oceny efektywności projektów realizowanych w generalnym wykonawstwie* realizowany bezpośrednio na poszczególnych projektach (budowach) i weryfikowany przez nadzór na poziomie oddziałów, pracowników audytu wewnętrznego oraz przez pracowników biura ds. kontrolingu.

7.3. Akcje oraz akcjonariusze ERBUD S.A.

31 grudnia 2017 r. oraz na dzień publikacji sprawozdania finansowego zarejestrowany kapitał zakładowy wynosił 1 281 185,90 zł i dzielił się na 12 811 859 akcji o nominale 0,10 zł każda akcja.

W ciągu 2017 r. wysokość kapitału zakładowego Spółki nie uległa zmianie.

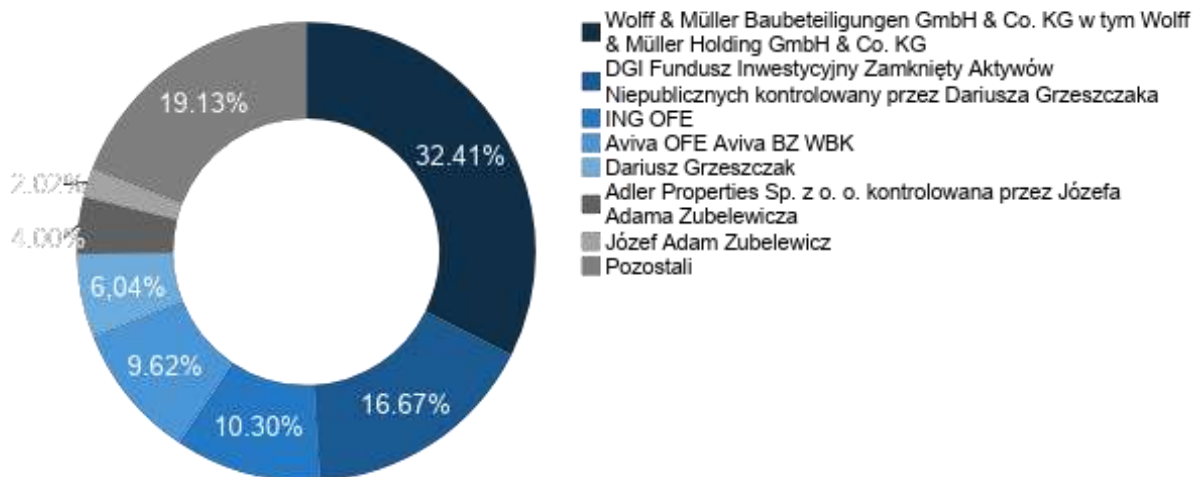
| Seria | Liczba | Cena nominalna (w zł) | Wartość (w zł) |
|---------------|-------------------|-----------------------|------------------|
| A | 2 000 000 | 0,10 | 200 000 |
| B | 8 000 000 | 0,10 | 800 000 |
| G | 71 025 | 0,10 | 7 102 |
| D | 2 500 000 | 0,10 | 250 000 |
| E | 31 686 | 0,10 | 3 169 |
| F | 41 458 | 0,10 | 4 146 |
| G | 33 787 | 0,10 | 3 379 |
| H | 36 590 | 0,10 | 3 659 |
| I | 47 379 | 0,10 | 4 738 |
| J | 49 934 | 0,10 | 4 993 |
| Razem: | 12 811 859 | 0,10 | 1 281 186 |

Akcje ERBUD S.A. są akcjami zwykłymi na okaziciela. Z akcjami Spółki nie są związane żadne specjalne uprawnienia kontrolne. Statut ERBUD S.A. nie wprowadza także jakichkolwiek ograniczeń odnośnie przenoszenia prawa własności akcji wyemitowanych przez Spółkę, wykonywania prawa głosu, jak również nie zawiera postanowień, zgodnie z którymi prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

31 grudnia 2017 r. wykaz akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu ERBUD S.A. przedstawiał się następująco:

| Nazwa akcjonariusza | Stan na 27 marca 2018 | | Stan na 31 grudnia 2017 | | Stan na 14 listopada 2017 | |
|---|-----------------------------|---|-----------------------------|---|-----------------------------|---|
| | Liczba akcji i głosów na WZ | Udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów na WZ | Liczba akcji i głosów na WZ | Udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów na WZ | Liczba akcji i głosów na WZ | Udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów na WZ |
| Wolff & Müller Baubeteiligungen GmbH & Co. KG, w tym Wolff & Müller Holding GmbH & Co. KG | 4 152 865 | 32,41% | 4 152 865 | 32,41% | 4 152 865 | 32,41% |
| DGI Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych kontrolowany przez Dariusza Grzeszczaka | 2 136 260 | 16,67% | 2 136 260 | 16,67% | 2 136 260 | 16,67% |
| ING OFE | 1 200 000 | 9,37% | 1 200 000 | 9,37% | 1 200 000 | 9,37% |
| Aviva OFE Aviva BZ WBK | 1 183 146 | 9,23% | 1 183 146 | 9,23% | 1 183 146 | 9,23% |
| Dariusz Grzeszczak | 773 900 | 6,04% | 773 900 | 6,04% | 773 900 | 6,04% |
| Adler Properties Sp. z o. o. kontrolowana przez Józefa Adama Zubelewicza | 412 087 | 3,22% | 412 087 | 3,22% | 412 087 | 3,22% |
| PKO OFE | 715 279 | 5,58% | 715 279 | 5,58% | 715 279 | 5,58% |
| Józef Adam Zubelewicz | 259 500 | 2,03% | 259 500 | 2,03% | 259 500 | 2,03% |
| Free Float | 1 978 822 | 15,45% | 1 978 822 | 15,45% | 1 978 822 | 15,45% |
| Razem: | 12 811 859 | 100,00% | 12 811 859 | 100,00% | 12 811 859 | 100,00% |

Struktura akcjonariatu ERBUD S.A. (stan na 21 marca 2017 r.)



24 marca 2017 r. ERBUD S.A. otrzymał zawiadomienie od Adler Properties Sp. z o.o. oraz od Józefa Adama Zubelewicza, w trybie art. 19 ust. 3 MAR – informacja o transakcjach wykonywanych przez osoby pełniące obowiązki zarządcze.

Przed zmianą udziału Adler posiadał bezpośrednio 512 087 akcji Emitenta, stanowiących 4,00% kapitału zakładowego, uprawniających do oddania 512 087 głosów, co stanowiło 4,00% ogólnej liczby głosów. Przed zmianą udziału, akcjonariusz ten posiadał bezpośrednio oraz za pośrednictwem Adler 771 587 akcji Emitenta, stanowiących 6,02% kapitału zakładowego, uprawniających do oddania 771 587 głosów, co stanowiło 6,02% ogólnej liczby głosów.

Po zmianie udziału Adler posiada bezpośrednio 412 087 akcji Emitenta, stanowiących 3,22% kapitału zakładowego, uprawniających do oddania 412 087 głosów, co stanowi 3,22% ogólnej liczby głosów. Po zmianie udziału akcjonariusz ten posiada bezpośrednio oraz za pośrednictwem Adler 671 587 akcji Emitenta, stanowiących 2,24% kapitału zakładowego, uprawniających do oddania 671 587 głosów, co stanowi 5,24% ogólnej liczby głosów.

Na dzień publikacji raportu, Spółka nie posiadała informacji na temat umów, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach akcji posiadanych przez dotychczasowych akcjonariuszy.

| | Powiązanie | Stan na 27 marca 2018 | | Stan na 31 grudnia 2017 | |
|---|-------------------------|-----------------------------|---|-----------------------------|---|
| | | Liczba akcji i głosów na WZ | Udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów na WZ | Liczba akcji i głosów na WZ | Udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów na WZ |
| DGI Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych kontrolowany przez Dariusza Grzeszczaka | Członek Zarządu | 2 136 260 | 16,67% | 2 136 260 | 16,67% |
| Adler Properties Sp. z o.o. kontrolowana przez Józefa Adama Zubelewicza | Członek Zarządu | 512 087 | 4,00% | 412 087 | 3,22% |
| Dariusz Grzeszczak | Członek Zarządu | 773 900 | 6,04% | 773 900 | 6,04% |
| Józef Adam Zubelewicz | Członek Zarządu | 259 500 | 2,03% | 259 500 | 2,03% |
| Albert Dürr | Członek Rady Nadzorczej | 28 000 | 0,22% | 28 000 | 0,22% |
| Agnieszka Głowacka | Członek Zarządu | 4 077 | 0,03% | 4 077 | 0,03% |

Stan posiadania akcji ERBUD S.A. przez osoby zarządzające i nadzorujące

12 października 2017 r. ERBUD S.A. otrzymał zawiadomienie od Pani Agnieszki Głowackiej, w trybie art. 19 ust. 3 MAR – informacja o transakcjach wykonywanych przez osoby pełniące obowiązki zarządcze.

Przed zmianą udziału Agnieszka Głowacka posiadała bezpośrednio 5 588 akcji Emitenta, stanowiących 0,044% kapitału zakładowego, uprawniających do oddania 5 588 głosów, co stanowiło 0,044% ogólnej liczby głosów.

Po zmianie udziału Agnieszka Głowacka posiada bezpośrednio 4 077 akcji Emitenta, stanowiących 0,032% kapitału zakładowego, uprawniających do oddania 4 077 głosów, co stanowi 0,032% ogólnej liczby głosów.

