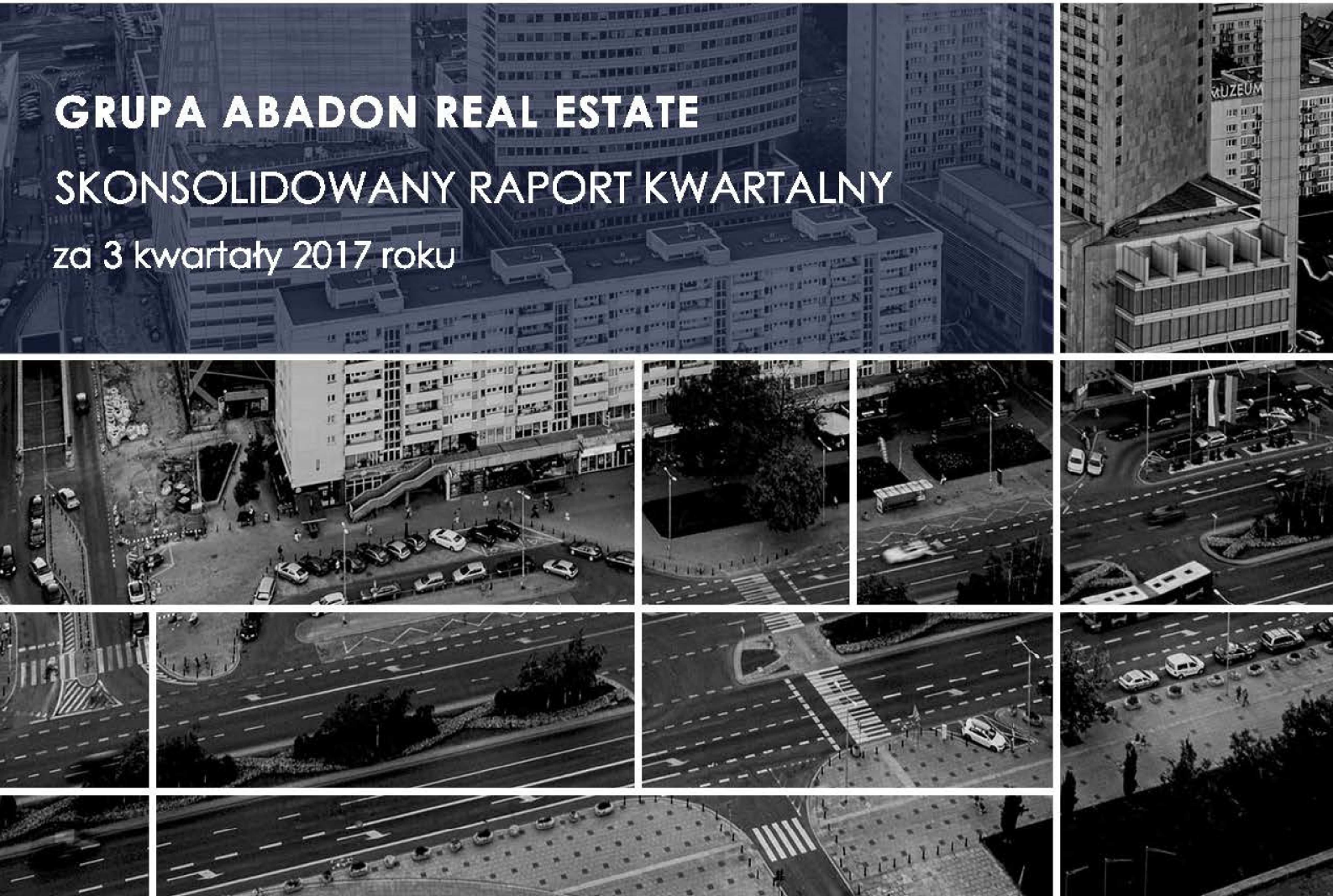




# ABADON

REAL ESTATE

**GRUPA ABADON REAL ESTATE**  
**SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY**  
za 3 kwartały 2017 roku





# ABADON

REAL ESTATE

**GRUPA ABADON REAL ESTATE**  
**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE**  
**SPRAWOZDANIE FINANSOWE**  
za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 roku  
zgodnie z międzynarodowymi standardami  
sprawozdawczości finansowej



## Wybrane dane finansowe wraz z przeliczeniem na euro

Wybrane dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu finansowym przeliczono na walutę Euro w następujący sposób:

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za bieżący okres sprawozdawczy (w nawiasie za poprzedni okres sprawozdawczy) przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca roku.

Kurs ten wyniósł 1 EURO = 4,2566 PLN (1 EURO = 4,3688 PLN).

Pozycje bilansowe przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy bieżącego okresu sprawozdawczego (w nawiasie za poprzedni okres sprawozdawczy).

Kurs ten wyniósł 1 EURO = 4,3091 PLN (1 EURO = 4,4240 PLN).

### Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Abadon Real Estate

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2016
Przychody	290 062	39 469	68 144	9 034
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	20 612	5 909	4 842	1 353
Zysk (strata) brutto	22 051	5 893	5 180	1 349
Zysk (strata) netto przypadający Jednostce Dominującej	14 329	2 055	3 366	470
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	(42 349)	(11 405)	(9 949)	2 611
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(71 810)	(4 833)	(16 870)	(1 106)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	133 552	(3 685)	31 375	(844)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	19 394	4 115	4 556	942
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję (w PLN / EUR)	0,51	0,40	0,12	0,09

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Aktywa razem	580 908	223 376	134 809	50 492
Zobowiązania długoterminowe	85 529	3 591	19 849	812
Zobowiązania krótkoterminowe	354 112	139 570	82 178	31 548
Kapitał własny	92 603	77 306	21 490	17 474
Kapitał zakładowy	28 068	28 068	6 514	6 344
Średnioważona liczba akcji	28 067 522	28 067 522	28 067 522	28 067 522
Wartość księgową na jedną akcję (w PLN / EUR)	3,30	2,75	0,77	0,62

## Spis treści

<b>A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b>	<b>4</b>
1. INFORMACJE OGÓLNE.....	4
2. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI.....	8
3. OBSZARY SZACUNKÓW .....	8
<b>B. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.9</b>	<b>9</b>
1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	9
2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 30.09.2017 ROKU .....	10
3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZAOKRES OD 01.01 DO 30.09.2017 ROKU .....	12
4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES OD 01.01 DO 30.09.2017 ROKU.....	13
<b>C. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....</b>	<b>14</b>
NOTA NR 1 Wartości niematerialne w okresie od 01.01 do 30.09.2017r.....	14
NOTA NR 2 Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01 do 30.09.2017r.....	15
NOTA NR 3 Instrumenty finansowe - na dzień 30.09.2017 roku.....	16
NOTA NR 4 Należności handlowe na dzień 30.09.2017r.....	16
NOTA NR 5 Kontrakty budowlane na dzień 30.09.2017r. ....	16
NOTA NR 6 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30.09.2017r. ....	17
NOTA NR 7 Kapitał podstawowy na dzień 30.09.2017r. ....	17
NOTA NR 8 Zobowiązania handlowe na dzień 30.09.2017 roku .....	18
NOTA NR 9 Zobowiązania finansowe na dzień 30.09.2017r. ....	18
NOTA NR 10 Podatek dochodowy .....	19
NOTA NR 11 Wyjaśnienie przyczyn istotnych zmian w pozycjach przychodów oraz kosztów .....	19
NOTA NR 12 Zysk przypadający na jedną akcję.....	19
NOTA NR 13 Transakcje jednostki dominującej z podmiotami powiązаныmi w okresie od 01.01 do 30.09.2017r. ....	20
NOTA NR 14 Segmenty z działalności w okresie od 01.01 do 30.09.2017r. ....	21
<b>D. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE .....</b>	<b>25</b>

# Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01 do 30.09.2017r.

Wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach złotych polskich (o ile nie wskazano inaczej) Waluta  
sprawozdawcza: złoty polski (PLN)

## A. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. INFORMACJE OGÓLNE

#### Informacje o Spółce Dominującej

Emitent został utworzony na podstawie umowy Spółki w dniu 25 lipca 2001 roku pod firmą Variant S.A. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku-Białej przy ul. Partyzantów 49. Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000030723, postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

W dniu 7 kwietnia 2016 r. WZA Variant S.A. uchwaliło zmiany statutu Spółki zmieniające m.in. nazwę, siedzibę i przedmiot działalności (Abadon Real Estate S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej, przedmiot działalności: nieruchomości)

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta według Polskiej Klasyfikacji Działalności, jest:  
- 70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH

Akcje jednostki dominującej znajdują się w obrocie na rynku podstawowym GPW w Warszawie S.A. Według klasyfikacji działalności przyjętej przez GPW S.A., Emitent działa w sektorze budownictwa ogólnego.

#### Skład osobowy Zarządu Jednostki Dominującej:

Na dzień 30.09.2017 skład Zarządu przedstawiał się następująco:

- MICHAŁ SAPOTA Prezes Zarządu
- NIKODEM ISKRA Wiceprezes Zarządu
- MICHAŁ FEIST Wiceprezes Zarządu

W III kwartale 2017 roku skład Zarządu Emitenta nie uległ zmianie.

#### Skład osobowy Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej:

Na dzień 30.09.2017 skład Rady Nadzorczej prezentował się następująco:

- WIESŁAW CHOLEWA Przewodniczący Rady Nadzorczej
- RAFAŁ MALARZ Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
- LESZEK KOŁODZIEJ Członek Rady Nadzorczej
- JAKUB KOCJAN Członek Rady Nadzorczej
- ARTUR OLEJNIK Członek Rady Nadzorczej

W III kwartale 2017 roku skład Rady Nadzorczej Emitenta nie uległ zmianie.

### **Czas działania Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej nie jest oznaczony.**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje dane za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2017r. oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2016 r. oraz na dzień 31.12.2016 r. Sprawozdanie to zawiera dane za okres III kwartału roku 2017 oraz III kwartału roku 2016. W związku ze zmianą profilu działalności Grupy Abadon Real Estate dane porównywalne zostały przekształcone i zaklasyfikowane jako działalność zaniechana. Biegły rewident dokonał przeglądu danych za okres I półrocza 2017. Dane za okres III kwartału nie były przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta.

W okresie objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem Grupa Kapitałowa nie uczestniczyła w procesach łączenia i podziału podmiotów gospodarczych.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za prezentowany okres zostało sporządzone przy założeniu, że działalność gospodarcza Grupy Kapitałowej będzie kontynuowana w dającej się przewidzieć przyszłości i nie istnieją żadne przesłanki wskazujące na zagrożenie tej działalności.

W prezentowanym skonsolidowanym sprawozdaniu nie dokonywano korekt z tytułu ewentualnych zastrzeżeń w opinii do skonsolidowanych sprawozdań finansowych minionych okresów, wydanych przez podmioty uprawnione do badania sprawozdania finansowego.

Rachunek zysków i strat sporządzany jest w wariancie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

### **Wykaz jednostek zależnych i stowarzyszonych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej**

<b>Nazwa jednostki</b>	<b>Przedmiot działalności</b>	<b>Procentowy udział Grupy w kapitale na początek okresu</b>	<b>Procentowy udział Grupy w kapitale na koniec okresu</b>
Murapol Architects Drive Sp. z o.o.	usługi	100%	100%
PARTNER S.A.	generalne wykonawstwo	100%	100%
Cross Bud Sp. z o.o.	handel	70%	20%
WHIZZ S.A.	usługi	99,9%	99,9%
Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o.	usługi	100%	100%
Major Facility Management Sp. z o.o.	usługi	100%	100%
Turnkey Home Design Sp. z o.o.	usługi	100%	100%
Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp. z o. o.	usługi	0%	100%
Petrofox Sp. z o.o.	inwestycje	0%	100%
AWBUD S.A.	generalne wykonawstwo	0%	55,48%
Instal-Lublin Sp. z o.o.	usługi	0%	55,48%
Probau Invest Sp. z o.o.	inwestycje	0%	55,48%
Platforma Mieszkaniowa S.A.	usługi	0%	75%
Wybieram To Sp.z o.o.	usługi	0%	75%

W dniu 20 stycznia 2017 roku spółka Abadon Real Estate S.A. nabyła 100 udziałów stanowiących 100% kapitału zakładowego Spółki Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp. z o.o. Cena

nabycia wynosiła 10 tys. PLN. Sprzedającym był Murapol S.A.

Home Credit Group Sp. z o.o. świadczy usługi w zakresie pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości oraz doradztwa kredytowego.

31 stycznia 2017 roku Abadon Real Estate S.A. nabył w ramach transakcji pakietowej poza systemem notowań ciągłych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. 411.000 akcji Awbud S.A. z siedzibą w Fugasówce, za łączną cenę 3,083 mln PLN. W wyniku opisanej powyżej transakcji Abadon RE stał się uprawnionym do wykonywania 411.000 głosów na Walnych Zgromadzeniach Awbud, stanowiących łącznie 4,99% ogólnej liczby głosów w Awbud.

W dniu 2 lutego 2017 roku Abadon Real Estate S.A. nabył w ramach transakcji pakietowej poza systemem notowań ciągłych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (transakcja z dnia 2 lutego 2017 r., rozliczona w dniu 3 lutego 2017 r.) 370.000 akcji spółki pod firmą Awbud S.A. z siedzibą w Fugasówce, za łączną cenę 2.775 tys. PLN. W wyniku opisanej powyżej transakcji Abadon RE zwiększył swoje zaangażowanie kapitałowe w Awbud, stając się właścicielem łącznie 781.000 akcji Awbud, reprezentujących łącznie 9,47% kapitału zakładowego Awbud, uprawniających łącznie do wykonywania 781.000 głosów na Walnych Zgromadzeniach Awbud, stanowiących łącznie 9,47% ogólnej liczby głosów w Awbud.

W dniu 24 kwietnia 2017 roku Emitent sprzedał na rzecz Grzegorza Olszowego 50 udziałów w spółce zależnej Cross Bud Sp. z o.o. za kwotę 4.726 tys. PLN z odroczonym terminem płatności przypadającym na dzień 24.04.2020 roku., z jednoczesnym otrzymaniem nieodwołalnej oferty nabycia wyżej wymienionych 50 udziałów za kwotę 4.726 tys. PLN ważnej do 24.04.2020 roku. Po tej transakcji Emitent posiada 20 udziałów w spółce Cross Bud Sp. z o.o., które dają 20% głosów na zgromadzeniu wspólników. Zarząd Grupy Abadon Real Estate uznał, że pomimo posiadania 20% udziałów, kontrola nad spółką zostaje zachowana, dlatego będzie ona dalej konsolidowana.

Motywowane jest to specyficznymi warunkami transakcji tj. zakazem zbycia bądź obciążenia sprzedanych udziałów przez nabywcę bez zgody Abadon Real Estate, odroczonym terminem płatności oraz możliwością odkupienia sprzedanych udziałów.

W dniu 15 maja 2017 roku Abadon Real Estate S.A. nabył 100 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Petrofox spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Fugasówce o łącznej wartości nominalnej 5.000 PLN, stanowiących 100% (sto procent) kapitału zakładowego Petrofox, za cenę wynoszącą 14.037 tys. PLN. Tym samym, doszło do pośredniego nabycia (w rozumieniu art. 4 pkt 27 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych) przez Emitenta 3.381.194 akcji w kapitale zakładowym spółki Awbud S.A. W wyniku powyższej transakcji, Emitent posiada obecnie łącznie bezpośrednio i pośrednio 4.162.194 akcji Awbud, co daje 50,49% w kapitale zakładowym Awbud.

