

1. Opis organizacji GRUPY ERBUD oraz zmian w strukturze Grupy

Jednostka dominująca

Jednostką dominującą Grupy Erbud jest spółka **ERBUD S.A.** „Jednostka Dominująca”.

Przedmiotem działalności Grupy są szeroko rozumiane usługi budowlano – montażowe wykonywane w systemie generalnego wykonawstwa i podwykonawstwa w kraju i za granicą. ERBUD S.A. pełni w Grupie rolę podmiotu dominującego.

1.2. Jednostki podlegające konsolidacji

Na dzień 31 grudnia 2010 roku struktura GRUPY ERBUD przedstawia się następująco.

Poniżej tabela prezentująca udziały w konsolidacji jednostek zależnych.

LP	Spółka zależna	Udział Jednostki dominującej ERBUD S.A.				Metoda konsolidacji
		2010-12-31	2010-09-30	2010-06-30	2009-12-31	
1	Erbud International Sp. z o.o.	100%	100%	100%	100%	pełna
2	Gwi GmbH	85%	85%	85%	85%	pełna
3	Budlex Sp. z o.o.	89,96%	100%	100%	100%	pełna
4	Rembet Plus Sp. z o.o.	0	75%	75%	75%	pełna
6	PRD S.A.	0	100%	100%	100%	pełna
7	Erbud Energetyka	86,36%	69,70%	69,70%	69,70%	pełna
8	Ersteel Sp. z o.o.	100%	100%	brak	brak	pełna
9	PBDI	94,27%	brak	brak	brak	pełna

23 grudnia 2010 roku został wpisany do KRS Budlex Sp. z o.o. nowy udziałowiec – Pan Igor Pawłowski – Prezes Zarządu spółki Budlex Sp. z o.o. Pan Pawłowski stał się udziałowcem Budlex Sp. z o.o. w wyniku objęcia 112 nowo utworzonych udziałów.

31 grudnia 2010 roku Sąd Rejonowy w Toruniu dokonał połączenia dwóch podmiotów zależnych do Emitenta – spółek Rembet Plus Sp. z o.o. oraz PRD S.A.

Połączenie odbyło się w trybie art. 492 §1 pkt. 1) Kodeksu spółek handlowych przez przejęcie całego majątku spółki "Rembet Plus" Sp. z o.o. przez spółkę "Przedsiębiorstwo Robót Drogowych" S.A. w zamian za akcje. W wyniku połączenia kapitał akcyjny spółki przejmującej został podwyższony o 200.000 zł w drodze emisji 4.000 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości 50 zł każda, które otrzymali Wspólnicy spółki "Rembet Plus" Sp. z o.o. w zamian za udziały, z zachowaniem aktualnych proporcji udziałów. W związku z powyższym, w połączonej spółce pod nazwą

Przedsiębiorstwo Budownictwa Drogowo Inżynieryjnego (PBDI) Emitent posiada 94,27% akcji natomiast Prezes przedsiębiorstwa – Pan Jacek Leczkowski 5,73%.

2. Stanowisko Zarządu Erbud S.A. odnośnie realizacji prognoz publikowanych w prospekcie w świetle wyników prezentowanych w niniejszym raporcie.

Zarząd Erbud S.A. nie podał prognozy ani szacunków na rok 2010.

3. Akcjonariusze Jednostki Dominującej

Według posiadanych przez ERBUD S.A. informacji, do dnia 31 grudnia 2010 roku oraz do dnia publikacji raportu miały miejsce następujące zmiany w akcjonariacie Emitenta:

W dniu 26 stycznia 2010 roku Zarząd Emitenta powziął wiadomość o sprzedaży akcji Emitenta przez osobę powiązaną – Prezesa spółki zależnej od Emitenta. Wskazana osoba sprzedała na rynku regulowanym 1500 akcji serii C Erbud S.A.

W dniu 10 września 2010 roku Zarząd Emitenta otrzymał informację o zmniejszeniu udziału poniżej 5% ogólnej liczby głosów na WZA Emitenta przez BPH Fundusz Inwestycyjny Otwarty Parasolowy. W ramach wykonywanych czynności, o których mowa w art. 69 ust. 2 pkt.4 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi (zarządzanie portfelami, w skład których wchodzi jeden lub większa liczba instrumentów finansowych), BPH Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. posiada w imieniu zleceńodawców oraz Funduszu obecnie mniej niż 5% ogólnej liczby głosów. Transakcja została zawarta w dniu 2 września 2010 roku. Data Realizacji – 7 września 2010 roku. Liczba akcji przed transakcją: 764.821 – 6,08% głosów; 6,08% w kapitale. Liczba akcji po transakcji: 614.821 – 4,89% głosów, 4,89% w kapitale.

W dniu 28 września 2010 roku Zarząd Emitenta otrzymał wiadomość o sprzedaży akcji przez Juladal Investment Ltd. Spółka sprzedała w dniu 27 września 2010 roku na rynku regulowanym pakietowo 500.000 akcji. Po sprzedaży spółka posiada 2.761.147 akcji serii B co daje 21,91% głosów na WZA Erbud S.A.

