ABADON REAL ESTATE S.A.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

w 2017 roku

Spis zawartości

Spis zawartości 2
Charakterystyka Spółki oraz Grupy Kapitałowej 3
Informacja o podstawowych składnikach sprawozdań finansowych 6
Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach 7
Informacje o najistotniejszych umowach zawartych w 2017 r. 7
Informacje o zaciągniętych kredytach, pożyczkach 14
Informacje o udzielonych pożyczkach 14
Informacje o poręczeniach i gwarancjach 15
Informacje o toczących się postępowaniach sądowych 15
Opis wykorzystania wpływów z emisji 15
Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami okresu a publikowaną prognozą 15
Ocena zarządzania zasobami finansowymi 15
Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Spółki i Grupy Kapitałowej w 2017 roku 16
Plan rozwoju 17
Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju 18
Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych 18
Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju Spółki i Grupy kapitałowej 18
Ryzyka 20
Wydarzenia po dacie bilansowej 23
Oświadczenie Zarządu Abadon Real Estate S.A o stosowaniu ładu korporacyjnego 24
I. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami 25
II. Zarząd i Rada Nadzorcza 25
III. Systemy i funkcje wewnętrzne 27
V. Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi 28
VI. Wynagrodzenia 29
Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych 34
Opis zasad zmiany statutu lub umowy spółki emitenta. 34
Wynagrodzenie osób zarządzających i nadzorujących Emitenta 38
Umowy rekompensacyjne zawarte z osobami zarządzającymi Spółką Dominującą 39
Transakcje z podmiotami powiązanymi 41
Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych 41

Charakterystyka Spółki oraz Grupy Kapitałowej

Abadon Real Estate S.A. („Spółka", „Abadon RE") to spółka holdingowa skupiająca segment wykonawczy Grupy Murapol. Abadon RE konsoliduje podmioty oferujące kompleksową obsługę projektów nieruchomościowych, począwszy od fazy pozyskania nieruchomości oraz zaawansowanych, wielowymiarowych due dilligence i koncepcji, przez realizację, po etap wyjścia z inwestycji.

Abadon Real Estate S.A. powstała na bazie zakupionej w kwietniu 2016 roku przez holding Murapol spółki giełdowej Variant S.A. Po zmianie profilu działalności, podmiot ten pełni funkcję wehikułu inwestycyjnego, do którego Murapol sukcesywnie wnosił spółki wykonawcze, oferujące usługi specjalistyczne w ramach realizacji projektów nieruchomościowych. Podmioty te dysponują know-how oraz bogatym doświadczeniem zdobytym w ciągu 16 lat działalności Grupy Murapol na polskim rynku mieszkaniowym. Potwierdzeniem wysokich kompetencji spółek jest portfolio 96 zrealizowanych inwestycji, w ramach których zostało wybudowanych 8 681 lokali mieszkalnych.

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

Wykaz podmiotów wchodzących w skład Grupy Abadon Real Estate:

Nazwa jednostki	Udział w kapitale zakładowym		Metoda konsolidacji	
	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2016
Abadon Real Estate S.A. (dawniej Variant S.A.)	Jednostka dominująca		pełna	pełna
Partner S.A.	100,00%	100,00%	pełna	pełna
Cross Bud Sp. z o. o.	20,00%	70,00%	pełna	pełna
Murapol Architects Drive Sp. z o. o.	100,00%	100,00%	pełna	pełna
Murapol Centrum Usług Wspólnych Sp. z o.o.	100,00%	100,00%	pełna	pełna
WHIZZ S.A.	99,90%	99,90%	pełna	pełna
Major Facility Management Sp. z o. o.	100,00%	100,00%	pełna	pełna
Cross Bud Dystrybucja Sp. z o .o. (obecnie Wzorcownia Wnętrz Sp. z o.o.)	100,00%	100,00%	pełna	pełna
Home Credit Group Finanse i Nieruchomość Sp. z o.o.	100,00%	100,00%	pełna	-
Petrofox Sp. z o.o.	100,00%	0,00%	pełna	-
AWBUD S.A.	66,00%	0,00%	pełna	-
Instal-Lublin Sp. z o.o.	66,00%	0,00%	pełna	-
Probau Invest Sp. z o.o.	66,00%	0,00%	pełna	-
Platforma Mieszkaniowa S.A.	75,00%	0,00%	pełna	-
Wybieram.to Sp. z o.o.	75,00%	0,00%	pełna	-

