

# RAPORT OKRESOWY SKONSOLIDOWANY

GRUPY KAPITAŁOWEJ EMMERSON REALTY S.A.

ZA I KWARTAŁ 2019 ROKU



**EMMERSON**

**REALTY**

Zawartość raportu:

1. podstawowe informacje o Emitencie (jednostka dominująca)
2. wybrane jednostkowe dane finansowe Emitenta za I kwartał 2019 roku wraz z danymi porównywalnymi za rok poprzedni
3. wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Emitenta za I kwartał 2019 roku wraz z danymi porównywalnymi za rok poprzedni
4. kwartalne, jednostkowe, skrócone sprawozdanie finansowe, sporządzone zgodnie z obowiązującymi Emitenta zasadami rachunkowości (bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych)
5. kwartalne, skonsolidowane, skrócone sprawozdanie finansowe, sporządzone zgodnie z obowiązującymi Emitenta zasadami rachunkowości (bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych)
6. informacje o zasadach przyjętych przy sporządzaniu raportu, w tym informacje o zmianach stosowanych zasad (polityki) rachunkowości
7. zwięzła charakterystyka istotnych dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie od 1.01.2019 do 31.03.2019 roku, wraz z opisem najważniejszych czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających wpływ na osiągnięte wyniki
8. stanowisko odnośnie możliwości zrealizowania publikowanych prognoz wyników na dany rok w świetle zaprezentowanych w danym raporcie kwartalnym danych finansowych za okres od 1.01.2019 do 31.03.2019 roku
9. informacja Zarządu Emitenta na temat inicjatyw nastawionych na wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w przedsiębiorstwie, jakie w okresie objętym raportem Grupa Kapitałowa Emitenta podejmowała w obszarze rozwoju prowadzonej działalności
10. opis organizacji grupy kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji
11. struktura akcjonariatu Emitenta ze wskazaniem akcjonariuszy posiadających na dzień sporządzenia raportu co najmniej 5 % głosów na Walnym Zgromadzeniu
12. informacje dotyczące liczby osób zatrudnionych przez Emitenta, w przeliczeniu na pełne etaty
13. oświadczenie Zarządu Emitenta

Warszawa, 15 maja 2019 roku

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

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

*Źródło: Emitent*

**2. WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE EMITENTA ZA I KWARTAŁ 2019 ROKU WRAZ Z DANymi PORÓWNYWALNYMI ZA ROK POPRZEDNI**
**Tabela 2. Wybrane jednostkowe dane finansowe z bilansu Emitenta (PLN)**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>na dzień 31.03.2019 r.</b>	<b>na dzień 31.03.2018 r.</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>2 696 429,03</b>	<b>11 219 751,30</b>
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>305 469,73</b>	<b>305 469,73</b>
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>2 242 211,04</b>	<b>2 406 705,01</b>
<b>Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne</b>	<b>44 452,63</b>	<b>68 593,88</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>78 866,48</b>	<b>30 139,85</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>3 105 317,19</b>	<b>3 307 301,34</b>
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>119 466,95</b>	<b>36 702,97</b>

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

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>I kw. 2019 za okres 01.01.2019 - 31.03.2019</b>	<b>I kw. 2018 za okres 01.01.2018 - 31.03.2018</b>
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>2 044 495,28</b>	<b>2 460 417,01</b>
<b>Zysk/strata na sprzedaży</b>	<b>-173 833,34</b>	<b>-63 691,34</b>
<b>Zysk/strata na działalności operacyjnej</b>	<b>-172 752,31</b>	<b>-38 126,14</b>
<b>Zysk/strata brutto</b>	<b>-265 078,36</b>	<b>-244 007,72</b>
<b>Zysk/strata netto</b>	<b>-265 078,36</b>	<b>-244 007,72</b>

*Źródło: Emitent*

### 3. WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ EMITENTA ZA I KWARTAŁ 2019 ROKU WRAZ Z DANymi PORÓWNYWALNYMI ZA ROK POPRZEDNI

