



GRUPA KAPITAŁOWA ERBUD



**KOMENTARZ ZARZĄDU  
DO RAPORTU  
ZA I-III KWARTAŁ 2012 ROKU**

Na zdjęciu: Elektrownia węglowa w Wilhelmshaven

Warszawa, 14 listopada 2012 roku

## SPIS TREŚCI

|                                                                                                                                              |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>I. GŁÓWNE DANE FINANSOWE GRUPY ERBUD w I-III KW. 2012 r. oraz ISTOTNE ZDARZENIA I CZYNNIKI RYNKOWE MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE .</b> | <b>- 3 -</b>  |
| <b>II. CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE I WEWNĘTRZNE ISTOTNE DLA ROZWOJU GRUPY ERBUD .....</b>                                                            | <b>- 5 -</b>  |
| <b>1. CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE .....</b>                                                                                                          | <b>- 5 -</b>  |
| 1.1. Otoczenie makroekonomiczne.....                                                                                                         | - 5 -         |
| 1.2. Rynek budowlany .....                                                                                                                   | - 5 -         |
| <b>2. CZYNNIKI WEWNĘTRZNE.....</b>                                                                                                           | <b>- 5 -</b>  |
| 2.1. Budownictwo kubaturowe w kraju i za granicą .....                                                                                       | - 6 -         |
| 2.2. Pozostałe segmenty działalności w Grupie .....                                                                                          | - 7 -         |
| 2.3. Przychody i koszty operacyjne.....                                                                                                      | - 8 -         |
| <b>3. PERSPEKTYWY.....</b>                                                                                                                   | <b>- 8 -</b>  |
| 3.1. Otoczenie makroekonomiczne.....                                                                                                         | - 8 -         |
| 3.2. Rynek budowlany .....                                                                                                                   | - 8 -         |
| 3.3. Kierunki i cele rozwoju Grupy.....                                                                                                      | - 8 -         |
| <b>III. WYNIKI FINANSOWE .....</b>                                                                                                           | <b>- 10 -</b> |
| <b>1. SPÓŁKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY ERBUD .....</b>                                                                                         | <b>- 10 -</b> |
| <b>2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT GRUPY.....</b>                                                                                                 | <b>-10-</b>   |
| <b>3. BILANS GRUPY ERBUD.....</b>                                                                                                            | <b>- 10-</b>  |
| <b>4. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY ERBUD .....</b>                                                                                    | <b>- 12 -</b> |
| <b>5. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE .....</b>                                                                                                  | <b>- 12 -</b> |

## **GRUPA ERBUD KOMENTARZ ZARZĄDU DO RAPORTU ZA I-III KWARTAŁ 2012 ROKU**

---

**W III kw. 2012 r.:**  
**PRZYCHODY: 362 368 tys. zł**  
**EBITDA: 10 934 tys. zł**  
**EBIT: 9 359 tys. zł**  
**ZYSK NETTO: 4 577 tys. zł**

---

**W I-III kw. 2012 r.:**  
**PRZYCHODY: 965 780 tys. zł**  
**EBITDA: 28 786 tys. zł**  
**EBIT: 23 542 tys. zł**  
**ZYSK NETTO: 12 911 tys. zł**  
**GOTÓWKA: 93 536 tys. zł**

---

*Poniższe dane finansowe za okres I-III kwartału 2012 roku i porównania są oparte o skonsolidowane wyniki finansowe Grupy Kapitałowej. Kontrakty prezentowane poniżej są wyrażone w wartościach netto.*

### **I. GŁÓWNE DANE FINANSOWE GRUPY ERBUD W I-III KW. 2012 R. ORAZ ISTOTNE ZDARZENIA I CZYNNIKI RYNKOWE MAJĄCE WPŁYW NA WYNIKI FINANSOWE**

#### **OTOCZENIE RYNKOWE**

- Spowolnienie produkcji budowlano-montażowej w Polsce w okresie I-III kw. 2012 r.: symboliczne 1,4% wzrostu r/r. We wrześniu br. produkcja budowlano-montażowa spadła o 17,8% r/r.
  - Spadki w segmencie budownictwa kubaturowego (-22,9% r/r) oraz budownictwa inżynieryjnego (-14,9% r/r) i specjalistycznego (-13,9% r/r) na koniec września br.
- Spadek dynamiki wzrostu zatrudnienia w budownictwie: 0,1% r/r wzrostu na koniec września br. Wyraźne spowolnienie w obszarze wynagrodzeń: spadek wynagrodzeń o 2,9% we wrześniu br.
- Spadek cen produkcji budowlano-montażowej: 0,7% r/r we wrześniu 2012 r., utrzymuje się presja na marże w branży budowlanej.
- Rentowność netto w budownictwie w I-II kw. br. była negatywna i wyniosła minus 1,9% wobec 1,5% w I-II kw. 2011 r.

