



ABADON

REAL ESTATE



GRUPA ABADON REAL ESTATE S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ
za pierwsze półrocze 2018 roku

Spis zawartości

Spis zawartości	2
Charakterystyka Grupy Kapitałowej	3
Informacja o podstawowych składnikach sprawozdań finansowych	5
Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach	8
Informacja o rynkach zbytu Grupy Kapitałowej/Kontrahenci.....	10
Informacje o najistotniejszych umowach zawartych w I półroczu 2018 roku.....	10
Informacje o zaciągniętych kredytach, pożyczkach	12
Informacje o udzielonych pożyczkach.....	13
Informacje o poręczeniach i gwarancjach.....	14
Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których stroną byłby Emitent	14
Opis wykorzystania wpływów z emisji.....	14
Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami okresu a publikowaną prognozą	14
Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	14
Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy w pierwszym półroczu 2018 roku	16
Plan rozwoju	17
Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju.....	18
Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	18
Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju Grupy	20
Ryzyka	21
Wydarzenia po dacie bilansowej	24
Transakcje z podmiotami powiązanymi	28
Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych za rok 2017 i 2018.....	29

Charakterystyka Grupy Kapitałowej

Abadon Real Estate S.A. („Spółka”, „Abadon RE”) to spółka holdingowa skupiająca segment doradczo-wykonawczy holdingu Murapol. Abadon RE konsoliduje podmioty oferujące kompleksową obsługę projektów nieruchomościowych, począwszy od fazy pozyskania nieruchomości oraz zaawansowanych, wielowymiarowych due diligence i koncepcji, przez wykonawstwo, aż po etap wyjścia z inwestycji.

Grupa Abadon RE jest organizacją unikatową w skali branży, oferującą cały łańcuch kompetencji i zasobów wykorzystywanych w realizacji projektów budowlanych, dedykowaną obsłudze inwestycji mieszkaniowych holdingu Murapol.

Abadon Real Estate S.A. powstała na bazie zakupionej w kwietniu 2016 roku przez holding Murapol spółki giełdowej Variant SA. Po zmianie profilu działalności, podmiot ten pełni funkcję wehikułu inwestycyjnego, do którego Murapol sukcesywnie wnosił spółki wykonawcze, oferujące usługi specjalistyczne w ramach realizacji projektów nieruchomościowych. Podmioty te dysponują know-how oraz bogatym doświadczeniem zdobytym w ciągu 17 lat działalności Grupy Murapol na polskim rynku mieszkaniowym. Potwierdzeniem wysokich kompetencji spółek jest portfolio 97 zrealizowanych inwestycji, w ramach których zostało wybudowanych 8 799 lokali mieszkalnych.

Wsparciem w realizacji projektów mieszkaniowych jest grupa budowlana AWBUD, podmiot specjalizujący się w kompleksowej obsłudze projektów inwestycyjnych z segmentu budownictwa przemysłowego, ekologii i energetyki oraz Instal Lublin Sp. z o.o., świadczący specjalistyczne prace instalacyjne. AWBUD coraz intensywniej wchodzi w obszar budownictwa mieszkaniowego, realizując kolejne inwestycje wielorodzinne zarówno dla spółek z holdingu Murapol, jak i zleciodawców zewnętrznych.

Abadon Real Estate S.A. jest spółką publiczną, której akcje są notowane na Rynku Głównym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie od 05.08.2005 r. 01.12.2016 r., po rocznej przerwie (zawieszenie notowań nastąpiło na wniosek Spółki), GPW także na wniosek Spółki, przywróciła obrót jej walorami.

Wykaz podmiotów wchodzących w skład Grupy Abadon Real Estate:

Nazwa jednostki	Udział w kapitale zakładowym		Metoda konsolidacji	
	30.06.2018	31.12.2017	30.06.2018	31.12.2017
Abadon Real Estate S.A. (dawniej Variant S.A.)	Jednostka dominująca		pełna	pełna
Partner S.A.	100,00%	100,00%	pełna	pełna
Cross Bud Sp. z o. o.	70,00%	20,00%	pełna	pełna
Murapol Architects Drive Sp. z o. o.	100,00%	100,00%	pełna	pełna
Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o.	100,00%	100,00%	pełna	pełna
WHIZZ S.A.	99,90%	99,90%	pełna	pełna
Major Facility Management Sp. z o. o.	100,00%	100,00%	pełna	pełna
Wzorczownia Wnętrz. z o. o.	100,00%	100,00%	pełna	pełna
Home Credit Group Finanse i Nieruchomość Sp. z o.o.	100,00%	100,00%	pełna	pełna
Petrofox Sp. z o.o.	100,00%	0,00%	pełna	pełna
AWBUD S.A.	66,00%	66,00%	pełna	pełna
Instal - Lublin Sp. z o.o.	66,00%	66,00%	pełna	pełna
Probau Invest Sp. z o.o.	66,00%	66,00%	pełna	pełna
Platforma Mieszkaniowa S.A.	75,00%	75,00%	pełna	pełna
Wybieram.to Sp. z o.o.	75,00%	75,00%	pełna	pełna

13 lutego 2018 Emitent odkupił od Grzegorza Olszowego 50 udziałów w spółce zależnej Cross Bud Sp. z o.o. za kwotę 4 726 tys. PLN. Po tej transakcji Emitent posiada 70 udziałów w spółce Cross Bud Sp. z o.o., które dają 70 proc. głosów na zgromadzeniu wspólników. Nabycie to nie zmieniło metody konsolidacji. Emitent uznawał, że posiada kontrolę nad Cross Bud Sp. z o.o. przy 20% udziale w kapitale zakładowym.

Informacja o podstawowych składnikach sprawozdań finansowych

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Aktywa	30.06.2018	31.12.2017	Zmiana	Dynamika
AKTYWA TRWAŁE	279 307	186 812	92 495	50%
Wartości niematerialne	113 863	113 753	110	0%
Rzeczowe aktywa trwałe	14 514	11 820	2 693	23%
Nieruchomości inwestycyjne	11 200	13 987	(2 787)	-20%
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	1 232	1 232	-	0%
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	65 995	-	65 995	0%
Należności długoterminowe	25 525	2 371	23 154	977%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46 439	43 028	3 411	8%
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	540	621	(81)	-13%
AKTYWA OBROTOWE	358 151	495 599	(137 449)	-28%
Zapasy	4 567	3 584	983	27%
Należności z tytułu dostaw i usług	113 713	170 315	(56 602)	-33%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	43	510	(467)	-92%
Kaucje budowlane	10 187	19 029	(8 843)	-46%
Pozostałe należności krótkoterminowe	35 893	29 823	6 071	20%
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	107 735	196 657	(88 922)	-45%
Kontrakty budowlane	46 618	19 691	26 927	137%
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	2 848	12 050	(9 202)	-76%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36 548	43 941	(7 394)	-17%
AKTYWA RAZEM	637 458	682 411	(44 953)	-7%

Aktywa	30.06.2018	31.12.2017	Zmiana	Dynamika
KAPITAŁ WŁASNY	126 512	128 654	(2 143)	-2%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	97 744	93 490	4 253	5%
Kapitał podstawowy	28 068	28 068	-	0%
Pozostały kapitał zapasowy	44 012	50 325	(6 312)	-13%
Kapitały rezerwowe	2 850	2 850	-	0%
Wynik finansowy roku obrotowego	3 043	12 906	(9 863)	-76%
Niepodzielony wynik finansowy	19 771	(658)	20 429	-3104%
Udziały mniejszości	28 768	35 164	(6 396)	-18%
ZOBOWIĄZANIA	510 947	553 757	(42 811)	-8%
Zobowiązania długoterminowe	105 704	31 147	74 556	239%
Długoterminowe kredyty i pożyczki	33 138	-	33 138	0%
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	37 139	15 313	21 826	143%
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	215	222	(7)	-3%
Długoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	428	428	-	0%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 063	9 920	5 143	52%
Kaucje budowlane długoterminowe	19 721	5 264	14 456	275%
Zobowiązania krótkoterminowe	405 243	522 610	(117 367)	-22%
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	64 485	66 722	(2 237)	-3%
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	70 223	69 383	840	1%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	103 176	116 535	(13 360)	-11%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	91	18 333	(18 242)	-100%
Kaucje budowlane	22 382	34 775	(12 393)	-36%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	17 209	53 683	(36 474)	-68%
Krótkoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych	3 105	3 032	73	2%
Rezerwy krótkoterminowe	2 277	1 882	395	21%
Kontrakty	121 971	157 090	(35 120)	-22%
Przychody przyszłych okresów	324	1 174	(850)	-72%
PASYWA RAZEM	637 458	682 411	(44 953)	-7%

Charakterystyka sprawozdania z sytuacji finansowej

Na koniec pierwszego półrocza 2018 roku suma aktywów Grupy wyniosła 637 258 tys. PLN, co oznacza spadek o 44 953 tys. PLN w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku. Spadek wynikał głównie ze spadku należności handlowych. Miały nań wpływ on z przeprowadzonych w 2017 r. transakcji sprzedaży wierzytelności związanych z usługą przejęcia ryzyka realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w ramach której dokonano zakontraktowania i rozliczenia części inwestycji z góry.