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

Wyszczególnienie	na dzień 31.03.2019 r.	na dzień 31.03.2018 r.
Kapitał własny	2 676 476,58	11 208 187,65
Należności długoterminowe	305 469,73	305 469,73
Należności krótkoterminowe	2 171 121,38	2 374 508,19
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	325 483,10	411 680,13
Zobowiązania długoterminowe	91 687,86	107 736,81
Zobowiązania krótkoterminowe	3 244 697,53	3 652 032,09
Rzeczowe aktywa trwałe	189 707,99	165 311,66

Źródło: Emitent

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

Wyszczególnienie	I kw. 2019 za okres 01.01.2019 - 31.03.2019	I kw. 2018 za okres 01.01.2018 - 31.03.2018
Przychody netto ze sprzedaży	2 351 087,97	3 098 299,43
Zysk/strata na sprzedaży	-181 989,33	-30 283,41
Zysk/strata na działalności operacyjnej	-180 949,90	-2 049,64
Zysk/strata brutto	-278 313,88	-223 209,73
Zysk/strata netto	-285 030,81	-245 528,42

Źródło: Emitent

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

<b>Jednostkowy bilans</b>			
<b>AKTYWA</b>		<b>Stan na dzień</b> <b>2019-03-31</b>	<b>Stan na dzień</b> <b>2018-03-31</b>
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>3 792 784,66</b>	<b>12 343 104,73</b>
I	Wartości niematerialne i prawne	263 856,57	411 606,61
II	Rzeczowe aktywa trwałe	119 466,95	36 702,97
III	Należności długoterminowe	305 469,73	305 469,73
IV	Inwestycje długoterminowe	815 496,41	9 340 056,42
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 288 495,00	2 249 269,00
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>2 622 953,34</b>	<b>2 967 545,96</b>
I	Zapasy	5 000,00	5 000,00
II	Należności krótkoterminowe	2 242 211,04	2 406 705,01
III	Inwestycje krótkoterminowe	257 914,58	459 837,84
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	117 827,72	96 003,11
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>6 415 738,00</b>	<b>15 310 650,69</b>
<b>PASYWA</b>		<b>Stan na dzień</b> <b>2019-03-31</b>	<b>Stan na dzień</b> <b>2018-12-31</b>
<b>A</b>	<b>Kapitał ( fundusz ) własny</b>	<b>2 696 429,03</b>	<b>11 219 751,30</b>
I	Kapitał ( fundusz ) podstawowy	3 014 517,90	3 014 517,90
II	Kapitał ( fundusz ) zapasowy	0,00	21 004 763,81
III	Kapitał ( fundusz ) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
IV	Pozostałe kapitały ( fundusze ) rezerwowe	0,00	0,00
V	Zysk ( strata ) z lat ubiegłych	-53 010,51	-12 555 522,69
VI	Zysk ( strata ) netto	-265 078,36	-244 007,72
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego ( wielkość ujemna )	0,00	0,00
<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>3 719 308,97</b>	<b>4 090 899,39</b>
I	Rezerwa na zobowiązania	411 790,21	549 741,44
II	Zobowiązania długoterminowe	78 866,48	30 139,85
III	Zobowiązania krótkoterminowe	3 105 317,19	3 307 301,34
IV	Rozliczenia międzyokresowe	123 335,09	203 716,76
	<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>6 415 738,00</b>	<b>15 310 650,69</b>