W dniu 20 stycznia 2017 r. 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 10.000,00 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 r. 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 zł. W wyniku opisanej powyżej transakcji Abadon RE stał się uprawnionym do wykonywania 411.000 głosów na Walnych Zgromadzenia Awbud, stanowiących łącznie 4,99% ogólnej liczby głosów w Awbud.

2 lutego 2017 r. 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 mln zł. 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 r. 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 r. 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 spółka zostaje zachowana, dlatego będzie ona dalej konsolidowana. Motywowane jest to specyficznymi warunkami transakcji tj. odroczonym terminem płatności oraz możliwością odkupienia sprzedanych udziałów.

W dniu 15 maja 2017 r. Abadon Real Estate S.A. nabył 100 udziałów w kapitale zakładowym spółki pod firmą Petrofox spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Fugasówce ("Petrofox") o łącznej wartości nominalnej 5.000 zł, stanowiących 100% (sto procent) kapitału zakładowego Petrofox, za cenę wynoszącą 14.036.671,97 zł. 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 r. 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 zł. 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.

W dniu 11 października 2017 r. rozliczył wezwanie na sprzedaż 867.150 akcji Awbud S.A. ogłoszonego 10 sierpnia 2017 r. 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 akcje AWBUD, reprezentujące łącznie 66% kapitału zakładowego AWBUD, uprawniające łącznie do wykonywania 5.440.344 głosów na Walnym Zgromadzeniu AWBUD, stanowiące łącznie 66% 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 r. Abadon Real Estate S.A. nabył 68.750 akcji spółki pod firmą Platforma Mieszkaniowa S.A., stanowiących 68,75% kapitału akcyjnego spółki za cenę 2,47 mln PLN. Jednocześnie dnia 30 czerwca 2017 r. 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 lipca 2017 r. Abadon Real Estate S.A. objął 75 udziałów spółki pod firmą Wybieram.to Sp. z o.o. za cenę 3.750 PLN stanowiących 75% kapitału zakładowego.

Informacja o podstawowych składnikach sprawozdań finansowych

Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej (w tysiącach złotych)

Aktywa	31.12.2017	31.12.2016	Zmiana	Dynamika
AKTYWA TRWAŁE	**117 896**	**61 686**	**56 209**	**91%**
Inwestycje w spółki zależne	89 335	60 554	28 781	48%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	28 561	1 132	27 428	2423%
AKTYWA OBROTOWE	**204 509**	**5 368**	**199 141**	**3710%**
Należności z tytułu dostaw i usług	4	-	4	0%
Pozostałe należności krótkoterminowe	11 226	12	11 214	92543%
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	161 148	-	161 148	0%
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		64	(64)	-100%
Kontrakty budowlane	3 740	-	3 740	0%
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	9	4	4	101%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	28 382	5 288	23 094	437%
AKTYWA RAZEM	**322 405**	**67 054**	**255 350**	**381%**

Pasywa	31.12.2017	31.12.2016	Zmiana	Dynamika
KAPITAŁ WŁASNY	**59 457**	**66 977**	**(7 520)**	**-11%**
Kapitał podstawowy	28 068	28 068	-	0%
Pozostały kapitał zapasowy	36 060	35 911	148	0%
Kapitały rezerwowe	2 850	2 850	-	0%
Wynik finansowy roku obrotowego	(7 520)	148	(7 668)	-5172%
ZOBOWIĄZANIA	**262 947**	**77**	**262 870**	**340632%**
Zobowiązania długoterminowe	**15 579**	**-**	**15 579**	**0%**
Pozostałe długoterminowe zobowiązania finansowe	14 499	-	14 499	0%
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 080	-	1 080	0%
Zobowiązania krótkoterminowe	**247 369**	**77**	**247 291**	**320445%**
Krótkoterminowe kredyty i pożyczki	38 386	-	38 386	0%
Zobowiązania z tytuły dostaw i usług	39 400	45	39 355	87043%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	16 697	-	16 697	0%
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	7 404	32	7 372	23069%
Kontrakty	145 482	-	145 482	0%
PASYWA RAZEM	**322 405**	**67 054**	**255 350**	**381%**