Kapitały własne na koniec pierwszego półrocza wyniosły 126 512 tys. PLN, co oznacza spadek o 2 143 tys. PLN w stosunku do 31 grudnia 2017 roku. Było to spowodowane spadkiem udziałów mniejszości wynikający z rozliczenia nabycia 50% udziałów w spółce zależnej Cross Bud Sp. z o.o.

Zobowiązania wyniosły 510 947 tys. PLN i spadły o 42 811 tys. PLN. Było to spowodowane z jednej strony wzrostem zadłużenia długoterminowego o 54 964 tys. PLN wynikającego z emisji

obligacji (10 000 tys. PLN), wzrostem zadłużenia z tytułu sprzedaży wierzytelności (11 847 tys. PLN) oraz wzrostem kredytów i pożyczek długoterminowych (33 138 tys. PLN). Z drugiej strony spadły zobowiązania handlowe i pozostałe o 49 834 tys. PLN wynikające z rozrachunków ze spółkami należącymi do holdingu Murapol, zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego o 18 242 tys. PLN i kontrakty budowlane o 35 120 tys. PLN. Spadek na kontraktach budowlanych związany jest ze stopniową realizacją kontraktów powstałych w wyniku podpisania umów o przejęcie ryzyka przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tysiącach złotych)

Wyszczególnienie	01.01.2018 30.06.2018	01.01.2017 30.06.2017	Zmiana	Dynamika
Przychody	377 681	163 262	214 418	131%
Przychody ze sprzedaży produktów , towarów i materiałów , usług	374 805	155 096	219 709	142%
Pozostałe przychody operacyjne	2 876	8 167	(5 291)	-65%
Koszty	364 070	145 875	218 195	150%
Koszt wytworzenia sprzedanych produktów, towarów i materiałów, usług	333 328	131 372	201 957	154%
Koszty operacyjne	26 143	13 279	12 864	97%
Pozostałe koszty operacyjne	4 599	1 224	3 375	276%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	13 610	17 388	(3 777)	-22%
Przychody (koszty) finansowe	(4 977)	2 114	(7 091)	-335%
Zyski (straty) z inwestycji	-	(391)	391	-100%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	8 633	19 111	(10 477)	-55%
Podatek dochodowy	(6 067)	(3 476)	(2 591)	75%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2 567	15 635	(13 068)	-84%
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	0%
Zysk (strata) netto	2 567	15 635	(13 068)	-84%

Charakterystyka sprawozdania z całkowitych dochodów

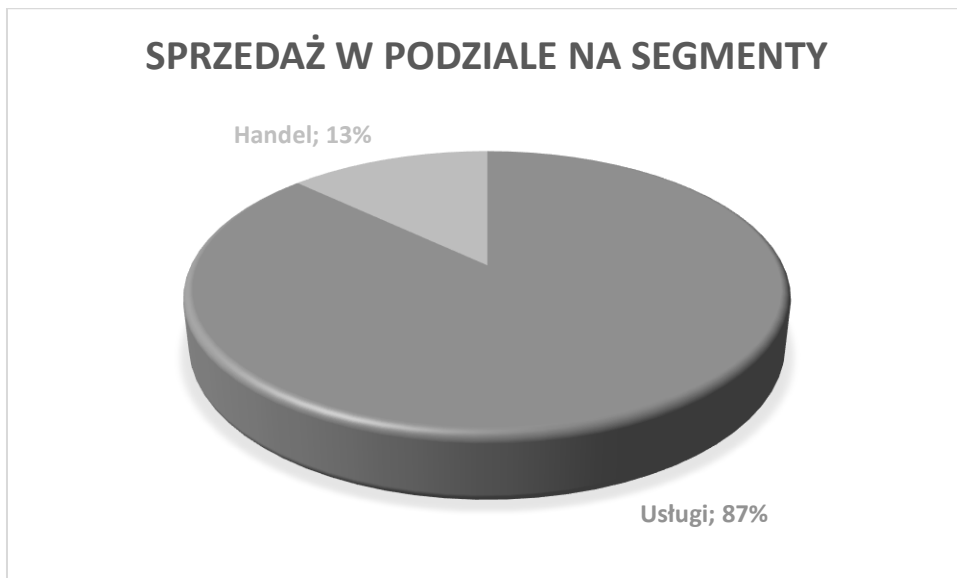
Łączne przychody Grupy ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów w pierwszym półroczu 2018 roku osiągnęły poziom 377 681 tys. PLN, co oznacza wzrost o 214 418 tys. PLN w stosunku do pierwszego półrocza 2017 r. Wzrost ten był spowodowany przez kilka czynników: Konsolidacja wyników Grupy Awbud za całe półrocze, podczas gdy w 2017r. wyniki konsolidowano od czerwca, co spowodowało wzrost sprzedaży o 78 340 tys. PLN. Wzrost sprzedaży w segmencie handlu co pozwoliło zwiększyć łączną sprzedaż o 22 115 tys. PLN. Z kolei sprzedaż w segmencie usług (głównie wykonawstwo) wzrosła o 114 642 tys. PLN. Organiczne wzrosty wynikały ze zwiększonej sprzedaży do spółek z holdingu Murapol. Koszt własny sprzedaży wyniósł 333 328 tys. PLN, co oznacza wzrost o 201 957 tys. PLN w stosunku do pierwszego półrocza 2017 r. Przyczyny wzrostu są podobne jak przyczyny wzrostu sprzedaży. Zysk operacyjny w pierwszym półroczu 2018 r. wyniósł 13 610 tys. PLN i spadł o 3 777 tys. PLN w stosunku analogicznego okresu w 2017 r. Główną przyczyną spadku była strata operacyjna Grupy Awbud w kwocie 2 602 tys. PLN.

Zysk netto ukształtował się na poziomie 2 567 tys. PLN i był niższy o 13 068 tys. PLN w stosunku do pierwszego półrocza 2017 r. Spadek był spowodowany wyższymi kosztami finansowymi

wynikającymi m. in. z transakcji sprzedaży wierzytelności oraz wyższymi obciążeniami podatkowymi.

Sprzedaż realizowana przez segment usługowy wynosiła 326 200 tys. PLN i stanowiła 87% całkowitej sprzedaży. Średnia marża operacyjna wynosiła 2,9%.

Sprzedaż segmentu handel wynosiła 48 605 tys. PLN i stanowiła 13% całkowitej sprzedaży przy średniej marży 4,7%.



Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach

Szerokie zaplecze techniczne i kompetencyjne Grupy Abadon Real Estate pozwala jej świadczyć kompleksowe usługi deweloperskie i szeroko rozumiane usługi wsparcia dla podmiotów działających na rynku nieruchomości mieszkaniowych, przemysłowych, komercyjnych oraz użyteczności publicznej, a także z zakresu ekologii i energetyki. Grono tworzących ją spółek zapewnia obsługę pełnego cyklu inwestycyjnego projektu nieruchomościowego, począwszy od wyszukania gruntu, uregulowania kwestii formalno-administracyjnych, przez projektowanie, generalne wykonawstwo, komercjalizację, po etap wyjścia z inwestycji.

Obszary działalności Grupy Abadon Real Estate S.A. przedstawia poniższy diagram.

GENERALNE WYKONAWSTWO

 PARTNER S.A.

 **AWBUD**
DESIGN & BUILD

Usługi z obszaru generalnego wykonawstwa świadczone są przez Partner S.A. oraz AWBUD SA. Zakres oferty spółki Partner obejmuje całokształt procesów związanych z realizacją projektów nieruchomościowych, głównie mieszkaniowych wykonywanych na terenie całej Polski. Z kolei AWBUD S.A. specjalizuje się w realizacjach z obszaru budownictwa przemysłowego, komercyjnego, budynków użyteczności publicznej oraz projektów z zakresu ekologii, prac instalacyjnych i żelbetowych. Ponadto AWBUD pracuje nad rozwojem kompetencji w obszarze budownictwa mieszkaniowego.

DYSTRYBUTOR MATERIAŁÓW BUDOWLANYCH



CROSS BUD Sp. z o.o. jest jedną z największych hurtowni materiałów budowlanych w Polsce, zaopatrującą zarówno firmy budowlane, deweloperskie, hurtownie, jak i klientów indywidualnych na terenie całej Polski. CROSS BUD współpracuje z największymi polskimi i zagranicznymi producentami materiałów budowlanych, wykończeniowych oraz zagospodarowania terenu. Ogólnokrajowy charakter działalności Spółki pozwala jej oferować nie tylko bogaty asortyment towarów, ale i atrakcyjne warunki cenowe.

ARCHITEKTURA, PROJEKTOWANIE, AKWIZYCJE NIERUCHOMOŚCI, PROCEDOWANIE



Murapol Architects Drive Sp. z o.o. to spółka łącząca kompetencje pracowni architektoniczno-projektowej, analiz rynku, procesów due diligence i akwizycji nieruchomości gruntowych oraz budżetowania inwestycji. Zespół MAD przeprowadza audyty i wyceny nieruchomości, opracowuje dokumentację techniczną projektów nieruchomościowych oraz proceduje formalności administracyjno-prawne związane z niezbędnymi pozwoleniami warunkującymi rozpoczęcie realizacji inwestycji deweloperskich. Specjaliści MAD to szerokie grono architektów, instalatorów, finansistów oraz analityków, którzy prowadzą szeroko zakrojone badania rynków mieszkaniowych zarówno miast w Polsce, jak i lokalizacji zagranicznych. To pozwala spółce dostarczać inwestorowi szczegółowe informacje o potrzebach lokalowych danych rynków, panujących na nich tendencjach, poziomie konkurencji oraz możliwych do uzyskania stopach zwrotu z realizowanych tam inwestycji. Uzupełnieniem kompetencji zespołu MAD jest grono specjalistów biura projektowego AWBUD.