<b>JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)</b>					
Wyszczególnienie		I kwartał 2019 za okres	I kwartał 2018 za okres	Rok bieżący za okres	Rok ubiegły za okres
		01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	<b>2 044 495,28</b>	<b>2 460 417,01</b>	<b>2 044 495,28</b>	<b>2 460 417,01</b>
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 043 752,39	2 460 417,01	2 043 752,39	2 460 417,01
II	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	742,89	0,00	742,89	0,00
<b>B</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów w tym:</b>	<b>1 513 888,86</b>	<b>1 897 703,53</b>	<b>1 513 888,86</b>	<b>1 897 703,53</b>
I	Koszty wytworzenia sprzedanych produktów	1 513 888,86	1 897 703,53	1 513 888,86	1 897 703,53
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży ( A-B)</b>	<b>530 606,42</b>	<b>562 713,48</b>	<b>530 606,42</b>	<b>562 713,48</b>
<b>D</b>	<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>39 140,81</b>	<b>94 539,22</b>	<b>39 140,81</b>	<b>94 539,22</b>
<b>E</b>	<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>665 298,95</b>	<b>531 865,60</b>	<b>665 298,95</b>	<b>531 865,60</b>
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży ( C-D-E)</b>	<b>-173 833,34</b>	<b>-63 691,34</b>	<b>-173 833,34</b>	<b>-63 691,34</b>
<b>G</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>21 364,61</b>	<b>32 001,52</b>	<b>21 364,61</b>	<b>32 001,52</b>
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Dotacje	19 372,50	20 336,39	19 372,50	20 336,39
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
IV	Inne przychody operacyjne	1 992,11	11 665,13	1 992,11	11 665,13
<b>H</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>20 283,58</b>	<b>6 436,32</b>	<b>20 283,58</b>	<b>6 436,32</b>
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Inne koszty operacyjne	20 283,58	6 436,32	20 283,58	6 436,32
<b>I</b>	<b>Zysk ( strata ) z działalności operacyjnej ( F+G-H )</b>	<b>-172 752,31</b>	<b>-38 126,14</b>	<b>-172 752,31</b>	<b>-38 126,14</b>
<b>J</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>12 928,88</b>	<b>54 312,50</b>	<b>12 928,88</b>	<b>54 312,50</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Odsetki	3 023,45	7 361,74	3 023,45	7 361,74
III	Zysk ze tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	27 890,60	0,00	27 890,60
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	9 862,56	19 060,16	9 862,56	19 060,16
V	Inne	42,87	0,00	42,87	0,00
<b>K</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>105 254,93</b>	<b>260 194,08</b>	<b>105 254,93</b>	<b>260 194,08</b>
I	Odsetki	15 937,30	826,18	15 937,30	826,18
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	64 514,47	259 305,71	64 514,47	259 305,71
IV	Inne	24 803,16	62,19	24 803,16	62,19
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) brutto ( I+J-K )</b>	<b>-265 078,36</b>	<b>-244 007,72</b>	<b>-265 078,36</b>	<b>-244 007,72</b>
<b>M</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>N</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>				
<b>O</b>	<b>Zysk ( strata ) netto ( N-O-P )</b>	<b>-265 078,36</b>	<b>-244 007,72</b>	<b>-265 078,36</b>	<b>-244 007,72</b>

<b>JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia)</b>			
Wyszczególnienie		Rok bieżący za okres	Rok ubiegły za okres
		01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I	Zysk ( strata ) netto	-265 078,36	-244 007,72
II	Korekty razem	124 014,31	178 184,78
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-141 064,05	-65 822,94
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I	Wpływy	0,00	32 400,00
II	Wydatki	7 000,00	7 789,26
III	Przepływy netto z działalności inwestycyjnej	-7 000,00	24 610,74
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I	Wpływy	122 941,59	0,00
II	Wydatki	9 389,20	0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	113 552,39	0,00
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem</b>	<b>-34 511,66</b>	<b>-41 212,20</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>-34 511,66</b>	<b>-41 212,20</b>
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>78 964,29</b>	<b>109 806,08</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>44 452,63</b>	<b>68 593,88</b>

