



ERBUD AG

ERBUD AG ist einer der am dynamischsten wachsenden polnischen Baugruppen, die im Bau- und Industriegesamt als auch im Bereich von öffentlichen Baueinrichtungen in Polen und anderen europäischen Länder, darunter in Deutschland, Frankreich, Belgien, Schweden und Großbritannien, tätig ist.

Die langjährigen Erfahrungen aus westeuropäischen Märkten verursachen, dass heute die Gesellschaft mit internationalen Wettbewerbern in der Baubranche in Bezug auf Qualität und Fristmäßigkeit der Dienstleistungen gewinnt.

Innerhalb von letzten drei Jahren hat Erbud eine dynamische Steigerung der Einnahmen von über 60% per Jahr erfahren. Eine umfangreiche Kenntnis der Branche ermöglicht auch die richtige Einschätzung der potenzielle Effizienz und Effektivität von Projekten und führt zur Erreichung der hohen Rentabilität der ausgeführten Verträge.

Die strategischen Pläne sehen vor, eine Entwicklung des Hochbaus im In- und Ausland als auch eine Expansion im Straßen- und Ingenieurbausektor in Polen durch die Übernahme von Unternehmen aus diesem Segment.

Über 16-jährige Erfahrung in der Baubranche auf dem polnischen und den westeuropäischen Märkten

ERBUD wurde im Jahr 1990 als ein hochspezialisiertes Bauunternehmen aus Initiative von Eryk Jan Grzeszczak gegründet.

In den ersten Jahren der Tätigkeit führte die Gesellschaft Verträge sowohl in Polen als auch in Deutschland aus. Die Erfolge aus dem deutschen Markt waren fruchtbar für die Einführung der Hochstandarten im Technologie- und Organisationsbereich und für den Bau eines starken Hintergrundes in Polen. Ferner wurden die Erfahrungen aus Deutschland bei der Expansion an andere europäische Märkte ausgenutzt.

Der Schlüsselmoment für die Entwicklung von Erbud war die Übernahme von 50% der Anteile durch den Branchenleger, Wolff & Müller GmbH & Co. KG mit Sitz im Stuttgart, was im 2000 erfolgte. Eine Aufstockung des Firmenkapitals beeinflusste die Verkaufserweiterung, darin insbesondere die Ausführung von Projekten im Generalunternehmung System. Der neue Partner hat auch langjährige Erfahrung und Know-How in dem Straßen- und Ingenieurbausegment.

Starke Kapitalgruppe

Neun Gesellschaften schaffen heute die Gruppe Erbud. Die Dachorganisation ist ERBUD AG die kontrolliert:

- Erbud International GmbH, Ausfuhr von Baudienstleistungen - 100% der Anteile;
- GWI Bauunternehmung GmbH, Gesamtbauarbeiten in Deutschland und Benelux - 100% der Anteile;
- Toplux GmbH, Montagearbeiten - 100% der Anteile;
- Centro Invest GmbH, eine Zielgesellschaft für Ausführung des Projektes „Neubau eines Handelszentrums“ (zur Zeit führt sie keine Tätigkeit) - 100% der Anteile;
- Erbud Warszawa GmbH, Handelstätigkeit im Baubranche - 75% der Anteile;
- Erbud Rzeszów GmbH, Hoch- und Fachbau - 79% der Anteile;
- Delta GmbH, Baudienstleistungen im England und Irland (zur Zeit führt sie keine Tätigkeit) - 100% der Anteile;
- Erbud Ireland Ltd, Baudienstleistungen in England und Irland, 100% der Anteile hält Delta GmbH.

Eine erfolgreiche Penetration des polnischen Marktes ist durch Niederlassungen in Stettin, Toruń, Warschau, Breslau und Rzeszów gesichert. Die Tätigkeit in Deutschland führen die dort eingetragenen Niederlassungen. Die Operationen in anderen Ländern der EU sind durch Erbud AG und Beteiligungsgesellschaften koordiniert.