W dniu 1 czerwca 2017 roku Abadon Real Estate S.A. nabył w ramach transakcji pakietowej poza systemem notowań ciągłych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (transakcja z dnia 1 czerwca 2017 r., rozliczona w dniu 2 czerwca 2017 r.) 411.000 akcji spółki pod firmą Awbud S.A. z siedzibą w Fugasówce, za łączną cenę 3.083 mln PLN. W wyniku opisanej transakcji Abadon RE posiada bezpośrednio i pośrednio łącznie 4.573.194 akcji Awbud, reprezentujących łącznie 55,48% kapitału zakładowego Awbud, uprawniających łącznie do wykonywania 4.573.194 głosów na Walnych Zgromadzeniach Awbud, stanowiących łącznie 55,48% ogólnej liczby głosów w Awbud.

Wraz z nabyciem Awbud S.A., Abadon Real Estate S.A. nabył spółki zależne od Awbud to jest:

- Instal-Lublin – spółka w 100% zależna od Awbud S.A., wykonująca prace instalacyjne,
- Probau Invest Sp. z o.o. – spółka w 100% zależna od Awbud S.A., prowadzącą działalność inwestycyjną.

W dniu 30 czerwca 2017 roku Abadon Real Estate S.A. nabył 68.750 akcji spółki pod firmą Platforma Mieszkaniowa S.A., stanowiących 68,75% kapitału akcyjnego spółki za cenę 2.470 mln PLN. Jednocześnie dnia 30 czerwca 2017 roku uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w spółce Platforma Mieszkaniowa S.A. podwyższono kapitał w drodze emisji 25.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1 PLN każda akcja. Nowa emisja została objęta przez Abadon Real Estate S.A. po cenie emisyjnej wynoszącej 53,20 PLN za jedną akcję, to jest po łącznej cenie emisyjnej wynoszącej 1 330 tys. PLN i pokrytej wkładem pieniężnym. W wyniku tej operacji zwiększył się udział spółki Abadon Real Estate S.A. w kapitale spółki Platforma Mieszkaniowa S.A. do poziomu 75 %.

W dniu 17.08.2017 roku Abadon Real Estate S.A., za kwotę 3 tys. PLN, objął 75% udziałów w spółce Wybieram To Sp. z o.o.

#### **Zgodność skonsolidowanego sprawozdania finansowego z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, waluta sprawozdawcza oraz zastosowany poziom zaokrągleń.**

Począwszy od 1 stycznia 2007 roku Abadon Real Estate S.A., zgodnie z Uchwałą Nr 4/05/2007 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Abadon Real Estate S.A. z dnia 7 maja 2007 roku (podjętej na podstawie art. 45 ust. 1c ustawy o rachunkowości – w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2007 roku) sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF zatwierdzonymi przez Komisję Europejską.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami Międzynarodowego Standardu Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Komisję Europejską. Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe opiera się na tej samej polityce rachunkowości, jaką zastosowano w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku, sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości/Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz związanych z nimi interpretacji ogłoszonych w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej.

Grupa zastosowała w niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską („MSSF”), obowiązujące na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Zarząd jednostki dominującej Grupy Kapitałowej potwierdza, że prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe w sposób rzetelny przedstawia sytuację finansową, wyniki oraz przepływy środków pieniężnych.

Walutą sprawozdawczą i prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego



jest złoty polski (PLN), a wszystkie kwoty wyrażone są w tysiącach polskich złotych (PLN) (o ile nie wskazano inaczej).

W wyniku prezentacji danych finansowych w tysiącach złotych sumy podsumowań mogą być różne od sumy składników poszczególnych pozycji, a odchylenie nie powinno przekraczać 1 tysiąca złotych.

#### **Zatwierdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Niniejsze śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe ABADON REAL ESTATE SPÓŁKA AKCYJNA zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd pod datą 29 listopada 2017r.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ma prawo wprowadzić zmiany do skonsolidowanego sprawozdania finansowego po dacie jego publikacji do czasu jego zatwierdzenia.

#### **Wskazania, czy sprawozdanie finansowe i porównywalne dane finansowe zawierają dane łączne – jeżeli w skład przedsiębiorstwa Emitenta wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe**

W skład Spółki Abadon Real Estate S.A. ani żadnej spółki z Grupy nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne, które samodzielnie sporządzają sprawozdania finansowe.

## **2. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

## **3. OBSZARY SZACUNKÓW**

Główne szacunki księgowe zostały przedstawione w odpowiednich notach objaśniających do sprawozdania finansowego:

- szacunki w zakresie odpisów aktualizujących należności przedstawił w notcie 4,
- szacunki w zakresie aktywa i rezerwy na podatek odroczony przedstawiono w notcie nr 10,
- szacunki w zakresie wyceny długoterminowych kontraktów budowlanych przedstawiono w notcie nr 5,

Szczegółowy opis przyjętych założeń w poszczególnych obszarach szacunków znajduje się w sprawozdaniu rocznym za 2016 rok.

## B. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### 1. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wariant kalkulacyjny	Nota	Za okres			
		01.01.2017 30.09.2017	01.07.2017 30.09.2017	01.01.2016 30.09.2016	01.07.2016 30.09.2016
<i>Działalność kontynuowana</i>					
<b>Przychody</b>	11	<b>290 062</b>	<b>126 799</b>	<b>39 469</b>	<b>39 469</b>
Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, usług		281 063	125 967	38 960	38 960
Zyski z inwestycji		-	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne		8 999	832	509	509
<b>Koszty</b>	11	<b>269 449</b>	<b>123 574</b>	<b>33 560</b>	<b>33 560</b>
Koszt wytwarzania sprzedanych produktów, towarów i materiałów, usług		245 459	114 087	30 068	30 068
Koszty operacyjne		22 018	8 739	3 170	3 170
Pozostałe koszty operacyjne		1 972	749	322	322
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>20 612</b>	<b>3 225</b>	<b>5 909</b>	<b>5 909</b>
Przychody (koszty) finansowe		1 829	(285)	(16)	(16)
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji		(391)	-	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>22 051</b>	<b>2 940</b>	<b>5 893</b>	<b>5 893</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	10	<b>(4 577)</b>	<b>(1 101)</b>	<b>(1 445)</b>	<b>(1 445)</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>17 474</b>	<b>1 839</b>	<b>4 447</b>	<b>4 447</b>
<i>Działalność zaniechana</i>					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	(246)	70
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>17 474</b>	<b>1 839</b>	<b>4 201</b>	<b>4 517</b>
<b>Zysk (strata) netto, z tego przypadający:</b>		<b>17 474</b>	<b>1 839</b>	<b>4 201</b>	<b>4 517</b>
- akcjonariuszom/udziałowcom podmiotu dominującego		14 329	1 720	2 055	2 371
- akcjonariuszom/udziałowcom mniejszościowym		3 145	120	2 146	2 146
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą przypadający na jednostkę dominującą:</b>	12				
		<b>PLN / akcję</b>			
<i>z działalności kontynuowanej</i>					
- podstawowy		0,51	0,06	0,28	0,37
- rozwodniony		-	-	-	-
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>					
- podstawowy		0,51	0,06	0,31	0,36
- rozwodniony		-	-	-	-
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		-	-	-	-
<b>Suma dochodów całkowitych</b>		<b>17 474</b>	<b>1 839</b>	<b>4 201</b>	<b>4 517</b>

osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

Bielsko-Biała, 29 listopada 2017r.

## 2. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 30.09.2017 ROKU

Aktywa	Nota	na dzień	
		30.09.2017	31.12.2016
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>162 829</b>	<b>42 700</b>
Wartości niematerialne	1	97 038	38 448
Rzeczowe aktywa trwałe	2	11 954	1 251
Nieruchomości inwestycyjne		13 461	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży		1 232	-
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	3	3 520	-
Należności długoterminowe	3,4	9 778	26
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	25 233	2 975
Inne długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		613	-
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>418 079</b>	<b>180 676</b>
Zapasy		3 789	2 684
Należności z tytułu dostaw i usług	3,4	189 211	56 086
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1	-
Kaucje budowlane	3,5	12	7
Pozostałe należności krótkoterminowe	3	6 296	662
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	3	141 628	105 889
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	63
Kontrakty budowlane	5	35 705	1 681
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe		10 177	1 739
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6	31 260	11 866
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>580 908</b>	<b>223 376</b>

osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

Bielsko-Biała, 29 listopada 2017r.

Pasywa	Nota	na dzień	
		30.09.2017	31.12.2016
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>141 267</b>	<b>80 215</b>
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>92 603</b>	<b>77 306</b>
Kapitał podstawowy	7	28 068	28 068
Pozostały kapitał zapasowy		48 015	39 895
Kapitały rezerwowe		2 850	2 850
Wynik finansowy roku obrotowego		14 329	6 493
Niepodzielony wynik finansowy		(658)	-
<b>Udziały mniejszości</b>		<b>48 664</b>	<b>2 909</b>
Udział mniejszości w kapitale podstawowym		2 837	2 836
Udział mniejszości w kapitale zapasowym		42 681	(3 309)
Udział mniejszości w wyniku roku obrotowego		3 146	3 382
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>439 641</b>	<b>143 161</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>85 529</b>	<b>3 591</b>
Długoterminowe kredyty i pożyczki	3,9	2 093	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	3,9	63 214	192
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		15	-
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10	13 200	1 276
Kaucje długoterminowe	5	7 007	2 123
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>354 112</b>	<b>139 570</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	3,9	75 662	15 452
Pozostałe krótkoterminowe zobowiązania finansowe	3,9	46 088	23 726
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8	108 000	22 247
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		239	4 958
Kaucje budowlane	5	3 550	6 414
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		34 456	36 102
Krótkoterminowe rezerwy na zobowiązania z tytułu świadczeń pracowniczych		266	485
Rezerwy krótkoterminowe		5 983	338
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
Kontrakty budowlane	5	33 143	28 878
Przychody przyszłych okresów		46 724	970
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>580 908</b>	<b>223 376</b>

osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

Bielsko-Biała, 29 listopada 2017r.

### 3. SKONSOLIDOWANY RACHUNEK Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES OD 01.01 DO 30.09.2017 ROKU

Metoda pośrednia	Nota	Za okres	
		01.01.2017 30.09.2017	01.01.2016 30.09.2016
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>22 051</b>	<b>5 893</b>
<b>Korekty:</b>		<b>(64 400)</b>	<b>6 122</b>
Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych		1 037	100
Zyski/straty na sprzedaży ŚT i WNiP		(174)	-
Odsetki i inne przychody i koszty finansowe		(1 829)	17
Zmiana stanu rezerw		5 426	-
Zmiana stanu należności handlowych oraz pozostałych należności		(148 518)	(69 930)
Zmiana stanu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań		86 127	40 214
Zmiana stanu zapasów		(1 105)	(2 482)
Zmiana stanu RMK		7 557	19 390
Kapitał pracujący w spółkach zależnych na dzień nabycia udziałów		3 175	18 999
Podatek dochodowy zaptacony		(15 081)	
Inne korekty		(1 015)	(186)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(42 349)</b>	<b>12 015</b>
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		(46 760)	-
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		(291)	-
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(2 085)	-
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		155	
Udzielenie pożyczek (aktywa)		(96 589)	(15 392)
Otrzymanie spłat pożyczek (aktywa)		65 112	-
Otrzymane odsetki		4 493	-
Środki pieniężne w spółkach zależnych na dzień nabycia udziałów		4 155	10 931
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(71 810)</b>	<b>(4 461)</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji		1	-
Spłaty kredytów i pożyczek		(44 951)	(10 644)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		119 896	7 676
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(745)	(77)
Odsetki zaptacone		(3 339)	(640)
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		62 690	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>133 552</b>	<b>(3 685)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności zaniechanej</b>		<b>-</b>	<b>246</b>
<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>		<b>19 394</b>	<b>4 115</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>		<b>19 394</b>	<b>4 115</b>
Środki pieniężne na początek okresu		11 866	5 567
Środki pieniężne na koniec okresu		31 260	9 682

Bielsko-Biała, 29 listopada 2017 r.

osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

## 4. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES OD 01.01 DO 30.09.2017 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał przypadający na udziałowców jednostki dominującej									
	Kapitał przypadający na udziałowców mniejszościowych	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy z tyt. Emisji akcji pow. Ich wart. nominalnej	Pozostały kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Wypłacone zaliczkowo dywidendy	Wynik finansowy netto roku obrotowego	Niepodzielony wynik finansowy	Razem	Kapitał własny razem
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2017</i>										
<b>Saldo na dzień 01.01.2017 roku</b>	<b>2 909</b>	<b>28 068</b>	<b>26 312</b>	<b>13 584</b>	<b>2 850</b>	-	<b>6 493</b>	<b>77 306</b>	<b>80 215</b>	
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2017 roku	3 145	-	-	-	-	-	14 329	14 329	17 474	
Podział wyniku finansowego	-	-	-	7 151	-	-	(7 151)	-	-	
Kapitał mniejszości rozpoznany przy zakupie spółki	41 933	-	-	-	-	-	-	-	41 933	
Transakcje z kapitałami mniejszości	675	-	-	968	-	-	-	968	1 644	
Inne uzgodnienia kapitałów	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Objęcie udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Wyemitowany kapitał	1	-	-	-	-	-	-	-	1	
<b>Saldo na dzień 30.09.2017 roku</b>	<b>48 664</b>	<b>28 068</b>	<b>26 312</b>	<b>21 703</b>	<b>2 850</b>	-	<b>14 329</b>	<b>(658)</b>	<b>92 603</b>	<b>141 267</b>
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2016</i>										
<b>Saldo na dzień 01.01.2016 roku</b>	-	<b>5 752</b>	<b>18 077</b>	<b>14 304</b>	<b>2 850</b>	-	<b>(3 986)</b>	<b>36 997</b>	<b>36 997</b>	
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2016	2 146	-	-	-	-	-	2 055	2 055	4 201	
Podział wyniku finansowego	-	-	-	(3 966)	-	-	-	3 966	-	
Dywidenda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Kapitał mniejszości rozpoznany przy zakupie spółki	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Inne uzgodnienia kapitałów	26 320	-	-	-	-	-	-	(43)	26 276	
Wykup kapitałów mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Wyemitowany kapitał	-	7 066	-	-	-	-	-	7 066	7 066	
<b>Saldo na dzień 30.09.2016</b>	<b>28 466</b>	<b>12 818</b>	<b>18 077</b>	<b>10 338</b>	<b>2 850</b>	-	<b>2 055</b>	<b>(63)</b>	<b>46 075</b>	<b>74 541</b>

Bielsko-Biała, 29 listopada 2017 r.

osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

## C. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### NOTA NR 1 Wartości niematerialne w okresie od 01.01 do 30.09.2017r.