7.4. Programy opcji menedżerskich

7.4.1. Program Opcji Menedżerskich na lata 2013-2015

Uchwałą nr 22/2012 Zwyczajne Walne Zgromadzenie wyraziło zgodę na przeprowadzenie przez Spółkę programu opcji menedżerskich w latach 2013–2015, w ramach którego osoby uprawnione uzyskiwały możliwość objęcia akcji Spółki w ramach kapitału docelowego. Akcje były oferowane do objęcia osobom uprawnionym w latach 2013 – 2015 w liczbie nie więcej niż 50 000 akcji za każdy rok.

Program opcji menedżerskich odnosił się do lat obrotowych 2012-2014. Warunkiem objęcia danej osoby Programem opcji był staż pracy co najmniej 24 miesiące, w przypadku osób zatrudnionych w spółkach zależnych spółka ta musiała być co najmniej 2 lata członkiem Grupy ERBUD. Dodatkowo, osoba, która miałaby być uprawniona nie mogła być w okresie wypowiedzenia stosunku pracy. Ponadto istniał warunek ekonomiczny, polegający na uzyskaniu w roku obrotowym, za który były oferowane akcje, skonsolidowanego zysku netto w Grupie Kapitałowej na poziomie co najmniej 10 mln zł.

Nad realizacją Programu pieczę sprawował Zarząd oraz Rada Nadzorcza.

| Edycje programu | Serie akcji | Rok emisji | Zaoferowana liczba akcji | Objęta liczba akcji | % objętych akcji | Wartość emisyjna objętych akcji |
|-----------------|-------------|------------|--------------------------|---------------------|------------------|---------------------------------|
| 1 POM 1 transza | E | 2010 | 31 686 | 31 686 | 100,00 | 348 546 |
| 1 POM 2 transza | F | 2011 | 43 086 | 41 458 | 96,22 | 456 038 |
| 1 POM 3 transza | G | 2012 | 43 541 | 33 787 | 77,60 | 371 657 |
| 2 POM 1 transza | H | 2013 | 40 195 | 36 590 | 91,03 | 402 490 |
| 2 POM 2 transza | I | 2014 | 47 759 | 47 379 | 99,20 | 521 169 |
| 2 POM 3 transza | J | 2014 | 49 934 | 49 934 | 100,00 | 549 274 |
| Razem: | | | 256 201 | 240 834 | 94,00 | 2 649 174 |

7.4.2. Program Opcji Menedżerskich na lata 2016-2018

Walne Zgromadzenie nie wyraziło zgodny na kontynuowanie programu opcji menedżerskich w latach 2016-2018. W związku z powyższym program ten został w roku 2016 zakończony.

7.5. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

9 maja 2016 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę nr 20/2016 w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych. Rada, na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu, wybrała firmę PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. jako podmiot uprawniony do dokonania przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego ERBUD S.A. i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ERBUD oraz przeprowadzenia badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego ERBUD S.A. oraz rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy ERBUD.

PricewaterhouseCoopers Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów, pod nr ewidencyjnym 144. ERBUD S.A. korzystała z usług wybranego podmiotu w zakresie przeprowadzenia konsultacji w sprawie utworzenia działu audytu wewnętrznego w 2012 r.

Umowę z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych zawarto na trzy lata, tj. lata 2016, 2017 i 2018.

W związku z Ustawą o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym z dnia 11 maja 2017 roku, w dniu 29 sierpnia 2017 roku Komitet Audytu ERBUD SA podjął uchwałę w sprawie przyjęcia Polityki wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzania przeglądu śródrocznego jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz badania i wydawania opinii / sporządzania sprawozdania z badania rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

| Wynagrodzenie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych (w tys. zł) | 2017 | 2016 |
|--|----------------|----------------|
| Badanie rocznego sprawozdania finansowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 320 | 270 |
| Przegląd sprawozdania finansowego/skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 170 | 160 |
| Usługi doradztwa podatkowego | 0 | 0 |
| Pozostałe usługi (roczne badanie sprawozdań finansowych spółek zależnych) | 140 | 140 |
| Pozostałe usługi (wdrożenie narzędzia myReporting, udzielenie licencji, szkolenia dla użytkowników) | 312 | 0 |
| Pozostałe usługi (badanie rynków zagranicznych pod kątem przyszłych akwizycji, due diligence wybranych podmiotów oraz doradztwo przy transakcji) | 352 EUR | 84 EUR |
| Razem: | 942 PLN | 570 PLN |
| | 352 EUR | 84 EUR |

7.6. Statut i walne zgromadzenie

7.6.1. Zmiana statutu

Zmiany postanowień statutu Spółki należą do kompetencji walnego zgromadzenia. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany statutu wymaga $\frac{3}{4}$ głosów.