Starke Marktposition im Wohn- und Fachbausegment

Durch über 16-jährige Präsenz auf dem polnischen und internationalen Baumarkt hat die Gesellschaft eine starke Position erzielt. Erfolgreich führt Erbud auch Investitionen im besonders anspruchsvollen Segment von öffentlichen Baueinrichtungen und im Industrie- und Kommerzbaugewerbe durch. In erster Linie sind Qualität und Fristmäßigkeit von realisierten Bauleistungen ein wesentlicher Konkurrenzvorteil von Erbud. Die Gesellschaft genießt einen exzellenten Ruf auf dem Baumarkt und damit erhält die Aufträge für viele Prestigeprojekte. Besonders beachtenswert sind die Ausführungen von Aufträgen an den anspruchsvollen westeuropäischen Märkten, darunter ein ICE-Tunnel zwischen Bonn und Köln (Flughafenverbindung), eine Schnellstraßentunnel in Dortmund, das Flughafen Köln/Bonn Terminal und ein Hafenterminal in England.

Die Bemühungen des Managements sind an die Durchführung von Projekten mit hohen Margen in Generalunternehmung gerichtet. Ausgezeichnete Kenntnis des Marktes und Erhaltung einer hohen Disziplin zur Auswahl von Projekten erlaubt, die geplanten höchstgünstigen Margen zu erreichen.

Beispiele der Projekten

- Wohnhäuser an der Obrzeźna Str. in Warschau;
- Einkaufszentrum „Pestka“ in Posen (Vertrag mit Möbel Walther Objekt Poznań Sp. z o.o) – die größte Auftrag;
- Zentrum für Versand und Verteilung der Poczta Polska in Bydgoszcz;
- Apartmenthaus in Krakau – Angel City Sp. z o.o.;
- Wohnkomplex Olimpia II in Warschau – Neubau für Dom Development;

- Zentrum des Zeitgenössischen Kunst in Toruń;
- Wohngebäude in Warschau – Neubau für den Developer Europlan;
- Militär-Klinik-Krankenhaus in Bydgoszcz;
- Lagerhalle "Agroreg" in Ruda Śląska;
- South Hook LNG Terminal – Hafenterminal, England;
- Usine Georgie Besse II Pierelatte – Kraftwerk, Frankreich;
- Brussels Airport – Fluginfrastruktur, Belgien.

Die in der Weiterentwicklung der Gesellschaft engagierten Schlüsselaktionäre

Die Schlüsselaktionäre der Firma Erbud, die einen unmittelbaren Anteil in der laufenden Verwaltung haben, sind:

- Dariusz Grzeszczak, Mitglied der Vorstand der Erbud AG, Anteil am Stammkapital: 7,45%,
- Józef Zubelewicz, Mitglied der Vorstand der Erbud AG, Anteil am Stammkapital: 2,48%.

Die anderen Hauptaktionäre sind:

- Wolff & Müller GmbH & Co. KG, Bracheanleger, Anteil am Stammkapital: 9,65%,
- Juladal Investment Limited, Passivfinanzenleger, Anteil am Stammkapital: 39,72%. Die Gesellschaft ist indirekt durch Erbud-Vorstandsmitglieder kontrolliert. Sie ist nur der Inhaber der Aktien von Erbud, und führt keine andere Tätigkeit.

Dynamische Einnahmensteigerung der Kapitalgruppe bei gleichzeitiger Verbesserung von Betriebsmargen und Nettoergebnis

<i>in Tausend PLN</i>	2006	2005	2004	2003
Erträge	394726	223892	132017	78918
EBITDA	28241	7134	6405	454
Rentabilität EBITDA	7,2%	3,2%	4,9%	0,6%
EBIT	27248	6192	5798	163
Rentabilität EBIT	6,9%	2,8%	4,4%	0,2%
Nettogewinn	21309	3349	3540	1352

Konsolidierte und auditierte Erfolgsrechnungen der Gruppe für 2003-2005.

** Erfolgsrechnungen für 2006 vor dem Audit.*

Erträge (Wykres)

In den Jahren 2003-2006 ist eine rasche Einnahmesteigerung der Gesellschaft erfolgt, was sich hauptsächlich aus die Erweiterung des Tätigkeitsprofils nach der Erhöhung des Kapitals der Gruppe Erbud durch den Strategieinvestor Wolff & Müller ergeben hat. In dieser Periode hat Erbud AG die Anzahl der durchgeführten Projekte, darunter als Generalunternehmer, systematisch steigert und ihre Tätigkeit im

Ausland, insbesondere auf den deutschen, belgischen, französischen und schwedischen Märkten aktivisiert. 2003-2004 stellte der Exportverkauf über 40% der Erträge der Gesellschaft dar.