<b>JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM</b>			
Wyszczególnienie		Rok bieżący za okres	Rok ubiegły za okres
		01.01.2019 - 31.03.2019	01.01.2018 - 31.03.2018
<b>I</b>	<b>Kapitał ( fundusz własny na początek okresu ( BO )</b>	<b>2 961 507,39</b>	<b>11 463 759,02</b>
<b>I.a</b>	<b>Kapitał ( fundusz ) własny na początek okresu ( BO ) po korektach</b>	<b>2 961 507,39</b>	<b>11 463 759,02</b>
<b>II</b>	<b>Kapitał fundusz własny na koniec okresu ( BZ)</b>	<b>2 696 429,03</b>	<b>11 219 751,30</b>
<b>III</b>	<b>Kapitał ( fundusz własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku ( pokrycia straty )</b>	<b>2 696 429,03</b>	<b>11 219 751,30</b>

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

<b>Skonsolidowany bilans</b>					
<b>AKTYWA</b>				<b>Stan na dzień 2019-03-31</b>	<b>Stan na dzień 2018-03-31</b>
<b>A</b>			<b>Aktywa trwałe</b>	<b>3 615 071,01</b>	<b>12 249 258,54</b>
	I		Wartości niematerialne i prawne	263 856,57	411 606,61
	II		Wartość firmy jednostek podporządkowanych	-	-
	III		Rzeczowe aktywa trwałe	189 707,99	165 311,66
	IV		Należności długoterminowe	305 469,73	305 469,73
	V		Inwestycje długoterminowe	554 809,69	9 082 905,10
	VI		Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 301 227,03	2 283 965,44
<b>B</b>			<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>3 208 778,45</b>	<b>3 733 849,59</b>
	I		Zapasy	5 000,00	81 237,74
	II		Należności krótkoterminowe	2 171 121,38	2 374 508,19
	III		Inwestycje krótkoterminowe	906 474,83	1 158 726,43
	IV		Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	126 182,24	119 377,23
<b>C</b>			<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy</b>		
<b>D</b>			<b>Udziały (akcje) własne</b>		
			<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>6 823 849,46</b>	<b>15 983 108,13</b>
<b>PASYWA</b>				<b>Stan na dzień 2019-03-31</b>	<b>Stan na dzień 2018-03-31</b>
<b>A</b>			<b>Kapitał ( fundusz ) własny</b>	<b>2 676 476,58</b>	<b>11 208 187,65</b>
	I		Kapitał ( fundusz ) podstawowy	3 014 517,90	3 014 517,90
	II		Kapitał ( fundusz ) zapasowy	-	21 004 763,81
	III		Kapitał ( fundusz ) z aktualizacji wyceny	-	-
	IV		Pozostałe kapitały ( fundusze ) rezerwowe	-	-
	V		Różnice kursowe z przeliczenia	-	-
	VI		Zysk ( strata ) z lat ubiegłych	(53 010,51)	(12 565 565,64)
	VII		Zysk ( strata ) netto	(285 030,81)	(245 528,42)
	VIII		Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego ( wielkość ujemna)	-	-
<b>B</b>			<b>Kapitały mniejszości</b>	<b>234 661,49</b>	<b>227 139,35</b>
<b>C</b>			<b>Ujemna wartość firmy jednostek podporządkowanych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D</b>			<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>3 912 711,39</b>	<b>4 547 781,13</b>
	I		Rezerwa na zobowiązania	452 990,91	584 295,47
	II		Zobowiązania długoterminowe	91 687,86	107 736,81
	III		Zobowiązania krótkoterminowe	3 244 697,53	3 652 032,09
	IV		Rozliczenia międzyokresowe	123 335,09	203 716,76
			<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>6 823 849,46</b>	<b>15 983 108,13</b>