19 września 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie ERBUD S.A. podjęło uchwałę nr 3/2017 w sprawie zmiany statutu Spółki.

Wprowadzono następujące zmiany:

- Wykreślono : § 5 ust. 3 5; 6; 8; 9
- w związku z wykreśleniem ustępów o numerach 5; 6; 8 i 9, ustęp 7 w § 5 stał się ustępem 5.
- zmiana treści § 11 ust. 3 pkt. 4)

z:

„udzielanie zgody na nabycie, zbycie i obciążenie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości”,

na:

„udzielanie zgody na nabycie, zbycie i obciążanie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego”,

- zmiana treści § 11 ust. 3 pkt. 16)

z:

„udzielanie zgody na zatrudnienie pracownika o rocznym wymiarze wynagrodzenia przekraczającym równowartość kwoty 100.000,00 (słownie: sto tysięcy) Euro”,

na:

„udzielanie zgody na zatrudnienie pracownika o rocznym wymiarze wynagrodzenia przekraczającym równowartość kwoty 150.000,00 (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy) Euro”,

- Zmiana treści § 11 b

z:

1. Tak długo jak akcje Spółki będą dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, Rada Nadzorcza powołuje komitet audytu, w którego skład wchodzi co najmniej 3 (trzech) jej członków, w tym przynajmniej jeden członek powinien spełniać warunki niezależności w rozumieniu art. 86 ust. 5 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym i mieć kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej.
2. Rada Nadzorcza, która liczy nie więcej niż 5 (pięciu) członków, może wykonywać zadania komitetu audytu.
3. Do zadań komitetu audytu należy w szczególności:
 - 1) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
 - 2) przegląd transakcji z podmiotami powiązanymi;
 - 3) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;
 - 4) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
 - 5) monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, w tym w wypadku świadczenia na rzecz Spółki innych niż rewizja finansowa usług;
 - 6) rekomendowanie Radzie Nadzorczej podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych do przeprowadzenia czynności rewizji finansowej Spółki.
4. Rada Nadzorcza może powołać również inne komitety, w szczególności komitet nominacji i wynagrodzeń. Szczegółowe zadania oraz zasady powoływania i funkcjonowania poszczególnych komitetów, w tym komitetu audytu, określi Rada Nadzorcza.

Na:

1. Tak długo jak akcje Spółki będą dopuszczone do obrotu na rynku regulowanym, Rada Nadzorcza powołuje komitet audytu, w którego skład wchodzi co najmniej 3 (trzech) jej członków, którzy spełniają wymogi określone w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.
2. Do zadań komitetu audytu należy w szczególności:
 - 1) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
 - 2) monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej;
 - 3) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania;
 - 4) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie;
 - 5) informowanie rady nadzorczej Spółki o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola komitetu audytu w procesie badania;
 - 6) dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem w Spółce;
 - 7) opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania;
 - 8) opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem;
 - 9) określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez Spółkę;
 - 10) przedstawianie radzie nadzorczej rekomendacji dotyczącej powołania biegłych rewidentów lub firm audytorskich zgodnie z opracowanymi przez komitet audytu politykami w następstwie procedury wyboru przeprowadzonej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach,

firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym;

11) przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.

3. Rada Nadzorcza może powołać również inne komitety, w szczególności komitet nominacji i wynagrodzeń. Szczegółowe zadania oraz zasady powoływania i funkcjonowania poszczególnych komitetów, w tym komitetu audytu, określi Rada Nadzorcza.”

- Zmiana treści § 15 ust. 2

Z:

„Do nabycia lub zbycia nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości uchwała Walnego Zgromadzenia nie jest wymagana.”

Na:

„Do nabycia lub zbycia nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkowania wieczystego uchwała Walnego Zgromadzenia nie jest wymagana”.

Powyższa zmiana została w dniu 18 października 2017 r. wpisana w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

7.6.2. Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie działa w oparciu o Statut Spółki, Regulamin Walnego Zgromadzenia oraz Kodeks spółek handlowych.

Walne Zgromadzenia mogą być zwoływane jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenia zwoływane są najpóźniej w terminie 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd Spółki. Rada Nadzorcza może zwołać Zwyczajne Walne Zgromadzenie, jeżeli Zarząd Spółki nie zwoła go w wyżej określonym terminie. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Rady Nadzorczej albo na żądanie akcjonariusza lub akcjonariuszy reprezentujących co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego.

Do udziału w Walnym Zgromadzeniu uprawnione są tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia (tzw. dzień rejestracji uczestnictwa). Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez swoich pełnomocników. Pełnomocnictwo powinno być sporządzone na piśmie bądź w postaci elektronicznej. Udzielenie pełnomocnictwa w postaci elektronicznej nie wymaga opatrzenia bezpiecznym podpisem elektronicznym.