W dniu 20 stycznia 2011 roku Zarząd emitenta otrzymał wiadomość o sprzedaży akcji przez Wolff&Mueller Baubeteiligungen GmbH & Co. KG 152.000 akcji Emitenta. Przed opisana transakcją Wolff&Mueller Baubeteiligungen GmbH & Co. KG wraz z podmiotem powiązanym: Wolff & Mueller Holding GmbH & Co. KG. posiadał łącznie 4.304.865 akcji Erbud S.A. co stanowiło 34,16% kapitału akcyjnego oraz tyleż samo głosów na WZA Erbud S.A. Po przedmiotowej transakcji Grupa posiada 4.152.865 akcji Erbud S.A. co stanowi 32,95% kapitału akcyjnego i tyleż samo głosów na WZA Erbud S.A.

Wobec powyższego stan akcjonariatu (akcjonariusze posiadający powyżej 5%) na dzień przekazania raportu jest następujący:

LP	Wyszczególnienie	Rodzaj akcji	Ilość posiadanych akcji Emitenta	% udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział na WZA
1	Wolff & Müller Baubeteiligungen GmbH & Co. KG w tym Wolff & Müller Holding GmbH & Co. KG	zwykłe	4 152 865	32,95%	4 152 865	32,95%
2	Juladal Investment Limited	zwykłe	2 761 147	21,91%	2 761 147	21,91%
3	ING OFE	zwykłe	786 677	6,24%	786 677	6,24%
4	Dariusz Grzeszczak	zwykłe	750 000	5,95%	750 000	5,95%
5	Aviva OFE Aviva BZ WBK	zwykłe	683 146	5,42%	683 146	5,42%

4. Zestawienie stanu posiadania akcji Erbud S.A. lub uprawnień do nich (opcji) przez osoby zarządzające i nadzorujące Erbud S.A. na dzień przekazania raportu wraz ze wskazaniem zmian stanu posiadania w IV kwartale 2010 roku.

Na dzień 31 grudnia 2010 roku osoby zarządzające i nadzorujące posiadały następującą liczbę akcji.

Akcjonariusz	Rodzaj akcji	Liczba akcji	% udziału w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% udział w głosach na WZA
Dariusz Grzeszczak	Zwykłe	750.000	5,98%	750.000	5,98%
Józef Adam Zubelewicz	Zwykłe	250.000	1,99%	250.000	1,99%
Walenty Twardy – prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	5.884	0,046%	5.884	0,046%
Piotr Augustyniak – prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	7.397	0,058%	7.397	0,058%
Agnieszka Głowacka prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	4.136	0,032%	4.136	0,032%
Grzegorz Krzywicki prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	2.872	0,022%	2.872	0,022%
Bogdan Duerr prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	4.895	0,038%	4.895	0,038%
Włodzimierz Czystowski Prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	3.225	0,027%	3.225	0,027%
Maciej Wyrzykowski Prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	1.000	0,007%	1.000	0,007%

Tomasz Krzywickie – prokurent Erbud S.A.	Zwykłe	1.250	0,009%	1.250	0,009%
--	--------	-------	--------	-------	--------

Do dnia zakończenia badania członkowie zarządu oraz prokurenci nie posiadają żadnych opcji na akcje Erbud S.A.

W dniu 2 czerwca 2010 roku Zarząd Emitenta powziął wiadomość o sprzedaży akcji Emitenta przez osobę powiązaną – Prokurenta Emitenta. Wskazana osoba sprzedała na rynku regulowanym 1063 akcje serii C Erbud S.A.

W dniu 7 czerwca 2010 roku Zarząd Emitenta powziął wiadomość o sprzedaży akcji Emitenta przez osobę powiązaną – Prokurenta Emitenta. Wskazana osoba sprzedała na rynku regulowanym 100 akcje serii C Erbud S.A.

W dniu 11 czerwca 2010 roku Zarząd Emitenta powziął wiadomość o sprzedaży akcji Emitenta przez osobę powiązaną – Prokurenta Emitenta. Wskazana osoba sprzedała na rynku regulowanym 250 akcje serii C Erbud S.A.

W dniu 18 września 2010 roku Zarząd Emitenta powziął wiadomość o sprzedaży akcji Emitenta przez osobę powiązaną – Członka Rady Nadzorczej Erbud S.A. Wskazana osoba sprzedała na rynku regulowanym 9.828 akcji serii D Erbud S.A.

W dniu 22 września 2010 roku Zarząd Emitenta powziął wiadomość o sprzedaży akcji Emitenta przez osobę powiązaną – Członka Rady Nadzorczej Erbud S.A. Wskazana osoba sprzedała na rynku regulowanym 5.526 akcji serii D Erbud S.A.

W dniu 24 września 2010 roku Zarząd otrzymał wiadomość o wpisie przez Sąd Rejonowy w Warszawie podwyższenia kapitału zakładowego do kwoty 1.260.271,10 zł Podwyższenie było konsekwencją wprowadzenia Pracowniczego Programu Motywacyjnego i emisji akcji serii E.

W dniu 14 października 2010 roku Zarząd Emitenta powziął wiadomość o sprzedaży akcji Emitenta przez osobę powiązaną – Prokurenta Erbud S.A. Wskazana osoba sprzedała na rynku regulowanym 1.560 akcji serii C Erbud S.A.

5. Informacja odnośnie toczących się postępowań przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej na dzień 31 grudnia 2010.

W dniu 22 grudnia 2010 roku Erbud S.A. złożył w Sądzie Okręgowym w Warszawie, Wydział XVI Gospodarczy pozew o zapłatę przeciwko Bankowi Millennium S.A.

