

# RAPORT OKRESOWY SKONSOLIDOWANY

GRUPY KAPITAŁOWEJ EMMERSON REALTY S.A.

ZA III KWARTAŁ 2018 ROKU



**EMMERSON**

**REALTY**

Zawartość raportu:

1. podstawowe informacje o Emitencie (jednostka dominująca)
2. wybrane jednostkowe dane finansowe Emitenta za III kwartał 2018 roku wraz z danymi porównywalnymi za rok poprzedni
3. wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za III kwartał 2018 roku wraz z danymi porównywalnymi za rok poprzedni
4. kwartalne, jednostkowe, skrócone sprawozdanie finansowe, sporządzone zgodnie z obowiązującymi Emitenta zasadami rachunkowości (bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych)
5. kwartalne, skonsolidowane, skrócone sprawozdanie finansowe, sporządzone zgodnie z obowiązującymi Emitenta zasadami rachunkowości (bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych)
6. informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości
7. zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie od 1.07.2018 do 30.09.2018 roku, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki
8. stanowisko odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle zaprezentowanych w danym raporcie kwartalnym danych finansowych za okres od 1.07.2018 do 30.09.2018 roku
9. informacja Zarządu Emitenta na temat inicjatyw nastawionych na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie, jakie w okresie objętym raportem Grupa Kapitałowa Emitenta podejmowała w obszarze rozwoju prowadzonej działalności
10. opis organizacji grupy kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji
11. struktura akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień sporządzenia raportu co najmniej 5 % głosów na Walnym Zgromadzeniu
12. informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty
13. oświadczenie Zarządu Emitenta

Warszawa, 14 listopada 2018 roku

**1. PODSTAWOWE INFORMACJE O EMITENCIE (JEDNOSTKA DOMINUJĄCA)**
**Tabela 1. Podstawowe informacje o Emitencie**

<b>Firma:</b>	<b>EMMERSON REALTY S.A.</b>
<b>Siedziba</b>	<b>Warszawa</b>
<b>Adres</b>	<b>Ul. Stawki 40, 01-040 Warszawa</b>
<b>Telefon</b>	<b>+48 22 828 92 96</b>
<b>Faks</b>	<b>+48 22 828 92 97</b>
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	<b>emmerston@emmerston.pl</b>
<b>Adres strony internetowej</b>	<b>www.emmerston.pl</b>
<b>NIP</b>	<b>118-00-74-229</b>
<b>REGON</b>	<b>015484578</b>
<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>3.014.517,90 PLN, opłacony w całości</b>
<b>Ilość akcji</b>	<b>30.145.179 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2.520.000 akcji uprzywilejowanych imiennych serii A;</li> <li>- 3.355.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B;</li> <li>- 173.393 akcji zwykłych na okaziciela serii C;</li> <li>- 12.096.786 akcji zwykłych na okaziciela serii D;</li> <li>- 12.000.000 akcji zwykłych na okaziciela serii E.</li> </ul>
<b>Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr</b>	<b>KRS 0000297408</b> <b>Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie,</b> <b>XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego</b>
<b>Rada Nadzorcza</b>	Piotr Kalinkowski – Przewodniczący Rady Nadzorczej Piotr Jakubowski – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Miroslaw Adamczyk – Członek Rady Nadzorczej Arkadiusz Garbacki - Członek Rady Nadzorczej Jacek Hankiewicz – Członek Rady Nadzorczej
<b>Zarząd</b>	<b>Marek Krajewski – Prezes Zarządu</b> Tadeusz Popławski – Wiceprezes Zarządu Krzysztof Czwartkiewicz – Wiceprezes Zarządu

*Źródło: Emitent*

**2. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE EMITENTA ZA III KWARTAŁ 2018 ROKU WRAZ Z DANymi PORÓWNYWALNYMI ZA ROK POPRZEDNI**
**Tabela 2. Wybrane jednostkowe dane finansowe z bilansu Emitenta (PLN)**

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2018 r.	na dzień 30.09.2017 r.
Kapitał własny	2 906 749,57	11 594 604,42
Należności długoterminowe	305 469,73	305 469,73
Należności krótkoterminowe	2 434 173,57	2 446 655,88
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	79 966,27	163 809,47
Zobowiązania długoterminowe	30 139,85	30 139,85
Zobowiązania krótkoterminowe	3 014 262,27	3 664 204,35
Rzeczowe aktywa trwałe	26 264,74	46 583,56

*Źródło: Emitent*
**Tabela 3. Wybrane jednostkowe dane finansowe z rachunku zysków i strat Emitenta (PLN)**