Charakterystyka sprawozdania z sytuacji finansowej

Na koniec 2017 r. suma aktywów Spółki wyniosła 322.405 tys. PLN, co oznacza wzrost o 255.350 tys. PLN w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku. Wzrost ten był spowodowany wzrostem sumy aktywów trwałych o 56 209 tys. PLN oraz aktywów obrotowych o 199 141 tys. PLN. Wzrost aktywów trwałych należy tłumaczyć dokonanymi inwestycjami (28 781 tys. PLN) w zakup Awbud S.A. oraz Platformę Mieszkaniową S.A., oraz rozpoznanym aktywem z tytułu podatku odroczonego. Aktywa obrotowe wzrosły głównie w skutek udzielania pożyczek (161 148 tys. PLN) podmiotom z holdingu Murapol.

Na koniec 2017 r kapitały własne Spółki wynosiły 59 457 tys. PLN i były niższe o 7 520 tys. PLN w stosunku do stanu na koniec 2016 r. Było to związane z zanotowaną stratą netto.

Stan zobowiązań na dzień 31.12.2017 r. wynosił 262 947 tys. PLN i był wyższy o 262 870 tys. PLN w stosunku do 31.12.2016 r. Wzrost ten był spowodowany zaciągnięciem zobowiązań finansowych w kwotach 14 499 tys. PLN (obligacje) i 38 386 tys. PLN (pożyczki), oraz rozpoznaniem zobowiązań z tytułu kontraktów budowlanych w kwocie 145 482 tys. PLN.

Jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów (w tysiącach złotych)

Wyszczególnienie	01.01 2017 31.12.2017	01.01.2016 31.12.2016	Zmiana	Dynamika
Przychody	**38 181**	**-**	38 181	0%
Przychody ze sprzedaży produktów , towarów i materiałów , usług	38 160	-	38 160	0%
Pozostałe przychody operacyjne	21	-	21	0%
Koszty	**45 932**	**389**	45 543	11700%
Koszt wytwarzania sprzedanych produktów, towarów i materiałów, usług	45 057	-	45 057	0%
Koszty operacyjne	876	389	487	125%
Pozostałe koszty operacyjne	0	-	0	0%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**(7 751)**	**(389)**	(7 362)	1891%
Przychody (koszty) finansowe	(1 445)	43	(1 488)	-3471%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**(9 197)**	**(346)**	(8 851)	2555%
Podatek dochodowy	**1 677**	**65**	1 612	2461%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**(7 520)**	**(281)**	(7 239)	2577%
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	429	(429)	-100%
Zysk (strata) netto	**(7 520)**	**148**	(7 668)	-5172%

Charakterystyka sprawozdania z całkowitych dochodów

W 2017 roku Spółka osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 38 160 tys. PLN. Wynikały one z rozpoczęcia realizacji umów o usługę budowlaną. W roku 2016 Spółka nie osiągała przychodów.
Koszty operacyjne w 2017 r. wyniosły 45 932 tys. PLN i były wyższe od osiągniętych przychodów. Z tego powodu Emitent zanotował stratę operacyjną w kwocie 7 751 tys. PLN i stratę netto w kwocie 7 520 tys. PLN

Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach

Podstawowym przedmiotem działalności Emitenta według Polskiej Klasyfikacji Działalności, jest działalność firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

Informacje o najistotniejszych umowach zawartych w 2017 r.

31.01.2017 r. Spółka Abadon Real Estate S.A., należąca do holding Murapol, zawarła warunkową umowę inwestycyjną na zakup 100 proc. udziałów Petrofox Sp. z o.o., podmiotu dysponującego większościowym pakietem akcji AWBUD S.A.