Wyszczególnienie	Wartość firmy	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku</b>	-	-	-	-
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	38 443	-	6	38 449
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	-	-	-	-
Amortyzacja	-	-	(1)	(1)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku</b>	<b>38 443</b>	-	<b>5</b>	<b>38 448</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku</b>	<b>38 443</b>	-	<b>5</b>	<b>38 448</b>
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	55 550	116	2 963	58 628
Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	-	-	-	-
Amortyzacja	-	(11)	(26)	(37)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2017 roku</b>	<b>93 993</b>	<b>105</b>	<b>2 942</b>	<b>97 038</b>
<i>Stan na dzień 31.12.2016 roku</i>				
Wartość bilansowa brutto	38 443	-	6	38 449
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących	-	-	(1)	(1)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>38 443</b>	-	<b>5</b>	<b>38 448</b>
<i>Stan na dzień 30.09.2017 roku</i>				
Wartość bilansowa brutto	93 993	116	2 968	97 076
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących	-	(11)	(26)	(37)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>93 993</b>	<b>105</b>	<b>2 942</b>	<b>97 038</b>

W dniu 20 stycznia 2017 Abadon Real Estate nabył 100 % udziałów w spółce Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp. z o.o. za kwotę 10 tys. PLN. Na dzień nabycia aktywa netto Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp. z o.o. wynosiły (2 078) tys. PLN. W rezultacie Abadon Real Estate rozpoznał 2 088 tys. wartości firmy.

W dniu 15 maja 2017 Abadon Real Estate nabył 100 % udziałów w spółce Petrofox Sp. z o.o., która posiada 41,02% akcji AWBUD S.A. Abadon Real Estate posiadał już wcześniej 9,47% akcji AWBUD. Dzięki temu w dniu 15 maja 2017 uzyskał kontrolę nad AWBUD. Łączna cena za uzyskanie kontroli wyniosła 41 618 tys. PLN. Abadon Real Estate rozpoznał 48 172 tys. PLN wartości firmy oraz 40 810 tys. PLN kapitałów mniejszości. Ze względu na wielkość przejmowany podmiotów w sprawozdaniu za trzy kwartały 2017 roku uwzględniono tylko wstępne rozliczenie transakcji nabycia. Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie ukończono procesu wyceny wartości godziwej przejętych aktywów oraz zobowiązań. Wartości te zostaną ustalone ostatecznie w ciągu 12 miesięcy od daty przejęcia. Abadon Real Estate stosuje metodę pełną przy wyliczaniu wartości firmy.

W dniu 30 czerwca 2017 Abadon Real Estate S.A. nabył 68,75 % akcji spółki Platforma Mieszkaniowa S.A. za kwotę 2 470 tys. PLN. Na dzień nabycia aktywa netto Platforma Mieszkaniowa S.A. wynosiły (1 697) tys. PLN. W rezultacie Abadon Real Estate rozpoznał 5 290 tys. PLN wartości firmy oraz 1 123 tys. PLN kapitałów mniejszości. Abadon Real Estate stosuje metodę pełną przy wyliczaniu wartości firmy. Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie ukończono procesu wyceny wartości godziwej przejętych aktywów oraz zobowiązań. Wartości te zostaną ustalone ostatecznie w ciągu 12 miesięcy od daty przejęcia.

## NOTA NR 2 Rzeczowe aktywa trwałe w okresie od 01.01 do 30.09.2017r.

Wyszczególnienie	Grunty, budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2016 roku</b>	-	-	-	-	-
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	25	95	844	448	1 412
Amortyzacja	(0)	(20)	(193)	(33)	(247)
Pozostałe zmiany	-	-	-	-	-
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31.12.2016 roku</b>	<b>25</b>	<b>74</b>	<b>651</b>	<b>415</b>	<b>1 165</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 01.01.2017 roku</b>	<b>25</b>	<b>74</b>	<b>651</b>	<b>415</b>	<b>1 165</b>
Zwiększenia stanu z tytułu nabycia	7 980	1 225	1 289	88	10 581
Amortyzacja	(205)	(175)	(530)	(90)	(1 000)
Pozostałe zmiany	-	(3)	-	-	(3)
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30.09.2017 roku</b>	<b>7 799</b>	<b>1 121</b>	<b>1 410</b>	<b>413</b>	<b>10 743</b>
					<i>Stan na dzień 31.12.2016 roku</i>
Wartość bilansowa brutto	25	95	844	448	1 412
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących	(0)	(20)	(193)	(33)	(247)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>25</b>	<b>74</b>	<b>651</b>	<b>415</b>	<b>1 165</b>
					<i>Stan na dzień 30.09.2017 roku</i>
Wartość bilansowa brutto	8 005	1 296	1 940	503	11 743
Suma dotychczasowego umorzenia i odpisów aktualizujących	(205)	(175)	(530)	(90)	(1 000)
<b>Wartość bilansowa netto</b>	<b>7 799</b>	<b>1 121</b>	<b>1 410</b>	<b>413</b>	<b>10 743</b>
Wartość bilansowa netto środków trwa-łych na dzień 31.12.2016 roku	25	74	651	415	1 165
Wartość bilansowa netto środków trwałych w budowie na dzień 31.12.2016 roku	86	-	-	-	86
<b>Wartość bilansowa netto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31.12.2016 roku</b>	<b>110</b>	<b>74</b>	<b>651</b>	<b>415</b>	<b>1 251</b>
Wartość bilansowa netto środków trwa-łych na dzień 30.09.2017 roku	7 799	1 121	1 410	413	10 743
Wartość bilansowa netto środków trwałych w budowie na dzień 30.09.2017 roku	1 211	-	-	-	1 211
<b>Wartość bilansowa netto rzeczowych aktywów trwałych na dzień 30.09.2017 roku</b>	<b>9 011</b>	<b>1 121</b>	<b>1 410</b>	<b>413</b>	<b>11 954</b>



## NOTA NR 3 Instrumenty finansowe - na dzień 30.09.2017 roku

Wyszczególnienie	wartość bilansowa na dzień	
	30.09.2017	31.12.2016
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>382 938</b>	<b>174 536</b>
Środki pieniężne	31 260	11 866
Pozostałe należności (długoterminowe)	9 778	26
Pożyczki udzielone (długoterminowe)	3 520	-
Pożyczki udzielone (krótkoterminowe)	141 628	105 889
Należności własne	195 520	56 754
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	1 232	-
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>187 057</b>	<b>39 370</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (długoterminowe)	58	192
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (krótkoterminowe)	298	429
Kredyty i pożyczki oprocentowane (długo i krótkoterminowe)	77 755	15 452
Zobowiązania z tytułu faktoringu	45 790	23 297
Obligacje	63 156	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	-	-

Pozostałe aktywa finansowe stanowią pożyczki udzielone przez jednostkę.

Wartość kredytów i pożyczek uwzględnia wyceny wg skorygowanej ceny nabycia.

## NOTA NR 4 Należności handlowe na dzień 30.09.2017r.

Wyszczególnienie	Kwota należności
<b>Należności z tytułu dostaw i usług wartość netto:</b>	<b>189 211</b>
<b>w tym przed terminem płatności</b>	<b>146 697</b>
<b>w tym po terminie płatności</b>	<b>42 514</b>
do 30 dni po terminie płatności	17 478
od 31 do 60 dni po terminie płatności	10 675
od 61 do 90 dni po terminie płatności	3 128
od 91 do 180 dni po terminie płatności	2 558
od 181 do 365 dni po terminie płatności	3 136
powyżej 365 dni po terminie	5 538
<b>Odpis aktualizujący</b>	<b>20 736</b>
<b>Wartość należności z tytułu dostaw i usług brutto</b>	<b>209 947</b>

## NOTA NR 5 Kontrakty budowlane na dzień 30.09.2017r.

Poniższe dane dotyczą kontraktów wycenianych przez spółki podlegające konsolidacji zgodnie z metodą zaawansowania realizacji umowy o usługę budowlaną.

Wybrane dane bilansowe	30.09.2017	31.12.2016
<i>Aktywa</i>		
Kontrakty budowlane	35 705	1 681
Kaucje	12	7
<i>Zobowiązania</i>		
Kontrakty budowlane	33 143	28 878
Kaucje budowlane długoterminowe	7 007	2 123
Kaucje budowlane krótkoterminowe	3 550	6 414

Wybrane dane z rachunku zysków i strat	01.01.2017 30.09.2017	01.01.2016 30.09.2016
Przychody z tytułu usług długoterminowych	179 978	31 604
Koszty z tytułu usług długoterminowych	164 473	24 092
<b>Zysk brutto</b>	<b>15 505</b>	<b>7 512</b>

## NOTA NR 6 Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 30.09.2017r.

Na dzień bilansowy bieżącego okresu sprawozdawczego i dzień bilansowy poprzedniego okresu sprawozdawczego suma środków pieniężnych Grupy Kapitałowej obejmuje odpowiednio 31 260 tys. PLN i w okresie poprzednim 11 866 tys. PLN.

## NOTA NR 7 Kapitał podstawowy na dzień 30.09.2017r.

Wyszczególnienie	na dzień	
	30.09.2017	31.12.2016
Liczba akcji w sztukach	28 067 522	28 067 522
Wartość nominalna akcji ( w PLN / akcję)	1	1
<b>Kapitał podstawowy w tys. PLN</b>	<b>28 068</b>	<b>28 068</b>

### Akcjonariusze posiadający powyżej 5% głosów na WZA

Na dzień 30.09.2017 struktura akcjonariatu przedstawiała się następująco:

Imię i nazwisko (nazwa)	Liczba akcji zwykłych	Liczba głosów	% głosów na WZA
MURAPOL S.A.	25 458 974	25 458 974	90,71%
Pozostali	2 608 548	2 608 548	9,29%
<b>RAZEM</b>	<b>28 067 522</b>	<b>28 067 522</b>	<b>100,00%</b>

## NOTA NR 8 Zobowiązania handlowe na dzień 30.09.2017 roku

Wyszczególnie	Kwota należności
<b>Należności z tytułu dostaw i usług wartość netto:</b>	<b>108 000</b>
<b>w tym przed terminem płatności</b>	<b>83 168</b>
<b>w tym po terminie płatności</b>	<b>24 832</b>
do 30 dni po terminie płatności	10 606
od 31 do 60 dni po terminie płatności	5 626
od 61 do 90 dni po terminie płatności	3 122
od 91 do 180 dni po terminie płatności	2 429
od 181 do 365 dni po terminie płatności	1 340
powyżej 365 dni po terminie	1 708

## NOTA NR 9 Zobowiązania finansowe na dzień 30.09.2017r.

Wyszczególnienie	Kwota zobowiązania	Stopa procentowa
<b>Kredyty</b>	<b>18 582</b>	<b>X</b>
Bank Spółdzielczy "Silesia" - 001/15/213	4 876	stałe
Bank Spółdzielczy "Silesia" - 001/11/158	6 692	stałe
ING Bank Śląski S.A. - kredyt w rachunku bankowym	6	stałe
Raiffeisen Bank Polska S.A.- kredyt obrotowy odnowialny	1 134	stałe
ING Bank Śląski S.A. - kredyt obrotowy odnowialny	4 000	stałe
ING Bank Śląski S.A. - kredyt w rachunku bankowym	1 997	stałe
Koszty prowizji od kredytów	(122)	stałe
<b>Zobowiązania z tytułu faktoringu</b>	<b>47 864</b>	<b>X</b>
<b>Obligacje</b>	<b>63 156</b>	
<b>Leasingi i pozostałe</b>	<b>1 509</b>	<b>X</b>
<b>Pożyczki</b>	<b>55 910</b>	<b>X</b>
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KRK S.K.	2 447	stałe
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WRO S.K.	527	stałe
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BBA S.K.	738	stałe
Murapol Nord Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Partner S.K.A.	-	stałe
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Deweloper S. K.	395	stałe
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 S. K.	3 126	stałe
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 S. K.	34 638	stałe
Murapol Projekt 3 Sp.z o.o.	5 057	stałe
Murapol S.A.	5 718	stałe
Pozostałe	1 482	stałe
RW Engineering Sp. z o.o.	1 784	stałe
Wycena wg skorygowanej ceny nabycia	36	X
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>187 057</b>	<b>X</b>

## NOTA NR 10 Podatek dochodowy

Główne czynniki obciążenia podatkowego dla działalności kontynuowanej w rachunku zysków i strat

Wyszczególnienie	za okres:	9 miesięcy	3 miesiące	9 miesięcy	3 miesiące
		zakończone 30.09.2017	zakończone 30.09.2017	zakończone 30.09.2016	zakończone 30.09.2016
Bieżący podatek dochodowy		(10 944)	(8 172)	284	284
bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego wykazane w rachunku zysków i strat		(10 944)	(8 172)	284	284
Odroczony podatek dochodowy		6 367	7 071	(1 729)	(1 729)
związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych		6 367	7 071	(1 729)	(1 729)
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>		<b>(4 577)</b>	<b>(1 101)</b>	<b>(1 445)</b>	<b>(1 445)</b>

## NOTA NR 11 Wyjaśnienie przyczyn istotnych zmian w pozycjach przychodów oraz kosztów

W okresie pierwszych 9 miesięcy 2017 roku z stosunku do okresu pierwszych 9 miesięcy 2016 roku istotne zmiany w poszczególnych pozycjach przychodów oraz kosztów wystąpiły w zakresie:

- wzrost przychodów ze sprzedaży o 242 103 tys. PLN wynika ze wzrostu sprzedaży w głównych segmentach, spowodowanych między innymi:
  - przejęciem w trzecim kwartale 2016 roku kontroli nad spółkami: Partner SA (segment usługowy), Cross Bud Spz o.o. (segment handlowy), Murapol Architects Drive Sp.z o.o. (segment usługowy) i w konsekwencji konsolidowaniu ich danych finansowych w ramach Grupy Abadon,
  - przejęciem w drugim kwartale 2017 roku kontroli nad Grupą Awbud (segment usługowy) i w konsekwencji konsolidowaniu jej danych finansowych w Grupie Abadon,
- wzrost kosztów wytworzenia sprzedanych usług, koszt sprzedanych towarów o 215 391 tys. PLN wynika ze wzrostu sprzedaży, opisanego w pkt 1,
- wzrost kosztów operacyjnych o 18 848 tys. PLN wynika z rozwoju Grupy Abadon, kolejne przejęcia spółek, wzrost ilościowy i wartościowy podstawowej działalności operacyjnej powoduje wzrost kosztów ogólnozakładowych

## NOTA NR 12 Zysk przypadający na jedną akcję

Zyski	za okres	
	9 miesięcy zakończone 30.09.2017	9 miesięcy zakończone 30.09.2016
Zysk netto danego roku dla celów wyliczenia zysku na jedną akcję podlegający podziałowi między akcjonariuszy jednostki dominującej	14 329	2 055
Zysk netto z działalności zaniechanej	-	(246)
Zysk netto zannualizowany dla celów wyliczenia zysku na jedną akcję podlegający podziałowi między akcjonariuszy jednostki dominującej	-	-

<i>Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych</i>		
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje (po opodatkowaniu)	-	-
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości zysku rozwodnionego przypadającego na jedną akcję	14 329	2 055
<b>Liczba wyemitowanych akcji</b>		
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości zysku zwykłego na jedną akcję	28 067 522	6 551 481
<i>Efekt rozwodnienia potencjalnej liczby akcji zwykłych</i>		
Opcje na akcje	-	-
Obligacje zamienne na akcje	-	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (dla potrzeb wyliczenia wartości zysku rozwodnionego na jedną akcję)	28 067 522	6 551 481
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk netto danego roku podlegający podziałowi między akcjonariuszy jednostki dominującej	0,51	0,31
Wyłączenie zysku na działalności zaniechanej	-	0,03
Zysk netto z działalności kontynuowanej, po wyłączeniu wyniku na działalności zaniechanej	0,51	0,28
<i>Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych</i>		
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje (po opodatkowaniu)	-	-
Zysk z działalności kontynuowanej wykazanej dla potrzeb wyliczenia wartości zysku rozwodnionego przypadającego na jedną akcję, po wyłączeniu wyniku na działalności zaniechanej	0,51	0,28