SPECJALISTYCZNE BUDOWNICTWO W OBSZARZE INSTALACYJNYM



Instal Lublin Sp. z o.o. jest jedną z największych firm z branży instalacyjnej w Polsce, od ponad 60-ciu lat specjalizującą się w usługach związanych z projektowaniem i montażem instalacji. Zakres działalności spółki obejmuje dostawę, montaż, uruchomienie oraz serwis instalacji grzewczych, wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, sanitarnych, technologicznych, jak również zewnętrzne sieci wodne, kanalizacyjne, ciepłne i gazowe wraz z projektowaniem. Firma wykonuje prace w takich obiektach jak hale przemysłowe, kompleksy mieszkaniowe, biurowe oraz budynki użyteczności publicznej

WYKOŃCZENIE MIESZKAŃ POD KLUCZ

**Wzorcownia Wnętrz
Sp. z o.o.**

Wzorcownia Wnętrz Sp. z o.o. (dawniej: Turnkey Home Design Sp. z o.o. i Cross Bud Dystrybucja Sp. z o.o.) świadczy usługi wykończenia mieszkań pod klucz.

ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI



Zarządzanie nieruchomościami znajduje się w ofercie spółki Major Facility Management Sp. z o.o. i obejmuje kompleksowe zarządzanie całymi obiektami komercyjnymi będącymi w posiadaniu holdingu Murapol, usługowe zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi podmiotów zewnętrznych oraz wsparcie procesu zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi odbywającego się na poziomie wspólnot mieszkaniowych na terenie całej Polski. Spółka oferuje także obsługę posprzedażową, zarządzanie najmem nieruchomości, w ramach której wykonuje wszystkie czynności związane z jej administrowaniem, począwszy od przygotowania mieszkań do wynajmu, szukania i selekcjonowania najemców, po ich rozliczanie.



AGENCJA REKLAMOWA




WHIZZ S.A. zapewnia kompleksową obsługę w komunikacji marketingowej oferty produktowej. Spółka w swojej działalności wykorzystuje zarówno tradycyjne, jak i nowoczesne narzędzia marketingowe, dostosowując je do specyfiki

	reklamowanego produktu oraz odbiorców podejmowanych działań. WHIZZ, jako pierwszy podmiot w Polsce, zastosował w swoich pracach technologię 360 stopni, która przy wykorzystaniu specjalnych gogli, przenosi klienta w wirtualną rzeczywistość umożliwiając obejrzenie wybranego mieszkania lub całego budynku inwestycji zanim on powstanie.
--	---

KOMERCJALIZACJA INWESTYCJI

 	Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp. z o.o., w oparciu o sieć oddziałów zlokalizowanych w 15 miastach, w których Grupa Murapol realizuje inwestycje, świadczy usługi w zakresie pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości oraz doradztwa finansowego. Platforma mieszkaniowa to podmiot oferujący wsparcie w komercjalizacji inwestycji nieruchomościowych firmom deweloperskim obecnym na polskim rynku mieszkaniowym.
--	---

USŁUGI WSPARCIA

	Spółka świadczy obsługę kadrową, serwis IT, usługi księgowo-rachunkowe oraz z zakresu controllingu finansowego.
---	---

Informacja o rynkach zbytu Grupy Kapitałowej/Kontrahenci

Wiodącym obszarem działalności Grupy Abadon Real Estate jest świadczenie kompleksowej obsługi w realizacji projektów inwestycyjnych na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Pierwszymi i wiodącymi zleceniodawcami dla spółek z Grupy są podmioty wchodzące w skład holdingu Murapol, jednego z wiodących deweloperów w Polsce, posiadającego najbardziej zdywersyfikowaną geograficznie mapę działalności oraz jeden z największych, wśród krajowych firm, aktywnych banków ziemi.

Backlog Grupy Abadon Real Estate, bazujący na przewidywanych zleceniach od holdingu Murapol na lata 2018 – 2021, wynosi ponad 2,2 mld PLN, w tym w 2018 r. ponad 600 mln PLN.

Oferta grupy budowlanej AWBUD jest skierowana do podmiotów realizujących projekty z zakresu budownictwa mieszkaniowego, przemysłowego, komercyjnego, użyteczności publicznej, ekologii oraz energetyki.

Informacje o najistotniejszych umowach zawartych w I półroczu 2018 roku

26.01.2018 r. - zawarcie przez spółkę zależną od Emitenta, tj. Partner S.A. umowy pożyczki z Murapol Projekt 32 Sp. z o.o. w kwocie 19,05 mln zł, z przeznaczeniem na zakup przez Murapol Projekt 32 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ul. Posag 7 Panien w Warszawie.

13.02.2018 r. - Emitent odkupił od Grzegorza Olszowego 50 udziałów w spółce zależnej Cross Bud Sp. z o.o. za kwotę 4 726 tys. PLN. Po tej transakcji Emitent posiada 70 udziałów w spółce Cross Bud Sp. z o.o., które dają 70 proc. głosów na zgromadzeniu wspólników.

16.03.2018 r. - zawarcie przez spółkę zależną od Emitenta - Partner S.A. z Murapol Projekt 26 Sp. z o. o. umowy generalnego wykonawstwa robót budowlanych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynku na nieruchomości położonej przy ul. Kozielskiej w Gliwicach, na kwotę 12 mln zł.

12.04.2018 r. - zwarcie przez spółkę zależną od Emitent tj. Partner S.A. ostatniej z trzech umów sprzedaży wierzytelności, których przedmiotem jest sprzedaż na rzecz Trigon Profit XXIX Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (Kupujący nr 1) oraz Trigon Profit XXXI Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (Kupujący nr 2) wierzytelności o zapłatę wynagrodzenia na gruncie umowy w przedmiocie realizacji przedsięwzięć deweloperskich zawartej pomiędzy Partner SA, a Murapol Staromiejskie Apartamenty Sp. z o.o. (Dłużnik nr 1) oraz umów pożyczek zawartych pomiędzy Partner SA, a Murapol Projekt 32 Sp. z o.o. (Dłużnik nr 2).

W wyniku umów Partner S.A. zbył wierzytelności wobec Dłużników:

1. Dłużnika nr 1 - za cenę 3 456 348,20 zł brutto w odniesieniu do Kupującego 1,
2. Dłużnika nr 2 - za cenę 11 389 600,00 zł brutto w odniesieniu do Kupującego nr 1,
3. Dłużnika nr 2 - za cenę 6 269 800,00 zł brutto w odniesieniu do Kupującego nr 2.

Były to pierwsze z serii transakcji sprzedaży wierzytelności przez Partner S.A. w wyniku których Partner sprzedał do funduszy Trigon Profit wierzytelności o łącznej wartości 68 8008 453,23 zł, za łączną cenę 63 466 798,76 zł.

28.05.2018 r. – zawarcie przez spółkę zależną od Emitenta tj. Partner S.A. z MURAPOL PROJEKT Sp. z o. o. 3 s.k. umowy o kompleksowe wykonanie prac budowlanych inwestycji deweloperskiej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynków, na nieruchomości położonej przy ul. Klasztornej we Wrocławiu, na kwotę 28 mln zł.

14.06.2018 r. – zawarcie przez jednostkę zależną Emitenta - AWBUD S.A. z MINDE Sp. z o.o. umowy na wybudowanie obiektu hotelowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą w Międzyzdrojach przy Alei Gwiazd 15, na kwotę 70,5 mln zł.

18.06.2018 r. – zawarcie jednostkę zależną od Emitenta – AWBUD S.A. z „TKALNIA” Sp. z o. o. umowy na wykonanie rewitalizacji terenów przemysłowych przy ul. Grobelnej 8 w Pabianicach, na kwotę 44,5 mln zł.

Informacje o zaciągniętych kredytach, pożyczkach

Na dzień 30 czerwca 2018 roku struktura zaciągniętych zobowiązań finansowych przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Kwota zobowiązania	Stopa procentowa
Kredyty	20 770	X
Bank Spółdzielczy "Silesia" - 001/15/213	4 878	state
Bank Spółdzielczy "Silesia" - 001/11/158	6 943	state
Raiffeisen Bank Polska S.A. – kredyt obrotowy	2 126	state
ING Bank Śląski S.A. – kredyt obrotowy	4 000	state
ING Bank Śląski S.A. – kredyt w rachunku bankowym	2 961	state
Koszty prowizji od kredytów	(138)	
Zobowiązania z tytułu faktoringu	69 815	X
Obligacje	24 496	
Leasingi i pozostałe	1 205	X
Pożyczki	76 853	X
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRK S.K.	2 559	state
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WRO S.K.	552	state
Murapol Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GDA II S.K.	401	state
Murapol Jaškowa Dolina Sp. z o.o.	32 550	state
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 9 S. K.	232	state
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 S. K.	25	state
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 S. K.	36 731	state
Murapol S.A.	4 127	state
Pozostałe	11	state
Wycena wg skorygowanej ceny nabycia	(335)	
Ogółem	204 986	

Żaden z kredytów nie został wypowiedziany w pierwszym półroczu 2018 roku.