Wyszczególnienie	III kw. 2018 za okres 01.07.2018 - 30.09.2018	III kw. 2017 za okres 01.07.2017 - 30.09.2017	Narastająco od 1.01.2018 do 30.09.2018 r.	Narastająco od 1.01.2017 do 30.09.2017 r.
Przychody netto ze sprzedaży	2 451 124,81	2 927 195,40	7 920 061,35	7 918 763,60
Zysk/strata na sprzedaży	-108 846,05	304 628,97	85 114,00	-18 842,16
Zysk/strata na działalności operacyjnej	-89 945,07	253 781,39	132 282,04	-33 432,21
Zysk/strata brutto	-99 953,62	-22 148,25	107 053,08	-582 704,00
Zysk/strata netto	-110 973,62	-22 148,25	59 068,08	-575 592,00

*Źródło: Emitent*

### 3. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZA III KWARTAŁ 2018 ROKU WRAZ Z DANymi PORÓWNYWALNYMI ZA ROK POPRZEDNI

Tabela 4. Wybrane skonsolidowane dane finansowe z bilansu Grupy Kapitałowej Emitenta (PLN)

Wyszczególnienie	na dzień 30.09.2018 r.	na dzień 30.09.2017 r.
Kapitał własny	2 906 749,57	11 593 252,24
Należności długoterminowe	305 469,73	305 469,73
Należności krótkoterminowe	2 352 168,46	2 468 635,76
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	359 977,20	576 103,45
Zobowiązania długoterminowe	78 257,03	87 959,73
Zobowiązania krótkoterminowe	3 173 419,84	3 920 646,07
Rzeczowe aktywa trwałe	110 553,94	158 969,08

Źródło: Emitent

Tabela 5. Wybrane skonsolidowane dane finansowe z rachunku zysków i strat Grupy Kapitałowej Emitenta (PLN)

Wyszczególnienie	III kw. 2018 za okres 01.07.2018 - 30.09.2018	III kw. 2017 za okres 01.07.2017 - 30.09.2017	Narastająco od 1.01.2018 do 30.09.2018 r.	Narastająco od 1.01.2017 do 30.09.2017 r.
Przychody netto ze sprzedaży	2 856 796,72	3 531 889,97	9 572 216,97	9 652 530,78
Zysk/strata na sprzedaży	-109 970,18	361 626,55	141 961,90	64 943,14
Zysk/strata na działalności operacyjnej	-80 973,20	307 735,37	199 192,15	69 675,80
Zysk/strata brutto	-94 761,46	11 844,36	162 927,86	-525 946,11
Zysk/strata netto	-111 961,86	-9 978,65	75 394,03	-570 183,29

Źródło: Emitent

**4. KWARTALNE, JEDNOSTKOWE, SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, SPORZĄDZONE ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI EMITENTA ZASADAMI RACHUNKOWOŚCI (BILANS, RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT, ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ORAZ RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH)**

<b>Jednostkowy bilans</b>			
<b>AKTYWA</b>		<b>Stan na dzień 2018-09-30</b>	<b>Stan na dzień 2017-09-30</b>
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>3 745 889,35</b>	<b>12 861 017,61</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	334 916,59	488 296,63
II	Rzeczowe aktywa trwałe	26 264,74	46 583,56
III	Należności długoterminowe	305 469,73	305 469,73
IV	Inwestycje długoterminowe	892 209,29	9 762 378,69
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 187 029,00	2 258 289,00
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>2 849 328,53</b>	<b>3 057 338,20</b>
I	Zapasy	5 000,00	5 000,00
II	Należności krótkoterminowe	2 434 173,57	2 446 655,88
III	Inwestycje krótkoterminowe	314 871,74	543 375,02
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	95 283,22	62 307,30
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>6 595 217,88</b>	<b>15 918 355,81</b>
<b>PASYWA</b>		<b>Stan na dzień 2018-09-30</b>	<b>Stan na dzień 2017-09-30</b>
<b>A</b>	<b>Kapitał ( fundusz ) własny</b>	<b>2 906 749,57</b>	<b>11 594 604,42</b>
I	Kapitał ( fundusz ) podstawowy	3 014 517,90	3 014 517,90
II	Kapitał ( fundusz ) zapasowy	0,00	21 004 763,81
III	Kapitał ( fundusz ) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały ( fundusze ) rezerwowe	0,00	0,00
V	Zysk ( strata ) z lat ubiegłych	-166 836,41	-11 849 085,29
VI	Zysk ( strata ) netto	59 068,08	-575 592,00
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego ( wielkość ujemna )	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>3 688 468,31</b>	<b>4 323 751,39</b>
I	Rezerwa na zobowiązania	481 022,22	385 017,65
II	Zobowiązania długoterminowe	30 139,85	30 139,85
III	Zobowiązania krótkoterminowe	3 014 262,27	3 664 204,35
IV	Rozliczenia międzyokresowe	163 043,97	244 389,54
	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>6 595 217,88</b>	<b>15 918 355,81</b>