Walne Zgromadzenie (WZ) jest zwoływane przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.

Ogłoszenie powyższe dokonywane jest na co najmniej 26 dni przed terminem walnego zgromadzenia. Na stronie internetowej Spółki erbud.pl zamieszczany jest Regulamin Walnego Zgromadzenia ERBUD S.A. w aktualnym brzmieniu. Ponadto na stronie internetowej Spółki zamieszczane są informacje o polityce dywidendy i strukturze akcjonariatu Spółki oraz prowadzone jest archiwum walnych zgromadzeń akcjonariuszy.

Listę uprawnionych do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu Spółka ustala na podstawie wykazu sporządzonego oraz udostępnionego Spółce przez podmiot prowadzący depozyt papierów wartościowych (KDPW S.A.). Podstawą sporządzenia wyżej wymienionego wykazu są zaświadczenia o prawie uczestnictwa w walnym zgromadzeniu wydawane przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych.

W Regulaminie Walnego Zgromadzenia unormowany jest przebieg obrad, wybór Przewodniczącego i komisji skrutacyjnej, udział w walnym zgromadzeniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki oraz proces podejmowania uchwał.

Każdy akcjonariusz ma prawo wnoszenia propozycji zmian i uzupełnień do projektów uchwał objętych porządkiem obrad Zgromadzenia. Głosowanie odbywa się przy pomocy komputerowego systemu oddawania i obliczania głosów zapewniającego oddawanie głosów w ilości odpowiadającej liczbie posiadanych akcji. Uchwała o zaniechaniu rozpatrywania sprawy umieszczonej w porządku obrad może zapaść jedynie w przypadku, gdy przemawiają za nią istotne umotywowane powody. Do podjęcia takiej uchwały wymagane jest poparcie 75% głosów walnego zgromadzenia.

Z przebiegu walnego zgromadzenia sporządzany jest protokół w formie aktu notarialnego, który następnie publikowany jest na stronie internetowej Spółki.

Do kompetencji walnego zgromadzenia zgodnie ze Statutem Spółki należy:

- rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
- powzięcie uchwały o podziale zysków lub pokryciu strat,
- udzielanie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- uchwalenie regulaminu Rady Nadzorczej oraz ustalanie zasad wynagradzania członków Rady Nadzorczej,
- podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
- zmiany statutu Spółki,
- połączenie Spółki z inną spółką handlową,
- rozwiązanie i likwidacja Spółki,
- emisja obligacji zamiennych, obligacji z prawem pierwszeństwa lub warrantów subskrypcyjnych,

- zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- rozpatrywanie spraw wniesionych przez Radę Nadzorczą, Zarząd lub akcjonariuszy Spółki,
- decydowanie w innych sprawach, które zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych lub brzmieniem niniejszego Statutu należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

Sprawy wnoszone przez Zarząd pod obrady Walnego Zgromadzenia przedstawiane są Radzie Nadzorczej do zaopiniowania. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów, o ile przepisy Kodeksu spółek handlowych lub Statutu nie stanowią inaczej.

7.7. Działalność Rady Nadzorczej

7.7.1. Skład

31 grudnia 2017 r. Rada Nadzorcza ERBUD S.A. działała w składzie:

- Udo Berner – Przewodniczący,
- Albert Dürr – Członek,
- Zofia Dzik – Członek,
- Gabriel Główka – Członek,
- Janusz Lewandowski – Członek,
- Michał Otto – Członek,
- Janusz Reiter – Członek.

W ramach Rady Nadzorczej ERBUD S.A. działają dwa komitety:

1. Komitet Wynagrodzeń w składzie:

- Udo Berner – Przewodniczący,
- Albert Dürr – Członek,
- Michał Otto – Członek;

2. Komitet Audytu w składzie:

- Gabriel Główka – Przewodniczący,
- Albert Dürr – Członek,
- Michał Otto – Członek.

7.7.2. Kompetencje

Do kompetencji Rady Nadzorczej należy:

- zatwierdzanie strategicznych planów wieloletnich Spółki,
- zatwierdzanie rocznych planów rzeczowo - finansowych,
- zatwierdzanie planów inwestycyjnych Spółki,
- udzielanie zgody na nabycie, zbycie i obciążenie nieruchomości, użytkownika wieczystego lub udziału w nieruchomości lub prawie użytkownika wieczystego,
- udzielanie zgody na przestawienie produkcji, zakładanie i rozwiązywanie zakładów i filii, nabycie nowych przedsiębiorstw,
- udzielanie zgody na udzielanie przez Spółkę gwarancji, poręczeń majątkowych i wystawianie weksli, przejęcie poręczeń, otwarcia akredytywy, o wartości każdorazowo powyżej równowartości kwoty 2.000.000,00 (słownie: dwóch milionów) Euro,
- udzielanie zgody na inwestycje kapitałowe powyżej równowartości kwoty 100.000,00 (słownie: sto tysięcy) Euro z wyłączeniem lokat kapitałowych, bonów i obligacji skarbowych emitowanych w Polsce lub krajach na obszarze, których Spółka prowadzi działalność,
- udzielanie zgody na nabycie, zbycie, obciążenie udziałów lub akcji w innych podmiotach,
- ustalanie sposobu głosowania przedstawicieli Spółki w organach spółek zależnych i stowarzyszonych w sprawie powoływania i odwoływania członków organów spółek zależnych i stowarzyszonych, rozwiązania lub likwidacji tych spółek, zmiany przedmiotu przedsiębiorstwa, podziału lub połączenia spółek zależnych i stowarzyszonych,
- udzielanie zgody na podejmowanie wszelkich czynności nie związanych z przedmiotem działalności Spółki i czynności nadzwyczajnych o wartości przekraczającej równowartość kwoty 100.000,00 (słownie: sto tysięcy) Euro,
- udzielanie zgody na zawieranie umów z akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki oraz podmiotami powiązanymi w rozumieniu międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości; Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe i zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej spółki,
- udzielanie zgody na inwestycje powyżej równowartości kwoty 100.000,00 (słownie: sto tysięcy) Euro, chyba że inwestycje te są zawarte w planie inwestycyjnym, zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą
- udzielanie zgody na zawarcie umów najmu, dzierżawy i licencji, z okresem obowiązywania powyżej 48 miesięcy zawieranych poza zwykłym tokiem działalności i nieprzewidzianych w budżecie,
- udzielanie zgody na składanie ofert i zawieranie umów o roboty budowlane o wartości netto przekraczającej równowartość kwoty 15.000.000,00 (słownie: piętnastu milionów) Euro, w przypadku ofert wspólnych, miarodajna jest suma netto oferty, a nie udział spółki w ofercie,
- udzielanie zgody na rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania o wartości przekraczającej równowartość kwoty 2.000.000,00 (słownie: dwóch milionów) Euro,
- udzielanie zgody na zatrudnienie pracownika o rocznym wymiarze wynagrodzenia przekraczającym równowartość kwoty 150.000,00 (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy) Euro,

- udzielanie zgody na zasiadanie członków zarządu Spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki oraz w przypadkach określonych w art. 380 § 1 Kodeksu spółek handlowych,
- inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej przepisami prawa, postanowieniami niniejszego Statutu, przekazane na wniosek Zarządu lub delegowane uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Do zadań Komitetu Audytu należy:

- 1) monitorowania procesu sprawozdawczości finansowej;
- 2) monitorowania skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej;
- 3) monitorowania wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania;
- 4) kontrolowania i monitorowania niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie;
- 5) informowania rady nadzorczej Spółki o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola komitetu audytu w procesie badania;
- 6) dokonywania oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażania zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem w Spółce;
- 7) opracowywania polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania;
- 8) opracowywania polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem;
- 9) określania procedury wyboru firmy audytorskiej przez Spółkę;
- 10) przedstawiania radzie nadzorczej rekomendacji dotyczącej powołania biegłych rewidentów lub firm audytorskich zgodnie z opracowanymi przez komitet audytu politykami;
- 11) przedkładania zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce

Zadania Komitetu Wynagrodzeń:

- planowanie polityki wynagrodzeń członków Zarządu,
- dostosowywanie wynagrodzeń członków Zarządu do długofalowych interesów Spółki i wyników finansowych Spółki.

7.8. Działalność Zarządu

7.8.1. Skład

W okresie od 1 stycznia do 31 maja 2017 roku Zarząd ERBUD S.A. pracował w następującym składzie:

- Dariusz Grzeszczak – Członek Zarządu,
- Józef Adam Zubelewicz – Członek Zarządu,
- Paweł Smoleń – Członek Zarządu.

W dniu 23 maja 2017 roku uchwałą nr 17/2017, która weszła w życie z dniem 1 czerwca 2017 roku, Rada Nadzorcza Spółki ERBUD S.A. powołała do Zarządu Panią Agnieszkę Głowacką, wobec czego w dniach od 1 czerwca 2017 r. do 16 października 2017 roku, Zarząd ERBUD S.A. pracował w składzie jak poniżej :

- Dariusz Grzeszczak – Członek Zarządu,

- Józef Adam Zubelewicz – Członek Zarządu,
- Paweł Smoleń – Członek Zarządu,
- Agnieszka Głowacka – Członek Zarządu.