## NOTA NR 13 Transakcje jednostki dominującej z podmiotami powiązanymi w okresie od 01.01 do 30.09.2017r.

Wyszczególnienie	od 01.01.2017 do 30.09.2017	od 01.01.2016 do 30.09.2016
Przychody operacyjne	216 888	732
- w tym z/od jednostki dominującej i spółek od niej zależnej	162 616	732
Przychody finansowe z tytułu odsetek	6 094	
- w tym z/od jednostki dominującej i spółek od niej zależnej	4 469	
Przychody finansowe z tytułu zbycia akcji/udziałów		31 078
- w tym z/od jednostki dominującej i spółek od niej zależnej		31 078
Zakupu usług, w tym świadczonych przez członków kierownictwa, towarów, produktów	4 813	
Koszt odsetek	2 029	
- w tym z/od jednostki dominującej i spółek od niej zależnej	1 500	
Należności handlowe	154 152	
- w tym z/od jednostki dominującej i spółek od niej zależnej	110 345	
Należności z tytułu pożyczek	177 212	
- w tym z/od jednostki dominującej i spółek od niej zależnej	141 628	
Zobowiązania handlowe	41 210	
- w tym z/od jednostki dominującej i spółek od niej zależnej	4 267	
Zobowiązania z tytułu pożyczek	89 020	
- w tym z/od jednostki dominującej i spółek od niej zależnej	52 644	

Zgodnie z MSR 24 Spółka dokonała identyfikacji podmiotów powiązanych. Za podmioty powiązane uznano:

- a) jednostkę dominującą i spółki od niej zależne – należy rozumieć jednostkę dominującą Murapol SA i spółki z Grupy Murapol poza spółkami z Grupy Abadon,
- b) członków Rady Nadzorczej
- c) członków kluczowego personelu kierowniczego,
- d) bliskich członków rodziny członków Rady Nadzorczej i personelu kierowniczego pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym
- e) podmioty kontrolowane przez osoby określone w punktach d) i e),

Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	za okres	
	9 miesięcy zakończonych 30.09.2017	9 miesięcy zakończonych 30.09.2016
Wynagrodzenia	348	146
Inne świadczenia	-	-
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>348</b>	<b>165</b>

## NOTA NR 14 Segmenty z działalności w okresie od 01.01 do 30.09.2017r.

Grupa Abadon Real Estate za rok 2017 obejmuje Abadon Real Estate S.A. jako Jednostkę Dominującą oraz jednostki zlokalizowane na terenie Polski. Abadon Real Estate S.A. jest podmiotem wielosegmentowym, odpowiednio zaalokowanym do wszystkich segmentów operacyjnych i funkcji korporacyjnych.

Zasady rachunkowości zastosowane w segmentach operacyjnych są spójne z polityką rachunkowości Grupy kapitałowej opisanej we wprowadzeniu do niniejszego sprawozdania. Grupa posiada biura w Warszawie, Krakowie/Wieliczce, Wrocławiu, Poznaniu, Toruniu, Bielsku-Białej, Gdańsku, Gdyni, Katowicach, Tychach, Siewierzu, Łodzi, Fugasówce i Lublinie. Prowadzi działalność tylko na terenie Polski i w związku z tym na potrzeby zarządcze nie są wyodrębniane segmenty geograficzne. Wyniki segmentów operacyjnych oraz funkcji korporacyjnych to wyniki wygenerowane bez alokacji przychodów i kosztów finansowych oraz kosztów z tytułu podatku dochodowego. Zarząd Abadon Real Estate S.A. ocenia wyniki finansowe segmentów na podstawie wyniku z działalności operacyjnej segmentu powiększonego o amortyzację (EBITDA) i decyduje o przydziale zasobów. Przychody z transakcji z podmiotami zewnętrznymi i transakcje między segmentami realizowane są na warunkach rynkowych. Przychody zewnętrzne segmentu przedstawiane Zarządowi są wyceniane w sposób spójny z zastosowanym w skonsolidowanym sprawozdaniu z zysków lub strat i innych całkowitych dochodów.

W ramach segmentu inwestycyjnego grupa Abadon Real Estate dokonuje inwestycji w udziały i akcje.

Segment działalności usługowej stanowi działalność podstawową grupy Abadon Real Estate nakierowaną na obsługę projektów realizowanych w ramach współpracy z grupą Murapol oraz na realizację sprzedaży do podmiotów zewnętrznych. Działalność usługowa realizowana jest przez spółki: Partner S.A., Murapol Architects Drive Sp. z o.o., Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o., WHIZZ S.A., Major Facility Management Sp. z o.o., Turnkey Home Desing Sp. z o.o., Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp. z o.o. oraz grupę Awbud. W trzecim kwartale 2017 roku aktywa i pasywa przypisane do segmentu działalności usługowej zwiększono o pozycje bilansowe spółki

dominującej Abadon Real Estate SA w ramach realizacji usług wynikających z umów o przejęcie ryzyka przedsięwzięć deweloperskich, szerzej opisanych w dodatkowych objaśnieniach (sekcja D). Segment ten odpowiada za 86 proc. przychodów wypracowanych przez Grupę w trzech kwartałach 2017 r.

Segment działalności handlowej stanowi działalność pomocniczą grupy Abadon Real Estate nakierowaną na obsługę projektów realizowanych w ramach segmentu usługowego oraz na realizację sprzedaży do podmiotów zewnętrznych. Działalność handlowa realizowana jest przez Cross Bud Sp. z o.o.

Segment ten odpowiada za 14 proc. przychodów wypracowanych przez Grupę w trzech kwartałach 2017 r.

Segment pozostały prezentowany w okresie porównawczym jest pozostałością po poprzedniej działalności grupy Abadon Real Estate (Variant).

Okres od 01.01.2017 do 30.09.2017	Segment działalności inwestycyjnej	Segment działalności handlowej	Segment działalności usługowej	Funkcje korporacyjne	Wyłączenia	Razem
Sprzedaż zewnętrzna	-	48 721	240 524	-	(8 182)	281 063
Sprzedaż między segmentami	-	45 146	943	-	(46 090))	-
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>	-	<b>93 868</b>	<b>241 467</b>	-	<b>(54 272)</b>	<b>281 063</b>
<b>Koszty operacyjne ogółem</b>	-	<b>(90 889)</b>	<b>(230 312)</b>	<b>(548)</b>	<b>54 272</b>	<b>(267 477)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	-	206	8 791	2	-	9 000
Pozostałe koszty operacyjne	(372)	(199)	(1 401)	-	-	(1 972)
<b>Zysk/strata operacyjna segmentu</b>	<b>(372)</b>	<b>2 985</b>	<b>18 545</b>	<b>(546)</b>	-	<b>20 612</b>
Przychody i koszty finansowe netto	(710)	(941)	3 739	(649)	-	1 439
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>(1 082)</b>	<b>2 044</b>	<b>22 284</b>	<b>(1 194)</b>	-	<b>22 051</b>
Podatek dochodowy	(10)	(385)	(3 737)	(445)	-	(4 577)
<b>Zysk netto</b>	<b>(1 092)</b>	<b>1 659</b>	<b>18 547</b>	<b>(1 639)</b>	-	<b>17 474</b>
Amortyzacja	-	431	606	-	-	1 037
EBITDA	(362)	3 393	19 151	(545)	-	21 649

Okres od 01.01.2016 do 30.09.2016	Segment działalności inwestycyjnej	Segment działalności handlowej	Segment działalności usługowej	Funkcje korporacyjne	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Sprzedaż zewnętrzna	-	7 470	31 489	-	-	-	38 960
Sprzedaż między segmentami	-	5 036	199	-	-	(5 235)	-
<b>Przychody ze sprzedaży ogółem</b>	-	<b>12 506</b>	<b>31 689</b>	-	-	<b>(5 235)</b>	<b>38 960</b>
<b>Koszty operacyjne ogółem</b>	-	<b>(11 887)</b>	<b>(26 233)</b>	<b>(344)</b>	-	<b>5 235</b>	<b>(33 229)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	-	0	509	-	-	-	510
Pozostałe koszty operacyjne	-	(1)	(330)	-	-	-	(331)
<b>Zysk/strata operacyjna segmentu</b>	-	<b>619</b>	<b>5 635</b>	<b>(344)</b>	-	-	<b>5 910</b>
Przychody i koszty finansowe netto	-	(305)	282	7	-	-	(16)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	-	<b>314</b>	<b>5 916</b>	<b>(337)</b>	-	-	<b>5 893</b>
Podatek dochodowy	-	(65)	(1 542)	161	-	-	(1 446)
<b>Zysk netto</b>	-	<b>250</b>	<b>4 374</b>	<b>(176)</b>	<b>(246)</b>	-	<b>4 201</b>
Amortyzacja	-	92	9	-	-	-	100
EBITDA	-	711	5 643	(344)	-	-	6 010



*Aktywa, zobowiązania i kapitały własne w podziale na segmenty operacyjne*

Na dzień 30.09.2017	Segment działalności inwestycyjnej	Segment działalności handlowej	Segment działalności usługowej	Funkcje korporacyjne	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
<b>Aktywa</b>	103 545	61 816	454 320	93 913	-	(132 686)	<b>590 908</b>
<b>Zobowiązania</b>	131 030	56 033	332 672	555	-	(80 650)	<b>439 641</b>
<b>Kapitał własny</b>	(27 486)	5 783	121 648	93 358	-	(52 036)	<b>141 267</b>

Na dzień 31.12.2016	Segment działalności inwestycyjnej	Segment działalności handlowej	Segment działalności usługowej	Funkcje korporacyjne	Działalność zaniechana	Wyłączenia	Razem
<b>Aktywa</b>	60 554	34 602	163 705	5 370	1 131	(41 986)	<b>223 376</b>
<b>Zobowiązania</b>	-	30 478	132 230	77	-	(19 874)	<b>143 161</b>
<b>Kapitał własny</b>	60 554	4 124	31 474	5 293	1 131	(22 111)	<b>80 215</b>

## D. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy za trzy kwartały 2017 roku wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących

W styczniu 2017 roku do Grupy Abadon Real Estate została włączona spółka Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp. z o.o., oferująca obsługę sprzedaży projektów inwestycyjnych i wsparcie kredytowe świadczone klientom finansującym zakup mieszkania kredytem bankowym.

11 kwietnia 2017 roku Abadon Real Estate S.A. podpisała list intencyjny z Murapol S.A., na mocy którego Murapol zadeklarował, że spółki od niego zależne, które pozyskują środki zainwestowane przez MURAPOL HRE FIZAN na zakup lub refinansowanie zakupu gruntów pod realizację projektów deweloperskich, będą zlecały kompleksową obsługę realizacji Grupie Abadon Real Estate S.A. W ramach obsługi Abadon RE, lub spółki zależne od niego, będą świadczyły w szczególności usługi obejmujące wyszukanie gruntów, ich analizę prawno-geologiczną, akwizycję, uregulowanie niezbędnych procedur formalno-prawnych, budowę i komercjalizację, a także obsługę posprzedażową. Grupa Abadon Real Estate zamierza wypracować co najmniej 400 mln zł przychodów, w ciągu najbliższych pięciu lat, ze świadczenia kompleksowej obsługi projektów nieruchomościowych, które powstaną na gruntach zakupionych ze środków pochodzących od inwestorów Murapol HRE FIZAN.

W maju 2017 roku Abadon Real Estate S.A. sfinalizowała transakcję przejęcia Grupy Awbud, specjalizującej się w kompleksowej obsłudze inwestycji z obszaru budownictwa przemysłowego, ekologii i energetyki. Grupa Awbud posiada 28-letnie doświadczenie w realizacji projektów w systemie generalnego wykonawstwa (budowa, rozbudowa, przebudowa i rewitalizacja) obiektów komercyjnych (magazynowych, handlowych i biurowych), obiektów ochrony środowiska i energetyki odnawialnej oraz obiektów przemysłowych (od hutnictwa, energetyki do branży spożywczej i farmaceutycznej). Efektem włączenia Awbudu do Grupy Abadon RE jest powstanie grupy skupiającej ponad 40 sekcji biznesowych, podmiotu cechującego się zdywersyfikowanym portfelem zleceń, a docelowo przewagą udziału zamówień od podmiotów niepowiązanych w dwóch największych obszarach funkcjonowania Grupy Abadon Real Estate – w generalnym wykonawstwie oraz handlu materiałami budowlanymi. Efektem połączenia potencjału obu podmiotów jest również powstanie jednego z największych na rynku zespołów architektów, projektantów i specjalistów od przygotowywania inwestycji, posiadającego bogate doświadczenie w realizacji zaawansowanych projektów na rynku nieruchomościowym.

31 maja 2017 r. Abadon RE wyemitował obligacje serii 010, łącznej wartości nominalnej 50 mln PLN.

6 lipca 2017 r. Abadon RE wyemitował obligacje serii 011, łącznej wartości nominalnej 15 mln PLN.

24 sierpnia 2017 roku Abadon RE zawarł 10 umów o przejęcie ryzyka przedsięwzięć deweloperskich ze spółkami z grupy Murapol. W wyniku powyższego Abadon RE zobowiązał się za wynagrodzeniem zapewnić prawidłową i kompleksową realizację przedsięwzięć deweloperskich w określonym przez strony umów harmonogramie podlegającym etapowaniu. Łączne wynagrodzenie Emitenta wynosi 68.300.000,00 PLN netto. Przychody z tytułu w/w usług będą ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka Abadon Real Estate SA uzyska korzyści ekonomiczne związane z tymi transakcjami. Przychody będą ujęte mnemonicie, niezależnie od otrzymanych płatności. Przychody będą ujmowane w okresie, w którym zostaną wyświadczone usługi, w oparciu o stopień zaawansowania konkretnej umowy, określony na podstawie stosunku faktycznie wykonanych prac

do całości usług do wykonania. Na dzień 30 września 2017 roku spółka Abadon Real Estate S.A. nie ujęła w rachunku z całkowitych dochodów, przychodów w zakresie w/w umów.

30 sierpnia 2017 roku Abadon RE zawarł umowy sprzedaży wierzytelności dot. przejęcia ryzyk realizacji przedsięwzięć deweloperskich z Trigon Profit XXV FIZ i Trigon Profit XXVI FIZ. Sprzedaży podlegały wszystkie wierzytelności wynikające z umów podpisanych 24 sierpnia 2017 roku.

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

Według wiedzy Zarządu, w omawianym okresie nie wystąpiły czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze, mające znaczący wpływ na prezentowane wyniki finansowe Grupy.

### **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**

31 maja 2017 roku Abadon Real Estate dokonał emisji i przydziału obligacji na okaziciela serii 010 o łącznej wartości nominalnej 50.000.000,00 PLN. Obligacje są oprocentowane 5% w skali roku. Okres odsetkowy wynosi 3 miesiące a okres zapadalności 36 miesięcy. Obligacje były wyemitowane z 3% dyskontem.

6 lipca 2017 roku Abadon Real Estate dokonał emisji i przydziału obligacji na okaziciela serii 011 o łącznej wartości nominalnej 15.000.000,00 PLN. Obligacje są oprocentowane 5% w skali roku. Okres odsetkowy wynosi 3 miesiące a okres zapadalności 36 miesięcy. Obligacje były wyemitowane z 5% dyskontem.