Informacje o udzielonych pożyczkach

Na dzień 30 czerwca 2018 r. Struktura udzielonych pożyczek przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Kwota pożyczki	Stopa procentowa
Murapol S.A.	18 881	Stale
Murapol Projekt Sp. z o.o. 3 Sp.K.	19 224	Stale
Murapol Projekt Sp. z o.o. 4 Sp.K.	6 991	Stale
Murapol Projekt Sp. z o.o. 12 Sp.K.	833	Stale
Murapol Projekt Sp. z o.o. 8 Sp.K.	664	Stale
Murapol Projekt Sp. z o.o. 6 Sp.K.	568	Stale
Murapol Projekt Sp. z o.o. 20 Sp.K.	662	Stale
Murapol Projekt Sp. z o.o. 23 Sp.K.	303	Stale
Murapol Wola House Sp. z o.o.	12 709	Stale
Murapol Radockiego Sp. z o.o.	3 723	Stale
Murapol Westini Sp. z o.o.	34 571	Stale
Murapol Projekt 34 Sp. z o.o.	1 805	Stale
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o.	6 898	Stale
MFM Capital 2 Sp. z o.o.	3 213	Stale
MFM Capital 3 Sp. z o.o.	3 219	Stale
MFM Capital 4 Sp. z o.o.	3 219	Stale
MFM Capital 5 Sp. z o.o.	3 219	Stale
MFM Capital 6 Sp. z o.o.	3 219	Stale
TP III Capital Sp. z o.o.	14 752	Stale
TP XVII Capital Sp. z o.o.	6 092	Stale
TP XIX Capital Sp. z o.o.	22 225	Stale
Murapol Asset Management S.A.	5 205	Stale
Murager GmbH	1 542	Stale
Pozostałe	149	Stale
Wycena wg skorygowanej ceny nabycia	(157)	
Razem	173 730	

Informacje o poręczeniach i gwarancjach

Zobowiązania warunkowe zostały zaprezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w nocy 27.

Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych Emitenta, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

W pierwszym półroczu 2018 r. spółka zależna Emitenta tj. Partner S.A. zawarła serię transakcji sprzedaży wierzytelności, których przedmiotem jest sprzedaż na rzecz Trigon Profit wierzytelności o zapłatę wynagrodzenia na gruncie umów w przedmiocie realizacji przedsięwzięć deweloperskich. Emitent zabezpieczył te transakcje poddaniem się egzekucji z trybie art. 777&1 pkt 5 KPC.

Informacje o udzieleniu przez Emitenta lub przez jednostkę od niego zależną poręczeń kredytu lub pożyczki lub udzieleniu gwarancji - łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, jeżeli łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta

Poza transakcją opisaną w punkcie powyżej nie udzielono innych poręczeń lub gwarancji stanowiących co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których stroną byłby Emitent

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem kwartalnym nie występowało pojedyncze istotne postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki.

Opis wykorzystania wpływów z emisji

W pierwszym półroczu 2018 nie było emisji akcji.

Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami okresu a publikowaną prognozą

Spółka nie publikowała prognozy wyników finansowych na omawiany okres.

Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Rentowność

		I półrocze 2018	I półrocze 2017
Rentowność sprzedaży netto	zysk netto / przychody ze sprzedaży	0,68%	10,08%
EBITDA (tys. PLN)	zysk operacyjny + amortyzacja	14 808	17 874
Marża EBITDA	EBITDA / przychody ze sprzedaży	3,95%	11,50%

ROE	zysk netto / kapitał własny	2,03%	11,21%
------------	-----------------------------	-------	--------

Rentowności sprzedaży netto za pierwsze półrocze 2018 roku wyniosła 0,74%, a EBITDA 14 808 tys. PLN, przy marży EBITDA 3,95%. Powyższe spadki wynikają z konsolidacji wyników Grupy Awbud, która ze względu na obecne otoczenie makroekonomiczne tj. wysokie ceny materiałów i robocizny operuje na niskich marżach. Efektywnie Grupa Awbud w pierwszym półroczu 2018 r. odnotowała ujemny zysk EBITDA. W celu poprawy marż 21.09.2018 r. – Awbud podpisał list intencyjny z Murapol S.A., w którym Murapol wyraził intencję powierzenia AWBUD, jako generalnemu wykonawcy w systemie open book, w latach 2018, 2019, 2020 i 2021 realizacji inwestycji mieszkaniowych prowadzonych na terenie Polski, które wygenerują co najmniej 120 mln złotych przychodów rocznie dla AWBUD z tytułu realizacji ww. projektów. Pozwoli to spółce Awbud S.A. osiągać marże zbliżone do marż osiąganych przez spółkę Partner S.A., co wpłynie pozytywnie na skonsolidowane marże grupy Abadon Real Estate. Rentowność kapitału własnego wyniosła 2,03%.

Efektywność gospodarowania

		I półrocze 2018	I półrocze 2017
Rotacja zobowiązań	stan zobowiązań handlowych / przychody ze sprzedaży × 180 dni	50	135
Rotacja zapasów	stan zapasów / przychody ze sprzedaży × 180 dni	2	4
Rotacja należności	stan należności handlowych / przychody ze sprzedaży × 180 dni	55	198

Rotacja zobowiązań prezentuje się na poziomie 50 dni. Rotacja zapasów, ze względu na usługowy charakter Grupy wynosi 2 dni. Rotacja należności kształtuje się na poziomie 55 dni. Wysokie spadki poziomu wskaźników rotacji zobowiązań i należności wynikają z faktu konsolidacji wyników grupy Awbud za pełne półrocze. Dane porównawcze bilansowe uwzględniają już dane spółek z grupy Awbud, odpowiednio jest to 74 942 tys. PLN należności handlowych i 82 633 zobowiązań handlowych. Z kolei w sprzedaży za pierwsze półrocze 2017 r. uwzględniono tylko czerwcową sprzedaż spółek z grupy Awbud wynoszącą 20 348 tys. PLN. W sposób istotny zaburzyło to wyliczenie wskaźników oraz utrudniło porównywalność z bieżącymi wskaźnikami.

Zadłużenie

		30.06.2018	31.12.2017
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania / suma aktywów	80,13%	81,15%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	63,57%	76,58%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	16,58%	4,56%

Na koniec pierwszego półrocza 2018 roku udział kapitałów obcych w finansowaniu aktywów Grupy wyniósł 80,13%. Spadł on nieznacznie o 1,02 p.p w stosunku do końca 2017 roku. Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego wyniósł 63,57% i spadł o 13,03 p.p. w stosunku do 31 grudnia 2017 r. Wskaźnik zadłużenia długoterminowego wyniósł 16,58% i wzrósł o 12,02 p.p. w stosunku do końca 2017 r. Wzrost wynikał z emisji przez Emitenta obligacji serii 012 w kwocie 10 000 tys. PLN, oraz sprzedaży wierzytelności pomiędzy Emitentem a spółką zależną tj. Partner

S.A. do funduszy Trigon Profit, które w wyniku porozumienia o wydłużeniu terminu spłaty stały się zobowiązaniem długoterminowym. Grupa korzysta głównie z faktoringu, krótkoterminowych kredytów oraz z pożyczek od spółek z holdingu swojego większościowego właściciela tj. Murapol S.A. Pożyczki te są klasyfikowane jako krótkoterminowe. Dlatego też wskaźniki zadłużenia prezentują przewagę zobowiązań krótkoterminowych. W ocenie Zarządu nie występują czynniki, które uniemożliwiłyby obsługę i spłatę zadłużenia Grupy.

Płynność

		30.06.2018	31.12.2017
Wskaźnik płynności bieżącej	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	0,88	0,95
Wskaźnik płynności szybkiej	(majątek obrotowy – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,87	0,94

Wskaźnik płynności bieżącej na dzień 30.06.2018 r. kształtuje się na poziomie 0,88, a wskaźnik płynności szybkiej, ze względu na poziomie 0,87. Obydwa wskaźniki kształtują się na podobnym poziomie jak na koniec 2017 r. Wskaźniki płynności kształtują się lekko poniżej wzorcowej wartości 1. Grupa terminowo reguluje zobowiązania. Nie występują również zatory płatnicze.

Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy w pierwszym półroczu 2018 roku

W pierwszym półroczu 2018 r. Spółki wchodzące w skład Grupy Abadon RE obsługiwały głównie wielorodzinne projekty mieszkaniowe realizowane przez holding Murapol.

W ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2018 r. spółki celowe odpowiadające za realizację poszczególnych projektów mieszkaniowych podpisały ze spółką Partner S.A. umowy na prace budowlane o łącznej wartości 100,1 mln zł.

Na dzień 30 czerwca 2018 r. w realizacji znajdowało się 36 projektów inwestycyjnych holdingu Murapol, w których powstanie 6 236 lokali o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań wynoszącej 277 160 mkw.

AWBUD, generalny wykonawca z Grupy Murapol, specjalizujący się w budownictwie komercyjnym i przemysłowym podpisał sześć zleceń na prace budowlane o łącznej wartości blisko 143,2 mln zł. Dwa z nich, na łączną kwotę blisko 18 mln zł, są kontraktami otrzymanymi od holdingu Murapol i dotyczą realizacji dwóch etapów projektu Murapol Atrium Służewiec. Spółka bezpośrednio zależna od Awbud, a pośrednio od Abadon RE – Instal Lublin Sp. z o.o. podpisała dwa kontrakty na prace instalacyjne o wartości 12 mln zł.