<b>JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)</b>					
Wyszczególnienie		III kwartał 2018 za okres	III kwartał 2017 za okres	Rok bieżący za okres	Rok ubiegły za okres
		01.07.2018 - 30.09.2018	01.07.2017 - 30.09.2017	01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	<b>2 451 124,81</b>	<b>2 927 195,40</b>	<b>7 920 061,35</b>	<b>7 918 763,60</b>
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 451 124,81	2 927 195,40	7 920 061,35	7 918 763,60
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów w tym:</b>	<b>1 889 857,69</b>	<b>2 111 600,35</b>	<b>5 856 457,00</b>	<b>6 181 587,86</b>
I	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	1 889 857,69	2 111 600,35	5 856 457,00	6 181 587,86
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży ( A-B)</b>	<b>561 267,12</b>	<b>815 595,05</b>	<b>2 063 604,35</b>	<b>1 737 175,74</b>
<b>D</b>	<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>105 620,66</b>	<b>67 722,02</b>	<b>320 823,91</b>	<b>235 541,17</b>
<b>E</b>	<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>564 492,51</b>	<b>443 244,06</b>	<b>1 657 666,44</b>	<b>1 520 476,73</b>
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży ( C-D-E)</b>	<b>-108 846,05</b>	<b>304 628,97</b>	<b>85 114,00</b>	<b>-18 842,16</b>
<b>G</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>20 534,46</b>	<b>55 938,65</b>	<b>79 821,89</b>	<b>112 795,31</b>
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Dotacje	20 336,40	20 336,39	61 009,18	61 009,17
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	24 765,27	0,00	24 765,27
IV	Inne przychody operacyjne	198,06	10 836,99	18 812,71	27 020,87
<b>H</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>1 633,48</b>	<b>106 786,23</b>	<b>32 653,85</b>	<b>127 385,36</b>
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	93 793,15	0,00	93 793,15
III	Inne koszty operacyjne	1 633,48	12 993,08	32 653,85	33 592,21
<b>I</b>	<b>Zysk ( strata ) z działalności operacyjnej ( F+G-H )</b>	<b>-89 945,07</b>	<b>253 781,39</b>	<b>132 282,04</b>	<b>-33 432,21</b>
<b>J</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>48 485,93</b>	<b>34 632,31</b>	<b>144 286,72</b>	<b>196 542,78</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Odsetki	5 797,69	12 899,75	19 758,62	25 171,75
III	Zysk ze tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	27 890,60	0,00
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	42 688,24	21 732,56	96 637,50	171 296,24
V	Inne	0,00	0,00	0,00	74,79
<b>K</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>58 494,48</b>	<b>310 561,95</b>	<b>169 515,68</b>	<b>745 814,57</b>
I	Odsetki	4 842,68	10 727,61	5 390,26	22 741,35
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	35 640,00	0,00	35 640,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	17 898,73	299 809,16	128 212,65	722 819,02
IV	Inne	113,07	25,18	272,77	254,20
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) brutto ( I+J-K )</b>	<b>-99 953,62</b>	<b>-22 148,25</b>	<b>107 053,08</b>	<b>-582 704,00</b>
<b>M</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>11 020,00</b>	<b>0,00</b>	<b>47 985,00</b>	<b>-7 112,00</b>
<b>N</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>				
<b>O</b>	<b>Zysk ( strata ) netto ( N-O-P )</b>	<b>-110 973,62</b>	<b>-22 148,25</b>	<b>59 068,08</b>	<b>-575 592,00</b>



<b>JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)</b>			
<b>Wyszczególnienie</b>		<b>Rok bieżący</b>	<b>Rok ubiegły</b>
		<b>za okres</b>	<b>za okres</b>
		<b>01.01.2018 - 30.09.2018</b>	<b>01.01.2017 - 30.09.2017</b>
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I	Zysk ( strata ) netto	59 068,08	-575 592,00
II	Korekty razem	-275 145,10	673 310,90
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-216 077,02	97 718,90
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I	Wpływy	202 787,11	7 000,00
II	Wydatki	16 874,62	8 247,63
III	Przepływy netto z działalności inwestycyjnej	185 912,49	-1 247,63
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I	Wpływy	1 064,00	95 000,00
II	Wydatki	739,28	77 000,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	324,72	18 000,00
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>-29 839,81</b>	<b>114 471,27</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>82 261,34</b>	<b>110 226,04</b>
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>109 806,08</b>	<b>49 338,20</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>79 966,27</b>	<b>163 809,47</b>