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

W III kwartale 2017 roku Abadon Real Estate S.A. nie wypłaciła ani nie zadeklarowała wypłaty dywidendy.

### **Wskazanie zdarzeń, które wystąpiły po dniu 30 września 2017 roku, nieujętych w tym sprawozdaniu, a mogących w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Grupy**

W okresie po 30 września 2017 roku do dnia publikacji raportu wystąpiły następujące zdarzenia mogące w istotny sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe prezentowane przez Grupę.:

W dniu 10 października 2017 roku w wyniku wezwania, dnia 11 października 2017 roku rozliczenia wezwania na akcje Awbud S.A., Abadon Real Estate S.A. nabył 867 150 akcji Awbud S.A.. Po rozliczeniu transakcji Emitent skutecznie nabył Akcje i posiada bezpośrednio (2.059.150 akcji) oraz pośrednio poprzez Petrofox (który posiada 3.381.194 akcje), czyli łącznie: 5.440.344 (pięć milionów czterysta czterdzieści tysięcy trzysta czterdzieści cztery) akcje AWBUD, reprezentujące łącznie 66%

kapitału zakładowego AWBUD, uprawniające łącznie do wykonywania 5.440.344 (pięć milionów czterysta czterdzieści tysięcy trzysta czterdzieści cztery) głosów na Walnym Zgromadzeniu AWBUD, stanowiące łącznie 66% ogólnej liczby głosów w Awbud.

W dniu 10 października 2017 roku doszło do zawarcie przez Abadon Real Estate SA (Emitent) 22 umów dotyczących realizacji przedsięwzięć deweloperskich z niżej wymienionymi podmiotami:

1. Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS: 0000572490) za łącznym wynagrodzeniem w kwocie 23.935.000 zł netto powiększonej o podatek VAT;
2. Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS: 0000613471) za łącznym wynagrodzeniem w kwocie 22.916.000 zł netto powiększonej o podatek VAT;
3. Murapol Smidowicza spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS: 0000654555) za łącznym wynagrodzeniem w kwocie 9.399.000 zł netto powiększonej o podatek VAT;
4. Murapol Jaśkowa Dolina spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS: 0000630678) za wynagrodzeniem w kwocie 9.050.000 zł netto powiększonej o podatek VAT;
5. Murapol Projekt 27 spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS: 0000662682) za wynagrodzeniem w kwocie 18.950.000 zł netto powiększonej o podatek VAT;
6. Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Deweloper spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS: 0000567760) za wynagrodzeniem w kwocie 4.650.000 zł netto powiększonej o podatek VAT;
7. Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS: 0000611548) za wynagrodzeniem w kwocie 22.600.000 zł netto powiększonej o podatek VAT;
8. Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS: 0000611859) za wynagrodzeniem w kwocie 13.850.000 zł netto powiększonej o podatek VAT;
9. Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS: 0000568062) za wynagrodzeniem w kwocie 9.387.000 zł netto powiększonej o podatek VAT.

W wyniku zawarcia wyżej wymienionych umów, Emitent zobowiązał się za wynagrodzeniem zapewnić prawidłową i kompleksową realizację przedsięwzięć deweloperskich w określonym przez strony umów harmonogramie podlegającym etapowaniu

W dniu 11 października 2017 roku Abadon Real Estate SA (jako sprzedający) zawarł z:

1. Trigon Profit XXV Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym z siedzibą w Warszawie, wpisanym do Rejestru Funduszy Inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie pod pozycją RFI 1500 (jako Kupującym), przy współudziale (jako Dłużników):
  - Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS: 0000572490),
  - Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS: 0000613471),
  - Murapol Smidowicza spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS: 0000654555),

a także z:

2. 2Trigon Profit XXVI Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym z siedzibą w Warszawie,

wpisanym do Rejestru Funduszy Inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie pod pozycją RFI 1507 (jako Kupującym), przy współudziale (jako Dłużników):

- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS: 0000613471),
- Murapol Projekt 27 spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS: 0000662682),
- Murapol Jaśkowa Dolina spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS: 0000630678),

osiem umów sprzedaży (cesji) wierzytelności, których przedmiotem jest sprzedaż przez Emitenta na rzecz Kupujących wierzytelności o zapłatę wynagrodzenia na gruncie umów w przedmiocie realizacji przedsięwzięć deweloperskich zawartych pomiędzy Emitentem a Dłużnikami. W wyniku powyższych czynności prawnych Emitent zbył na rzecz Kupujących wierzytelności wobec Dłużników:

1. Murapol Jaśkowa Dolina Sp. z o.o. za cenę 9.440.000,00 zł brutto;
2. Murapol Smidowicza Sp. z o.o. za łączną cenę 2.707.000,00 zł brutto;
3. Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 sp.k. za łączną cenę 9.509.000,00 zł brutto;
4. Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 sp.k. za łączną cenę 13.078.000,00 zł brutto;
5. Murapol Projekt 27 Sp. z o.o. za cenę 11.839.000,00 zł brutto.

Przejęcie wierzytelności na Kupujących nastąpi ze skutkiem na dzień uznania rachunku bankowego Emitenta cenami sprzedaży za poszczególne wierzytelności Kupujący zobowiązali się zapłacić Emitentowi ceny sprzedaży w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia zawarcia umów sprzedaży wierzytelności. Umowy sprzedaży wierzytelności dotyczą wierzytelności Emitenta wobec Dłużników, które powstały w związku z ważnym i skutecznym zawarciem w dniu 10.10.2017 r. Umów o Zastępstwo Inwestycyjne

W dniu 18 października 2017 r. Abadon Real Estate SA (Emitent) zawarł z:

1. Trigon Profit XXVII Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym z siedzibą w Warszawie, wpisany do Rejestru Funduszy Inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie pod pozycją RFI 1509 (jako Kupującym), przy współudziale (jako Dłużników):

- Murapol Smidowicza spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000654555),
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Deweloper spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000567760),
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000572490),
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000613471),
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000611548)

a także z:

2. Trigon Profit XXVIII Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym z siedzibą w Warszawie, wpisany do Rejestru Funduszy Inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie pod pozycją RFI 1514 (jako Kupującym), przy współudziale (jako Dłużników):

- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000568062),
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000572490),

- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000613471),
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000611548),
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000611859),
- Murapol Projekt 27 spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000662682),

czternaście (14) umów sprzedaży (cesji) wierzytelności, których przedmiotem jest sprzedaż przez Emitenta na rzecz Kupujących wierzytelności o zapłatę wynagrodzenia na gruncie umów w przedmiocie realizacji przedsięwzięć deweloperskich zawartych pomiędzy Emitentem a Dłużnikami. W wyniku powyższych czynności prawnych Emitent zbył na rzecz Kupujących wierzytelności wobec Dłużników:

1. Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 sp.k. za cenę 9.433.000 zł brutto;
2. Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 sp.k. za cenę 15.120.000 zł brutto;
3. Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 sp.k. za cenę 10.549.000 zł brutto;
4. Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 sp.k. za cenę 22.823.000 zł brutto;
5. Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 sp.k. za cenę 13.918.000 zł brutto;
6. Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Deweloper sp.k. za cenę 4.730.000 zł brutto;
7. Murapol Smidowicza sp. z o.o. za łączną cenę 6.961.000 zł brutto;
8. Murapol Projekt 27 sp. z o.o. za cenę 7.637.000 zł brutto.

Przejście wierzytelności na Kupujących nastąpi ze skutkiem na dzień uznania rachunku bankowego Emitenta cenami sprzedaży za poszczególne wierzytelności. Kupujący zobowiązali się zapłacić Emitentowi ceny sprzedaży w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia zawarcia umów sprzedaży wierzytelności.

Umowy sprzedaży wierzytelności dotyczą wierzytelności Emitenta wobec Dłużników, które powstały w związku z ważnym i skutecznym zawarciem w dniu 10 października 2017 r. Umów o Zastępstwo Inwestycyjne, o których mowa powyżej.

W dniu 25 października 2017 roku Abadon Real Estate SA udzielił na rzecz Murapol Projekt 35 Sp.z o.o. pożyczki w wysokości 8 770 tys. PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe, termin zwrotu: 24 października 2018 r.

W dniu 31 października 2017 roku Abadon Real Estate SA udzielił na rzecz Westini Sp.z o.o. pożyczki w wysokości 34 400 tys. PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe, termin zwrotu: 30 października 2018r.

W dniu 2 listopada 2017 roku Abadon Real Estate SA udzielił na rzecz Murapol Projekt Spz o.o. 8 Sp.K. pożyczki w wysokości 6 150 tys. PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe, termin zwrotu: 31 października 2018r.

W dniu 16 listopada 2017 roku spółka z Grupy Abadon: Awbud SA w Fugasówce, jako Generalny Wykonawca, zawarła z spółką Vista Development Sp.z o.o. jako Inwestorem, umowę której przedmiotem jest wykonanie gotowych do użytkowania budynków wraz z otoczeniem i infrastrukturą zewnętrzną. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy wynosi 29 300 tys. PLN netto.

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

W roku 2017 roku nastąpiły zmiany w strukturze zobowiązań warunkowych. W związku z przejściem grupy Awbud, w sprawozdaniu za trzeci kwartał zaprezentowane zobowiązania warunkowe związane z działalnością grupy Awbud w łącznej kwocie 48 135 tys. PLN oraz aktywów warunkowych w kwocie 10 606 tys. PLN.

W wyniku zawarcia, w dniu 24 sierpnia 2017 roku, przez Abadon Real Estate SA umów w przedmiocie przejścia ryzyka realizacji przedsięwzięć deweloperskich (o których mowa w sekcji D:Dodatkowych wyjaśnieniach: Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy za trzy kwartały 2017 roku wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących), w przypadku braku realizacji przez Emitenta obowiązków wynikających z przedmiotowych umów, każdej Spółce Celowej (drugiej stronie umowy) przysługuje uprawnienie do zadania zapłaty kary umownej, których zapłatę Emitent zabezpieczył poddaniem się egzekucji z trybie art. 777&1 pkt 5 KPC.

## **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 okresie trzech kwartałów 2017 roku na skutek przejścia spółki Home Credit Group Finance i Nieruchomości Sp. z o.o. grupa Abadon Real Estate uzupełniła swoje kompetencje w obsłudze na rynku nieruchomościowym o usługę komercjalizacji oraz pośrednictwo kredytowe.

W wyniku sfinalizowania, w pierwszym półroczu 2017 roku, przejęcia Grupy Awbud, Grupa Abadon Real Estate zwiększyła zakres oferowanych usług z obszaru budownictwa po kompleksową obsługę inwestycji z obszaru budownictwa przemysłowego, ekologii i energetyki. Grupa Awbud posiada 28-letnie doświadczenie w realizacji projektów w systemie generalnego wykonawstwa (budowa, rozbudowa, przebudowa i rewitalizacja) obiektów komercyjnych (magazynowych, handlowych i biurowych), obiektów ochrony środowiska i energetyki odnawialnej oraz obiektów przemysłowych (od hutnictwa, energetyki do branży spożywczej i farmaceutycznej). Efektem włączenia Awbudu do Grupy Abadon RE jest powstanie grupy skupiającej ponad 40 sekcji biznesowych, podmiotu cechującego się zdywersyfikowanym portfelem zleceń, a docelowo przewagą udziału zamówień od podmiotów niepowiązanych w dwóch największych obszarach funkcjonowania Grupy Abadon Real Estate – w generalnym wykonawstwie oraz handlu materiałami budowlanymi. Efektem połączenia potencjału obu podmiotów jest również powstanie jednego z największych na rynku zespołów architektów, projektantów i specjalistów od przygotowywania inwestycji, posiadającego bogate doświadczenie w realizacji zaawansowanych projektów na rynku nieruchomościowym.

## **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 kwartalnym 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.

### **Informacje o zawarciu przez podmiot dominujący lub jednostkę od niego zależną jednej lub wielu transakcji z podmiotami powiązanymi, jeżeli pojedynczo lub łącznie są one istotne i zostały zawarte na warunkach innych niż rynkowe**

W omawianym okresie nie zostały zawarte tego typu transakcje n warunkach innych niż rynkowe.

### **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**

Łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji dla jednego podmiotu, stanowiących co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta wynosi 7 876 007,67 PLN dla Instal-Lublin Sp. z o.o.

W wyniku zawarcia, w dniu 24 sierpnia 2017 roku, przez Abadon Real Estate SA umów w przedmiocie przejęcia ryzyka realizacji przedsięwzięć deweloperskich (o których mowa w sekcji D:Dodatkowych wyjaśnieniach: Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy za trzy kwartały 2017 roku wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących), w przypadku braku realizacji przez Emitenta obowiązków wynikających z przedmiotowych umów, każdej Spółce Celowej (drugiej stronie umowy) przysługuje uprawnienie do zadania zapłaty kary umownej, których zapłatę Emitent zabezpieczył poddaniem się egzekucji z trybie art. 777&1 pkt 5 KPC.

### **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**

W dniu 15 maja 2017 roku Emitent nabył pośrednio 50,49% akcji w spółce Awbud S.A.. W dniu 1 czerwca 2017 roku Emitent nabył kolejne 4,99% akcji Awbud S.A..

W wyniku tych transakcji, na dzień 30.09.2017 roku, Emitent posiada obecnie łącznie pośrednio i bezpośrednio 55,48% w kapitale zakładowym Awbud S.A. Oznacza to, że Abadon Real Estate S.A. posiada kontrolę nad Awbud S.A. i konsoliduje dane finansowe Awbud S.A. w swoich skonsolidowanych sprawozdaniach. W trzecim kwartale Grupa Awbud będzie już konsolidowana



przez pełne trzy miesiące, w przeciwieństwie do drugiego kwartału, gdzie konsolidacja obejmowała tylko miesiąc czerwiec. Roczny obrót Grupy Kapitałowej Awbud za rok 2016 wyniósł 268 mln PLN, a zysk netto 2,9 mln PLN.

### **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.

Podpis osoby sporządzającej  
Sprawozdanie Finansowe

**Agnieszka Wiśniewska**

Prezes Zarządu  
Murapol Centrum Usług Wspólnych  
Sp. z o.o

podpis

Podpisy Członków Zarządu

**Michał Sapota**

Prezes Zarządu

podpis

**Nikodem Iskra**

Wiceprezes Zarządu

podpis

**Michał Feist**

Wiceprezes Zarządu

podpis

ABADON  
REAL ESTATE

**ABADON REAL ESTATE S.A.**

43-300 Bielsko-Biała

ul. Partyzantów 49

[ri@abaddonre.pl](mailto:ri@abaddonre.pl)

[www.abaddonre.pl](http://www.abaddonre.pl)



# ABADON

## REAL ESTATE

**ABADON REAL ESTATE S.A.**

**SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

za okres od 1 stycznia do 30 września 2017 roku  
zgodnie z międzynarodowymi standardami  
sprawozdawczości finansowej

## Wybrane dane finansowe wraz z przeliczeniem na euro

Wybrane dane finansowe prezentowane w sprawozdaniu finansowym przeliczono na walutę Euro w następujący sposób:

Pozycje dotyczące rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za bieżący okres sprawozdawczy (w nawiasie za poprzedni okres sprawozdawczy) przeliczono według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ogłaszanych przez NBP obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca roku.