W pierwszym półroczu 2018 r. hurtownia materiałów budowlanych Cross Bud Sp. z o.o. zrealizowała transakcje o wartości blisko 118,4 mln zł, z czego ponad 50 proc. ze spółką z Grupy - Partner SA. Obrót zrealizowany w ciągu pierwszych sześciu miesięcy br. był o ponad 160 proc. wyższy r/r i o ponad 200 proc. w stosunku do analogicznego okresu z 2016 r.

Spółki HCG Finanse i Nieruchomości Sp. z o.o. oraz Platforma Mieszkaniowa S.A. realizowały komercjalizację projektów mieszkaniowych Grupy Murapol. Za marketingowanie oferty produktowej Grupy odpowiadała pracownia kreatywna WHIZZ, wchodząca w skład holdingu.

W 1H 2018 r. spółki Abadon RE oraz Partner z sukcesem przeprowadziły prywatne oferty obligacji o wartości odpowiednio 10 mln zł i 40 mln zł. W czerwcu br. Partner S.A. dokonał przedterminowego wykupu ww. obligacji.

Inne istotne wydarzenia

05.01.2018 r. – rezygnacja Jakuba Kocjana z pełnienia funkcji członka rady nadzorczej Abadon Real Estate SA.

18.01.2018 r. – emisja i przydział przez Partner S.A. 40 000 obligacji serii A o łącznej wartości 40 mln zł.

24.01.2018 r. – podjęcie decyzji w przedmiocie wszczęcia procedury polegającej na połączeniu w trybie uproszczonym spółek Abadon Real Estate S.A. z Petrofox Sp. z o.o.

05.02.2018 r. – powołanie Nikodema Iskry na stanowisko prezesa zarządu Abadon Real Estate SA.

09.02.2018 r. – emisja i przydział przez Abadon Real Estate S.A. 10 000 obligacji serii 012 o łącznej wartości 10 mln zł.

01.06.2018 r. – odwołanie Marka Płonki ze składu rady nadzorczej Abadon Real Estate S.A. i powołanie do składu rady nadzorczej Wojciecha Wójcika.

27.06.2018 r. – rezygnacja Michała Sapoty z zasiadania w radzie nadzorczej Abadon Real Estate SA.

29.06.2018 r. – powołanie Franciszka Kołodzieja do składu rady nadzorczej Abadon Real Estate SA.

20.06.2018 r. – przedterminowy wykup przez Partner S.A. 40 000 obligacji serii A o łącznej wartości 40 mln zł.

Plan rozwoju

Strategia rozwoju Grupy Abadon Real Estate zakłada organiczny i zrównoważony rozwój oparty na synergii wewnątrz holdingu Murapol, bez planów akwizycji kolejnych podmiotów. Podstawowym celem działalności spółek wchodzących w skład Grupy Abadon RE jest kompleksowa obsługa wielorodzinnych projektów mieszkaniowych realizowanych przez Murapol, przy jednoczesnym zmniejszaniu ekspozycji na usługi dla klientów zewnętrznych. W ten sposób potencjał podmiotów wykonawczych i ich specjalizacje wykorzystywane są działalności deweloperskiej Grupy Murapol, minimalizując wpływ na nią trudnej sytuacji na rynku budowlanym.

Ważną rolę w realizacji tej strategii wzrostu odegra Awbud, który będzie stanowił istotne wsparcie w segmencie budownictwa mieszkaniowego dla całej Grupy Murapol, zwłaszcza w kontekście zmieniających się warunków, w tym niższej dostępności oraz wyższych cen usług i materiałów budowlanych.

Backlog Grupy Abadon Real Estate, bazujący na przewidywanych zleceniach od holdingu Murapol na lata 2018 – 2021, wynosi ponad 2,2 mld PLN, w tym w 2018 r. ponad 600 mln PLN.

Plan wzrostu Grupy Abadon RE zakłada większe wykorzystanie potencjału Platformy Mieszkaniowej, drugiego podmiotu w holdingu odpowiedzialnego za komercjalizację inwestycji mieszkaniowych. Spółka ta będzie w jeszcze większym stopniu wspierać sprzedaż Grupy Murapol, zapewniając dywersyfikację kanałów sprzedaży i odpowiadając rokrocznie za ok. 15-20 proc. wolumenu całej sprzedaży mieszkań w Grupie Murapol. Ponadto strategia rozwoju tego podmiotu zakłada wykorzystanie jego eksperckości ze względu na posiadaną bazę informacji i realny czas transakcji zakupowych klientów.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W strukturach Grupy Murapol działa wyspecjalizowana komórka, realizująca prace z zakresu B&R. Do zadań działu badań i rozwoju należy opracowywanie i wdrażanie innowacyjnych rozwiązań technologicznych, zorientowanych na uproszczenie i udoskonalenie procesu budowlanego oraz optymalizację kosztów związanych zarówno z realizacją projektów inwestycyjnych, jak i późniejszą eksploatacją obiektów.

W pierwszej połowie 2018 r. komórka B&R prowadziła analizy kosztowe i badania dot. technicznej możliwości wprowadzenia na budowach Grupy Murapolu rozwiązania z szerokiej grupy systemów smart-home, jak np. systemów ładowania samochodów elektrycznych, systemu oczyszczającego powietrze napływające do mieszkania ze smogu i innych zanieczyszczeń, systemów zdalnej obsługi i sterowania infrastrukturą mieszkaniową za pomocą smartfonów, czy systemów alternatywnych źródeł energii, jak np. systemy fotowoltaiczne czy systemy odzyskujące energię. Trwają również prace badawcze związane z problematyką uszczelnień przeciwwodnych elementów konstrukcji podziemnych za pomocą nowoczesnych systemów hydroizolacyjnych. Są również prowadzone prace badawczo rozwojowe w zakresie zastosowania nowoczesnych geosyntetyków na konstrukcje drogowe co ma na celu zminimalizowanie nakładów koniecznych do wykonania takiej konstrukcji zarówno w zakresie ilości materiałów, jak również zużywanej energii. Zespół B&R jest zaangażowany także w prace nad optymalizacją detali wykonawczych w celu szczegółowego przedstawienia rozwiązań technicznych stosowanych w Grupie Murapol w celu usprawnienia przepływu informacji i agregacji stosowanych rozwiązań technologicznych pomiędzy poszczególnymi komórkami. Jest nadal prowadzony projekt związany z certyfikacją BREEAM w ramach inwestycji Murapol Parki Warszawy oraz są badane i optymalizowane rozwiązania technologiczne związane z nowoczesną prefabrykacją na prowadzonych inwestycjach w zakresie opracowanych w ubiegłym roku rozwiązań technologicznych.

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Oferta Grupy Abadon Real Estate obejmuje kompleksową obsługę projektów nieruchomościowych z segmentu budownictwa mieszkaniowego - dominującego, przemysłowego, komercyjnego, użyteczności publicznej oraz z zakresu ekologii i energetyki.

Spółki wchodzące w skład Grupy Abadon RE posiadają kompetencje pozwalające wypracowywać jedne z najwyższych na rynku marże na projektach inwestycyjnych. Stoi za tym zarówno ich bogate doświadczenie w realizacji inwestycji mieszkaniowych, w tym w wyszukiwaniu takich nieruchomości, które zapewniają wysoki zwrot z realizowanych na nich

projektów, jak również koncentracja w strukturach wszystkich kompetencji niezbędnych do realizacji projektów deweloperskich, pozwalająca maksymalnie optymalizować je kosztowo. Poza atrakcyjnością ekonomiczną procesów inwestycyjnych, warto zwrócić uwagę także na pełną kontrolę poszczególnych etapów wykonywania budynków i szybsze reagowanie na zmiany rynkowe.

Pierwszymi i podstawowym zleceniodawcami dla spółek wchodzących w skład Grupy Abadon RE są podmioty z holdingu Murapol. Posiadany przez holding na koniec okresu sprawozdawczego aktywny bank ziemi, obejmujący grunty pod budowę 23,6 tys. lokali mieszkalnych, zapewnia portfel zleceń dla podmiotów z Grupy Abadon RE na najbliższe kilka lat.

Coraz większe zaangażowanie grupy budowlanej AWBUD w realizację projektów mieszkaniowych holdingu Murapol, potwierdzone podpisanym listem intencyjnym o współpracy do 2021 r. z możliwością przedłużenia, z jednej strony zminimalizuje wpływ na działalność holdingu negatywnych czynników rynkowych związanych m.in. do utrudnionym dostępem do pracowników budowlanych, z drugiej strony zapewni grupie budowlanej zlecenia na realizację projektów o znacznie wyższej marżowości niż kontrakty np. z sektora przemysłowego.

Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju Grupy

Grupa Abadon Real Estate świadczy kompleksową obsługę projektów na rynku nieruchomości mieszkaniowych, przemysłowych, komercyjnych oraz użyteczności publicznej, a także z zakresu ekologii i energetyki. Poniżej scharakteryzowano główne czynniki zewnętrzne mające wpływ na działalność spółek wchodzących w jej skład.