<b>JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM</b>			
<b>Wyszczególnienie</b>		<b>Rok bieżący</b>	<b>Rok ubiegły</b>
		<b>za okres</b>	<b>za okres</b>
		<b>01.01.2018 - 30.09.2018</b>	<b>01.01.2017 - 30.09.2017</b>
<b>I</b>	<b>Kapitał ( fundusz własny na początek okresu ( BO )</b>	<b>2 847 723,19</b>	<b>12 170 196,42</b>
<b>I.a</b>	<b>Kapitał ( fundusz ) własny na początek okresu ( BO ) po korektach</b>	<b>2 847 723,19</b>	<b>12 170 196,42</b>
<b>II</b>	<b>Kapitał fundusz własny na koniec okresu ( BZ)</b>	<b>2 906 749,57</b>	<b>11 594 604,42</b>
<b>III</b>	<b>Kapitał ( fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku ( pokrycia straty )</b>	<b>2 906 749,57</b>	<b>11 594 604,42</b>

**5. KWARTALNE, SKONSOLIDOWANE SKRÓCONE SPRAWOZDANIE FINANSOWE, SPORZĄDZONE ZGODNIE Z OBOWIĄZUJĄCYMI EMITENTA ZASADAMI RACHUNKOWOŚCI (BILANS, RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT, ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ORAZ RACHUNEK PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH)**

<b>Skonsolidowany bilans</b>					
<b>AKTYWA</b>				<b>Stan na dzień 2018-09-30</b>	<b>Stan na dzień 2017-09-30</b>
<b>A</b>			<b>Aktywa trwałe</b>	<b>3 591 563,46</b>	<b>12 748 772,23</b>
	I		Wartości niematerialne i prawne	334 916,59	488 296,63
	II		Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
	III		Rzeczowe aktywa trwałe	110 553,94	158 969,08
	IV		Należności długoterminowe	305 469,73	305 469,73
	V		Inwestycje długoterminowe	631 809,17	9 510 202,48
	VI		Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 208 814,03	2 285 834,31
<b>B</b>			<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>3 471 899,16</b>	<b>3 713 394,00</b>
	I		Zapasy	5 000,00	5 000,00
	II		Należności krótkoterminowe	2 352 168,46	2 468 635,76
	III		Inwestycje krótkoterminowe	1 005 339,04	1 153 632,01
	IV		Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	109 391,66	86 126,23
<b>C</b>			<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>		
<b>D</b>			<b>Udziały (akcje) własne</b>		
			<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>7 063 462,62</b>	<b>16 462 166,23</b>
<b>PASYWA</b>				<b>Stan na dzień 2018-09-30</b>	<b>Stan na dzień 2017-09-30</b>
<b>A</b>			<b>Kapitał ( fundusz ) własny</b>	<b>2 906 749,57</b>	<b>11 593 252,24</b>
	I		Kapitał ( fundusz ) podstawowy	3 014 517,90	3 014 517,90
	II		Kapitał ( fundusz ) zapasowy	-	21 004 763,81
	III		Kapitał ( fundusz ) z aktualizacji wyceny	-	-
	IV		Pozostałe kapitały ( fundusze ) rezerwowe	-	-
	V		Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
	VI		Zysk ( strata ) z lat ubiegłych	(183 162,36)	(11 855 846,18)
	VII		Zysk ( strata ) netto	75 394,03	(570 183,29)
	VIII		Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego ( wielkość ujemna)	-	-
<b>B</b>			<b>Kapitały mniejszości</b>	<b>233 131,96</b>	<b>212 986,02</b>
<b>C</b>			<b>Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D</b>			<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>3 923 581,09</b>	<b>4 655 927,97</b>
	I		Rezerwa na zobowiązania	508 860,25	402 932,63
	II		Zobowiązania długoterminowe	78 257,03	87 959,73
	III		Zobowiązania krótkoterminowe	3 173 419,84	3 920 646,07
	IV		Rozliczenia międzyokresowe	163 043,97	244 389,54
			<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>7 063 462,62</b>	<b>16 462 166,23</b>



**SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)**

Wyszczególnienie		III kwartał 2018	III kwartał 2017	Rok bieżący	Rok bieżący
		za okres 01.07.2018 - 30.09.2018	za okres 01.07.2017 - 30.09.2017	za okres 01.01.2018 - 30.09.2018	za okres 01.01.2017 - 30.09.2017
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	<b>2 856 796,72</b>	<b>3 531 889,97</b>	<b>9 572 216,97</b>	<b>9 652 530,78</b>
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 856 796,72	3 531 889,97	9 572 216,97	9 652 530,78
B	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
<b>B</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów w tym</b>	<b>2 126 610,26</b>	<b>2 477 762,38</b>	<b>6 818 856,40</b>	<b>7 186 933,29</b>
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	2 126 610,26	2 477 762,38	6 818 856,40	7 186 933,29
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
<b>C</b>	<b>Zysk ( strata ) brutto ze sprzedaży ( A - B )</b>	<b>730 186,46</b>	<b>1 054 127,59</b>	<b>2 753 360,57</b>	<b>2 465 597,49</b>
<b>D</b>	<b>D Koszty sprzedaży</b>	<b>126 010,09</b>	<b>67 722,02</b>	<b>393 402,13</b>	<b>275 343,05</b>
<b>E</b>	<b>E Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>714 146,55</b>	<b>624 779,02</b>	<b>2 217 996,54</b>	<b>2 125 311,30</b>
<b>F</b>	<b>F Zysk (strata) ze sprzedaży ( C-D-E)</b>	<b>(109 970,18)</b>	<b>361 626,55</b>	<b>141 961,90</b>	<b>64 943,14</b>
<b>G</b>	<b>G Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>30 811,20</b>	<b>56 185,59</b>	<b>95 567,90</b>	<b>142 488,81</b>
I	Zysk ze tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	10 175,66	-	10 175,66	24 248,16
II	Dotacje	20 336,40	20 336,39	61 009,18	61 009,17
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	24 765,27	-	24 765,27
III	Inne przychody operacyjne	299,14	11 083,93	24 383,06	32 466,21
<b>H</b>	<b>H Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>1 634,22</b>	<b>110 076,77</b>	<b>38 337,65</b>	<b>137 756,15</b>
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	93 793,15	-	93 793,15
III	Inne koszty operacyjne	1 634,22	16 283,62	38 337,65	43 963,00
<b>I</b>	<b>I Zysk ( strata ) z działalności operacyjnej ( F+G-H )</b>	<b>(80 793,20)</b>	<b>307 735,37</b>	<b>199 192,15</b>	<b>69 675,80</b>
<b>J</b>	<b>J Przychody finansowe</b>	<b>41 263,27</b>	<b>15 738,50</b>	<b>161 931,70</b>	<b>30 841,25</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
II	Odsetki	11 395,25	15 738,50	35 439,92	30 766,46
III	Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	27 890,60	-
IV	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	29 868,02	-	98 601,18	-
V	Inne	-	-	-	74,79
<b>K</b>	<b>K Koszty finansowe</b>	<b>41 494,68</b>	<b>11 820,45</b>	<b>107 009,33</b>	<b>26 209,88</b>
I	Odsetki	5 741,61	11 795,17	8 505,79	25 955,58
II	Strata ze zbycia inwestycji	35 640,00	-	35 640,00	-
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	-	62 590,77	-
IV	Inne	113,07	25,28	272,77	254,30
<b>L</b>	<b>L Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>M</b>	<b>M Zysk (strata) z działalności gospodarczej ( I+J-K+L )</b>	<b>(81 024,61)</b>	<b>311 653,42</b>	<b>254 114,52</b>	<b>74 307,17</b>
<b>O</b>	<b>N Odpis wartości firmy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
I	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	-	-	-	-
II	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-	-	-
<b>P</b>	<b>O Odpis ujemnej wartości firmy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
I	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	-	-	-	-
II	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-	-	-
<b>Q</b>	<b>P Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metodą praw własności</b>	<b>(13 736,85)</b>	<b>(299 809,06)</b>	<b>(91 186,66)</b>	<b>(600 253,28)</b>
<b>R</b>	<b>R Zysk ( strata ) brutto (M+/-N-O+P+/-Q )</b>	<b>(94 761,46)</b>	<b>11 844,36</b>	<b>162 927,86</b>	<b>(525 946,11)</b>
<b>S</b>	<b>S Podatek dochodowy</b>	<b>9 692,05</b>	<b>3 242,00</b>	<b>56 059,00</b>	<b>5 492,00</b>
<b>T</b>	<b>T Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>U</b>	<b>U Zysk (strata) mniejszości</b>	<b>7 508,35</b>	<b>18 581,01</b>	<b>31 474,83</b>	<b>38 745,18</b>
<b>W</b>	<b>W Zysk ( strata ) netto ( R-S-T+/-U )</b>	<b>(111 961,86)</b>	<b>(9 978,65)</b>	<b>75 394,03</b>	<b>(570 183,29)</b>

<b>SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH</b>			
<b>RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia )</b>		<b>Rok bieżący za okres 01.01.2018 - 30.09.2018</b>	<b>Rok ubiegły za okres 01.01.2017 - 30.09.2017</b>
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I	Zysk ( strata ) netto	75 394,03	- 570 183,29
II	Korekty razem	- 194 172,16	870 203,28
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	- 118 778,13	300 019,99
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I	Wpływy	232 787,11	7 000,00
II	Wydatki	123 964,43	170 547,63
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	108 822,68	- 163 547,63
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I	Wpływy	1 116,02	116 000,00
II	Wydatki	94 777,42	115 048,76
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	- 93 661,40	951,24
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III +/- B.III +/- C.III)</b>	<b>- 103 616,85</b>	<b>137 423,60</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>- 44 987,57</b>	<b>296 477,89</b>
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>463 594,05</b>	<b>438 679,85</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D)</b>	<b>359 977,20</b>	<b>576 103,45</b>