03.02.2017 r. Abadon Real Estate S.A. nabył, w ramach transakcji pakietowej poza systemem notowań ciągłych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S. A. (transakcja z dnia

02.02.2017 r., rozliczona w dniu 03.02.2017 r.), 370.000 akcji spółki AWBUD S.A., za łączną cenę 2 775 tys. zł, tj. za cenę 7,50 zł za jedną akcję. W wyniku ww. transakcji, Abadon Real Estate zwiększył swoje zaangażowanie kapitałowe w AWBUD, stając się właścicielem łącznie 781.000 akcji Spółki, reprezentujących łącznie 9,47 proc. jej kapitału zakładowego, uprawniających łącznie do wykonywania 781.000 głosów na walnych zgromadzeniach, stanowiących łącznie 9,47 proc. ogólnej liczby głosów w AWBUD.

10.04.2017 r. Partner S.A. zawarł ze spółką AWBUD S.A. umowę o roboty budowlane, na podstawie której AWBUD zobowiązał się wykonać kompleksowo stan surowy dwóch budynków przy Al. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie, powstających w ramach inwestycji Murapol Parki Warszawy. Umowa opiewała na kwotę ok. 13,3 mln zł netto, a jej termin realizacji przewidziano na okres kwiecień – grudzień 2017 r.

24.04.2017 r. Abadon RE 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 r., 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 Abadon RE posiada 20 udziałów w spółce CROSS BUD Sp. z o.o., które dają 20 proc. głosów na zgromadzeniu wspólników. Zarząd Grupy Abadon Real Estate uznał, że pomimo posiadania 20 proc. udziałów, kontrola nad spółka zostaje zachowana, dlatego będzie ona dalej konsolidowana. Motywowane jest to specyficznymi warunkami transakcji tj. odroczonym terminem płatności oraz możliwością odkupienia sprzedanych udziałów.

15.05.2017 r., po pozyskaniu pozytywnej opinii Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Abadon Real Estate S.A. sfinalizował nabycie 100 proc. udziałów Petrofox Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 5 000 zł, za cenę wynoszącą 14 037 tys. zł. Tym samym, doszło do pośredniego nabycia akcji w kapitale zakładowym spółki AWBUD S.A.

01.06.2017 r. Abadon Real Estate S.A. nabył w ramach transakcji pakietowej poza systemem notowań ciągłych Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (transakcja z dnia 01.06.2017 r., rozliczona w dniu 02.06.2017 r.) 411.000 akcji spółki pod firmą AWBUD S.A. z siedzibą w Fugasówce, za łączną cenę 3 083 tys. zł. W wyniku opisanej transakcji Abadon RE posiadał bezpośrednio i pośrednio łącznie 4.573.194 akcji AWBUD, reprezentujących łącznie 55,48 proc. kapitału zakładowego AWBUD, uprawniających łącznie do wykonywania 4.573.194 głosów na walnych zgromadzeniach Spółki, stanowiących łącznie 55,48 proc. ogólnej liczby głosów.

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

- Instal-Lublin – spółka w 100 proc. zależna od AWBUD, wykonująca prace instalacyjne,
- Probau Invest Sp. z o.o. – spółka w 100 proc. zależna od AWBUD, prowadzącą działalność inwestycyjną.

30.06.2017 r. Abadon Real Estate S.A. nabył 68.750 akcji spółki pod firmą Platforma Mieszkaniowa S.A., stanowiących 68,75 proc. kapitału akcyjnego spółki za cenę 2,47 mln zł. Jednocześnie dnia 30.06.2017 r. 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 zł za jedną akcję, to jest po łącznej cenie emisyjnej wynoszącej 1 330 tys. zł 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 proc.