Derzeit ist die Mehrheit, d.i. etwa 70% des Verkaufs, in Polen realisiert. Eine gute Konjunktur auf dem polnischen Baumarkt ermöglicht, die entsprechenden Projekte zu gewinnen. Im Jahr 2006 hat die Gesellschaft 45 Verträge abgeschlossen, darin 18 in Polen.

Die Politik zur Maschinenpark fördert die dynamische Entwicklung. Die Gruppe minimalisiert die Einkäufe der Baumaschinen und –anlagen und nutzt die Vermietmaschinen. Dadurch möglich ist, an den Bedarf von Investoren mehr elastisch anzupassen und die am meisten profitablen Aufträge gleichzeitig zu wählen.

Rentabilität

Die Rentabilität der Gesellschaft in den Jahren 2003-2006 war systematisch und bedeutend vergrößert. Dynamischer Zuwachs des Bruttoverkaufes betrug durchschnittlich von über 60% per Jahr. Dank der hervorragende Branchenkenntnisse und dem Rigor in der Auswahl von Projekten erzielte die Gruppe hohe Margen in Rahmen der ausgeführten Verträge, was eine Steigerung des Niveaus von Bruttomarge des Verkaufs ergab.

Die Verkaufsrentabilität erreichte im 2004 ein Niveau von 9,1% gegenüber dem 4,9% im 2003. Rentabilität EBIT war auf ein Niveau von 4,4% gegenüber dem 0,2% im 2003. Im Zusammenhang mit dem bedeutenden Steigerung der Produktionskosten wurde im Jahre 2004 eine geringe, übergehende Verminderung der Rentabilität des Bruttoverkaufs notiert. Das ergab eine Verminderung der Betriebsrentabilität.

Beträchtlich höhere als in den letzten Jahren Dynamik der Einkommenssteigerung bei gleichzeitiger kleiner Zuwachs der Produktionskosten beeinflusste die Verbesserung der Rentabilität des Bruttoverkaufes (8,6%).

Die Auflösung der Rückstellungen für Gewährleistungsarbeiten (4,098 Mio. PLN), die im Zusammenhang mit der Beendigung der Garantiezeit von den in vorigen Jahren ausgeführten Verträgen erfolgte, hatte eine positive Rückwirkung an die Betriebsrentabilität. Als Ergebnis errichte der betrieblichen Gewinn am Ende 2006 ein Rekordniveau von 27,2 Mio. PLN und der Nettogewinn – 21,3 Mio. PLN. Der Rentabilitätswert des Kapitals (ROE) errichte sehr hohes Niveau von 70,8%.

In dem Zeitraum vom 2003 bis 2006 hatte die Gruppe Erbud keine langfristigen Verbindlichkeiten aus Kredite und Darlehen.

Finanzprognosen der Gruppe ERBUD

in Tausend PLN **2007**

Verkaufserträge 660 726

Betriebsgewinn 32 231

Nettogewinn 24 225

Weiterentwicklung auf dem polnischen Markt und im Ausland, Erweiterung der Tätigkeit an Projekten aus der Straßen- und Ingenieurbaugebiet.

Als Strategieziel formuliert Erbud eine systematische Wertsteigerung der Kapitalgruppe. Das wird meistens durch die Realisierung von Projekten, die Rentabilität des Bruttoverkaufs auf dem heutigen oder höheren Niveau sichern, erreicht werden.

Die Konzentration auf die Entwicklung von drei Tätigkeitsbereichen d.h. Hochbau in Polen, Straßen- und Ingenieurbauleistungen in Polen und Hochbau im Ausland wird die Risikodiversifikation, falls die ungünstigen konjunkturellen Änderungen auf irgendeinem von den o.e. Gebieten eintreten, sicherstellen.

Im Hochbaubereich strebt die Gruppe Erbud nach die Entwicklung sowohl im Rahmen der bisherigen Strukturen als auch durch die Übernahme von Unternehmen, die als Gesamtbaufirmen oder Developer tätig sind.