<b>ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM</b>			
<b>Wyszczególnienie</b>		<b>Rok bieżący za okres 01.01.2018 - 30.09.2018</b>	<b>Rok ubiegły za okres 01.01.2017 - 30.09.2017</b>
<b>I</b>	<b>Kapitał ( fundusz ) własny na początek okresu ( BO )</b>	<b>2 799 235,54</b>	<b>12 163 435,53</b>
<b>I.a</b>	<b>Kapitał ( fundusz ) własny na początek okresu ( BO ) po korektach błędów</b>	<b>2 799 235,54</b>	<b>12 163 435,53</b>
<b>II</b>	<b>Kapitał fundusz własny na koniec okresu ( BZ)</b>	<b>2 906 749,57</b>	<b>11 593 252,24</b>
<b>III</b>	<b>Kapitał ( fundusz ) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku ( pokrycia straty )</b>	<b>2 906 749,57</b>	<b>11 593 252,24</b>

## 6. INFORMACJE O ZASADACH PRZYJĘTYCH PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU, W TYM INFORMACJE O ZMIANACH STOSOWANYCH ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

Raport sporządzono zgodnie z Ustawą o rachunkowości. W okresie, za który sporządzono raport, nie nastąpiły zmiany zasad (polityki) rachunkowości.

## **7. ZWIĘZŁA CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE OD 1.07.2018 DO 30.09.2018 ROKU, WRAZ Z OPISEM NAJWAŻNIEJSZYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI**

W III kwartale 2018 roku Grupa Kapitałowa Emmerson Realty S.A. osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w wysokości 2.856.796,72 zł. Jest to suma niższa niż w analogicznym okresie 2017 roku, w którym wyniosła 3.531.889,97 zł.

Przychody Emmerson Realty S.A. jako jednostki dominującej w omawianym okresie wyniosły 2.451.124,81 zł i były zł niższe niż w analogicznym kwartale roku ubiegłego, w którym wyniosły 2.927.195,40 zł. Przychody Emitenta w III kwartale 2018 r. stanowiły ok. 85 % sumy przychodów całej grupy kapitałowej. W tym okresie Grupa Kapitałowa Emitenta zanotowała stratę netto w wysokości -111.961,86 zł, zaś licząc od początku 2018 roku – zysk w wysokości 75.394,03 zł.

Zarząd Emitenta potwierdza opinię wyrażaną w poprzednich raportach okresowych, że rynek nieruchomości cechuje zjawisko sezonowości i wahania koniunktury. Należy podkreślić, że zarówno skala przychodów Grupy Kapitałowej Emmerson Realty S.A. jak i jej jednostki dominującej nadal sytuują ją w gronie największych podmiotów działających na rynku nieruchomości. Grupa Emmerson Realty S.A. jest jednym z liderów na tym rynku.

## **8. STANOWISKO ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK W ŚWIETLE ZAPREZENTOWANYCH W DANYM RAPORCIE KWARTALNYM DANYCH FINANSOWYCH ZA OKRES OD 1.07.2018 DO 30.09.2018 ROKU**

Emitent nie podawał do publicznej wiadomości prognoz jednostkowych wyników finansowych Emitenta, ani skonsolidowanych wyników finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta na 2018 rok.

## **9. INFORMACJA ZARZĄDU EMITENTA NA TEMAT INICJATYW NASTAWIONYCH NA WPROWADZENIE ROZWIĄZAŃ INNOWACYJNYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE, JAKIE W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM GRUPA KAPITAŁOWA EMITENTA PODEJMOWAŁA W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI**

W III kwartale 2018 r. Grupa Kapitałowa Emitenta kontynuowała działania na rzecz lepszej funkcjonalności serwisu internetowego, programu do obsługi bazy danych oraz programu do obsługi inwestycji mieszkaniowych na rynku pierwotnym, a także tworzenia nowych zespołów sprzedażowych.

Ponadto, w ramach grupy kapitałowej kontynuowane były działania w kierunku optymalizacji procesów sprzedażowych, zwiększenia poziomu i efektywności sprzedaży, a także rozwoju nowych kanałów dystrybucji usług. Jednym z priorytetów są nadal działania na rzecz zwiększenia obecności na pierwotnym rynku mieszkaniowym (doradztwo i pośrednictwo w obrocie nieruchomościami), a także na rynku nieruchomości komercyjnych (biurowych, handlowych i magazynowych). Grupa Kapitałowa Emmerston Realty S.A. obsługuje na wyłączność cztery projekty mieszkaniowe w Warszawie i okolicach oraz jeden projekt w Gdańsku. Spółka pozyskiwała także kolejne inwestycje mieszkaniowe na sprzedaż w ramach otwartych umów pośrednictwa.