Wartość przedmiotu sporu: 71.065.496 zł

W 2008 roku Bank Millennium S.A. doradził Emitentowi (Erbud S.A.) zawarcie transakcji opcji walutowych na zabezpieczenie przed ryzykiem kursowym w zakresie kontraktów denominowanych w EUR realizowanych przez Emitenta. Propozycja Banku wynikała ze zgłoszonej przez Emitenta potrzeby uzyskania zabezpieczenia adekwatnego do jego sytuacji. Produkt był przedstawiony przez Bank jako optymalnie dopasowany instrument do potrzeb Erbud S.A. W czwartym kwartale 2008 roku 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 wyłączania 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 21.11.2008 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.

Na dzień emisji raportu, stan sprawy przedstawia się następująco: Bank Millennium złożył w Sądzie odpowiedź na pozew, gdzie domaga się oddalenia powództwa w całości. Erbud S.A. w odpowiedzi podtrzymał wszystkie swoje zarzuty.

6. Informacja o zawarciu przez Emitenta i jednostki od niego zależne transakcji o charakterze nierutynowy i nietypowym z podmiotami powiązanymi o wartości przekraczającej 500.000,00 EUR

W 2010 roku miały miejsce transakcje z podmiotami powiązanymi, których wartość w okresie od początku roku obrotowego przekroczyła wyrażoną w złotych równowartość kwoty 500.000 EUR. Większość transakcji miała charakter rutynowy, wynikający ze statutowej działalności podmiotów w Grupie. Do transakcji o charakterze pozastatutowym pomiędzy podmiotami powiązanymi można zaliczyć:

1. Odkupienie od pomiotu zależnego – spółki Budlex Sp. z o.o. – 100% udziałów w Ersteel Sp. z o.o. za kwotę 5.700.000,00 zł. Zakup udziałów nastąpił w wyniku restrukturyzacji Grupy Budlex Sp. z o.o. oraz w celu rozwinięcia działalności w nowej branży – konstrukcji stalowych. Transakcja odbyła się na warunkach rynkowych co zostało poparte odpowiednimi wycenami sporządzonymi przez niezależnych audytorów.

7. Informacje o udzieleniu przez emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu, pożyczki lub udzieleniu gwarancji w okresie czterech kwartałów 2010 roku.

Stan poręczeń i pożyczek udzielonych przez Emitenta przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	31.12.2010	30.09.2010	30.06.2010	30.09.2009
Poręczenie spłaty kredytu dla Erbud International Sp. z o.o.	4.000	4.000	4.000	4.000
Poręczenie spłaty wielocelowej linii kredytowej dla Rembet Plus Sp. z o.o.	0,00	0,00	0,00	4.000
GWI GmbH – poręczenie zwrotu kredytu	10.557	10.557	10.557	10.557
GWI GmbH – udzielenie gwarancji poprzez BRE Bank S.A. na spłatę kredytu	10.750	10.750	0,00	0,00
Budlex Sp. z o.o. - pożyczka	23.974	4.974	9.985	0,00
Ersteel Sp. z o.o. - pożyczka	4.313	4.313	0,00	0,00
Ersteel Sp. z o.o. - poręczenie	900	900	0,00	0,00
Razem zobowiązania warunkowe	54.494	35.494	24.542	18.557

Poręczenie dla spółki zależnej GWI GmbH wynosi 2,5 mln EUR. Przeliczenie wykazana jest po kursie z dnia 30.09.2009 (4,2226). Umowa poręczenia została podpisana w dniu 28 września 2009 roku.

Udzielenie gwarancji dla spółki zależnej GWI GmbH wynosi 2,7 mln EUR. Przeliczenie wykazana jest po kursie z dnia 23.09.2010 (3,9813). Gwarancja została wydana w dniu 23 września 2010.

14 października 2010 roku Erbud S. A. podpisał umowę pożyczki z podmiotem zależnym – firmą Budlex Sp. z o.o.. Umowa zakłada udzielenie Budlex pożyczki w wysokości 14 mln zł z datą zwrotu na koniec 2015 roku. Pożyczka będzie służyła sfinansowaniu zakupu nieruchomości w Poznaniu pod projektowane tam centrum handlowe. Do dnia publikacji raportu Emitent nie przekazał środków. Prawdopodobne przekazanie nastąpi w drugiej połowie października br.

Wykaz zobowiązań pozabilansowych w postaci udzielonych gwarancji:

Wyszczególnienie	31.12.2010	30.09.2010	30.06.2010
Gwarancja zapłaty zobowiązań	35.341	11.000	200
Gwarancje dobrego wykonania kontraktu	141.587	149.230	120.034
Gwarancje naprawy wad i usterek	77.875	81.742	73.660
Razem zobowiązania warunkowe	254.803	241.972	193.894

Na dzień publikacji raportu stan poręczeń udzielonych przez podmioty zależne od Emitenta jest następujący:

Rodzaj Zobowiązania	Kwota kredytu	Poręczyciel	Kredytobiorca	Bank
----------------------------	----------------------	--------------------	----------------------	-------------

poręczenie do kwoty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami względem banku	3 032 000,00	Budlex Invest Sp. z o.o.	Budlex Sp. z o.o.	PEKAO Bank Hipoteczny S.A.
poręczenie wekslowe do czasu ustanowienia hipoteki i zastawu na udziałach	8 220 000,00	Budlex Sp. z o.o.	Budlex Bratek Sp. z o.o.	BRE Bank Hipoteczny S.A.
poręczenie do kwoty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami względem banku	1 384 000,00	Budlex Sp. z o.o.	Budlex Traugutta Sp. z o.o.	PEKAO Bank Hipoteczny S.A.
poręczenie do kwoty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami względem banku	1 384 000,00	Budlex Invest Sp. z o.o.	Budlex Traugutta Sp. z o.o.	PEKAO Bank Hipoteczny S.A.
poręczenie do kwoty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami względem banku	600 000,00	Invest Sp. z o.o.	Budlex Sp. z o.o.	PKO BP S.A.
poręczenie do kwoty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami względem banku	600 000,00	Ersteel Sp. z o.o.	Budlex Sp. z o.o.	PKO BP S.A.
poręczenie do kwoty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami względem banku	750 000,00	Invest Sp. z o.o.	Ersteel Sp. z o.o.	PKO BP S.A.
poręczenie do kwoty kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami względem banku	750 000,00	Budlex Sp. z o.o.	Ersteel Sp. z o.o.	PKO BP S.A.
poręczenie wekslowe	8 265 062,00	Budlex Sp. z o.o.	Budlex Sielanka Sp. z o.o.	PKO BP S.A.
poręczenie wekslowe	8 238 000,00	Budlex Sp. z o.o.	Budlex Osiedle Nasze Sp. z o.o.	PKO BP S.A.
poręczenie wekslowe	8 108 230,00	Budlex Sp. z o.o.	Budlex Winnica 8 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.
poręczenie wekslowe	6 530 430,00	Budlex Sp. z o.o.	Budlex Winnica 8 Sp. z o.o.	PKO BP S.A.

39 641 722

8. Najważniejsze zdarzenia w okresie czterech kwartałów 2010 roku oraz znaczące zdarzenia po dniu 31.12.2010.

Zawarte kontrakty:

Erbud S.A. - kraj

Investor/ZN	Oddział Toruń	Oddział Warszawa	Oddział Rzeszów	Oddział Wrocław	Oddział Energetyka	Oddział Szczecin	RiD	
Dom Development - Adria I etap		48 266,00						
Best	10 800,00							
Leroy-Merlin Inwestycje				17 850,00				
Zakłady Energetyczne					27 237,00			76 916,00 I k
Cinemacity Wałbrzych				10 300,00				
Elektrownia Bełchatów					10 825,00			
Nowe Bielany		19 990,00						
Osiedle Skoryszewska		12 350,00						
Galeria Twierdza Zamość				47 000,00				
Śląski Uniwersytet Medyczny - Pralnia				9 190,00				
Mieszkania - Międzyzdroje						18 100,00		
Budomierz			118 556,00					
CH Piast						13 967,00		
Cmentarz Szczecin						15 947,00		
Innopolis				37 928,00				
Bayer		17 000,00						358 390,00 II k
Galeria Tęcza				65 000,00				
Obrzeżna - remont i adaptacja		6 872,00						
Szpital Nisko			9 500,00					
Galeria Victoria - nowa umowa				6 500,00				
Silesia				128 539,00				
Teatr Pleciuga - Fontanna						3 113,00		
Małe Błonia						21 960,00		
Willa Ułańska	6 700,00							
Modlin Lotnisko							87 912,00	
Wilno I		39 842,00						
Budowa drogi do Budomierza							45 914,00	
Obrzeżna - III etap		31 825,00						
PKP Ciechanów							23 317,00	
Galeria Cnentrum - Jelenia Góra				26 397,00				503 391,00 III
Świdnica - Galeria Handlowa				52 000,00				
Obwodnica Rawy mazowieckiej							20 942,00	
PKP Ciechanów II							26 406,00	
Biurowiec - Omex				8 325,00				
Hala Widowiskowa w Szczecinie						96 082,00		203 755,00 IV
	17 500,00 1,53%	176 145,00 15,42%	128 056,00 11,21%	409 029,00 35,80%	38 062,00 3,33%	169 169,00 14,81%	204 491,00 17,90%	

Erbud S.A. – zagranica
729 tys EUR

Erbud International – zagranica
4.240 tys. EUR

GWl GmbH –
7.605 tys. EUR

PRD S.A. –
28.623 tys. PLN

Rembet Plus Sp. z o.o.
95.842 tys. PLN

Ersteel Sp. z o.o.
13.039 tys. PLN

9. Inne informacje, które zdaniem Emitenta są istotne dla oceny jego sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Emitenta.

9.1.1 Wykaz podpisanych umów kredytowych oraz umów dotyczących wielocelowych linii gwarancyjnych.

Potencjalne możliwości zadłużenia Grupy Erbud S.A. na mocy podpisanych umów kształtowały się następująco.

Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania	Kwota (w tys zł)	Waluta	Warunki oprocentowania	Terminy spłat	Płatność rat	Kredytobiorca
Fortis Bank	kredyt w r-ku bieżącym	3 000	PLN	WIBOR 1M + marża	2011-08-30	Jednorazowo	Erbud S.A.
BGŻ S.A.	kredyt w r-ku bieżącym	5 000	PLN	WIBOR 1M + marża	2011-06-22	Jednorazowo	Erbud S.A.
BRE Bank S.A.	kredyt odnawialny na wykup faktur	10 000	PLN	WIBOR 1M + marża	2011-07-29	Jednorazowo	Erbud S.A.
PKO BP S.A.	kredyt w r-ku bieżącym	20 000	PLN	stawka referencyjna PKO BP+marża	2012-06-29	Jednorazowo	Erbud S.A.