Kurs ten wyniósł 1 EURO = 4,2566 PLN (1 EURO = 4,3688 PLN).

Pozycje bilansowe przeliczono według średniego kursu ogłoszonego przez NBP, obowiązującego na dzień bilansowy bieżącego okresu sprawozdawczego (w nawiasie za poprzedni okres sprawozdawczy).

Kurs ten wyniósł 1 EURO = 4,3091 PLN (1 EURO = 4,4240 PLN).

### Wybrane dane finansowe spółki Abadon Real Estate S.A.

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	30.09.2017	30.09.2016	30.09.2017	30.09.2016
Przychody ze sprzedaży	2	-	0	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	(546)	(139)	(128)	(32)
Zysk (strata) brutto	(1 194)	(123)	(281)	(28)
Zysk (strata) netto	(1 639)	252	(385)	58
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej	30 649	(186)	7 200	(43)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej	(119 714)	(284)	(28 124)	(65)
Przepływy środków pieniężnych netto z działalności finansowej	108 633	-	25 521	-
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	19 628	2 295	4 611	525
Zysk (strata) przypadający na jedną akcję (w PLN / EUR)	(0,06)	0,04	(0,01)	0,00

Wyszczególnienie	PLN		EUR	
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
Aktywa razem	224 043	67 054	51 993	15 157
Zobowiązania długoterminowe	65 329	-	15 161	-
Zobowiązania krótkoterminowe	93 376	77	21 669	17
Kapitał własny	65 338	66 977	15 163	15 140
Kapitał zakładowy	28 068	28 068	6 514	6 344
Liczba akcji	28 067 522	28 067 522	28 067 522	28 067 522
Wartość księgową na jedną akcję (w PLN / EUR)	2,33	2,39	0,54	0,54

## Spis treści

<b>ŚRODROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....</b>	<b>3</b>
1. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	3
2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 30.09.2017 ROKU .....	4
3. ŚRODROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES OD 01.01 DO 30.09.2017 ROKU.....	5
4. ŚRODROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM NA ZA OKRES OD 01.01 DO 30.09.2017 ROKU.....	6
5. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE.....	7
1. Informacje ogólne .....	7
2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	7
3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości .....	8
4. Obszary szacunków .....	8
5. Sezonowość działalności.....	8
6. Informacje dotyczące segmentów działalności .....	9
7. Informacje o inwestycjach w jednostkach zależnych i aktywach finansowych dostępnych do sprzedaży .....	9
8. Zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki .....	9
9. Należności długoterminowe.....	11
10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	11
11. Instrumenty finansowe.....	11
12. Kapitał podstawowy .....	12
13. Emisje dłużnych papierów wartościowych .....	12
14. Zobowiązania finansowe .....	13
15. Dywidendy wypłacone i zaproponowanie do wypłaty.....	13
16. Przychody przyszłych okresów.....	13
17. Podatek dochodowy .....	15
18. Istotne zmiany w pozycjach przychodów oraz kosztów .....	15
19. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym .....	16
20. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe .....	16
21. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	16
22. Zysk przypadający na jedną akcję.....	17
23. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym .....	18

## ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### 1. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Wariant kalkulacyjny	Nota	Za okres			
		9 miesięcy kończący się 30.09.2017	3 miesiące kończący się 30.09.2017	9 miesięcy kończący się 30.09.2016	3 miesiące kończący się 30.09.2016
<i>Działalność kontynuowana</i>					
<b>Przychody</b>	18	<b>2</b>	-	-	-
Przychody ze sprzedaży produktów , towarów i materiałów , usług		-	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne		2	-	-	-
<b>Koszty</b>	18	<b>548</b>	<b>237</b>	<b>139</b>	<b>139</b>
Koszt wytwarzania sprzedanych produktów, towarów, materiałów i usług		-	-	-	-
Koszty operacyjne		548	237	139	139
Pozostałe koszty operacyjne		-	-	-	-
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(546)</b>	<b>(237)</b>	<b>(139)</b>	<b>(139)</b>
Przychody (koszty) finansowe		(648)	(418)	16	16
Pozostałe zyski (straty) z inwestycji		-	-	-	-
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(1 194)</b>	<b>(655)</b>	<b>(123)</b>	<b>(123)</b>
<b>Podatek dochodowy</b>	17	<b>(445)</b>	<b>(594)</b>	<b>(54)</b>	<b>34</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(1 639)</b>	<b>(1 249)</b>	<b>(177)</b>	<b>(89)</b>
<i>Działalność zaniechana</i>					
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>	18	-	-	<b>429</b>	<b>(17)</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>(1 639)</b>	<b>(1 249)</b>	<b>252</b>	<b>(106)</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą</b>		PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję	PLN / akcję
<i>z działalności kontynuowanej</i>					
- podstawowy	22	(0,06)	(0,04)	(0,03)	(0,02)
- rozwodniony		-	-	-	-
<i>z działalności kontynuowanej i zaniechanej</i>					
- podstawowy	22	(0,06)	(0,04)	0,04	(0,02)
- rozwodniony		-	-	-	-
<b>Pozostałe całkowite dochody</b>		-	-	-	-
Zmiany w nadwyżce z przeszacowania		-	-	-	-
Ujęcie innych skutków lat ubiegłych		-	-	-	-
Zyski (straty) aktuarialne z programów		-	-	-	-
Aktywo na podatek odroczony z tytułu		-	-	-	-
<b>Suma dochodów całkowitych</b>		<b>(1 639)</b>	<b>(1 249)</b>	<b>252</b>	<b>(106)</b>

osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

Bielsko-Biała, 29 listopada 2017 r.

## 2. ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ NA DZIEŃ 30.09.2017 ROKU

Wyszczególnienie	na dzień		
	NOTY	30.09.2017	31.12.2016
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>103 375</b>	<b>61 687</b>
Inwestycje w spółki zależne	7, 11	82 814	60 554
Należności długoterminowe	9, 11	9 726	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku		10 835	1 133
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>120 668</b>	<b>5 367</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	11	4	-
Pozostałe należności krótkoterminowe	11	1 506	12
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	63
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	11	94 231	-
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe		11	4
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10, 11	24 916	5 288
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>224 043</b>	<b>67 054</b>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>		<b>65 339</b>	<b>66 977</b>
Kapitał podstawowy		28 068	28 068
Pozostały kapitał zapasowy		36 060	35 911
Kapitały rezerwowe		2 850	2 850
Wynik finansowy roku obrotowego		(1 639)	148
Niepodzielony wynik finansowy		-	-
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>158 704</b>	<b>77</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>65 328</b>	<b>-</b>
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	11, 13	63 156	-
Rezerwa z tytułu podatku dochodowego		2 172	-
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>93 376</b>	<b>77</b>
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	11, 14	47 678	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	11	-	45
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	11	32	32
Zobowiązania związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do		-	-
Przychody przyszłych okresów	16	45 666	-
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>224 043</b>	<b>67 054</b>

osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

Bielsko-Biała, 29 listopada 2017 r.



### 3. ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES OD 01.01 DO 30.09.2017 ROKU

Metoda pośrednia	za okres		
	NOTY	9 miesięcy kończący się 30.09.2017	9 miesięcy kończący się 30.09.2016
<i>Przeływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</i>			
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>(1 194)</b>	<b>(123)</b>
<b>Korekty:</b>		<b>31 843</b>	<b>(63)</b>
Amortyzacja środków trwałych i wartości		-	-
Zyski/straty na sprzedaży ŚT i WNiP		-	-
Odsetki i inne przychody i koszty finansowe		636	(16)
Zmiana stanu rezerw		-	-
Zmiana stanu należności handlowych oraz pozostałych należności		(6 498)	(89)
Zmiana stanu zobowiązań handlowych oraz pozostałych zobowiązań		(45)	42
Zmiana stanu RMK		45 658	-
Podatek dochodowy zapłacony		(7 974)	-
Inne korekty		66	-
<b>Przeływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>30 649</b>	<b>(186)</b>
<i>Przeływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</i>			
Udzielenie pożyczek (aktywa)		(93 335)	-
Otrzymane odsetki		608	32
Wydatki na nabycie aktywów finansowych		(26 987)	(316)
<b>Przeływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(119 714)</b>	<b>(284)</b>
<i>Przeływy środków pieniężnych z działalności finansowej</i>			
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		53 950	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		62 690	-
Spłaty kredytów i pożyczek		(7 246)	-
Spłata odsetek od pożyczek		(761)	-
<b>Przeływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>108 633</b>	<b>-</b>
<b>Przeływy pieniężne netto z działalności zaniechanej</b>		<b>60</b>	<b>2 764</b>
<b>Przeływy pieniężne netto razem</b>		<b>19 628</b>	<b>2 295</b>
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych		19 628	2 295
Środki pieniężne na początek okresu		5 288	3 120
Środki pieniężne na koniec okresu	10	24 916	5 415

osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

Bielsko-Biała, 29 listopada 2017 r.

#### 4. ŚRODROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM NA ZA OKRES OD 01.01 DO 30.09.2017 ROKU

Wyszczególnienie	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy z tyt. Emisji akcji pow. lch. wart. nominalnej	Pozostały kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Wyplacone zaliczkowo dywidendy	Wynik finansowy netto roku obrotowego	Niepodzielony wynik finansowy	Kapitał własny razem
Noty								
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2017</i>								
<b>Saldo na dzień 01.01.2017 roku</b>	<b>28 068</b>	<b>26 312</b>	<b>9 600</b>	<b>2 850</b>	-	-	<b>148</b>	<b>66 978</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2017	-	-	-	-	-	(1 639)	-	(1 639)
Podział wyniku finansowego	-	-	148	-	-	-	(148)	-
Dywidenda	-	-	-	-	-	-	-	-
Rozliczone przychody i koszty lat	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne uzgodnienia kapitałów	-	-	-	-	-	-	-	-
Objęcie udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Wyemitowany kapitał	-	-	-	-	-	-	-	-
Wyplacone zaliczkowo dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 30.09.2017 roku</b>	<b>28 068</b>	<b>26 312</b>	<b>9 748</b>	<b>2 850</b>	-	<b>(1 639)</b>	-	<b>65 338</b>
<i>Zmiany w kapitale własnym w okresie od 01.01 do 30.09.2016</i>								
<b>Saldo na dzień 01.01.2016 roku</b>	<b>5 752</b>	<b>18 077</b>	<b>13 566</b>	<b>2 850</b>	-	-	<b>(3 966)</b>	<b>36 279</b>
Zysk netto za okres od 01.01 do 30.09.2016	-	-	-	-	-	252	-	252
Podział wyniku finansowego	-	-	(3 966)	-	-	-	3 966	-
Dywidenda	-	-	-	-	-	-	-	-
Rozliczone przychody i koszty lat	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne uzgodnienia kapitałów	-	-	-	-	-	-	-	-
Objęcie udziałów mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	-	-
Wyemitowany kapitał	7 066	-	-	-	-	-	-	7 066
Wyplacone zaliczkowo dywidendy	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo na dzień 30.09.2016</b>	<b>12 818</b>	<b>18 077</b>	<b>9 600</b>	<b>2 850</b>	-	<b>252</b>	-	<b>43 597</b>

Bielsko-Biała, 29 listopada 2017 r.

osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

zarząd

## 5. DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

### 1. Informacje ogólne

Abadon Real Estate S.A. („Spółka”) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce, z siedzibą w Bielsku-Białej przy ul. Partyzantów 49.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Abadon Real Estate S.A. obejmuje okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2017r. oraz zawiera dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30.09.2016 r. oraz na dzień 31.12.2016 r. Sprawozdanie to zawiera dane za okres III kwartału roku 2017 oraz III kwartału roku 2016. W związku ze zmianą profilu działalności spółki Abadon Real Estate dane porównywalne zostały przekształcone i zaklasyfikowane jako działalność zaniechana. Biegły rewident dokonał przeglądu danych za okres I półrocza 2017. Dane za okres III kwartału nie były przedmiotem przeglądu przez biegłego rewidenta.

Spółka jest wpisana do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000030723 oraz posługuje się numerem identyfikacji podatkowej NIP 6771007078.

Spółka posiada numer statystyczny REGON: 350757002

Spółka jest notowana pod numerem ISIN PLVARNT00019 na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie oraz sklasyfikowana w sektorze budownictwo ogólne.

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta według Polskiej Klasyfikacji Działalności, jest:

- 70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH

Celem Spółki jest prowadzenie działalności ukierunkowanej przede wszystkim na kompleksową obsługę, bezpośrednio lub pośrednio, procesów inwestycyjnych w przedsięwzięciach nieruchomościowych.

### 2. Podstawa sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa” zatwierdzonym przez UE (MSR 34).

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”). Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski,

(„PLN”), a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w tysiącach PLN. Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie ze sprawozdaniem finansowym Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji Bielsko-Biała, 29 listopada 2017 r.

Zarząd spółki Abadon Real Estate S.A. oświadcza, że wedle swojej najlepszej wiedzy, niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości, odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Spółki.

### **3. Istotne zasady (polityka) rachunkowości**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2016 roku.

### **4. Obszary szacunków**

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły żadne istotne zmiany w wielkościach szacunkowych.

### **5. Sezonowość działalności**

Abadon Real Estate S.A. to spółka holdingowa skupiająca segment wykonawczy Grupy Murapol. Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta według Polskiej Klasyfikacji Działalności, jest działalność firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych. Celem Spółki jest prowadzenie działalności ukierunkowanej przede wszystkim na kompleksową obsługę, bezpośrednio lub pośrednio, procesów inwestycyjnych w przedsięwzięciach nieruchomościowych. Spółka nie odnotowuje znaczących zmian w poziomie przychodów i kosztów w poszczególnych okresach roku ze względu na sezonowość.

## 6. Informacje dotyczące segmentów działalności

Spółka na podstawie MSSF 8 prezentuje informacje o segmentach, wyłącznie w raporcie skonsolidowanym.

## 7. Informacje o inwestycjach w jednostkach zależnych i aktywach finansowych dostępnych do sprzedaży

### Inwestycje w jednostkach zależnych na dzień 30.09.2017 roku

Podmiot	Metoda konsolidacji	Wycena	Bezpośredni udział w kapitale	Pośredni udział w kapitale	Wartość ujęta w aktywach
Murapol Architects Drive Sp. z o.o.	pełna	wartość historyczna	100,00%	-	449
WHIZZ SA	pełna	wartość historyczna	99,90%	-	100
Cross Bud Sp. z o.o.	pełna	wartość historyczna	20%	-	1 891
Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp.z o.o.	pełna	wartość historyczna	100,00%	-	5
Partner S.A.	pełna	wartość historyczna	100,00%	-	53 372
Major Facility Management Sp.z o.o.	pełna	wartość historyczna	100,00%	-	5
Turnkey-Home Design Sp.z o.o.	pełna	wartość historyczna	100,00%	-	5
Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp.z o.o.	pełna	wartość historyczna	100,00%	-	10
AWBUD S.A.	pełna	wartość historyczna	14,46%	41,02%	8 971
Petrofox Sp.z o.o.	pełna	wartość historyczna	100,00%	-	14 177
Platforma Mieszkaniowa S.A.	pełna	wartość historyczna	75,00%	-	3 825
Wybieram To Sp z o.o.	Pełna	wartość historyczna	75,00%	-	3
<b>Razem</b>					<b>82 814</b>

## 8. Zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki

### Nabycie spółek zależnych w okresie od 1 stycznia do 30 września 2017 roku

W dniu 20 stycznia 2017 roku Abadon Real Estate S.A. nabył 100 % udziałów w spółce Home Credit Group Finanse i Nieruchomości Sp.z o.o. za kwotę 10 tys. PLN.