Naszym celem jest kreowanie innowacyjnych rozwiązań wyprzedzających działania konkurencji m.in. w zakresie rozwoju sieci franczyzowej. Innowacyjne podejście do sposobu organizacji sieci nowych biur, planowana współpraca z partnerami strategicznymi spoza branży nieruchomości, umożliwiającą usytuowanie biur w atrakcyjnych miejscach o dużym natężeniu ruchu, a także świadczenie szeregu dodatkowych usług wychodzących poza ramy segmentowej działalności Emmerston to odejście od tradycyjnej franczyzy, a jednocześnie otwarcie się na nowe rynki potencjalnych klientów.

## 10. OPIS ORGANIZACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA, ZE WSKAZANIEM JEDNOSTEK PODLEGAJĄCYCH KONSOLIDACJI

Na dzień 30.09.2018 roku w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodziły:

**Emmerson Finanse S.A.** jest firmą niezależnego doradztwa finansowego. Spółka współpracuje z największymi instytucjami finansowymi w Polsce. Jej doradcy zajmują się prawidłowym przebiegiem procesu kredytowego. Oprócz rozwiązań standardowych, spółka oferuje również dedykowane produkty finansowe i ubezpieczeniowe.

Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	<b>0000304219</b> Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	<b>348.000,00 zł</b>
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	<b>45 %</b>

**Grupa Emmerson S.A.** Przedmiotem działalności jest nabywanie nieruchomości mieszkalnych, komercyjnych oraz gruntów na rachunek własny na terenie całej Polski. Środki na ten cel pozyskiwane są od inwestorów w ramach prywatnych emisji akcji. Spółka jest także zaangażowana merytorycznie i kapitałowo w małe oraz średnie firmy w z branży budownictwa i nieruchomości, a także w udział w innych przedsięwzięciach biznesowych na rynku nieruchomości, w roli inwestora pasywnego lub aktywnego.

Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	<b>0000373802</b> Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	<b>10.000.000,00 zł</b>
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	<b>8,4 %</b>

**Emmerson Mazowsze Sp. z o.o.** ma siedzibę w Płocku i zajmuje się działalnością na rynku nieruchomości, a w szczególności pośrednictwem w obrocie nieruchomościami.

Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	<b>0000367006</b> Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIV Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	<b>187.500,00 zł</b>
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	<b>60 %</b>

**DRAFTWAY Sp. z o.o.** specjalizuje się w szeroko pojętym outsourcingu IT. Spółka oferuje pomoc przy tworzeniu infrastruktury informatycznej w nowo powstałych firmach oraz tych, które wymagają restrukturyzacji oraz skutecznie pomaga firmom w spełnieniu ustawowych wymogów w zakresie ochrony danych osobowych oraz w osiągnięciu stanu gotowości w przypadku kontroli ze strony Generalnego Inspektora Ochrony Danych Osobowych (GIODO).

Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	<b>0000335412</b> Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	<b>5000,00 zł</b>
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	<b>40 %</b>

**HILLS Legal & Tax Solutions S.A.** (HILLS LTS) zajmuje się szeroko rozumianym doradztwem gospodarczym/konsultingiem. Spółka aplikuje nowoczesne rozwiązania prawno-organizacyjne, dba o zachowanie należytego ładu korporacyjnego, ponadto specjalizuje się w obsłudze rynku nieruchomości. HILLS LTS dzięki szerokiej współpracy z adwokatami, radcami prawnymi, doradcami podatkowymi zapewnia kontrahentom możliwość korzystania z kompleksowej pomocy prawnej, w ramach której może zaoferować nie tylko konsultacje i opinie prawne, ale także obsługę spraw sądowych, podatkowych i sądowo administracyjnych.

Numer KRS wraz z organem prowadzącym rejestr	<b>0000421000</b> Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy
Kapitał zakładowy	<b>100.000, zł</b>
Udział % Emmerson Realty S.A. w kapitale zakładowym podmiotu	<b>10 %</b>

W zakresie skonsolidowanych wyników Grupy Kapitałowej Emmerson Realty S.A. konsolidacją pełną zostały objęte wyniki Emmerson Finanse S.A. i Emmerson Mazowsze Sp. z o.o. Wyniki Grupa Emmerson S.A., DRAFTWAY Sp. z o.o. oraz HILLS LTS S.A. zostały skonsolidowane metodą praw własności.