ING Bank Śląski S.A.	kredyt w r-ku bieżącym	20 000	PLN	WIBOR 1M + marża	2011-07-01	Jednorazowo	Erbud International
KBC Bank	Kredyt dla w rachunku bieżącym	1 500	EUR	EURIBOR + 2,5%	2011-10-25	Jednorazowo	GWI
Deutsche Bank	Kredyt Inwestycyjny	2 700	EUR	2,69% w stosunku rocznym - oprocentowanie stałe	2012-06-30	Jednorazowo	GWI
Fortis Bank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	3 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	2010-08-30	Jednorazowo	PRD S.A.

Ponad to Spółka posiada możliwość uzyskiwania gwarancji kontraktowych w wyżej wymienionych bankach

Nazwa jednostki	Rodzaj zobowiązania	Kwota (w tys zł)	Waluta	Spółka
Fortis Bank S.A.	Gwarancje wadialne, dobrego wykonania kontraktu, naprawy wad i usterek, spłaty zaliczki, reggwarancje	21.000	PLN	Erbud S.A.
BGŻ S.A.	Gwarancje wadialne, dobrego wykonania kontraktu, naprawy wad i usterek, spłaty zaliczki, reggwarancje	55.000	PLN	Erbud S.A.
BRE Bank S.A.	Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek	55.000	PLN/USD/USD	Erbud S.A.
PKO BP	Gwarancje wadialne, dobrego wykonania, naprawy wad i usterek	30.000	PLN	Erbud S.A.
Kredyt Bank S.A.	Gwarancja dobrego wykonania kontraktu, gwarancja płatności, gwarancja naprawy wad i usterek	24.000	PLN	Erbud S.A.

Fortis Bank S.A.	Gwarancje wadialne, dobrego wykonania kontraktu, naprawy wad i usterek, spłaty zaliczki, reggwarancje	2.000	PLN	Rembet Plus
------------------	---	-------	-----	-------------

9.1.2 Wykaz podpisanych umów kredytowych w grupie Budlex.

Podmiot zaciągający kredyt	Kredytodawca	Rodzaj kredytu	Warunki Finansowe	Wartość kredytu	Data spłaty
Budlex sp. z o.o.	Bank PKO BP SA	Kredyt w rachunku bieżącym	WIBOR 1M+2,65%	600	24.01.2011
Budlex sp. z o.o.	PEKAO BH SA	Kredyt obrotowy	WIBOR 6M+3,7%	3 032	12.10.2011
Budlex sp. z o.o.	ING Bank Śląski	Kredyt obrotowy	WIBOR 1M+2,0%	5 000	20.08.2011
Budlex Construction Sp. z o.o.	BRE BANK HIPOTECZNY SA	Kredyt hipoteczny na zakup grunty	WIBOR 6 M+5,5%	8 367	28.12.2012
Budlex Azalia sp. z o.o.	BRE BANK HIPOTECZNY SA	Kredyt Inwestycyjny	WIBOR 6M+3,5%	17 939	15.07.2011
Budlex Traugutta Sp. z o.o.	PEKAO BH SA	Kredyt obrotowy	WIBOR 6M+2,75%	1 384	01.02.2011
Budlex Winnica sp. z o.o.	BRE BANK HIPOTECZNY SA	Kredyt Inwestycyjny	WIBOR 3M+3,5%	43 265	15.10.2011
Budlex Osiedle Nasze sp. z o.o.	PKO BP SA	Kredyt Inwestycyjny	WIBOR 3M+3,0%	8 238	01.03.2012
Budlex Winnica 8 sp. z o.o.	PKO BP SA	Kredyt Inwestycyjny	WIBOR 3M+3%	6 530	31.05.2012
Budlex Winnica 8 sp. z o.o.	PKO BP SA	Kredyt Inwestycyjny	WIBOR 3M+2,8%	8 108	01.12.2011
Budlex Bratek sp. z o.o.	BRE BANK HIPOTECZNY SA	Kredyt Inwestycyjny	WIBOR 6M+4,5%	8 220	15.02.2012
Budlex Sielanka sp. z o.o.	PKO BP SA	Kredyt Inwestycyjny	WIBOR 3M+2,8%	8 265	01.02.2012
Budlex Bratek sp. z o.o.	BRE BANK HIPOTECZNY SA	Kredyt Inwestycyjny	WIBOR 3M+3,5%	9 850	15.10.2014

9.2. Istotne umowy finansowe

W dniu 2 czerwca 2009 roku Emitent podpisał z BRE Bankiem Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie Umowę o współpracy, która zakłada udostępnienie Emitentowi linii na finansowanie bieżące w wysokości 30.000.000,00 zł. W ramach linii Emitent może korzystać z:

- a/ **gwarancji PLN/EUR/USD** z terminem ważności nie dłuższym niż 24 miesiące od daty wystawienia, lecz nie dłuższym niż do dnia 30.04.2012, udzielanych przez Bank na wniosek Klienta, zgodnie z zaakceptowanymi przez Bank oraz powołującymi się na niniejszą Umowę zleceniami Klienta, sporządzanymi na obowiązujących w Banku formularzach składanych do 30.04.2010r. do wysokości 20.000.000,00 zł
- b/ **kredytu odnawialnego na wykup faktur** w PLN, z terminem wykorzystania ciągnięcia do 12 miesięcy + 3 miesiące na spłatę ciągnięcia; udzielanego przez Bank na wniosek Klienta i zgodnie z umową kredytu odnawialnego na wykup faktur, której wzór stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Umowy. Wniosek o kredyt może być złożony do dnia **30.04.2010r.**, a termin ważności kredytu nie może przekroczyć **29.07.2011r.** do wysokości 10.000.000,00 zł
Wysokość oprocentowania będzie równa WIBOR dla depozytów 1-miesięcznych powiększona o marżę Banku

Z tytułu zawarcia niniejszej Umowy oraz udostępnienia Produktów Emitent zapłaci Bankowi:

- a/ prowizję przygotowawczą w wysokości 80.000,- PLN (słownie: osiemdziesiąt tysięcy złotych) płatną z tytułu przyznania Limitu, o którym mowa w § 1, płatną jednorazowo niezwłocznie po podpisaniu niniejszej Umowy w drodze obciążenia rachunku bieżącego Emitenta; prowizja przygotowawcza przysługuje Bankowi również w przypadku niewykorzystania Limitu w całości lub części i nie podlega zwrotowi,
- b/ prowizję od niewykorzystanej kwoty Limitu w wysokości 1,0 % (słownie: jeden procent) liczoną od niewykorzystanej kwoty ustalonego Limitu, o którym mowa w § 1, w terminie ważności Limitu, określonym w § 2, w stosunku rocznym. Prowizja od zaangażowania naliczana jest w okresach miesięcznych i płatna ostatniego roboczego dnia każdego miesiąca oraz w terminie ważności Limitu, w drodze obciążenia rachunku bieżącego Emitenta.
- c/ prowizję od zaangażowania liczoną od niewykorzystanej kwoty udzielonego kredytu odnawialnego na wykup faktur w okresie ważności uprawnienia do zadłużania się, wskazanego w *Umowie o kredyt odnawialny na wykup faktur w ramach Linii na finansowanie bieżącej działalności*, w wysokości 1 % (słownie: jeden procent) w stosunku rocznym. Prowizja od zaangażowania płatna jest w terminach płatności odsetek oraz w dniu ostatecznej spłaty kredytu, w drodze obciążenia rachunku bieżącego Emitenta,
- d/ prowizję od udzielenia/zmiany gwarancji – 0,10% (słownie: jedna dziesiąta procent) od kwoty gwarancji, nie mniej jednak niż 500,- PLN (słownie: pięćset złotych), płatną niezwłocznie po udzieleniu gwarancji, w drodze obciążenia rachunku bieżącego Emitenta,
- e/ prowizję od zaangażowania Banku z tytułu gwarancji – 2,20% p.a. od kwoty gwarancji, nie mniej jednak niż 500,- PLN (słownie: pięćset złotych), naliczaną od kwoty zaangażowania na dzień wymagalności prowizji, płatną z góry za każdy rozpoczęty okres 3 miesięcy obowiązywania gwarancji, poczynając od dnia jej udzielenia, w drodze obciążenia rachunku bieżącego Emitenta,
- f/ opłatę na Bankowy Fundusz Gwarancyjny (BFG) ponoszoną przez Bank z tytułu Produktów udzielonych w ramach Limitu płatną w drodze obciążenia rachunku bieżącego Emitenta; opłata ta naliczona jest w trybie określonym przez BFG od kwoty zadłużenia Emitenta wobec Banku według stanu na dzień wskazany przez BFG.

Zabezpieczenie wierzytelności Banku wobec Emitenta, wynikających z umów zawartych w ramach niniejszej Umowy będą stanowić:

- a/ weksel własny in blanco, wystawiony przez Klienta, zaopatrzony w deklarację wekslową z dnia 02/06/2009

- b/ cesja potwierdzona wierzytelności kontraktowych na rzecz Banku, na podstawie umowy cesji z dnia 02/06/2009 – o łącznej minimalnej wartości kontraktów o okresie do zakończenia realizacji wynoszącym min. 9 miesięcy nie niższa niż 60.000.000,- PLN (słownie: sześćdziesiąt milionów złotych) przy łącznym średniomiesięcznym obrocie (potwierdzonym poziomem wpływów realizowanych na rachunek bieżący Klienta w Banku, liczonych za okres ostatniego kwartału kalendarzowego) nie niższym niż 10.000.000,- PLN (słownie: dziesięć milionów złotych) od kontrahentów objętych cesją. Wpływy od kontrahentów objęte cesją na rzecz Banku będą dokonywane na wydzielony rachunek cesji – Bank jest uprawniony do rozliczenia zdeponowanych środków jako spłatę ciąglenia kredytu odnawialnego - nadwyżka zostanie przekazana na rachunek bieżący Klienta w Banku. W przypadku, w którym wartość scedowanych na Bank wierzytelności kontraktowych spadnie do poziomu poniżej 30.000.000,- PLN, a Klient nie przedstawi nowych wierzytelności kontraktowych podlegających cesji na rzecz Banku o łącznej wartości nie mniejszej niż 30.000.000,- PLN, wówczas środki wpływające na rachunek BAFC (rachunek cesji) będą w całości blokowane tytułem zabezpieczenia wierzytelności Banku.