#### **GRUPA ERBUD**

- W okresie lipiec – wrzesień 2012 r. Grupa podpisała w sumie 24 kontrakty na łączną kwotę 111 000 tys. zł wobec 23 kontraktów o łącznej wartości 282 000 tys. zł w

analogicznym okresie 2011 r. Narastająco w trzech kwartałach 2012 r. Grupa podpisała 88 kontraktów na kwotę 1 030 000 tys. zł, wobec 81 kontraktów na kwotę 693 000 tys. zł w analogicznym okresie 2011 r.

- W III kw. 2012 r. sprzedaż w Grupie Budlex wyniosła 47 mieszkań i lokali użytkowych *(w oparciu o akty notarialne)* wobec 88 w III kw. 2011 r. Narastająco Grupa sprzedała 118 mieszkań i lokali użytkowych wobec 129 w analogicznym okresie 2011. W przedsprzedaży na 2012-2013 r. Budlex zawarł umowy przedwstępne na 178 mieszkań i lokali użytkowych na kwotę ok. 50 mln zł wobec 222 mieszkań i lokali na koniec września 2011 r.
- **W III kw. br. przychody Grupy Erbud spadły o 15% r/r do poziomu 362 368 tys. zł z poziomu 424 882 tys. zł w III kw. 2011 r. Narastająco w I-III kw. 2012 r. Grupa miała 965 780 tys. zł przychodów, tj. 13% spadku r/r.**
  - Mając na względzie sytuację w branży Zarząd prowadzi selektywną politykę doboru projektów w oparciu o ocenę ryzyka biznesowego, finansowego i wykonawczego poszczególnych zleceń. W omawianym okresie I-III kw. br. przychody w segmencie kubaturowym w kraju spadły o 17,2% r/r, zaś segment inżynieryjno-drogowy obniżył sprzedaż o 16% r/r.
- **W III kw. 2012 r. EBIT Grupy wyniósł 9 359 tys. zł wobec 6 771 tys. zł w III kw. 2011 r. tj. wzrost o 38% r/r. Marża EBIT wyniosła 2,6% wobec 1,6% w III kw. 2011 r.**
  - Spowolnienie sprzedaży w Grupie w omawianym okresie wpłynęło pozytywnie na możliwości generowania dodatniego wyniku operacyjnego i netto. W III kw. br. dodatni wpływ na EBIT Grupy miały segment kubaturowy w kraju i za granicą, deweloperski i energetyczny.
- **Narastająco Grupa osiągnęła na koniec września br. EBIT w wysokości 23 542 tys. zł wobec straty w wysokości 20 995 tys. zł w I-III kw. 2011 r. Marża EBIT w I-III kw. br. wyniosła 2,44%.**
- **Zysk netto Grupy w III kw. 2012 r. wyniósł 4 577 tys. zł, tj. 1,26% marży netto.**
  - W omawianym okresie Grupa miała 3 637 tys. zł ujemnego wyniku na działalności finansowej, tj. koszty odsetek od kredytów i obligacji.
- **Narastająco w okresie I-III kw. br. Grupa zanotowała zysk netto w wysokości 12 911 tys. zł, tj. 1,34% marży.**
- Na koniec września 2012 r. Grupa Erbud posiadała **93 536 tys. zł w gotówce, tj. 33% wzrostu wobec czerwca br.**, kiedy Grupa dysponowała gotówką w wysokości 70 232 tys. zł. Grupa posiada dostępne linie bankowe i ubezpieczeniowe na łączną kwotę 511 000 tys. zł.
- Na koniec III kw. br. Grupa miała portfel zamówień o wartości ok. 1 300 000 tys. zł, z czego do realizacji w bieżącym roku zaplanowanych jest ok. 300 000 tys. zł. Dla porównania na koniec września 2011 r. portfel zamówień Grupy wynosił 1 005 000 tys. zł.
  - W październiku-listopadzie br. Grupa podpisała 4 kolejne kontrakty na łączną kwotę 76 mln zł.

- Główne segmenty w portfelu zleceń to obiekty użyteczności publicznej (24%), budynki mieszkalne (14,6%), biurowe (32,5%) oraz centra handlowe (13%), a także projekty inżynieryjne (3,8%) i drogowe (1,5%).
  - W ramach ww. portfela 20% stanowią projekty publiczne. Dla porównania w I kw. br. portfel publiczny stanowił 40% projektów Grupy.
- Na koniec września br. łączna wartość złożonych w 2012 r. ofert wyniosła 13,8 mld zł, z czego na dzień publikacji pozostało nierozstrzygniętych ofert na kwotę 11 mld zł.