Dnia 31 stycznia 2017 roku Abadon Real Estate S.A. nabył w ramach transakcji pakietowej poza system notowań ciągłych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., 411.000 akcji spółki pod nazwą Awbud S.A. za łączną cenę 3 083 tys. PLN. W wyniku tej transakcji,

Emitent zwiększył swoje zaangażowanie kapitałowe w Awbud S.A. osiągając 4,99 % kapitału zakładowego, stanowiących łącznie 4,99 % ogólnej liczby głosów.

W dniu 3 lutego 2017 roku spółka Abadon Real Estate S.A. nabyła w ramach transakcji pakietowej poza system notowań ciągłych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., 370.000 akcji spółki pod nazwą Awbud S.A. za łączną cenę 2.775 tys. PLN. W wyniku tej transakcji, Emitent zwiększył swoje zaangażowanie kapitałowe w Awbud S.A. osiągając 9,47% kapitału zakładowego, uprawniającego do wykonywania 781.000 głosów na Walnych Zgromadzeniach Awbud, stanowiących łącznie 9,47 % ogólnej liczby głosów.

Dnia 15 maja 2017 roku Abadon Real Estate S.A. zawarł z Panem Andrzejem Wuczyńskim, Panem Tomaszem Wuczńskim oraz Panią Małgorzatą Wuczyńską umowę sprzedaży 100 udziałów spółki Petrofox Sp.z o.o. z siedzibą w Fugasówce o łącznej wartości 5 000 PLN, stanowiących 100 % kapitału zakładowego, za cenę wynosząca 14.037 tys. PLN. Tym samym, doszło do pośredniego nabycia (w rozumieniu art. 4 pkt 27 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych) przez Emitenta 3.381.194 akcji w kapitale zakładowym AWBUD S.A. z siedzibą w Fugasówce. W wyniku powyższej transakcji, Emitent zwiększył łącznie, bezpośrednio i pośrednio, liczbę akcji AWBUD S.A. co dało mu na ten moment 50,49% udziału w kapitale zakładowym AWBUD S.A.

Dnia 1 czerwca 2017 roku Abadon Real Estate S.A. ,w ramach transakcji pakietowej poza system notowań ciągłych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., nabył 411.000 akcji spółki pod nazwą Awbud S.A. za łączną cenę 3.083 tys. PLN. W wyniku tej transakcji, Emitent zwiększył swoje zaangażowanie kapitałowe w Awbud S.A. osiągając łącznie, bezpośrednio i pośrednio, 4.573.194 akcji AWBUD co daje 55,48% udział w kapitale zakładowym AWBUD S.A.

Dnia 30 czerwca 2017 roku Abadon Real Estate S.A. nabył od Green House Development Sp.z o.o., Joanny Kochanowskiej oraz Rafała Lionogi, łącznie 68.750 akcji zwykłych na okaziciela serii A, w kapitale zakładowym spółki Platforma Mieszkaniowa S.A. za kwotę 2 470 tys. PLN. W wyniku transakcji Emitent nabył 68,75 % udziału w kapitale spółki Platforma Mieszkaniowa S.A. Jednocześnie dnia 30 czerwca 2017 roku uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w spółce Platforma Mieszkaniowa S.A. podwyższono kapitał w drodze emisji 25.000 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1 PLN każda akcja. Nowa emisja została objęta przez Abadon Real Estate S.A. po cenie emisyjnej wynoszącej 53,20 PLN za jedną akcję, to jest po łącznej cenie emisyjnej wynoszącej 1 330 tys. PLN i pokrytej wkładem pieniężnym. W wyniku tej operacji zwiększył się udział spółki Abadon Real Estate S.A. w kapitale spółki Platforma Mieszkaniowa S.A. do poziomu 75 %.

W dniu 17.08.2017 roku Abadon Real Estate S.A., za kwotę 3 tys. PLN, objął 75% udziałów w spółce Wybieram To Sp. z o.o.

## Sprzedż jednostek zależnych w okresie od 1 stycznia do 30 września 2017 roku

Dnia 24 kwietnia 2017 r., aktem notarialnym nr 816/2017, spółka dokonała sprzedaży 50 udziałów w spółce Cross Bud Sp.z o.o. za łączną cenę wynoszącą 4.726 tys. PLN. W wyniku powyższej transakcji Spółka Abadon Real Estate S.A. posiada 20 udziałów w spółce Cross Bud Sp. z o.o., które dają 20% głosów na zgromadzeniu wspólników. Zarząd Abadon Real Estate uznał, że pomimo posiadania 20% udziałów, kontrola nad spółką zostaje zachowana i będzie ona nadal konsolidowana metoda pełną. Motywowane jest to specyficznymi warunkami transakcji tj. zakazem zbycia bądź obciążenia sprzedanych udziałów przez nabywcę bez zgody Abadon Real Estate, odroczonym terminem płatności oraz możliwością odkupienia sprzedanych udziałów.

## 9. Należności długoterminowe

Na dzień bilansowy bieżącego okresu sprawozdawczego pozycja należności długoterminowe w kwocie 9 726 tys. PLN stanowi:

\* należna kwota 4 726 tys. PLN za sprzedaż 50 udziałów w spółce Cross Bud Sp.z o.o.

\* depozyt w kwocie 5 000 tys. PLN.

## 10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Wyszczególnienie	na dzień	
	30.09.2017	31.12.2016
Depozyty bankowe (rachunki bieżące) i lokaty krótkoterminowe	24 916	5 288
<b>Środki pieniężne wykazane w bilansie oraz w rachunku przepływów pieniężnych</b>	<b>24 916</b>	<b>5 288</b>

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień 30 września 2017 roku jest równa ich wartości bilansowej. Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania nie występują.

## 11. Instrumenty finansowe

Wyszczególnienie	na dzień	
	30.09.2017	31.12.2016
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>213 197</b>	<b>65 854</b>
Inwestycje w spółki zależne	82 814	60 554
Pożyczki udzielone (krótkoterminowe)	94 231	-
Środki pieniężne	24 916	5 288
Należności własne (krótko i długoterminowe)	11 236	12
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>110 866</b>	<b>77</b>
Wyemitowane obligacje (długoterminowe)	63 156	-
Pożyczki otrzymane (krótkoterminowe)	47 678	-
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	32	77

W celu prawidłowej prezentacji danych w bilansie zaprezentowano RMK z tytułu nierozliczonych jeszcze prowizji od obligacji w kwocie 2 021 tys. PLN

## 12. Kapitał podstawowy

### Struktura kapitału podstawowego

W strukturze kapitału podstawowego, w okresie 9 miesięcy 2017 roku, od dnia bilansowego 1 stycznia 2017 roku do dnia bilansowego 30 września 2017 roku, nie wystąpiły zmiany.

### Wykaz akcjonariuszy posiadających na dzień 30.09.2017 roku conajmniej 5 procent praw głosu na WZA

Imię i nazwisko (nazwa)	Liczba akcji uprzywilejowanych	Liczba akcji zwykłych	Liczba głosów	% głosów na WZA
MURAPOL S.A.	-	25 458 974	25 458 974	90,71%
Pozostali	-	2 608 548	2 608 548	9,29%
<b>RAZEM</b>	<b>-</b>	<b>28 067 522</b>	<b>28 067 522</b>	<b>100,00%</b>

## 13. Emisje dłużnych papierów wartościowych

W dniu 31 maja 2017 roku Abadon Real Estate S.A. dokonał emisji i przydziału obligacji na okaziciela serii 010 o łącznej wartości nominalnej 50 000 tys. PLN, zgodnie z następującymi parametrami:

- wartość nominalna jednej obligacji: 1.000,00 zł,
- wielkość emisji: 50.000 sztuk obligacji
- okres zapadalności: 36 miesięcy,
- okres odsetkowy: 3 miesiące,
- oprocentowanie: 5% w skali roku,
- obligacje nie są zabezpieczone, obligacje nie mają formy dokumentu.

Emisja Obligacji serii 010 została przeprowadzona w drodze oferty prywatnej, w trybie art. 33 pkt.2 Ustawy o obligacjach. Emitent nie planuje wprowadzenia Obligacji do alternatywnego systemu obrotu

W dniu 6 lipca 2017 roku Abadon Real Estate S.A. dokonał emisji i przydziału obligacji na okaziciela serii 011 o łącznej wartości nominalnej 15 000 tys. PLN, zgodnie z następującymi parametrami:

- wartość nominalna jednej obligacji: 1.000,00 zł,
- wielkość emisji: 15.000 sztuk obligacji
- okres zapadalności: 36 miesięcy,
- okres odsetkowy: 3 miesiące,



- oprocentowanie: 5% w skali roku,
- obligacje nie są zabezpieczone, obligacje nie mają formy dokumentu.

Emisja Obligacji serii 011 została przeprowadzona w drodze oferty prywatnej, w trybie art. 33 pkt.2 Ustawy o obligacjach. Emitent nie planuje wprowadzenia Obligacji do alternatywnego systemu obrotu

## 14. Zobowiązania finansowe

Pożyczkodawca	Kwota zobowiązania	Stopa procentowa	Koszty okresu
<b>długoterminowe</b>	<b>63 156</b>		<b>1 012</b>
Obligacje wyemitowane	63 156	stała	1 012
<b>krótkoterminowe</b>	<b>47 678</b>		<b>1 237</b>
Pożyczki otrzymane od:			
MURAPOL PROJEKT SP.Z O.O. 15 SPK	34 638	stała	1 035
MURAPOL PROJEKT SP.Z O.O. 2 SPK	3 126	stała	79
PARTNER S.A.	4 857	stała	66
MURAPOL PROJEKT SP.Z O.O. 3 SPK	5 057	stała	57
<b>Razem</b>	<b>110 834</b>		<b>2 250</b>

## 15. Dywidendy wypłacone i zaproponowanie do wypłaty

Wynik za okres sprawozdawczy nie podlega podziałowi.

Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, które odbyło się 5 czerwca 2017 roku, w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz przeznaczenia zysku Spółki za rok 2016, nie przeznaczyło zysków na dywidendę. Całość zysku została przeznaczona na kapitał zapasowy.

## 16. Przychody przyszłych okresów

W dniu 24 sierpnia 2017 roku doszło do skutecznego zawarcia przez Emitenta z podmiotami: Murapol Jaśkowa Dolina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Murapol Radockiego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 spółka komandytowa, Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 spółka komandytowa, Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółka komandytowa, Murapol Projekt 27 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Deweloper spółka komandytowa, "Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością &s-ka -Nowe Czyżyny" spółką komandytową, dziesięciu (10) umów, których przedmiotem jest przejęcie przez Emitenta ryzyka realizacji przedsięwzięć deweloperskich (ich poszczególnych etapów jak również

przedsięwzięcia deweloperskiego rozumianego, jako całość) przez Spółki Celowe, co było efektem złożenia przez Emitenta każdej ze Spółek Celowych z osobna oświadczeń o przejęciu ryzyka datowanego na 24 sierpień 2017 roku. W wyniku otrzymania przez Spółki Celowe Oświadczeń o Przejęciu Ryzyka, które poprzedzone były przeprowadzeniem przez Emitenta gruntownej weryfikacji każdego z przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez Spółki Celowe, Emitent zobowiązał się za wynagrodzeniem zapewnić prawidłową i kompleksową realizację przedsięwzięć deweloperskich w określonym przez strony umów harmonogramie podlegającym etapowaniu. W skutek wejścia w życie wszystkich ww. umów Emitent nie stanie się inwestorem przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez Spółki Celowe na poszczególnych nieruchomościach, które to procesy nadal będą realizowane przez Spółki Celowe. Emitent w wyniku zawarcia ww. umów nie jest również uprawniony do żądania od Spółek Celowych do przeniesienia na niego jakichkolwiek praw odnoszących się do nieruchomości, pozwalających na korzystanie z nieruchomości lub pobieranie z nich pożytków.

Przychody z tytułu w/w usług będą ujmowane w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że Spółka uzyska korzyści ekonomiczne związane z tymi transakcjami. Przychody będą ujęte mnemonicie, niezależnie od otrzymanych płatności. Przychody będą ujmowane w okresie, w którym zostaną wyświadczane usługi, w oparciu o stopień zaawansowania konkretnej umowy, określony na podstawie stosunku faktycznie wykonanych prac do całości usług do wykonania. Na dzień 30 września 2017 roku spółka Abadon Real Estate S.A. nie ujęła w rachunku z całkowitych dochodów, przychodów w zakresie w/w umów.

W dniu 30 sierpnia 2017 r. Abadon Real Estate S.A. zawarł z: Trigon Profit XXV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, Trigon Profit XXVI Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, dziesięć (10) umów sprzedaży (cesji) wierzytelności, których przedmiotem jest sprzedaż przez Emitenta na rzecz Kupujących wierzytelności z tytułu przejęcia od Dłużników ryzyka realizacji przedsięwzięć deweloperskich (ich poszczególnych etapów, jak również przedsięwzięć deweloperskich rozumianych, jako całość). Sprzedający dokonał cesji przysługujących mu względem Dłużników wierzytelności wynikających z wynagrodzenia z tytułu świadczenia usług zastępstwa inwestycyjnego na podstawie Umów o Zastępstwo Inwestycyjne w odniesieniu do przedsięwzięć deweloperskich określonych powyżej.

Z uwagi na powyższe, na dzień 30 września 2017 roku, kwoty uzyskane w wyniku zawarcia wyżej wymienionych umów, spółka Abadon Real Estate S.A., ujęła jako przychody przyszłych okresów. Przychody zostaną rozpoznane w okresach zaawansowania realizacji przedsięwzięć deweloperskich.

Na dzień 30.09.2017 roku zdyskontowana wartość zawartych umów przejęcia ryzyka Przedsięwzięcia deweloperskiego, wykazana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji przychody przyszłych okresów, wynosi 45 666 tys. PLN.

## 17. Podatek dochodowy

Główne składniki obciążenia podatkowego dla działalności kontynuowanej w rachunku zysków i strat

Wyszczególnienie	za okres:	9 miesięcy zakończone 30.09.2017	3 miesiące zakończone 30.09.2017	9 miesięcy zakończone 30.09.2016	3 miesiące zakończone 30.09.2016
Bieżący podatek dochodowy		(7 974)	-	-	-
bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego wykazane w rachunku zysków i strat		(7 974)	-	-	-
Odroczony podatek dochodowy		7 529	7 381	54	142
związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych		7 529	7 381	54	142
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków i strat</b>		<b>(445)</b>	<b>7 381</b>	<b>54</b>	<b>142</b>

## 18. Istotne zmiany w pozycjach przychodów oraz kosztów

W okresie 9 miesięcy 2017 roku w stosunku do 9 miesięcy 2016 roku w poszczególnych pozycjach przychodów oraz kosztów wystąpiły zmiany w zakresie :

\* wzrost kosztów finansowych o 665 tys. PLN wynika ze kosztów obsługi zadłużenia finansowego w postaci nowowwyemitowanych obligacji,

\* działalności zaniechanej - z dniem 31 marca 2016 r. spółka Abadon Real Estate S.A. (poprzednio Variant S.A.) zakończyła realizację swojej pierwotnej działalności operacyjnej sprzedając udziały i akcje spółek zależnych, które to transakcje zakończyły proces wygaszania dotychczasowej działalności spółki. W dniu 7 kwietnia 2016 roku, w wyniku realizacji transakcji, w ramach której spółka Murapol S.A. będąca holdingiem inwestycyjnym o profilu deweloperskim stała się jedynym udziałowcem Variant S.A. zapoczątkowany został proces przekształceń w Variant S.A., którego celem jest przystosowanie spółki do wdrożenia nowego modelu biznesowego i strategii rozwoju. Tym samym Variant S.A. stał się częścią jednej z największych w kraju grup działającej na rynku nieruchomości, będącej liderem rynku w zakresie budowy i sprzedaży lokali mieszkalnych. Dnia 16.05.2016 r. dokonano ostatniej transakcji sprzedaży szyb samochodowych w ramach zakończonej działalności spółki jaką była sprzedaż towarów oraz zarządzanie nieruchomościami. w 2017 roku nie poniesiono kosztów działalności zaniechanej.