W dniu 13 września 2017 roku, Pan Paweł Smoleń – Członek Zarządu ERBUD S.A. złożył rezygnację z pełnienia swej funkcji, skutkującą z dniem 16 października 2017 roku. W związku z powyższym, od dnia 17 października 2017 roku, Zarząd ERBUD S.A. pozostaje organem trzyosobowym, tj:

- Dariusz Grzeszczak – Członek Zarządu
- Józef Zubelewicz – Członek Zarządu
- Agnieszka Głowacka – Członek Zarządu.

7.8.2. Kompetencje

| Członek Zarządu | Odpowiedzialność |
|-------------------------------------|--|
| <p>Dariusz Grzeszczak</p> | <p>W zakresie ERBUD S.A.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Opracowywanie projektów strategii Grupy ERBUD ● Współpraca z Radą Nadzorczą ERBUD S.A. ● Relacje inwestorskie (aktywność przy publikacji wyników finansowych Grupy ERBUD, kontakt z mediami, relacje z inwestorami giełdowymi) ● Nadzór nad funkcjonowaniem Działu Marketingu, PR/IR ● Nadzór nad funkcjonowaniem Komórki Doradcy ds. Strategii i Rozwoju ● Nadzór nad funkcjonowaniem Biura Zarządu i Nadzoru Właścicielskiego ● Rozwój oraz nadzór nad funkcjonowaniem Pionu HR <p>W zakresie nadzoru nad funkcjonowaniem spółek zależnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nadzór nad działalnością zagraniczną ● Nadzór nad spółką ERBUD Industry sp. z o. o. i jej spółkami zależnymi ● Rozwój branżowy Grupy ERBUD Industry w Polsce i za granicą (działalność przemysłowa, m.in.: chemia, petrochemia, przemysł papierniczy, energetyka) ● |
| <p>Józef Adam Zubelewicz</p> | <p>W zakresie ERBUD S.A.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nadzór nad funkcjonowaniem Pionu Produkcji – budownictwo kubaturowe (relacje z inwestorami branżowymi, wsparcie w pozyskiwaniu kontraktów budowlanych) ● Nadzór nad funkcjonowaniem Komórki Audytu i Kontroli Wewnętrznej ● Nadzór nad funkcjonowaniem Pionu BHP ● Nadzór nad funkcjonowaniem Pionu ds. Systemów Zarządzania ● Nadzór nad Pionem Prawnym <p>W zakresie nadzoru nad funkcjonowaniem spółek zależnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nadzór nad PBDI S.A., ● Nadzór nad ERBUD Rzeszów Sp. z o.o. |
| <p>Agnieszka Głowacka</p> | <p>W zakresie ERBUD S.A.:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Nadzór nad funkcjonowaniem Pionu Finansów w tym nad Biurem Kontrolingu Współpraca z instytucjami finansowymi, bankami, towarzystwami ubezpieczeniowymi, brokerami. ● Koordynacja polityki informacyjnej w zakresie dyrektywy MAR MAD . ● Nadzór nad sprawozdawczością finansową i pozafinansową. ● Pozyskiwanie źródeł finansowania. |

W zakresie nadzoru nad funkcjonowaniem spółek zależnych:

- Nadzór nad realizacją polityki finansowej Grupy ERBUD
- Nadzór nad funkcjonowaniem Centrum Usług Wspólnych

7.8.2. Zarząd

W 2017 r. łączna kwota wynagrodzeń wypłaconych przez ERBUD S.A. członkom Zarządu wyniosła 3 785 tys. zł.

| Wynagrodzenia* członków Zarządu (w tys. zł) | 2017 | 2016 |
|--|--------------|--------------|
| Dariusz Grzeszczak | 1 154 | 2 190 |
| Józef Adam Zubelewicz | 1 154 | 2 190 |
| Paweł Smoleń | 987 | 893 |
| Agnieszka Głowacka | 490 | 0 |
| Razem: | 3 785 | 5 273 |

*Łączna wartość wypłaconych wynagrodzeń (w tym świadczeń warunkowych lub odroczonech) oraz przyznanych przez Emitenta świadczeń w naturze za usługi świadczone w każdym charakterze na rzecz Emitenta w roku 2016.

Członkowie Zarządu Emitenta są wyłączeni z menedżerskich programów opcyjnych. Nie pobierają również wynagrodzenia za zasiadanie w Zarządach i Radach Nadzorczych Spółek zależnych.

W przypadku Członków Zarządu – Panów Dariusza Grzeszczaka oraz Józefa Adama Zubelewicza – przy rozwiązaniu przez Spółkę umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia, gdzie przyczyną uzasadniającą rozwiązanie umowy jest odwołanie Członka Zarządu z pełnionej funkcji i które to rozwiązanie Umowy zostanie dokonane przed upływem kadencji Zarządu Spółki, Spółka będzie zobowiązana uiścić odszkodowanie w wysokości równej iloczynowi równowartości sumy 14 000 euro i liczby miesięcy pozostałych do upływu kadencji.