## II. CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE I WEWNĘTRZNE ISTOTNE DLA ROZWOJU GRUPY ERBUD

### 1. CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE

#### 1.1. Otoczenie makroekonomiczne

Według wstępnych szacunków Instytutu Badań nad Gospodarką (IBnGR) Produkt Krajowy Brutto (PKB) Polski w III kw. 2012 r. wyniósł 1,9% r/r.

#### 1.2. Rynek budowlany

Według wstępnych danych GUS produkcja budowlana z poziomu 32,2% wzrostu r/r w styczniu br. spadła do -17,8% r/r na koniec września br. Wrzesień przyniósł wyraźne pogorszenie koniunktury w branży i spadek produkcji budowlano-montażowej we wszystkich głównych segmentach (wznoszenia budynków – spadek o 22,9% r/r; budownictwie inżynieryjnym – spadek o 14,9% r/r; budownictwie specjalistycznym – spadek o 13,9% r/r).

Wyraźne spowolnienie nastąpiło również w obszarze wynagrodzeń: spadek o 2,9% we wrześniu br. wobec 1,5% spadku r/r na koniec sierpnia br. Spadło tempo wzrostu zatrudnienia: na koniec września br. zatrudnienie w budownictwie wzrosło zaledwie o 0,1% r/r wobec 0,9% wzrostu w sierpniu 2012 r. W obszarze cen produkcji budowlano-montażowej nastąpił spadek we wrześniu br. o 0,7% r/r.

### 2. CZYNNIKI WEWNĘTRZNE

#### Główne segmenty działalności Grupy w III kw. 2012 r.

Poniższe dane prezentują wyniki segmentów po uwzględnieniu wyłączeń konsolidacyjnych

| tys. zł                | Budownictwo kubaturowe Polska<br>(działalność podstawowa w Polsce) |              | Budownictwo kubaturowe za granicą<br>(działalność podstawowa za granicą) |              | Segment deweloperski |              | Segment inżynieryjno-drogowy* |              | Segment budownictwa dla energetyki** |              |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|--------------|-------------------------------|--------------|--------------------------------------|--------------|
|                        | III kw. 2012                                                       | III kw. 2011 | III kw. 2012                                                             | III kw. 2011 | III kw. 2012         | III kw. 2011 | III kw. 2012                  | III kw. 2011 | III kw. 2012                         | III kw. 2011 |
| Przychody ze sprzedaży | 224 068                                                            | -18,5% r/r   | 42 535                                                                   | +40% r/r     | 16 359               | -25% r/r     | 65 048                        | -20,3% r/r   | 14 339                               | +7,7% r/r    |
| Udział %               | 62%                                                                | 65%          | 11,7%                                                                    | 7,2%         | 4,5%                 | 5,2%         | 18%                           | 19,2%        | 4%                                   | 3%           |
| EBIT                   | 9 055                                                              | -1 707       | 553                                                                      | 1 822        | 2 947                | 3 566        | - 4 294                       | 5 139        | 1 292                                | - 107        |
| Marża EBIT (%)         | 4%                                                                 | -            | 1,3%                                                                     | 6%           | 18%                  | 16,3%        | -                             | 6,3%         | 9%                                   | -            |

| tys. zł                | Budownictwo kubaturowe Polska<br>(działalność podstawowa w Polsce) |                | Budownictwo kubaturowe za granicą<br>(działalność podstawowa za granicą) |                | Segment deweloperski |                | Segment inżynieryjno-drogowy* |                | Segment budownictwa dla energetyki** |                |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------|-------------------------------|----------------|--------------------------------------|----------------|
|                        | I-III kw. 2012                                                     | I-III kw. 2011 | I-III kw. 2012                                                           | I-III kw. 2011 | I-III kw. 2012       | I-III kw. 2011 | I-III kw. 2012                | I-III kw. 2011 | I-III kw. 2012                       | I-III kw. 2011 |
| Przychody ze sprzedaży | 678 559                                                            | -17,2%<br>r/r  | 106 458                                                                  | +55%<br>r/r    | 34 321               | +2,7%<br>r/r   | 118 409                       | -16,1%<br>r/r  | 27 964                               | -25%<br>r/r    |
| Udział %               | 70,2%                                                              | 74%            | 11%                                                                      | 6,2%           | 3,6%                 | 3,0%           | 12,3%                         | 12,7%          | 2,9%                                 | 3,4%           |
| EBIT                   | 2 812                                                              | -28 896        | 2 857                                                                    | -1 485         | 5 168                | 2 190          | 11 373                        | 7 581          | 2 211                                | 2 307          |
| Marża EBIT (%)         | 0,4%                                                               | -              | 2,7%                                                                     | -              | 15,0%                | 6,6%           | 9,6%                          | 5,4%           | 7,9%                                 | 6,2%           |