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

Wyszczególnienie		I kwartał 2019	I kwartał 2018	Rok bieżący	Rok ubiegły
		za okres 01.01.2019 - 31.03.2019	za okres 01.01.2018 - 31.03.2018	za okres 01.01.2019 - 31.03.2019	za okres 01.01.2018 - 31.03.2018
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b>	<b>2 351 087,97</b>	<b>3 098 299,43</b>	<b>2 351 087,97</b>	<b>3 098 299,43</b>
A	Przychody netto ze sprzedaży produktów	2 350 345,08	3 098 299,43	2 350 345,08	3 098 299,43
B	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	742,89	-	742,89	-
<b>B</b>	<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów w tym</b>	<b>1 703 360,44</b>	<b>2 269 203,85</b>	<b>1 703 360,44</b>	<b>2 269 203,85</b>
I	Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	1 703 360,44	2 269 203,85	1 703 360,44	2 269 203,85
II	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-	-	-
<b>C</b>	<b>Zysk ( strata ) brutto ze sprzedaży ( A - B )</b>	<b>647 727,53</b>	<b>829 095,58</b>	<b>647 727,53</b>	<b>829 095,58</b>
<b>D</b>	<b>Koszty sprzedaży</b>	<b>52 018,23</b>	<b>121 582,95</b>	<b>52 018,23</b>	<b>121 582,95</b>
<b>E</b>	<b>Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>777 698,63</b>	<b>737 796,04</b>	<b>777 698,63</b>	<b>737 796,04</b>
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży ( C-D-E)</b>	<b>(181 989,33)</b>	<b>(30 283,41)</b>	<b>(181 989,33)</b>	<b>(30 283,41)</b>
<b>G</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>21 366,51</b>	<b>37 170,58</b>	<b>21 366,51</b>	<b>37 170,58</b>
I	Zysk ze tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II	Dotacje	19 372,50	20 336,39	19 372,50	20 336,39
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
III	Inne przychody operacyjne	1 994,01	16 834,19	1 994,01	16 834,19
<b>H</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>20 327,08</b>	<b>8 936,81</b>	<b>20 327,08</b>	<b>8 936,81</b>
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	-	-	-	-
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
III	Inne koszty operacyjne	20 327,08	8 936,81	20 327,08	8 936,81
<b>I</b>	<b>Zysk ( strata ) z działalności operacyjnej ( F+G-H)</b>	<b>(180 949,90)</b>	<b>(2 049,64)</b>	<b>(180 949,90)</b>	<b>(2 049,64)</b>
<b>J</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>8 542,17</b>	<b>40 133,20</b>	<b>8 542,17</b>	<b>40 133,20</b>
I	Dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-	-
II	Odsetki	8 499,30	12 242,60	8 499,30	12 242,60
III	Zysk ze zbycia inwestycji	-	27 890,60	-	27 890,60
IV	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-	-	-
V	Inne	42,87	-	42,87	-
<b>K</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>41 391,68</b>	<b>63 286,21</b>	<b>41 391,68</b>	<b>63 286,21</b>
I	Odsetki	16 588,52	1 925,39	16 588,52	1 925,39
II	Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-	-
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	-	61 298,63	-	61 298,63
IV	Inne	24 803,16	62,19	24 803,16	62,19
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) na sprzedaży całości lub części udziałów jednostek podporządkowanych</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>M</b>	<b>Zysk (strata) z działalności gospodarczej ( I+J-K+/-L )</b>	<b>(213 799,41)</b>	<b>(25 202,65)</b>	<b>(213 799,41)</b>	<b>(25 202,65)</b>
<b>O</b>	<b>N Odpis wartości firmy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
I	Odpis wartości firmy - jednostki zależne	-	-	-	-
II	Odpis wartości firmy - jednostki współzależne	-	-	-	-
<b>P</b>	<b>O Odpis ujemnej wartości firmy</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
I	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki zależne	-	-	-	-
II	Odpis ujemnej wartości firmy - jednostki współzależne	-	-	-	-
<b>Q</b>	<b>Zysk (strata) z udziałów w jednostkach podporządkowanych wycenianych metoda praw własności</b>	<b>(64 514,47)</b>	<b>(198 007,08)</b>	<b>(64 514,47)</b>	<b>(198 007,08)</b>
<b>R</b>	<b>Zysk ( strata ) brutto ( M+/-N-O+P+/-Q )</b>	<b>(278 313,88)</b>	<b>(223 209,73)</b>	<b>(278 313,88)</b>	<b>(223 209,73)</b>
<b>S</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>5 431,00</b>	<b>1 241,00</b>	<b>5 431,00</b>	<b>1 241,00</b>
<b>T</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>U</b>	<b>Zysk (strata) mniejszości</b>	<b>1 285,93</b>	<b>21 077,69</b>	<b>1 285,93</b>	<b>21 077,69</b>
<b>W</b>	<b>Zysk ( strata ) netto ( R-S-T+/-U )</b>	<b>(285 030,81)</b>	<b>(245 528,42)</b>	<b>(285 030,81)</b>	<b>(245 528,42)</b>