Dodatkowo wyżej wymienionych Członków Zarządu ERBUD S.A. obowiązuje zakaz konkurencji w trakcie obowiązywania umowy o pracę, jak również w okresie 1 roku od dnia rozwiązania Umowy o pracę. Spółka zobowiązuje się wypłacać osobie objętej zakazem konkurencji każdego miesiąca po rozwiązaniu umowy przez okres odpowiadający okresowi zakazu konkurencji – kwotę odszkodowania, którego wysokość wynosi równowartość 14 000 euro. Rekompensata będzie wypłacana w równych miesięcznych ratach.

Spółka może na wniosek zainteresowanego odstąpić lub skrócić zakaz konkurencji i wówczas odstąpić od wypłaty odszkodowania.

Emitent pokrywa koszty ubezpieczenia emerytalnego Członków Zarządu w łącznej wysokości 187 507,45 zł.

W przypadku Członka Zarządu – Pana Pawła Smolenia przy rozwiązaniu umowy Członek Zarządu zobowiązuje się do powstrzymania się od działalności konkurencyjnej przez 12 miesięcy liczonych od dnia rozwiązania umowy.

Spółka z własnej inicjatywy lub na wniosek Członka Zarządu może zwolnić Członka Zarządu z zakazu konkurencji obowiązującego po dniu rozwiązania Umowy lub skrócić okres tego zakazu. W przypadku zwolnienia z zakazu konkurencji, Spółka zostaje zwolniona z obowiązku wypłaty wynagrodzenia odszkodowawczego, o którym mowa poniżej. W przypadku skrócenia okresu zakazu konkurencji, wypłata wynagrodzenia następuje proporcjonalnie do okresu obowiązywania zakazu konkurencji.

W okresie powstrzymywania się Członka Zarządu od działalności konkurencyjnej po rozwiązaniu Umowy, Spółka zobowiązuje się wypłacać Pracownikowi każdego miesiąca po rozwiązaniu Umowy, przez okres odpowiadający okresowi zakazu konkurencji - kwotę odszkodowania, którego wysokość wynosi równowartość 10 000 euro,

przeliczonych na złote według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego z dnia poprzedzającego wypłatę. Wynagrodzenie to będzie płatne w dwunastu równych miesięcznych ratach, w terminach określonych dla wypłaty wynagrodzenia zasadniczego.

W razie naruszenia przez Pracownika zobowiązania do powstrzymania się od prowadzenia działalności konkurencyjnej w okresie trwania zakazu konkurencji lub do zachowania w poufności tajemnic Spółki, Pracownik zapłaci na rzecz Spółki karę umowną w wysokości równoważności 30 000 euro, przeliczonych na złote według średniego kursu Narodowego Banku Polskiego z dnia poprzedzającego wypłatę.

Zapłata przez Pracownika kary umownej nie zwalnia go z obowiązku przestrzegania zakazu o konkurencji.

7.8.3. Rada Nadzorcza

| Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej (w tys. zł) | 2016 | 2017 |
|---|------------|------------|
| Udo Berner | 90 | 90 |
| Albert Dürr | 60 | 60 |
| Zofia Dzik | 60 | 60 |
| Gabriel Główka | 68 | 72 |
| Janusz Lewandowski | 60 | 60 |
| Józef Olszyński | 24 | 0 |
| Michał Otto | 60 | 60 |
| Janusz Reiter | 40 | 60 |
| Razem | 462 | 462 |

8. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Prawdziwość i rzetelność sprawozdania

Wedle najlepszej wiedzy Zarządu ERBUD S.A. informacje finansowe za 2017 r. i porównywalny okres sprawozdawczy ujęte w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej ERBUD S.A., zawierające Sprawozdanie z działalności ERBUD S.A., zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową ERBUD S.A. i Grupy Kapitałowej ERBUD. Zawiera ono prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć oraz sytuacji (w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka) jednostki dominującej i Grupy Kapitałowej ERBUD.

Bezstronność i niezależność podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, prowadzący badanie Sprawozdania finansowego ERBUD S.A. za 2017 r. i Skonsolidowanego sprawozdania Grupy Kapitałowej ERBUD za 2017 r. został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli dokonujący badania wyżej wymienionych sprawozdań spełnili warunki konieczne do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanych rocznych sprawozdaniach finansowych zgodnie z właściwymi przepisami i standardami zawodowymi.

Podpisy członków Zarządu:

Dariusz Grzeszczak

Członek Zarządu

Józef Adam Zubelewicz

Członek Zarządu,

Agnieszka Głowacka

Członek Zarządu

Warszawa, 27 marca 2018 r.