\*Spółki PBDi i oddział OBiD; \*\*Erbud Energetyka i Oddział Budownictwa dla Energetyki

## 2.1. Budownictwo kubaturowe w kraju i za granicą

W okresie lipiec – wrzesień br. Grupa podpisała 6 kontraktów o wartości 98 000 tys. zł, wobec 12 kontraktów w budownictwie kubaturowym na łączną kwotę 276 000 tys. zł w III kw. 2011 r. Narastająco Grupa podpisała 28 kontraktów o wartości 920 000 tys. zł wobec 41 kontraktów na 602 000 tys. zł w I-III kw. 2011 r. Na koniec września br. portfel zleceń działalności kubaturowej wyniósł 1 148 000 tys. zł, z tego na 2012 r. przypada 257 000 tys. zł.

Przychody ze sprzedaży w III kw. 2012 r. (bez uwzględnienia przychodów Grupy Budlex, PBDi, Erbud Energetyka, segmentu OBiD) wyniosły 266 603 tys. zł, tj. 12,7% spadku r/r. Narastająco Grupa miała 785 017 tys. zł, spadek 11,6% w stosunku do analogicznego okresu 2011 r. EBIT Grupy na działalności kubaturowej w III kw. br. wyniósł 9 608 tys. zł, tj. 3,60% marży, wobec 115 tys. zł zysku w analogicznym okresie 2011 r. Narastają w I-III kw. br. Grupa miała EBIT w wysokości 5 669 tys. zł wobec 30 381 tys. zł straty w I-III 2011 r. Segment kubaturowy stanowi 81,2% skonsolidowanej sprzedaży Grupy.

### *Budownictwo kubaturowe w kraju (realizacja w ERBUD S.A.)*

W III kw. 2012 r. sprzedaż kubaturowa w Polsce wyniosła 224 068 tys. zł, tj. 18,5% spadku r/r. Na koniec września br. narastająco przychody wyniosły 678 559 tys. zł, tj. 17,2% spadku r/r. EBIT w III kw. br. wyniósł 9 055 tys. zł wobec straty w wysokości 1 707 tys. zł w analogicznym okresie 2011 r. Marża EBIT w III kw. była na poziomie 4%. Narastająco segment miał zysk operacyjny w wysokości 2 812 tys. zł wobec straty 28 896 tys. zł w 2011 r. Na koniec września br. portfel zleceń w działalności kubaturowej w Polsce wyniósł 1 036 000 tys. zł, z tego na 2012 r. przypada 187 000 tys. zł.

### *Budownictwo kubaturowe za granicą*

W III kw. 2012 r. przychody ze sprzedaży za granicą wzrosły o 40% do poziomu 42 535 tys. zł z 30 403 tys. zł w III kw. 2011 r. W III kw. br. EBIT segmentu wyniósł 553 tys. zł, tj. 1,3% marży.

Narastająco segment wykazał 106 458 tys. zł przychodów, tj. 55% wzrostu r/r. Na koniec września 2012 r. EBIT segmentu wyniósł 2 857 tys. zł, zaś marża EBIT była na poziomie 2,7%. Na koniec kwartału portfel zamówień zagranicznych wyniósł 112 415 tys. zł wobec 49 000 tys. zł w analogicznym okresie 2011 r. Większość portfela tj. ok 70 mln zł pozostaje do realizacji w bieżącym roku.

Przychody niemieckiej spółki Grupy - GWI GmbH w I-III kw. br. wyniosły 54 822 tys. zł, wobec 29 521 tys. zł w I-III kw. 2011 r., tj. 86% wzrostu r/r. EBIT spółki wyniósł 2 097 tys. zł, tj. 3,9% marży, a zysk netto wyniósł 1 538 tys. zł, tj. 2,8% marży netto.

## **2.2. Pozostałe segmenty działalności Grupy**

### **2.2.1. Działalność deweloperska**

W III kw. 2012 r. Budlex sprzedał w oparciu o akty notarialne 47 mieszkań i lokali użytkowych wobec 88 lokali w analogicznym okresie 2011 r. Narastająco na koniec września br. Grupa sprzedała 118 mieszkań i lokali użytkowych wobec 129 w analogicznym okresie 2011 r. Bieżący poziom sprzedaży jest zgodny z założeniami Grupy i pokazuje stabilność rynku mieszkaniowego w regionie.

W III kw. br. Grupa Budlex miała (przed konsolidacją) 16 638 tys. zł przychodów wobec 22 195 tys. zł w analogicznym okresie 2011 r. Zysk operacyjny w III kw. wyniósł 5 022 tys. zł, tj. 30,18% marży wobec 6 627 tys. zł w III kw. 2011 r.