## 11. STRUKTURA AKCJONARIATU EMITENTA ZE WSKAZANIEM AKCJONARIUSZY POSIADAJĄCYCH NA DZIEŃ SPORZĄDZENIA RAPORTU CO NAJMNIEJ 5 % GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU

Poniżej zaprezentowana została struktura akcjonariatu ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień sporządzenia raportu co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Struktura tworzona jest w oparciu o otrzymane przez Spółkę zawiadomienia od akcjonariuszy na podstawie art. 69 Ustawy o ofercie publicznej oraz o informacje podawane przez Spółkę w raportach odnośnie akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta (art. 70 pkt 3 Ustawy o ofercie publicznej).

**Tabela 6. Struktura akcjonariatu Emitenta**

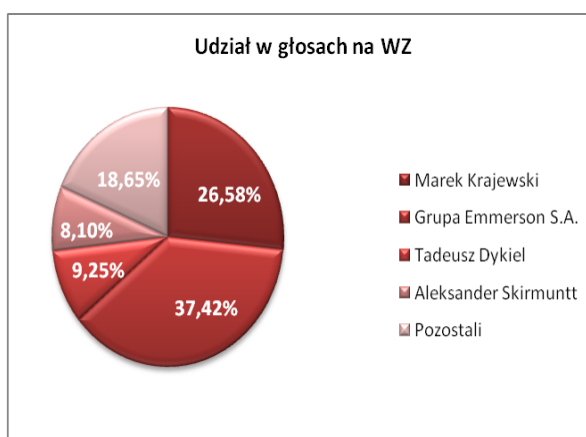
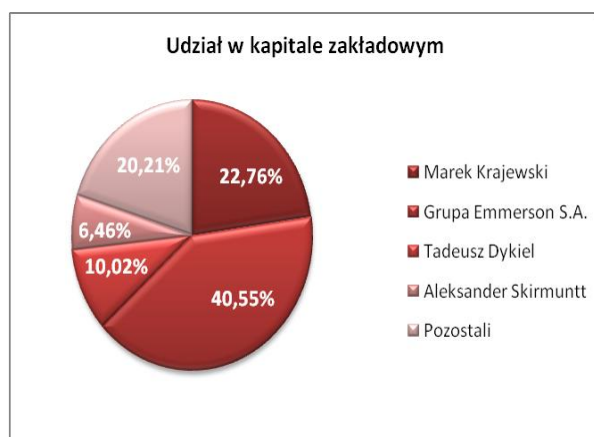
Akcjonariusz	A imienne	Na okaziciela	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w KZ	Udział w głosach na WZ
<b>Marek Krajewski *</b>	<b>1 820 000</b>	<b>5 042 043</b>	<b>6 862 043</b>	<b>8 682 043</b>	<b>22,76%</b>	<b>26,58%</b>
<b>Grupa Emmerson S.A.</b>	<b>0</b>	<b>12 223 399</b>	<b>12 223 399</b>	<b>12 223 399</b>	<b>40,55%</b>	<b>37,42%</b>
<b>Tadeusz Dykiel**, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>3 021 105</b>	<b>3 021 105</b>	<b>3 021 105</b>	<b>10,02%</b>	<b>9,25%</b>
Novian S.A.***	0	2 573 570	2 573 570	2 573 570	8,54%	7,88%
<b>Aleksander Skirmuntt****</b>	<b>700 000</b>	<b>1 247 500</b>	<b>1 947 500</b>	<b>2 647 500</b>	<b>6,46%</b>	<b>8,10%</b>
<b>Pozostali</b>	<b>0</b>	<b>6 091 132</b>	<b>6 091 132</b>	<b>6 091 132</b>	<b>20,21%</b>	<b>18,65%</b>
<b>RAZEM</b>	<b>2 520 000</b>	<b>27 625 179</b>	<b>30 145 179</b>	<b>32 665 179</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

\* pośrednio, poprzez Emmerson Limited

\*\* w tym również pośrednio, poprzez Grupę Kapitałową SPQR S.A.

\*\*\* w tym również pośrednio, poprzez Novian Polska S.A. oraz Novian Europe S.A.

\*\*\*\* w tym również pośrednio, poprzez APS Assets Management Limited



## **12. INFORMACJE DOTYCZĄCE LICZBY OSÓB ZATRUDNIONYCH PRZEZ EMITENTA, W PRZELICZENIU NA PEŁNE ETATY**

Na dzień 30 września 2018 r. liczba pełnych etatów wynosiła 31. Pozostałe osoby współpracują ze Spółką na zasadzie umów cywilnoprawnych.

## **13. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU EMITENTA**

Zarząd Emitenta (spółka dominująca Grupy Kapitałowej Emmerson Realty S.A.) oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy wybrane informacje finansowe za III kwartał 2018 r., jak i dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego, zostały sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta oraz, że okresowy raport z działalności Emmerson Realty S.A. oraz Grupy Kapitałowej Emmerson Realty S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej.

Marek Krajewski

Prezes Zarządu