W dniu 5 lutego 2010 roku Emitent podpisał aneks do niniejszej umowy zwiększający limit z 30 mln do 49 mln i dający możliwość wnioskowania o gwarancje, których okres nie przekracza 36 miesięcy (wcześniej 24 miesiące). Dodatkowo Emitent uzyskał dostęp do linii gwarancyjnej na 6 mln zł dla gwarancji do 60 mc.

W dniu 6 lipca 2010 roku Emitent podpisał trójstronną umowę kredytową z ING Bankiem Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach. Trzecią strony umowy jest podmiot zależny od Emitenta – Spółka Budlex Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Na mocy niniejszej umowy Emitent uzyskał dostęp do finansowania obcego w postaci kredytu w rachunku bieżącym oraz linii na gwarancje finansowe do kwoty 50 mln zł. (słownie: pięćdziesiąt milionów złotych). Emitent będzie mógł dokonywać obciążeń w ramach ujemnego salda do 20 mln zł. (słownie: dwadzieścia milionów złotych) oraz korzystać z linii na gwarancję do 50 mln zł (słownie: Pięćdziesiąt milionów złotych). Podmiot zależny – Budlex Sp. z o.o. będzie mógł dokonywać obciążeń w ramach ujemnego salda do 5 mln (słownie 5 milionów złotych). Łączna wartość wszystkich obciążeń nie może przekroczyć 50 mln zł.

Zabezpieczeniem spłaty wierzytelności Banku są:

- cesja wierzytelności z kontraktów zawartych przez Erbud S.A. w ramach działalności gospodarczej, przy czym wartość wierzytelności wynikających z cesji nie może spaść poniżej 110% wartości zadłużenia.

- w celu zabezpieczenia wierzytelności przysługującej Bankowi z tytułu wydania gwarancji finansowej o terminie zapadalności dłuższym niż dwa lata od daty wystawienia Erbud S.A. będzie przenosił na własność Banku kwotę kaucji zabezpieczającej.

Umowę zawarto na 12 miesięcy od dat podpisania umowy.

Umowę zawarto na warunkach rynkowych.

W dniu 5 stycznia 2010 roku Emitent podpisał z Bankiem Millennium S.A. z siedzibą w Warszawie Umowę o współpracy, która zakłada udostępnienie Emitentowi wielocelowej linii na finansowanie bieżące w wysokości 20 mln PLN oraz gwarancje w wysokości 55.000.000,00 zł. Umowa wygasła w dniu **1 lipca 2010 roku**.

9.3. Istotne informacje dotyczące podmiotów zależnych.

9.3.1. Informacje ogólne.

20 września 2010 Emitent poinformował o podpisaniu przez spółkę zależną – Budlex Sp. z o.o. – (zwana w dalszej części Budlex) umowy inwestycyjnej dotyczącej realizacji projektu inwestycyjnego : obiektu biurowo – handlowego w Poznaniu (zwanego dalej: projekt).

Na mocy w/w umowy Budlex jest zobowiązana do:

- Udzielenia utworzonej w tym celu spółce celowej Deptak Projekt P2 Sp. z o.o. (zwanej dalej P2) pożyczki w kwocie 3,5 mln EUR, w terminie 6 miesięcy od daty podpisania umowy inwestycyjnej. W spółce Deptak Projekt P2 Sp. z o.o. Budlex Sp. z o.o. posiada 50% udziałów. Drugie 50% posiada spółka Cofinance Properties Ltd. (zwana dalej CF), która to spółka posiada tożsame zobowiązanie udzielenia pożyczki w kwocie 3,5 mln EUR spółce Deptak Projekt P2 Sp. z o.o.. Ze środków pochodzących z pożyczki od udziałowców, spółka Deptak Projekt P2 Sp. z o.o. nabędzie grunt, na którym będzie realizowany projekt. W chwili obecnej grunt jest własnością partnera Budlex Sp. z o. w przedsięwzięciu – spółki CF. Umowa inwestycyjna zakłada zobowiązanie posiadacza gruntu - spółki CF

- do sprzedaży nieruchomości spółce Deptak Projekt P2 Sp. z o.o., pod warunkiem nie skorzystania z prawa pierwokupu przez Gminę Poznań. Pożyczki mają być udzielone w terminie 6 miesięcy od daty podpisania umowy inwestycyjnej.

- Opcjonalnego dodatkowego finansowania Spółki Deptak Projekt P2 Sp. z o.o., w maksymalnej kwocie 3,19 mln EUR, pod warunkiem uzyskania przez P2 kredytu inwestycyjnego.

Projekt zakłada budowę centrum Handlowo biurowego w Poznaniu przy ulicy Krysiwiczka i Półwiejskiej, w ciągu tzw. poznańskiego Deptaka. Na jednym z jego końców zlokalizowane jest centrum handlowe Stary Browar a na drugim opisywany projekt.

Obiekt będzie miał powierzchnię najmu 9,7 tys. m² w tym 6,3 tys. m² powierzchni handlowej i 3,4 tys. m² powierzchni biurowej. Obiekt będzie mieć 6 kondygnacji. Dla obiektu przewidziano 142 miejsca parkingowe.