Narastająco przychody Grupy Budlex (przed konsolidacją) na koniec września 2012 r. osiągnęły poziom 35 160 tys. zł wobec 34 153 tys. zł w analogicznym okresie 2011 r., tj. 2,9% wzrostu r/r. Zysk operacyjny Grupy Budlex przed konsolidacją na koniec września 2012 r. wyniósł 8 091 wobec 5 800 tys. zł w I-III kw. 2011 r., tj. 38% wzrostu r/r. Marża EBIT na koniec września br. wyniosła 23%.

Na koniec I-III kw. br. Budlex dodał 34 321 tys. zł do skonsolidowanych przychodów Grupy Erbud. Udział segmentu deweloperskiego w przychodach Grupy stanowił 3,6%. Przy konsolidacji Budlex powiększył zysk operacyjny Grupy o 5 168 tys. zł.

Budlex w I-III kw. 2012 r. realizował nowe inwestycje mieszkaniowe, w tym 5 inwestycji w Toruniu i 4 inwestycje w Bydgoszczy. W przedsprzedaży na lata 2012-2013 Grupa podpisała umowy przedwstępne na 178 mieszkań i lokali użytkowych.

### **2.2.2. Budownictwo inżynieryjno-drogowe**

*uwzględnia wyniki oddziału OBiD oraz spółki zależnej PBDI*

W III kw. 2012 r. segment inżynieryjno-drogowy dodał do portfela Grupy 18 nowych kontraktów na łączną kwotę 12 500 tys. zł. Narastająco Grupa podpisała 57 kontraktów na kwotę 80 000 tys. zł wobec 30 kontraktów o wartości 66 000 tys. zł w I-III kw. 2011 r.

W III kw. br. przychody segmentu inżynieryjno-drogowego wyniosły 65 048 tys. zł, tj. spadek o 20,3% r/r. W okresie I-III kw. br. segment miał 118 409 tys. zł przychodów, tj. spadek o 16,1% r/r.

Wynik operacyjny w III kw. br. był negatywny i wyniósł -4 294 tys. zł. W III kw. br. Grupa weszła w ostatnią fazę rozliczeń dużych kontraktów (brak przychodów, koszty zakończenia projektów), co wpłynęło na wynik segmentu w danym kwartale. Narastająco EBIT segmentu wyniósł 11 373 tys. zł, tj. 9,6% marży operacyjnej.

Na koniec września br. segment miał portfel zamówień o wartości ok. 45 000 tys. zł, z tego większość do realizacji w 2012 r. Portfel segmentu składa się głównie z projektów inżynierskich, zaledwie 1,5% stanowią projekty drogowe. Grupa bierze udział w 28 przetargach na łączną kwotę 470 000 tys. zł.

### **2.2.3. Budownictwo dla energetyki**

W I-III kw. 2012 r. Grupa podpisała 3 kontrakty w segmencie energetycznym o łącznej wartości 30 000 tys. zł. Przychody segmentu w III kw. br. wyniosły 14 339 tys. zł tj. 7,7% wzrostu r/r. EBIT segmentu wyniósł 1 292 tys. zł, tj. 9% marży operacyjnej. Na koniec września 2012 r. narastająco przychody wyniosły 27 964 tys. zł, tj. 25% spadku r/r. Zysk operacyjny wyniósł 2 211 tys. zł, tj. 7,9% marży operacyjnej.

Na koniec III kw. br. Grupa miała portfel zamówień w segmencie o łącznej wartości 36 000 tys. zł, z tego ok. 12 000 tys. zł do realizacji w bieżącym roku.

## **2.3. Przychody i koszty operacyjne**

### **2.3.1. Saldo przychodów i kosztów operacyjnych**

Saldo przychodów i pozostałych kosztów operacyjnych w Grupie wyniosło: 510 tys. zł za I-III kw. 2012 r.

### **2.3.2. Koszty wynagrodzeń i świadczeń oraz zatrudnienie w Grupie**

Na koniec września 2012 r. koszty wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników w Grupie Erbud wyniosły 94 271 tys. zł, tj. wzrost o 1,5% r/r. Jest to pochodna wzrostu ogólnych kosztów pracy. Na koniec września 2012 r. zatrudnienie w Grupie wyniosło 1377 osób, spadek o ok. 14% r/r.

## **3. PERSPEKTYWY**

### **3.1. Otoczenie makroekonomiczne**

Według przedstawicieli GUS, tendencje wzrostowe w polskiej gospodarce w III i IV kw. br. utrzymają się, ale tempo wzrostu PKB może być nieco wolniejsze, niż w II kwartale. Według raportu Instytutu Badań nad Gospodarką Rynkową, wzrost PKB w III kw. 2012 r. wyniósł 1,9% r/r, w IV kw. br. wyniesie 1,8%, zaś w całym 2012 r. osiągnie poziom 2,4%.