10.08.2017 r. Murapol S.A., za pośrednictwem Domu Maklerskiego BDM S.A., ogłosił wezwanie do zapisywania się na sprzedaż 867 150 akcji spółki AWBUD S.A. po cenie 7,50 PLN za każdą akcję. Zapisy były przyjmowane do 03.10.2017 r., a stroną nabywającą był Abadon Real Estate S.A. W efekcie rozliczenia ogłoszonego wezwania Spółka ta posiada łącznie bezpośrednio i pośrednio 5 440 344 akcji AWBUD, co daje jej 66 proc. udział w kapitale zakładowym AWBUD i tyle samo głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

24.08.2017 r. Spółka Abadon Real Estate S.A. zawarła z poniższymi spółkami umowy w przedmiocie przejęcia ryzyka realizacji przedsięwzięć deweloperskich:

- Murapol Jaśkowa Dolina Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej,
- Murapol Radockiego Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej,
- Murapol Projekt sp. z o.o. 12 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej,
- Murapol Projekt sp. z o.o. 11 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej,
- Murapol Projekt sp. z o.o. 3 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej,
- Murapol Projekt 27 Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej,
- Murapol Projekt Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej Deweloper spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej,
- "Murapol Projekt sp. z o.o. & s-ka - Nowe Czyżyny" spółką komandytową z siedzibą w Krakowie

których przedmiotem jest przejęcie przez Abadon Real Estate ryzyka realizacji przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez Spółki Celowe, co było efektem złożenia przez Abadon Real Estate S.A. każdej ze Spółek Celowych z osobna oświadczeń o przejęciu ryzyka datowanego na 24.08.2017 r. 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, Abadon RE zobowiązał się za wynagrodzeniem zapewnić prawidłową i kompleksową realizację przedsięwzięć deweloperskich w określonym przez strony umów harmonogramie podlegającym etapowaniu.

Abadon RE przyjął ryzyko realizacji następujących przedsięwzięć deweloperskich od Spółek Celowych:

- Murapol Jaśkowa Dolina Sp. z o.o. – budynek mieszkalny wielorodzinny na nieruchomości położonej w Gdańsku o łącznej powierzchni 0,8074 ha oznaczony roboczo literą A wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, według koncepcji opracowanej przez Spółkę Celową za wynagrodzeniem kwocie 8.200 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT (wynagrodzenie za Etap 2 z 3);
- Murapol Radockiego Sp. z o.o. - budynek mieszkalny wielorodzinny na nieruchomości położonej w Katowicach o łącznej powierzchni 1,9971 ha, oznaczony roboczo literą A, wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, według koncepcji

opracowanej przez Spółkę Celową za wynagrodzeniem kwocie 2.200 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT

- "Murapol Projekt sp. z o.o. & s-ka - Nowe Czyżyny" Sp.k. - budynek mieszkalny wielorodzinny na nieruchomości położonej w Krakowie oznaczony roboczo literą A wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, według opracowanej przez Spółkę Celową za wynagrodzeniem kwocie 5.950 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT (wynagrodzenie za Etap 2 z 3);
- "Murapol Projekt sp. z o.o. & s-ka - Nowe Czyżyny" Sp.k. - budynek mieszkalny wielorodzinny na nieruchomości położonej w Krakowie oznaczony roboczo literą B wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, według opracowanej przez Spółkę Celową za wynagrodzeniem kwocie 8.000 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT (wynagrodzenie za Etap 2 z 3);
- Murapol Projekt sp. z o.o. 12 Sp.k. - 2 (dwa) budynki mieszkalne wielorodzinne na nieruchomości położonej w Łodzi o łącznej powierzchni 2,2015 ha wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, według koncepcji opracowanej przez Spółkę Celową za wynagrodzeniem w kwocie 8.100 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT (wynagrodzenie za Etap 1 z 3);
- Murapol Projekt sp. z o.o. 11 Sp.k. - 3 (trzy) budynki mieszkalne wielorodzinne na nieruchomości położonych w Poznaniu o łącznej powierzchni 0,9293 ha, oznaczone roboczo literami A, B i C, wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, według koncepcji opracowanej przez Spółkę Celową za wynagrodzeniem w kwocie 7.300 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT (wynagrodzenie za Etap 1 z 3);
- Murapol Projekt sp. z o.o. 3 Sp.k. - budynek mieszkalny wielorodzinny na nieruchomości położonej w Tychach o łącznej powierzchni 4,1615 ha wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, według koncepcji opracowanej przez Spółkę Celową za wynagrodzeniem w kwocie 2.450 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT;
- Murapol Projekt 27 Sp. z o.o. - budynek mieszkalny wielorodzinny na nieruchomości położonej w Warszawie o łącznej powierzchni 0,1452 ha, oznaczony roboczo literą A, wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, według opracowanej przez Spółkę Celową za wynagrodzeniem w kwocie 11.000 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT (wynagrodzenie za Etap 1 z 3);
- Murapol Projekt sp. z o.o. Deweloper Sp.k. - budynek mieszkalny wielorodzinny na nieruchomości położonej we Wrocławiu o łącznej powierzchni 0,2710 ha wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, według koncepcji opracowanej przez Spółkę Celową za wynagrodzeniem w kwocie 7.600 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT (wynagrodzenie za Etap 2 z 3);
- Murapol Projekt sp. z o.o. 3 Sp.k. - 3 (trzy) budynki mieszkalne wielorodzinne na nieruchomości położonej we Wrocławiu o łącznej powierzchni 1,0963 ha, oznaczone roboczymi numerami F, G i H, wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, według koncepcji opracowanej przez Spółkę Celową za wynagrodzeniem w kwocie 7.500 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT (wynagrodzenie za Etap 1 z 3).