Otoczenie makroekonomiczne

Na koniunkturę rynkową w pierwszej połowie 2018 r. bezpośredni wpływ miała dobra sytuacja gospodarcza kraju – wzrost PKB, niskie stopy procentowe, dalszy spadek bezrobocia oraz umiarkowana inflacja. Zwiększyły się także dochody gospodarstw domowych, wspierane rosnącymi wynagrodzeniami oraz programem 500+. Zgodnie z szacunkiem GUS, wzrost produktu krajowego brutto w pierwszym kwartale 2018 roku wyniósł 5,2 proc. r/r, a motorem tego wzrostu był popyt krajowy. Utrzymaniu wysokiej dynamiki wzrostu gospodarczego towarzyszył dalszy spadek stopy bezrobocia rejestrowanego, która w czerwcu 2018 roku wyniosła 5,9 proc., zatrudnienie w sektorze przedsiębiorstw było wyższe o 3,8 proc. r/r/. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie nominalne brutto w sektorze przedsiębiorstw wzrosło o 7,4 proc. w ujęciu nominalnym. Wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w czerwcu 2018 roku wyniósł 2,0 proc r/r i utrzymał się w zakresie średniookresowego celu inflacyjnego Narodowego Banku Polskiego. W okresie styczeń –czerwiec Rada Polityki Pieniężnej nie zmieniła poziomu stóp procentowych. Stopa referencyjna NBP kształtuje się na poziomie 1,5 proc. w skali rocznej.

Sytuacja na rynku budowlanym, w tym m.in. budownictwa mieszkaniowego

Na koniec czerwca 2018 r. produkcja budowlano-montażowa była wyższa o 24,7 proc. w porównaniu ze stanem w czerwcu ub.r. W okresie styczeń–czerwiec br. produkcja ta była o 23,7 proc. wyższa r/r. Wzrost ten wynikał z poprawy sytuacji we wszystkich segmentach budownictwa. Według GUS, w czerwcu 2018 r. ogólny wskaźnik koniunktury w budownictwie wyniósł 7,3 w porównaniu do 6,4 rok wcześniej. W okresie styczeń–czerwiec 2018 r. wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej wyniósł 2,1 proc.

Zgodnie z raportem GUS, w ciągu pierwszych sześciu miesięcy 2018 r. oddano do użytkowania 83,2 tys. mieszkań, tj. o 6,3 proc. więcej r/r. Za 58 proc. tego wyniku odpowiadają deweloperzy, którzy oddali do użytkowania 48,2 tys. mieszkań tj. o 8,9 proc. więcej niż w analogicznym okresie ub.r., z kolei inwestorzy indywidualni – blisko 33 tys. mieszkań, czyli o 1,1 proc. więcej r/r. W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2018 r. wydano pozwolenia lub dokonano zgłoszenia z projektem budowy 132,3 tys. mieszkań, tj. o 1,4 proc. więcej niż w analogicznym okresie ub.r. Pozwolenia na budowę największej liczby mieszkań otrzymali inwestorzy budujący na sprzedaż lub wynajem – 82,6 tys. mieszkań oraz inwestorzy indywidualni – 46,5 tys. mieszkania. W pierwszym półroczu 2018 r. sprzedaż mieszkań na sześciu największych rynkach wyniosła 34 tys. wobec 36,4 tys. w analogicznym okresie ub.r., co oznacza spadek o 6,6 proc r/r. Przyczyny spadku wolumenu transakcji należy upatrywać w rosnących cenach mieszkań. Jeszcze większy bo blisko 9,3 proc. spadek odnotowano w liczbie mieszkań wprowadzonych do sprzedaży w 1H 2018 r. w stosunku do 1H 2017, które kształtowały się odpowiednio 30,3 tys. do 33,4 tys. lokali mieszkalnych. Spadek ten był pochodną kilku czynników, w tym trudnościami w nabywaniu

gruntów pod nowe inwestycje, rosnącymi kosztami wykonawstwa i deficytem pracowników budowlanych.

Sytuacja przedsiębiorstw z branży

Pomimo tego, że działalność firm budowlanych charakteryzuje się sezonowością, to od kilku lat obserwowany jest wzrost wskaźników dot. koniunktury na rynku budowlanym. Obecnie najbardziej odczuwalnymi problemami dla przedsiębiorstw z branży są kwestie związane z rynkiem pracownika budowlanego, zarówno jego dostępnością, jak również presją na wynagrodzenia. Zauważaną barierą jest także dostępność oraz rosnące ceny materiałów budowlanych.

Prognozy

Prognozy makroekonomiczne Ministerstwa Finansów zakładają utrzymanie dynamiki wzrostu gospodarczego na poziomie 3,8 proc. w roku 2019. Średnioroczna inflacja szacowana jest na poziomie 2,3 proc. zarówno w roku 2018 jak i 2019. Prognozowana stopa bezrobocia ma osiągnąć 6,2 proc. na koniec roku 2018, a następnie 5,6 proc. na koniec roku kolejnego.

Grupa Abadon RE koncentruje swoją działalność głównie w obszarze budownictwa mieszkaniowego. Ten segment rynku nieruchomościowego jest jednym z najdynamiczniej rozwijających się. Przemawia za tym dobra sytuacja materialna gospodarstw domowych, która przełożyła się w ostatnich latach na rekordową sprzedaż mieszkań. Popyt ma charakter zarówno „tradycyjny”, jak i inwestycyjny. Ryzyko wystąpienia „bańki” na rynku jest względnie niskie gdyż ceny rosną w umiarkowanym tempie i są równoważone przez wzrost płac, przez co faktyczna siła nabywcza konsumentów rośnie. Długoterminowe potrzeby mieszkaniowe w Polsce wciąż są duże co potwierdza duży deficyt lokali mieszkalnych, a decyzjom zakupowym klientów sprzyja dobra koniunktura gospodarcza. Nieco inaczej sytuacja wygląda po stronie podażowej rynku, gdzie deweloperzy zmagają się z rosnącymi kosztami realizacji inwestycji mieszkaniowych, deficytem pracowników budowlanych oraz coraz większymi trudnościami w dostępie do atrakcyjnych gruntów pod inwestycje. Grupa Abadon RE realizuje projekty mieszkaniowe holdingu Murapol, który dysponując rozbudowanym bankiem ziemi zapewnia ciągłość jej działalności na najbliższe kilka lat.

Ryzyka

Poniżej opisane zostały podstawowe czynniki ryzyka, które w opinii Zarządu, w sposób znaczący, mogą wpływać na działalność i wyniki finansowe Grupy Abadon Real Estate.

Ryzyko zmiany globalnej koniunktury gospodarczej oraz parametrów makroekonomicznych

Zjawiska o charakterze globalnym i ich oddziaływanie na kondycję polskiej gospodarki mogą mieć istotny wpływ na wyniki finansowe uzyskiwane przez Grupę Murapol oraz jej perspektywy rozwoju. Do ryzyk tej grupy należą w szczególności: spadek tempa wzrostu PKB, wzrost stopy bezrobocia, wzrost poziomu inflacji, spadek poziomu inwestycji, spadek dochodów gospodarstw domowych oraz ryzyko wahań kursów walutowych.

Ryzyko zmiany wysokości stóp procentowych

Spółki należące do Grupy Abadon Real Estate są stronami umów kredytowych oraz emitentami obligacji, w związku z tym wszelkie zmiany wysokości stóp procentowych determinują koszty finansowania dłużnego owych spółek, a tym samym wpływają na ich wyniki finansowe. Wzrost poziomu stóp może ponadto obniżyć możliwości zakupowe nabywców finansujących zakupy mieszkań kredytami hipotecznymi i w negatywny sposób odbić się na popycie. Z drugiej strony wzrosty stóp procentowych mogą spowodować zwiększenie atrakcyjności lokat bankowych, kosztem zmniejszenia zainteresowania inwestycjami mieszkaniowymi. Zatem jest to czynnik ryzyka, który może wieloaspektowo oddziaływać na możliwości operacyjne, sytuację finansową, a także perspektywy rozwoju całej Grupy.

Bazując na konsensusie rynkowym oraz zapowiedziach RPP, stopy procentowe w najbliższych latach (2018-2019) mogą wzrosnąć jedynie nieznacznie, co nie powinno mieć większego wpływu na fundamentalny popyt na mieszkania. W opinii ekonomistów, ewentualne podwyżki stóp procentowych w najbliższych latach będą raczej miały stopniowy i łagodny charakter, nie generując ryzyka dla dostępności kredytu.

Ryzyko zmiany ceny

Rynkowy spadek cen produktów i usług znajdujących się w ofercie Grupy Abadon RE oraz wzrost kosztów prowadzenia działalności to kolejne ryzyka, które mogą negatywnie wpłynąć na sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy oraz innych podmiotów konkurujących z nią na rynku usług wykonawczych. Spadek cen może być spowodowany wieloma czynnikami, m.in. spadkiem popytu na mieszkania, ograniczeniem dostępności kredytów hipotecznych czy zmianą sytuacji makroekonomicznej kraju. W przypadku spadku cen Grupa może mieć trudność ze sprzedażą wybudowanych mieszkań z zaplanowaną marżą. Z drugiej strony istnieje ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów, spowodowane zmianą cen materiałów budowlanych, kosztów pracy czy cen gruntów, które mogą negatywnie wpłynąć na rentowność działalności poszczególnych spółek oraz całej Grupy Abadon Real Estate.