### **3.2. Rynek budowlany**

Indeks koniunktury budowlanej GUS wyniósł w październiku br.-25,9 pkt, co oznacza 3,7 pkt spadku w stosunku do września br. Większość firm pesymistycznie ocenia perspektywę branży w kolejnych miesiącach, najgorsze prognozy prezentowali przedstawiciele dużych firm.

### **3.3. Kierunki i cele rozwoju Grupy**

#### **Poprawa efektywności i ochrona zysków w 2012 roku**

Priorytetem Zarządu Grupy Erbud w 2012 roku jest rozwój sprzedaży w wybranych segmentach rynku, a także – w związku z utrzymującą się niepewnością w branży - dalsza ochrona zysków. Zarząd koncentruje się na pozyskiwaniu kontraktów gwarantujących realizację zysków na projekcie i wypracowanie zakładanych marż. Akwizycja nowych projektów jest podporządkowana priorytetom osiągania określonych parametrów efektywności operacyjnej Grupy. Zarząd Grupy koncentruje się na starannym doborze podwykonawców i zleceniodawców przy projektach.

W perspektywie 2013 roku polityka akwizycji projektów zostanie dalej podporządkowana priorytetom osiągania określonych parametrów efektywności operacyjnej i ograniczania ryzyka. Zarząd zamierza

również utrzymać dotychczasową strukturę portfela zleceń z podziałem na projekty komercyjne realizowane z inwestorami o odpowiedniej wiarygodności finansowej oraz projekty publiczne realizowane na warunkach gwarantujących wypracowanie pozytywnej marży. Na koniec III kw. br. w portfelu Grupy 20% projektów stanowiły projekty publiczne.

Na koniec września br. Grupa miała 965,8 mln zł przychodów. Do przerobienia w IV kw. br. pozostaje ok. 300 mln zł.

Zarząd oczekuje w IV kw. br. marży na kontraktach kubaturowych w kraju na poziomie średniorocznym przy założeniu utrzymania obecnych kosztów realizacji projektów. Segment kubaturowy za granicą powinien utrzymać tendencję zysków z III kw. br. Oczekuje się, że segment deweloperski utrzyma w IV kw. br. średnioroczną marżę bieżącego roku przy sprzedaży znacznie wyższej niż w III kw. br. IV kw. przyniesie zmniejszenie obrotów i konsekwentne obniżenie wyniku w segmencie inżynieryjno-drogowym. Z portfela wynika, że w IV kw. br. segment energetyczny także zanotuje zmniejszenie przerobów, co wpłynie na wolumen zysków.

W ocenie Zarządu I półrocze 2013 r. przyniesie dalsze pogorszenie sytuacji w branży budowlanej. Osłabieniu koniunktury będzie towarzyszyło pogorszenie ogólnych warunków realizacji projektów i obniżenie marż w wyniku dalszej walki cenowej.

Pomimo trudnej sytuacji na rynku Grupa Erbud wejdzie w 2013 rok ze stabilnym portfelem zleceń o wartości ponad 1 mld zł. Uwzględniając stabilizację wyników po III kw. br. Zarząd ma nadzieję, że przyszły rok pozwoli na konsekwentną budowę zysków w Grupie. Optymalizacja procesów biznesowych zrealizowana w bieżącym roku powinna poprawić efektywność i ograniczyć ryzyko finansowe Grupy w dłuższej perspektywie.

W 2013 roku Zarząd zakłada dalszą poprawę wyniku segmentu kubaturowego w kraju. Aktualny portfel zleceń segmentu na 2013-2014 wynosi ok. 700 mln zł.

Działalność zagraniczna Grupy będzie się koncentrowała na rozwoju na dotychczasowych rynkach w Europie Zachodniej. Grupa planuje rozszerzenie działalności w segmencie energetycznym za granicą: prace budowlane przy projektach energetycznych, np. spalarnie śmieci, elektrownie, głównie na terenie Niemiec. Portfel zleceń zagranicy na 2013-2014 wynosi ok. 50 mln zł.

Segment inżynieryjno-drogowy bierze udział w 28 przetargach na kwotę 470 mln zł. Zarząd ma nadzieję, że I półrocze 2013 przyniesie rozstrzygnięcie kilku przetargów. W związku z niekorzystną sytuacją w segmencie drogowym, Grupa będzie się koncentrowała na lokowaniu potencjału w segmencie inżynieryjnym. Zarząd zakłada, że udział sprzedaży segmentu inżynieryjno-drogowego w strukturze Grupy w 2013 roku pozostanie na poziomie nie mniejszym niż w 2012 roku. Spółka zależna PBDI będzie się koncertowała na realizacji projektów w segmencie energii odnawialnej oraz budowie i modernizacji dróg lokalnych.