## 19. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym opisano w sprawozdaniu rocznym za rok 2016. W stosunku do opisanych w sprawozdaniu za 2016 rok celów i zasad zarządzania ryzykiem nie zaszły żadne istotne zmiany.

## 20. Zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

W wyniku zawarcia, w dniu 24 sierpnia 2017 roku, przez Abadon Real Estate SA umów w przedmiocie przejęcia ryzyka realizacji przedsięwzięć deweloperskich (o których mowa w sekcji D: Dodatkowych wyjaśnieniach: Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Grupy za trzy kwartały 2017 roku wraz z wykazem najważniejszych zdarzeń ich dotyczących), w przypadku braku realizacji przez Emitenta obowiązków wynikających z przedmiotowych umów, każdej Spółce Celowej (drugiej stronie umowy) przysługuje uprawnienie do zadania zapłaty kary umownej, których zapłatę Emitent zabezpieczył poddaniem się egzekucji z trybie art. 777&1 pkt 5 KPC.

## 21. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Wyszczególnienie	za okres	
	9 miesięcy zakończonych 30.09.2017	9 miesięcy zakończonych 30.09.2016
Przychody operacyjne (z sprzedaży towarów, usług )	-	732
- w tym z/od jednostki zależnej podlegającej konsolidacji		732
Przychody finansowe z tytułu odsetek	1 540	38
- w tym z/od jednostki zależnej podlegającej konsolidacji	451	38
- w tym z /od jednostki dominującej i spółki od niej zależne	1 089	-
Przychód finansowy z tytułu zbycia udziałów, akcji	-	31 078
- w tym z /od jednostki dominującej i spółki od niej zależne	-	31 078
Przychód z tytułu sprzedaży środków trwałych, wierzytelności, refaktury	-	-
- w tym z /od jednostki dominującej i spółki od niej zależne	-	-
Wartość sprzedanych towarów	-	708
- w tym z/od jednostki zależnej podlegającej konsolidacji		708
Koszty operacyjne (najem , usługi księgowo, inne)	5	-
- w tym z /od jednostki dominującej i spółki od niej zależne	1	-
- w tym z/od jednostki zależnej podlegającej konsolidacji	4	
Koszt finansowy z tytułu zbycia akcji, udziałów	-	30 443
- w tym z /od jednostki dominującej i spółki od niej zależne	-	30 443
Koszty finansowe z tytułu odsetek	1 306	9
- w tym z /od jednostki dominującej i spółki od niej zależne	1 240	-
- w tym z/od jednostki zależnej podlegającej konsolidacji	66	9
Koszt własny sprzedanych środków trwałych, wierzytelności, refaktur	-	-
- w tym z /od jednostki dominującej i spółki od niej zależne	-	-
Należności handlowe I pozostałe należności	-	29 677

- w tym z /od jednostki dominującej i spółki od niej zależne		29 677
Zobowiązania handlowe	-	-
- w tym z /od jednostki dominującej i spółki od niej zależne	-	-
- w tym z/od jednostki zależnej podlegającej konsolidacji	-	-
Pożyczki udzielone (aktywa)	94 231	-
- w tym z /od jednostki dominującej i spółki od niej zależne	63 549	-
- w tym z/od jednostki zależnej podlegającej konsolidacji	30 682	-
- w tym z/od członków kluczowego personelu kierowniczego	-	-
Pożyczki otrzymane (pasywa)	47 678	-
- w tym z /od jednostki dominującej i spółki od niej zależne	42 821	-
- w tym z/od jednostki zależnej podlegającej konsolidacji	4 857	-

Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	za okres	
	9 miesięcy zakończonych 30.09.2017	9 miesięcy zakończonych 30.09.2016
Wynagrodzenia	203	146
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze (składki ZUS)	20	19
Inne świadczenia	-	-
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>223</b>	<b>165</b>

Zgodnie z MSR 24 Spółka dokonała identyfikacji podmiotów powiązanych. Za podmioty powiązane uznano:

- jednostki zależne podlegające konsolidacji ujawnione w nocie nr 3
- jednostkę dominującą i spółki od niej zależne,
- członków Rady Nadzorczej
- członków kluczowego personelu kierowniczego,
- bliskich członków rodziny członków Rady Nadzorczej i personelu kierowniczego pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym
- podmioty kontrolowane przez osoby określone w punktach d) i e),

## 22. Zysk przypadający na jedną akcję

Zyski	za okres	
	9 miesięcy zakończonych 30.09.2017	9 miesięcy zakończonych 30.09.2016
Zysk netto danego roku dla celów wyliczenia zysku na jedną akcję podlegający podziałowi między akcjonariuszy Spółki	(1 639)	(177)
Zysk netto z działalności zaniechanej	-	429
Zysk netto zannualizowany dla celów wyliczenia zysku na jedną akcję podlegający podziałowi między akcjonariuszy Spółki	-	-
<i>Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych</i>		

Odsetki od obligacji zamiennych na akcje (po opodatkowaniu)	-	-
Zysk wykazany dla potrzeb wyliczenia wartości zysku rozwodnionego przypadającego na jedną akcję	(1 639)	252
<b>Liczba wyemitowanych akcji</b>		
Średnia ważona liczba akcji wykazana dla potrzeb wyliczenia wartości zysku zwykłego na jedną akcję	28 067 522	6 551 481
<i>Efekt rozwodnienia potencjalnej liczby akcji zwykłych</i>		
Opcje na akcje	-	-
Obligacje zamienne na akcje	-	-
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (dla potrzeb wyliczenia wartości zysku rozwodnionego na jedną akcję)	28 067 522	6 551 481
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Zysk netto danego roku podlegający podziałowi między akcjonariuszy Spółki	(0,06)	(0,03)
Wyłączenie zysku na działalności zaniechanej	-	0,07
Zysk netto z działalności kontynuowanej, po wyłączeniu wyniku na działalności zaniechanej	(0,06)	-
<i>Efekt rozwodnienia liczby akcji zwykłych</i>		
Odsetki od obligacji zamiennych na akcje (po opodatkowaniu)	-	-
Zysk z działalności kontynuowanej wykazanej dla potrzeb wyliczenia wartości zysku rozwodnionego przypadającego na jedną akcję, po wyłączeniu wyniku na działalności zaniechanej	(0,06)	0,04

W bieżącym okresie sprawozdawczym, jak również w poprzednim okresie sprawozdawczym nie wystąpiły czynniki rozwadniające akcje.

### 23. Zdarzenia następujące po dniu bilansowym

Zarząd spółki Abadon Real Estate S.A. ogłosił, iż w dniu 10 października 2017 roku doszło do skutecznego zawarcia przez Emitenta z podmiotami: Murapol Jaśkowa Dolina spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Murapol Śmidowicza spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Murapol Projekt 1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Murapol Projekt 10 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Murapol Projekt 12 spółka komandytowa, Murapol Projekt 11 spółka komandytowa, Murapol Projekt 3 spółka komandytowa, Murapol Projekt 27 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Deweloper spółka komandytowa, dziesięciu (22) umów, których przedmiotem jest przejęcie przez Emitenta ryzyka realizacji przedsięwzięć deweloperskich (ich poszczególnych etapów jak również przedsięwzięcia deweloperskiego rozumianego, jako całość) przez Spółki Celowe, co było efektem złożenia przez Emitenta każdej ze Spółek Celowych z osobna oświadczeń o przejęciu ryzyka datowanego na 24 sierpień 2017 roku. W wyniku otrzymania przez Spółki Celowe Oświadczeń o Przejęciu Ryzyka, które poprzedzone były przeprowadzeniem przez Emitenta gruntownej weryfikacji każdego z przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez Spółki Celowe, Emitent zobowiązał

się za wynagrodzeniem zapewnić prawidłową i kompleksową realizację przedsięwzięć deweloperskich w określonym przez strony umów harmonogramie podlegającym etapowaniu. Wskutek wejścia w życie wszystkich ww. umów Emitent nie stanie się inwestorem przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez podmioty wskazane powyżej. Emitent w wyniku zawarcia ww. umów nie jest również uprawniony do żądania od podmiotów wskazanych powyżej przeniesienia na niego jakichkolwiek praw odnoszących się do nieruchomości, pozwalających na korzystanie z nieruchomości lub pobieranie z nich pożytków. W przypadku braku realizacji przez Emitenta obowiązków wynikających z ww. umów, każdej ze spółek z osobna przysługuje uprawnienie do żądania zapłaty kary umownej, których zapłatę Emitent zabezpieczył poddaniem się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu Postępowania Cywilnego.

W dniu 11 października 2017 r. spółka dominująca względem Emitenta tj. Murapol S.A. z siedzibą w Bielsku-Białej dokonała rozliczenia transakcji zawartych wskutek Wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji AWBUD S.A. ogłoszonego przez Murapol w dniu 10 sierpnia 2017 r., za pośrednictwem Domu Maklerskiego BDM S.A., dotyczącego zapisywania się na sprzedaż 867.150 akcji spółki AWBUD S.A. z siedzibą w Fugasówce. Przed ogłoszeniem Wezwania Emitent posiadał bezpośrednio (1.192.000 akcji) oraz pośrednio (poprzez Petrofox Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej, która posiada 3.381.194 akcje), tj. łącznie: 4.573.194 (cztery miliony pięćset siedemdziesiąt trzy tysiące sto dziewięćdziesiąt cztery) akcje AWBUD, reprezentujące łącznie 55,48% kapitału zakładowego AWBUD, uprawniające łącznie do wykonywania 4.573.194 (cztery miliony pięćset siedemdziesiąt trzy tysiące sto dziewięćdziesiąt cztery) głosów na Walnym Zgromadzeniu AWBUD, stanowiące łącznie 55,48% ogólnej liczby głosów w AWBUD. Po rozliczeniu Transakcji Emitent skutecznie nabył Akcje i posiada bezpośrednio (2.059.150 akcji) oraz pośrednio poprzez Petrofox (który posiada 3.381.194 akcje), czyli łącznie: 5.440.344 (pięć milionów czterysta czterdzieści tysięcy trzysta czterdzieści cztery) akcje AWBUD, reprezentujące łącznie 66% kapitału zakładowego AWBUD, uprawniające łącznie do wykonywania 5.440.344 (pięć milionów czterysta czterdzieści tysięcy trzysta czterdzieści cztery) głosów na Walnym Zgromadzeniu AWBUD, stanowiące łącznie 66% ogólnej liczby głosów w AWBUD.

W dniu 18 października 2017 r. Abadon Real Estate SA (Emitent) zawarł z:

1. Trigon Profit XXVII Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym z siedzibą w Warszawie, wpisanym do Rejestru Funduszy Inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie pod pozycją RFI 1509 (jako Kupującym), przy współudziale (jako Dłużników):

- Murapol Smidowicza spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000654555),
- Murapol Projekt spółką z ograniczoną odpowiedzialnością Deweloper spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000567760),
- Murapol Projekt spółką z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000572490),
- Murapol Projekt spółką z ograniczoną odpowiedzialnością 10 spółką komandytową z

siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000613471),

- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000611548)

a także z:

2. Trigon Profit XXVIII Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym z siedzibą w Warszawie, wpisanym do Rejestru Funduszy Inwestycyjnych prowadzonego przez Sąd Okręgowy w Warszawie pod pozycją RFI 1514 (jako Kupującym), przy współudziale (jako Dłużników):

- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000568062),

- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000572490),

- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000613471),

- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000611548),

- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000611859),

- Murapol Projekt 27 spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku-Białej (KRS 0000662682),

czternaście (14) umów sprzedaży (cesji) wierzytelności, których przedmiotem jest sprzedaż przez Emitenta na rzecz Kupujących wierzytelności o zapłatę wynagrodzenia na gruncie umów w przedmiocie realizacji przedsięwzięć deweloperskich zawartych pomiędzy Emitentem a Dłużnikami. W wyniku powyższych czynności prawnych Emitent zbył na rzecz Kupujących wierzytelności wobec Dłużników:

1. Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 sp.k. za cenę 9.433.000 zł brutto;

2. Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 sp.k. za cenę 15.120.000 zł brutto;

3. Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 sp.k. za cenę 10.549.000 zł brutto;

4. Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 sp.k. za cenę 22.823.000 zł brutto;

5. Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 sp.k. za cenę 13.918.000 zł brutto;

6. Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Deweloper sp.k. za cenę 4.730.000 zł brutto;

7. Murapol Smidowicza sp. z o.o. za łączną cenę 6.961.000 zł brutto;

8. Murapol Projekt 27 sp. z o.o. za cenę 7.637.000 zł brutto.

Przejęcie wierzytelności na Kupujących nastąpi ze skutkiem na dzień uznania rachunku bankowego Emitenta cenami sprzedaży za poszczególne wierzytelności. Kupujący zobowiązali się zapłacić Emitentowi ceny sprzedaży w terminie 3 (trzech) dni roboczych od dnia zawarcia umów sprzedaży wierzytelności.



---

Umowy sprzedaży wierzytelności dotyczą wierzytelności Emitenta wobec Dłużników, które powstały w związku z ważnym i skutecznym zawarciem w dniu 10 października 2017 r. Umów o Zastępstwo Inwestycyjne, o których mowa powyżej.

W dniu 25 października 2017 roku Abadon Real Estate SA udzielił na rzecz Murapol Projekt 35 Sp.z o.o. pożyczki w wysokości 8 770 tys. PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe, termin zwrotu: 24 października 2018 r.

W dniu 31 października 2017 roku Abadon Real Estate SA udzielił na rzecz Westini Sp.z o.o. pożyczki w wysokości 34 400 tys. PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe, termin zwrotu: 30 października 2018r.

W dniu 2 listopada 2017 roku Abadon Real Estate SA udzielił na rzecz Murapol Projekt Spz o.o. 8 Sp.K. pożyczki w wysokości 6 150 tys. PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe, termin zwrotu: 31 października 2018r.

Podpis osoby  
odpowiedzialnej za  
prowadzenie ksiąg  
rachunkowych

**Agnieszka Wiśniewska**

Prezes Zarządu Murapol  
Centrum Usług Wspólnych Sp.z o.o.

podpis

Podpisy Członków Zarządu

**Michał Sapota**

Prezes Zarządu

podpis

**Nikodem Iskra**

Wiceprezes Zarządu

podpis

**Michał Feist**

Wiceprezes Zarządu

podpis

# ABADON

REAL ESTATE