Ryzyko płynności i kredytowe

Ryzyko kredytowe związane jest z prawdopodobieństwem niewypełnienia przez kontrahenta warunków kontraktu z powodu niemożności wywiązania się z zobowiązań finansowych. Może skutkować zmianą wartości przyszłych przepływów pieniężnych, kwoty długu oraz stopy zwrotu. W celu ograniczenia ryzyka spółka działa w ramach procedur, zgodnie z którymi zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom szczegółowej weryfikacji. Ponadto spółka podejmuje działania monitorujące kondycję oraz aktualne ryzyko niezaspokojenia wierzytelności, do nich można zaliczyć również czynności windykacyjne.

Ryzyko utraty płynności finansowej może wynikać z utraty wiarygodności finansowej i związanej z tym wycofania się części instytucji finansowej z finansowania, lub gwałtownego wzrostu zapotrzebowania na kapitał obrotowy spowodowanym intensywnym wzrostem sprzedaży. Może skutkować wyższymi kosztami finansowania wynikającymi z konieczności pozyskania nowych źródeł, problemy z pozyskaniem materiałów i usług związku z obniżeniem

wiarygodności kredytowej. Działalność spółek wykonawczych Grupy Abadon RE wymaga zaangażowania finansowego w związku z tym Grupa na bieżąco monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/zapadalności zarówno inwestycji, jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością, a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie ze zróżnicowanych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, obligacje, umowy leasingu finansowego oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu.

Ryzyko wzrostu konkurencji

Działalność Grupy Abadon Real Estate jest pośrednio i bezpośrednio narażona na ryzyko związane z konkurencją. Do ryzyk w tej kategorii należy zaliczyć wzrost podaży produktów i usług wykonawczych oferowanych przez konkurencję na rynkach działania spółek Grupy Abadon RE. Następstwem powyższego może być presja na obniżenie ceny, co z kolei może znacznie zmniejszyć marże uzyskiwane przez spółki Grupy i negatywnie wpłynąć na ich wyniki finansowe. Zwiększona konkurencja może z drugiej strony spowodować wzrost zapotrzebowania na materiały budowlane oraz usługi podwykonawców, co z kolei będzie determinować wzrost kosztów realizacji projektów.

Powiązanie kapitałowe ze swoimi głównymi klientami, spółkami celowymi holdingu Murapol, zabezpiecza portfel otrzymywanych zleceń zapewnia stabilną i ciągłość działalności.

Spadek dostępu do wykwalifikowanej siły roboczej i wzrost kosztów zatrudnienia

Zarząd spółki Abadon Real Estate zauważa rosnący na rynku budowlanym deficyt wykwalifikowanej siły roboczej, który powoduje presję na wysokość wynagrodzeń. Przy utrzymującej się na rynku silnej konkurencji i presji cenowej, sytuacja ta może być zagrożeniem dla utrzymania w przyszłości rentowności działalności Grupy Abadon RE. Grupa posiada w swoich strukturach dział badań i rozwoju, który analizuje dostępne nowoczesne technologie, a także pracuje nad autorskimi rozwiązaniami, które mogą przyspieszyć proces realizacji inwestycji, a także zredukować trudności w dostępie do pracowników budowlanych.

Ryzyko prawne

Działalność operacyjna spółek Grupy Abadon RE oraz jej konkurencji podlega obowiązującym regulacjom prawnym. Wobec powyższego istnieje ryzyko zmian w prawie podatkowym, budowlanym oraz przepisach regulujących rynek deweloperski, które mogą powodować wzrost kosztów inwestycji lub wydłużenie czasu realizacji inwestycji, co z kolei może wpłynąć niekorzystnie na wyniki finansowe Grupy. Ponadto nowe regulacje prawne, które będą wątpliwości interpretacyjne, mogą wpływać na czasowe wstrzymanie realizacji inwestycji, wynikające z obawy przed niekorzystnymi skutkami stosowania niejasnych regulacji, tj. straty finansowe czy konsekwencje karne z powodu działań potencjalnie niezgodnych z prawem.

Grupa na bieżąco analizuje planowane zmiany w przepisach mające wpływ na jej działalność oraz bierze czynny udział w konsultacjach społecznych dot. ważnych z punktu widzenia jej działalności aktów prawnych.

Sezonowość

Grupa narażona jest na ryzyko sezonowości w różnym stopniu. Usługi projektowe, due diligence oraz akwizycyjne mogą być prowadzone przez cały rok. Z kolei zapotrzebowanie na usługi budowlane rośnie w sezonie wiosenno – letnim, a spada w okresie zimowym.

Pozostałe ryzyka operacyjne

Ostatnią kategorię ryzyk tworzy pełne spektrum ryzyk procesu inwestycyjnego, których wystąpienia, mimo dołożenia należytej staranności i przy zachowaniu racjonalności ekonomicznej, nie można było przewidzieć ani się przed nimi efektywnie zabezpieczyć. Kategoria ta obejmuje w szczególności utrudnienia w procesie inwestycyjnym, wynikające z ryzyk gruntowych, czy też wadliwej realizacji prac lub opóźnień przez podmioty, którym powierzono podwykonawstwo w procesie inwestycyjnym. Ponadto do kategorii tej można zakwalifikować także przedłużające się decyzje administracyjne lub wzruszenia decyzji już uzyskanych, które mogą wydłużyć lub całkowicie wykluczyć realizację projektu deweloperskiego.

Wydarzenia po dacie bilansowej

06.07.2018 r. – emisja i przydział przez Partner S.A. 40 000 obligacji na okaziciela serii B o wartości 40 mln zł.

06.07.2018 r. – przedterminowy wykup przez Abadon Real Estate S.A. obligacji serii 011 o wartości 15 mln zł.

09.07.2018 r. - emisja i przydział przez Abadon Real Estate S.A. 15 000 obligacji na okaziciela serii 013 o wartości 15 mln zł.

16.07.2018 r. – zawarcie przez spółkę zależną od Emitenta - Partner S.A. ze spółką MURAPOL WESTINI Sp. z o.o. dwóch umów o generalne wykonawstwo robót budowlanych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych A i B wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną na nieruchomości położonej przy ulicy Cybernetyki 15 w Warszawie o łącznej wartości ok. 77 mln zł netto.

31.07.2018 r. – podpisanie planu połączenia Abadon Real Estate S.A. z Petrofox Sp. z o.o.

13.08.2018 r. – zawarcie przez spółkę zależną od Emitenta - Partner S.A. ze spółką MURAPOL PROJEKT 39 Sp. z o. o. umowy na generalne wykonawstwo robót budowlanych dla budynku na nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Wiatracznej na kwotę ok. 19 mln zł netto.

31.08.2018 r. – zawarcie przez spółkę zależną od Emitenta – PARTNER S.A. ze spółką MURAPOL PROJEKT Sp. z o.o. 12 Sp.k. umowę o generalne wykonawstwo robót dla dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych na nieruchomości położonej w Łodzi przy ulicy Wróblewskiego na łączną kwotę ok. 17 mln zł netto.

12.09.2018 r. - zawarcie przez spółkę pośrednio zależną od Emitenta Instal Lublin Sp. z o.o. umowy o wykonanie robót sanitarnych w ramach rozbudowy i modernizacji Centrum Onkologii Ziemi Lubelskiej, na kwotę 22,8 mln zł.

21.09.2018 r. – podpisanie listu intencyjnego przez spółkę zależną od Emitenta – AWBUD S.A. oraz Murapol SA, w którym Murapol wyraził intencję powierzenia AWBUD, jako generalnemu wykonawcy w systemie open book, w latach 2018, 2019, 2020 i 2021 realizacji inwestycji mieszkaniowych prowadzonych na terenie Polski, które wygenerują co najmniej 120 mln złotych przychodów rocznie dla AWBUD z tytułu realizacji ww. projektów.

28.09.2018 r. - zawarcie przez spółkę zależną od emitenta – Partner S.A. z dwóch umów o generalne wykonawstwo robót budowlanych z MURAPOL PROJEKT 38 Sp. z o.o. dot. kompleksowego wykonania dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynków na nieruchomości położonej przy ul. Pułaskiego i Granicznej w Katowicach, na kwotę 36,2 mln zł netto. Druga umowa MURAPOL PROJEKT 41 Sp. z o.o. i dot. kompleksowego wykonania budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynku na nieruchomości położonej przy ul. Bytkowskiej w Katowicach, na kwotę 23,4 mln zł.

01.10.2018 Sąd Rejestrowy wpisał przekształcenie spółki zależnej Emitenta do KRS z spółki Cross Bud Sp. z o.o. w Cross Bud S.A.

Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na prezentowane w sprawozdaniu wyniki finansowe

W pierwszym półroczu 2018 r. spółka zależna Emitenta tj. Partner S.A. zawarła transakcje sprzedaży wierzytelności (za gotówkę), których przedmiotem jest sprzedaż na rzecz Trigon Profit wierzytelności o zapłatę wynagrodzenia na gruncie umów w przedmiocie realizacji przedsięwzięć deweloperskich. W wyniku których Partner sprzedał do funduszy Trigon Profit wierzytelności o łącznej wartości 68 808 453,23 zł, za łączną cenę 63 466 798,76 zł oraz rozpoznał koszt finansowy netto w kwocie 5 341 654,47 zł.

Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności jednostek Grupy

Działalność Grupy Abadon Real Estate w prezentowanym okresie nie podlegała sezonowości lub cykliczności.