<b>SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH</b>			
<b>RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH (metoda pośrednia )</b>		<b>Rok bieżący za okres 01.01.2019 - 31.03.2019</b>	<b>Rok ubiegły za okres 01.01.2018 - 31.03.2018</b>
<b>A</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
I	Zysk ( strata ) netto	- 285 030,81	- 245 528,42
II	Korekty razem	164 037,72	283 283,89
III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	- 120 993,09	37 755,47
<b>B</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
I	Wpływy	-	62 400,00
II	Wydatki	19 000,00	70 410,48
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	- 19 000,00	- 8 010,48
<b>C</b>	<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
I	Wpływy	123 180,77	-
II	Wydatki	17 401,81	81 658,91
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	105 778,96	- 81 658,91
<b>D</b>	<b>Przepływy pieniężne netto razem (A.III +/- B.III +/- C.III)</b>	<b>- 34 214,13</b>	<b>- 51 913,92</b>
<b>E</b>	<b>Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>- 41 990,09</b>	<b>34 031,35</b>
<b>F</b>	<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>359 697,23</b>	<b>463 594,05</b>
<b>G</b>	<b>Środki pieniężne na koniec okresu (F +/- D)</b>	<b>325 483,10</b>	<b>411 680,13</b>

<b>ZESTAWIENIE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITAŁE WŁASNYM</b>			
<b>Wyszczególnienie</b>		<b>Rok bieżący za okres 01.01.2019 - 31.03.2019</b>	<b>Rok ubiegły za okres 01.01.2018 - 31.03.2018</b>
<b>I</b>	<b>Kapitał ( fundusz ) własny na początek okresu ( BO )</b>	<b>2 957 707,39</b>	<b>11 430 346,71</b>
<b>I.a</b>	<b>Kapitał ( fundusz ) własny na początek okresu ( BO ) po korektach błędów</b>	<b>2 957 707,39</b>	<b>11 430 346,71</b>
<b>II</b>	<b>Kapitał fundusz własny na koniec okresu ( BZ)</b>	<b>2 676 476,58</b>	<b>11 208 187,65</b>
<b>III</b>	<b>Kapitał ( fundusz ) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku ( pokrycia straty )</b>	<b>2 676 476,58</b>	<b>11 208 187,65</b>

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

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

## **7. ZWIĘZŁA CHARAKTERYSTYKA ISTOTNYCH DOKONAŃ LUB NIEPOWODZEŃ EMITENTA W OKRESIE OD 1.01.2019 DO 31.03.2019 ROKU, WRAZ Z OPISEM NAJWAŻNIEJSZYCH CZYNNIKÓW I ZDARZEŃ, W SZCZEGÓLNOŚCI O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCYCH WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI**

W I kwartale 2019 roku Grupa Kapitałowa Emmerson Realty S.A. osiągnęła przychody netto ze sprzedaży w wysokości 2.351.087,97 zł. Jest to kwota niższa niż w analogicznym okresie 2018 roku, w którym wyniosła 3.098.299,43 zł.

Przychody Emmerson Realty S.A. jako jednostki dominującej w omawianym okresie wyniosły 2.044.495,28 zł i były ok. 416 tys. zł niższe niż w analogicznym kwartale roku ubiegłego. Przychody Emitenta w I kwartale 2019 r. stanowiły 86 % sumy przychodów całej grupy kapitałowej. W tym okresie grupa kapitałowa Emitenta zanotowała stratę netto w wysokości - 285.030,81 zł.