Szacowany budżet projektu zamyka się kwotą 22,65 mln Euro.

Przewidywany termin otwarcia obiektu to IV kwartał 2012 roku.

Wielkość powierzchni biurowo – usługowo- handlowej to 13.733 mq,

Powierzchnia parkingu – 4.340 mq. – 142 miejsca parkingowe

Łączna powierzchnia – 18.073 mq.

Realizacja w/o projektu komercyjnego w Poznaniu wpisuje się w strategię Emitenta dotyczącą dywersyfikacji działalności spółki developerskiej na obiekty mieszkaniowe oraz komercyjne.

21 września 2010 roku Emitent poinformował o podpisaniu przez podmiot zależny – spółkę prawa niemieckiego GWI GmbH z siedzibą w Niemczech (dalej GWI) umowy o współpracy (dalej umowa) przy inwestycji pod nazwą "Beuth Lofts & Houses" (dalej BLH).

W ramach umowy, GWI GmbH nabywa 50% udziałów w spółce celowej PDI Deusseldorf Beuth Lofts&Houses GmbH (dalej spółka celowa)

Spółka celowa wybuduje w Deusseldorfie kompleks mieszkaniowy o powierzchni 5.761,61 mq brutto., 4.774 PUM. Budowa ma zostać zakończona pod koniec marca 2012 roku.

Całkowita wartość inwestycji wynosi 13,14 mln EUR.

Po wybudowaniu, mieszkania zostaną wynajęte, a cały kompleks sprzedany do funduszu celowego.

GWI GmbH udzieli pożyczki spółce celowej w wysokości 2,7 mln EUR. W tym celu GWI GmbH zaciągnie kredyt inwestycyjny w Deutsche Bank, który zabezpieczony będzie gwarancją

zapłaty wystawioną przez BRE Bank S.A. na zlecenie Emitenta.
Erbud S.A. posiada 85% udziałów oraz 85% głosów na WZA w spółce GWI GmbH.

4 października 2010 roku Emitent poinformował o planowanym połączeniu dwóch podmiotów zależnych – PRD S.A. z Rembet Plus Sp. z o.o.

Emitent jest jedynym akcjonariuszem PRD S.A. oraz posiada 75% udziałów w Rembet Plus Sp. z o.o. Połączenie odbędzie się w trybie art. 492 § 1 pkt 1) Kodeksu spółek handlowych przez przejęcie całego majątku spółki „Rembet Plus” Sp. z o.o. przez PRD S.A. w zamian za akcje. W wyniku połączenia kapitał akcyjny spółki przejmującej zostanie podwyższony o 200.000 zł w drodze emisji 4.000 nowych akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości 50 zł każda akcja, które to akcje otrzymają dotychczasowi wspólnicy spółki Rembet Plus Sp. z o.o. w zamian za udziały, z zachowaniem aktualnych proporcji udziałów w spółce przejmowanej.

Celem połączenia jest istotne wzmocnienie potencjału produkcyjno – ekonomicznego łączących się podmiotów i stworzenie przedsiębiorstwa, które będzie mogło wykorzystywać zwiększony potencjał kadrowy, techniczny oraz ekonomiczny.

31 grudnia 2010 połączenie zostało wpisane przez Sąd Rejonowy w Toruniu.

9.3.2 Informacje o zawarciu transakcji z podmiotami powiązanymi w Grupie Emitenta.

Do dnia 30 września 2010 roku oraz do dnia publikacji raportu Emitent oraz jednostki od niego zależne nie zawarły transakcji z podmiotami powiązanymi na innych warunkach niż rynkowe.

9.4. Inne istotne informacje, które zdaniem Emitenta mają wpływ na przyszłe wyniki Grupy.

W dniu 19 lutego 2010 roku, Kupujący zawarł z następcą prawnym spółki pod firmą Euroenergia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, ul. Aleja Solidarności 117, wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem 0000050425 – tj. ze spółką prawa cypryjskiego pod firmą Rison Limited, spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nikozji, Cypr Costakis Pantelides Avenue 1 P.C. 1010, zarejestrowaną w rejestrze spółek pod numerem HE 240111 „**Sprzedający**”, umowę przyrzeczoną sprzedaży 251 udziałów w spółce Budlex Sp. z o.o., o wartości nominalnej 1.000,00 zł (tysiąc złotych) każdy i łącznej wartości nominalnej 251.000,00 zł (dwieście pięćdziesiąt jeden tysięcy złotych) („**Udziały**”), stanowiących 25% udziału w kapitale zakładowym i 25% ogólnej liczby głosów na Zgromadzeniu Wspólników Budlex Sp. z o.o. („**Umowa Przyrzeczona**”).

9.5. Rada Nadzorcza Emitenta

Od dnia 31 grudnia 2009 w Radzie Nadzorczej Emitenta nie nastąpiły żadne zmiany

Imię i Nazwisko	Funkcja	Początek kadencji	Koniec kadencji
Udo Berner	Przewodniczący Rady Nadzorczej	08.12.2009	08.12.2012
Józef Olszyński	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	08.12.2009	08.12.2012
Albert Dürr	Członek Rady Nadzorczej	08.12.2009	08.12.2012
Gabriel Główka	Członek Rady Nadzorczej	08.12.2009	08.12.2012
Lech Wysocki	Członek Rady Nadzorczej	08.12.2009	08.12.2012