Unter den wesentlichen Strategieelementen der Firma ist zu nennen:

- **Weiterentwicklung der Gruppe auf dem polnischen Markt und im Ausland.**

Die Gruppe Erbud beabsichtigt ihre Tätigkeit auf dem Gebiet Polens zu erweitern. Dafür wird die Kundengewinnung aus den neuen Regionen dienen. Gleichzeitig aktiviert Erbud die Operationen auf den westeuropäischen Märkten. Die Exportexpansion wurde in Deutschland begonnen und heute sind die weiteren Schritte an Länder der West Europa (Frankreich, Belgien, Skandinavien, Irland und Großbritannien) gerichtet. Hochqualifiziertes Management-Team, das sehr gut den lokalen Markt kennt, bildet die Antriebskraft der Tätigkeitsentwicklung der Gruppe Erbud.

- **Fortsetzung des Einnahmenwachstums im Hochbausegment und gleichzeitige Erhaltung des hohen Niveaus der Rentabilität des Bruttoverkaufs.**

Die Gruppe Erbud hat vor, eine weitere Einnahmensteigerung auf den Binnen- und Außenmärkten zu erzielen. Erhaltung der hohen Disziplin zur Auswahl von Projekten wird erlauben, nur die Aufträge, die geplante höchstgütige Margen garantieren, zu wählen. Das vorgesehene Einnahmenwachstum betrifft vor allem das Wohnbaugebiet, auf dem Erbud langjährige Erfahrung hat. Zur weiteren Entwicklung im Hochbaubereich beabsichtigt die Gruppe Erbud, ein oder mehrere Unternehmen, die als Allgemeine Baufirmen oder Developer tätig sind, zu übernehmen.

- **Risikodiversifikation und Anstieg von realisierten Margen durch die Erweiterung der Tätigkeit an Projekte im Gebiet von Straßen- und Ingenieurbau.**

Die Gruppe Erbud beabsichtigt einen oder einigen Wirtschaftssubjekte aus der Straßen- und Ingenieurbaubranchen zu erwerben. Die in diesen Zweigen ausgeführten Projekte gehören zu den einträglichsten Investitionen, was eine Schlüsselvoraussetzung für die Entscheidung über Tätigkeitserweiterung darstellt. Darüber hinaus ist es bemerkenswert, dass ein von den Aktieninhaber - die Firma Wolff & Müller, langjährige Erfahrungen und umfangreiche Kenntnisse von Straßenbaubranche besitzt. Neben der hohen Rentabilität und der Möglichkeit von technologischen Fachunterstützung von Seiten Wolff & Müller, sind die Erfahrung und die Referenzen, die durch Erbud auf dem deutschen Markt während der Ausführung von solchen Projekten (Tunelle, Flughafen) gewonnen wurden, andere Faktoren die für die Entwicklung in diesen Marktsegmenten sprechen. Auch sind die Perspektiven des weiteren dynamischen Zuwachses der Straßenbauleistungen sehr wichtig. Die Schätzungen des Ministeriums für Transport über die durchschnittlichen jährlichen Investitionsaufwände für Straßenbau geben die Summen von 11-12 Milliarden PLN an.

- **Durchführung von Projekten mit hohen Margen, darunter im Rahmen der Generalunternehmung.**

Analyse der Rentabilität von Projekten zeigt, dass die höchsten Margen im Rahmen der Generalunternehmung zu erzielen sind. Fast alle Aufträge auf dem polnischen Markt (99%) führt Erbud als Generalunternehmer aus. Der entsprechende Anteil auf den Auslandsmärkten beläuft sich auf etwa 20%. Erbud strebt nach Erhaltung der Höhe dieses Anteils auf dem Binnenmarkt und wird zum System der Generalunternehmung im Ausland sukzessiv übergehen.

- **Topqualität von ausgeführten Dienstleistungen.**
- **Ständige Steigerung der Qualifikationen der Mitarbeiter.**

Hauptfaktoren der Konkurrenzführung der Gruppe Erbud

- langfristige, durch Referenzen im Hochbau aus dem polnischen Markt und aus Ausland bekräftigte Erfahrung;
- führende Position im Wohnbausegment;
- Erfahrung im Industriebau und öffentlichen Baueinrichtungen;
- Überregionale Tätigkeit in Polen, 5 Niederlassungen: Toruń, Warschau, Stettin, Breslau und Rzeszów;
- Entwicklung der Westeuropaweit Tätigkeit, 6 Leander: Deutschland, Frankreich, Schweden, Belgien, England und Irland;
- Topqualität von ausgeführten Dienstleistungen;
- Optimierung der Organisationsstruktur;
- sehr kleine Fluktuation des Managements.