Informacja dotycząca emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

18 stycznia 2018 roku Partner S.A. spółka zależna Abadon Real Estate S.A. dokonał emisji i przydziału obligacji na okaziciela serii A o łącznej wartości nominalnej 40.000.000,00 PLN. Obligacje są oprocentowane 5% w skali roku. Okres odsetkowy wynosi 3 miesiące a okres zapadalności 36 miesięcy. Obligacje te zostały w całości spłacone w dniu 27.06.2018 r.

9 lutego 2018 roku Abadon Real Estate S.A. dokonał emisji i przydziału obligacji na okaziciela serii 012 o łącznej wartości nominalnej 10.000.000,00 PLN. Obligacje są oprocentowane 5% w

skali roku. Okres odsetkowy wynosi 3 miesiące a okres zapadalności 36 miesięcy. Obligacje były wyemitowane z 2% dyskontem.

Informacje dotyczące wypłaconej lub zadeklarowanej dywidendy, łącznie lub w przeliczeniu na jedną akcję, z podziałem na akcje zwykłe i pozostałe

W I półroczu 2018 roku Abadon Real Estate S.A. nie wypłaciła ani nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

Wskazanie skutków zmian w strukturze jednostki gospodarczej, w tym w wyniku połączenia jednostek gospodarczych, przejęcia lub sprzedaży jednostek Grupy, inwestycji długoterminowych, podziału, restrukturyzacji i zaniechania działalności

W pierwszym półroczu 2018 roku, Abadon Real Estate, ani żadna ze spółek zależnych nie dokonała przejęcia lub sprzedaży żadnego podmiotu.

24 stycznia 2018 roku Abadon Real Estate S.A. podjął decyzję w przedmiocie wszczęcia procedury polegającej na połączeniu w trybie uproszczonym spółki Petrofox sp. z o.o. jako spółki od siebie zależnej poprzez przeniesienie całego majątku Petrofox na Spółkę. Ze względu na charakter połączenia, nie będzie ono miało istotnego wpływu na wyniki osiągnięte przez Grupę.

Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok

Spółka Abadon Real Estate S.A. jak i pozostałe spółki od niej zależne nie publikowały prognoz finansowych na dany rok.

Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których stroną byłby Emitent

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem półrocznych nie toczyły się postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego, ani organem administracji państwowej dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki Abadon Real Estate S.A. lub jednostki od niej zależnej, których wartość stanowi 10% wartości kapitałów własnych Emitenta. Jednocześnie wartość wszystkich postępowań dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności Emitenta i jednostek od niego zależnych nie przekracza kwoty 10% kapitałów własnych Emitenta.

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

W omawianym kwartale nie wystąpiły inne czynniki niż wyżej wymienione.

Czynniki, które w ocenie Emitenta będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie kolejnego kwartału

Na poziom wyników w trzecim kwartale, podobnie jak w pierwszym półroczu istotny wpływ będzie rosnąca sprzedaż do podmiotów z holdingu Murapol. Jest on związany z wysokim i rosnącymi inwestycjami holdingu Murapol, a co za tym idzie koniecznością ich obsługi, gdzie podmioty z Grupy Abadon Real Estate są domyślnymi wykonawcami.

Wskazanie akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji wraz ze wskazaniem liczby posiadanych przez te podmioty akcji, ich procentowego udziału w kapitale zakładowym, liczby głosów z nich wynikających i ich procentowego udziału w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu.

Akcjonariusz	Posiadane akcje	% udziału w kapitale zakładowym	Liczba głosów	% w ogólnej liczbie głosów
Murapol S.A.	25 458 974	90,71	25 458 974	90,71
Pozostali	2 608 548	9,29	2 608 548	9,29
Razem	28 067 522	100,00	28 067 522	100,00

Kapitał zakładowy wynosi 28.067.522,00 zł i dzieli się na:

- 1.000.000 akcji imiennych serii A o wartości nominalnej 1,00 zł każda
- 5.227.142 akcje na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł każda
- 6.591.238 akcji imiennych serii C o wartości nominalnej 1,00 zł każda
- 15.249.142 akcje imienne serii D o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Emitent nie zawarł żadnych umów mogących mieć wpływ na strukturę akcjonariatu.

Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień.

Na moment publikacji raportu rocznego, akcjonariuszem posiadającym papiery wartościowe Emitenta, które dają specjalne uprawnienia kontrolne jest Murapol Spółka Akcyjna.

1. W okresie, gdy Murapol S.A. posiadać będzie co najmniej 25% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, Murapol S.A. będzie przysługiwało prawo powoływania i odwoływania Prezesa oraz dwóch Wiceprezesów lub Członków Zarządu. Uprawnienie to jest wykonywane w formie pisemnego oświadczenia woli składanego Spółce.
2. W okresie, gdy Murapol S.A. posiadać będzie co najmniej 25% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, Murapol S.A. będzie przysługiwało prawo powoływania i odwoływania 4 (czterech) członków Rady Nadzorczej. Uprawnienie to jest wykonywane w formie pisemnego oświadczenia woli składanego Spółce.

Skład osobowy i zmiany, które w nim zaszły w ciągu ostatniego roku obrotowego, oraz opis działania organów zarządzających, nadzorujących lub administrujących emitenta oraz ich komitetów.

Zarząd

Zarząd Abadon Real Estate S.A. Zarząd Spółki składa się z 2 (dwóch) do 4 (czterech) członków powoływanych na wspólną kadencję. Kadencja Zarządu trwa 5 (pięć) kolejnych lat.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku skład Zarządu Abadon Real Estate S.A. przedstawiał się następująco:

- Nikodem Iskra – Prezes Zarządu,
- Michał Feist - Wiceprezes Zarządu.

W dniu 5 lutego 2018 roku spółka dominująca względem Emitenta tj. Murapol S.A. w trybie art. 201 & 4 k.s.h. w zw. z &8 ust. 2 Statutu Spółki powołała Nikodema Iskłę do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Emitenta.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza składa się z 5 (pięć) do 7 (siedem) członków powoływanych na wspólną kadencję. Kadencja Rady Nadzorczej trwa trzy kolejne lata.

Na dzień 30 czerwca 2018 roku skład organu przedstawia się następująco:

- Wiesław Cholewa – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Leszek Kołodziej – Członek Rady Nadzorczej,
- Artur Olejnik – Członek Rady Nadzorczej,
- Michał Sapota – Członek Rady Nadzorczej,
- Wojciech Wójcik – Członek Rady Nadzorczej.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej w raportowanym okresie:

- w dniu 5 stycznia 2018 roku Pan JAKUB KOCJAN złożył oświadczenia o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta ze skutkiem na koniec 5 stycznia 2018 roku.

- w dniu 1 czerwca 2018 roku otrzymał oświadczenie w przedmiocie zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki od akcjonariusza Spółki - Murapol S.A., który na podstawie § 12 ust. 2 Statutu Spółki:

- odwołuje z dniem 1 czerwca 2018 r. ze składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Marka Józefa Płonkę,

- powołuje z dniem 1 czerwca 2018 r. do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Wojciecha Jerzego Wójcika - na okres wspólnej 3 letniej kadencji.

- w dniu 27 czerwca 2018 roku Zarząd ABADON REAL ESTATE S.A. otrzymał od Członka Rady Nadzorczej Spółki - Pana Michała Sapoty oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej w Spółce ze skutkiem na koniec dnia 30 czerwca 2018 roku.

- w dniu 29 czerwca 2018 roku Zarząd otrzymał oświadczenie w przedmiocie zmian w składzie Rady Nadzorczej Spółki od akcjonariusza Spółki - Murapol S.A., który na podstawie § 12 ust. 2 Statutu Spółki powołuje z dniem 1 lipca 2018 r. do składu Rady Nadzorczej Spółki Pana Franciszka Kołodzieja na okres wspólnej 3 letniej kadencji.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Transakcje z podmiotami powiązаныmi opisane są w sprawozdaniu finansowych w notcie nr 30.

Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych za rok 2017 i 2018

Mocą Uchwały nr 39/2017z dnia 22 września 2017 roku Rada Nadzorcza Abadon Real Estate S.A., zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, podjęła decyzję o wyborze podmiotu uprawnionego do badania i przeglądu sprawozdań finansowych. Wybrany podmiot – Spółka Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w Poznaniu wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 4055, przeprowadzi przeglądy skonsolidowanych oraz jednostkowych skróconych sprawozdań finansowych Emitenta za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 roku, oraz za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018. Jak również przeprowadzi badania jednostkowych i skonsolidowanych sprawozdań finansowych Emitenta za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku i od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku.

Wynagrodzenie za przeprowadzone prace wynosi:

- za przegląd jednostkowego śródrocznego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku 10 500 PLN,
- za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku 15 000 PLN,
- za przegląd skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2017 roku do 30 czerwca 2017 roku 64 500 PLN,
- za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku 18 200 PLN,
- za przegląd jednostkowego śródrocznego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku 10 000 PLN,
- za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku 14 000 PLN,
- za przegląd skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2018 roku do 30 czerwca 2018 roku 65 000 PLN,
- za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Emitenta za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku 17 000 PLN

Bielsko-Biała, 1 października 2018

Nikodem Iskra – Prezes Zarządu

Michał Feist – Wiceprezes Zarządu