Segment energetyczny bierze udział w przetargach energetycznych o wartości ok. 2,5 mld zł. Zarząd zakłada, że 2013 rok przyniesie zwiększenie obrotów w segmencie. W najbliższych miesiącach oczekujemy rozstrzygnięcia kilku kluczowych przetargów, w których Grupa bierze udział. W związku z dobrymi perspektywami inwestycyjnymi w branży Zarząd Grupy planuje dalszą rozbudowę kompetencji w segmencie energetycznym.

W 2013 roku segment deweloperski będzie kontynuował realizację inwestycji z 2012 roku.

### III. WYNIKI FINANSOWE

#### 1. SPÓŁKI WCHODZĄCE W SKŁAD GRUPY ERBUD

Skonsolidowane sprawozdanie Grupy ERBUD za I-III kw. 2012 r. obejmuje konsolidację: Erbud SA, Erbud International Sp. z o.o., GWI GmbH, PBDI, Grupy Budlex, Erbud Energetyka Sp. z o.o.

#### 2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT GRUPY

|                                   |               |                | 2012 do 2011  |              |              | 2012 do 2011  |
|-----------------------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|--------------|---------------|
|                                   | I-III kw 2012 | I-III kw 2011  |               | III kw 2012  | III kw 2011  |               |
| Przychody ze sprzedaży            | 965 780       | 1 109 369      | -143 589      | 362 368      | 424 882      | -62 514       |
| Koszty sprzedanych produktów      | 905 966       | 1 097 079      | -191 113      | 342 673      | 406 998      | -64 325       |
| Zysk/strata na sprzedaży          | 59 814        | 12 290         | 47 524        | 19 695       | 17 884       | 1 811         |
| Koszty sprzedaży                  | 1 803         | 2 656          | -853          | 598          | 1 040        | -442          |
| Koszty ogólnego zarządu           | 34 979        | 34 978         | 1             | 9 515        | 12 202       | -2 687        |
| Wynik na działalności operacyjnej | 510           | 4 349          | -3 839        | -223         | 2 129        | -2 352        |
| <b>Wynik operacyjny - EBIT</b>    | <b>23 542</b> | <b>-20 995</b> | <b>44 537</b> | <b>9 359</b> | <b>6 771</b> | <b>2 588</b>  |
| Wynik na działalności finansowej  | -7 007        | -4 510         | -2 497        | -3 637       | -22          | -3 615        |
| Zysk/strata z inwestycji          | 0             | 0              | 0             | 0            | 0            | 0             |
| <b>Zysk/strata brutto</b>         | <b>16 535</b> | <b>-25 505</b> | <b>42 040</b> | <b>5 722</b> | <b>6 749</b> | <b>-1 027</b> |
| <b>Zysk/starta netto</b>          | <b>12 911</b> | <b>-24 228</b> | <b>37 139</b> | <b>4 577</b> | <b>4 360</b> | <b>217</b>    |
| Marża EBIT                        | 2,44%         | -1,89%         | 4%            | 2,58%        | 1,59%        | 1%            |
| Amortyzacja                       | 5 244         | 5 622          | -378          | 1 575        | 1 738        | -163          |
| <b>Marża EBITDA</b>               | <b>2,98%</b>  | <b>-1,39%</b>  | <b>4%</b>     | <b>3,02%</b> | <b>2,00%</b> | <b>1%</b>     |

W ujęciu rodzajowym struktura rachunków zysków i strat przedstawia się następująco:

| WYSZCZEGÓLNIENIE                                    | 30.09.2012     | 30.09.2011       | ZMIANA          | % ZMIANA       |
|-----------------------------------------------------|----------------|------------------|-----------------|----------------|
| <b>A. Przychody z działalności podstawowej</b>      | <b>949 044</b> | <b>1 130 126</b> | <b>-181 082</b> | <b>-16,02</b>  |
| <b>B. Koszty działalności operacyjnej</b>           | <b>926 012</b> | <b>1 155 470</b> | <b>-229 458</b> | <b>-19,86</b>  |
| <i>amortyzacja</i>                                  | 5 244          | 5 622            | -378            | -6,72          |
| <i>zużycie materiałów i energii</i>                 | 173 527        | 187 351          | -13 824         | -7,38          |
| <i>usługi obce</i>                                  | 622 187        | 853 856          | -231 669        | -27,13         |
| <i>podatki i opłaty</i>                             | 5 525          | 4 715            | 810             | 17,18          |
| <i>wynagrodzenia</i>                                | 76 985         | 75 802           | 1 183           | 1,56           |
| <i>ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia</i>   | 17 286         | 17 071           | 215             | 1,26           |
| <i>pozostałe koszty rodzajowe</i>                   | 8 390          | 9 387            | -997            | -10,62         |
| <i>wartość sprzedanych materiałów i towarów</i>     | 16 868         | 1 666            | 15 202          |                |
| <b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>         | <b>23 032</b>  | <b>-25 344</b>   | <b>48 376</b>   | <b>-190,88</b> |
| D. Pozostałe przychody operacyjne                   | 3 232          | 7 726            | -4 494          | -58,17         |
| E. Pozostałe koszty operacyjne                      | 2 722          | 3 377            | -655            | -19,40         |
| <b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>  | <b>23 542</b>  | <b>-20 995</b>   | <b>44 537</b>   | <b>-212,13</b> |
| G. Przychody finansowe                              | 4 512          | 7 545            | -3 033          | -40,20         |
| H. Koszty finansowe                                 | 11 519         | 12 055           | -536            | -4,45          |
| <b>I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej</b> | <b>16 535</b>  | <b>-25 505</b>   | <b>42 040</b>   | <b>-164,83</b> |
| <b>J. Zysk (strata) brutto</b>                      | <b>16 535</b>  | <b>-25 505</b>   | <b>42 040</b>   | <b>-164,83</b> |
| K. Podatek dochodowy                                | 3 624          | -1 277           | 4 901           | -383,79        |
| L. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku         | 0              | 0                | 0               | 0,00           |
| <b>M. Zysk netto</b>                                | <b>12 911</b>  | <b>-24 228</b>   | <b>37 139</b>   | <b>-153,29</b> |

### 3. BILANS GRUPY ERBUD

| w tys. zł                              | 30-09-2012     | 30-09-2011     | Udział w sumie<br>2012 | Udział w sumie<br>2011 |
|----------------------------------------|----------------|----------------|------------------------|------------------------|
| Aktywa trwałe                          | 117 578        | 130 241        | 13%                    | 15%                    |
| Aktywa obrotowe                        | 773 126        | 731 055        | 87%                    | 85%                    |
| <b>AKTYWA RAZEM</b>                    | <b>890 704</b> | <b>861 296</b> | <b>100%</b>            | <b>100%</b>            |
| Kapitał własny                         | 242 597        | 225 831        | 27%                    | 26%                    |
| Zobowiązania i rezerwy długoterminowe  | 103 517        | 131 193        | 12%                    | 15%                    |
| Zobowiązania i rezerwy krótkoterminowe | 544 590        | 504 272        | 61%                    | 59%                    |
| <b>PASYWA RAZEM</b>                    | <b>890 704</b> | <b>861 296</b> | <b>100%</b>            | <b>100%</b>            |

W omawianym okresie nastąpił niewielki przyrost sumy bilansowej Grupy (3,41%). Struktura pasywów i aktywów pozostała na niezmienionym poziomie. Grupa nie odnotowała żadnych zdarzeń nadzwyczajnych, które mogłyby mieć wpływ na zmianę struktury majątku i źródeł jego finansowania.

**4. PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH GRUPY ERBUD**

|                                                        | <b>30-06-2012</b> | <b>30-09-2012</b> | <b>30-09-2011</b> |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>w tys. zł</b>                                       |                   |                   |                   |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej   | -57 215           | -42 540           | -133 829          |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -14 765           | -13 671           | -4 319            |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej    | -19 079           | -11 543           | 67 168            |
| <b>Razem przepływy pieniężne netto</b>                 | <b>-91 059</b>    | <b>-67 754</b>    | <b>-70 980</b>    |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>               | <b>70 232</b>     | <b>93 536</b>     | <b>76 249</b>     |

Wraz z odbudową zysków Grupa poprawia przepływy z działalności operacyjnej. W porównaniu z analogicznym okresem 2011 Grupa zanotowała w I-III kw. br. wyraźną poprawę pozycji przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej do -42 540 tys. zł z -133 829 tys. zł. Konieczność prefinansowania działalności ze względu na wydłużenie okresów płatności za roboty budowlane powoduje ujemne przepływy na działalności finansowej i powoduje ujemne przepływy na działalności operacyjnej.

**5. WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE**

| <b>Wyszczególnienie</b>                | <b>30.09.2012</b> | <b>30.09.2011</b> |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Stopa zwrotu z kapitału – ROE          | 5,32%             | -2,81%            |
| Stopa zwrotu z aktywów – ROA           | 1,45%             | -10,73%           |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia           | 72,76%            | 74%               |
| Wskaźnik zadłużenia kapitałów własnych | 2,67              | 2,80              |
| Wskaźnik płynności bieżącej            | 1,68              | 1,45              |
| Wskaźnik płynności szybkiej            | 1,33              | 0,86              |
| Rentowność sprzedaży brutto            | 1,71%             | -2,30%            |
| Rentowność netto                       | 1,33%             | -2,18%            |