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

## **8. STANOWISKO ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK W ŚWIETLE ZAPREZENTOWANYCH W DANYM RAPORCIE KWARTALNYM DANYCH FINANSOWYCH ZA OKRES OD 1.01.2019 DO 31.03.2019 ROKU**

Emitent nie podawał do publicznej wiadomości prognoz jednostkowych wyników finansowych Emitenta, ani skonsolidowanych wyników finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta na 2019 rok.

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

W I kwartale 2019 r. Grupa Kapitałowa Emitenta kontynuowała działania na rzecz lepszej funkcjonalności serwisu internetowego, a także tworzenia nowych zespołów sprzedażowych. Wdrożony został całkowicie nowy program do obsługi bazy danych

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

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

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

Na dzień 31.03.2019 roku w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodziły:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tabela 6. Struktura akcjonariatu Emitenta**

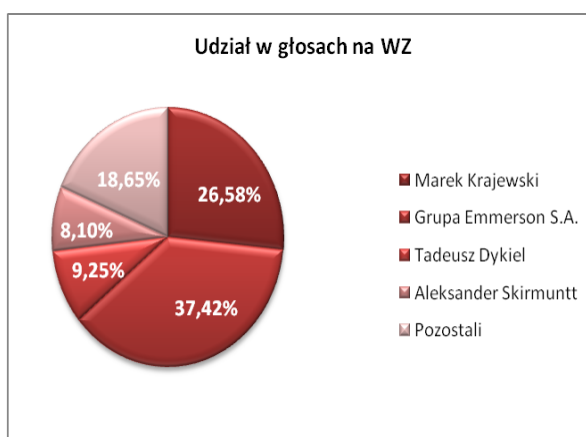
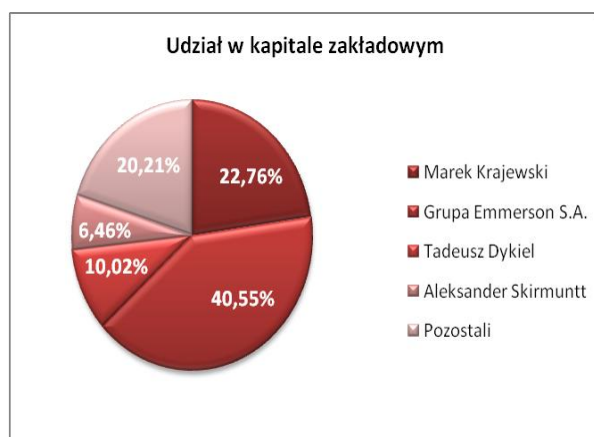
Akcjonariusz	A imienne	Na okaziciela	Liczba akcji	Liczba głosów	Udział w KZ	Udział w głosach na WZ
<b>Marek Krajewski *</b>	<b>1 820 000</b>	<b>5 042 043</b>	<b>6 862 043</b>	<b>8 682 043</b>	<b>22,76%</b>	<b>26,58%</b>
<b>Grupa Emmerson S.A.</b>	<b>0</b>	<b>12 223 399</b>	<b>12 223 399</b>	<b>12 223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

\* pośrednio, poprzez Emmerson Limited

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

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

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



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

Na dzień 31 marca 2019 r. liczba pełnych etatów wynosiła 30. Pozostałe osoby współpracują ze Spółką na zasadzie umów cywilnoprawnych.

## **13. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU EMITENTA**

Zarząd Emitenta (spółka dominująca Grupy Kapitałowej Emmerson Realty S.A.) oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy wybrane informacje finansowe za I kwartał 2019 r., jak i dane porównywalne za analogiczny okres roku poprzedniego, zostały sporządzone zgodnie z przepisami obowiązującymi Emitenta oraz, że okresowy raport z działalności Emmerson Realty S.A. oraz Grupy Kapitałowej Emmerson Realty S.A. zawiera prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć oraz sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej.

Marek Krajewski

Prezes Zarządu