W skutek wejścia w życie wszystkich ww. umów Abadon RE nie stanie się inwestorem przedsięwzięć deweloperskich realizowanych przez Spółki Celowe na poszczególnych nieruchomościach, które to procesy nadal będą realizowane przez Spółki Celowe.

30.08.2017 r. Spółka Abadon Real Estate S.A. zawarła z Trigon Profit XXV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty umowy sprzedaży wierzytelności dot. przejęcia ryzyk realizacji przedsięwzięć deweloperskich., przy współudziale (jako dłużników):

- Murapol Jaśkowa Dolina Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej,
- "Murapol Projekt sp. z o.o. & s-ka - Nowe Czyżyny" spółki komandytowej z siedzibą w Krakowie,
- "Murapol Projekt sp. z o.o. 12" spółki komandytowej z siedzibą w Bielsku-Białej,
- Murapol Projekt 27 sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej,
- a także z Trigon Profit XXVI Fundusz Inwestycyjny Zamknięty przy współudziale (jako dłużników):
- Murapol Radockiego sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej,
- "Murapol Projekt sp. z o.o. 11" spółki komandytowej z siedzibą w Bielsku-Białej,
- "Murapol Projekt sp. z o.o. 3" spółki komandytowej z siedzibą w Bielsku-Białej,
- "Murapol Projekt sp. z o.o. Deweloper" spółki komandytowej z siedzibą w Bielsku-Białej,

których przedmiotem jest sprzedaż przez Abadon RE na rzecz Kupujących wierzytelności z tytułu przejęcia od Dłużników ryzyka realizacji przedsięwzięć deweloperskich. 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 poniżej.

W wyniku powyższych czynności prawnych Abadon RE zbył wierzytelności dot. przejęcia ryzyka realizacji następujących przedsięwzięć deweloperskich od Dłużników:

- „Murapol Jaśkowa Dolina Sp. z o.o." o wartości 8 200 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT (wynagrodzenie za Etap 2 z 3);
- „Murapol Radockiego Sp. z o.o." o wartości 2 200 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT
- „Murapol Projekt sp. z o.o. & s-ka - Nowe Czyżyny" Sp.k. o wartości 5 950 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT (wynagrodzenie za Etap 2 z 3);
- „Murapol Projekt sp. z o.o. & s-ka - Nowe Czyżyny" Sp.k o wartości 8 000 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT (wynagrodzenie za Etap 2 z 3);
- „Murapol Projekt sp. z o.o. 12 Sp.k o wartości 8 100 tys zł netto powiększonej o podatek VAT (wynagrodzenie za Etap 1 z 3);
- „Murapol Projekt sp. z o.o. 11 Sp.k o wartości 7 300 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT (wynagrodzenie za Etap 1 z 3);
- „Murapol Projekt sp. z o.o. 3 Sp.k" o wartości 2 450 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT;
- „Murapol Projekt 27 Sp. z o.o" o wartości 11 000 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT (wynagrodzenie za Etap 1 z 3);
- „Murapol Projekt sp. z o.o. Deweloper Sp.k." o wartości 7 600 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT (wynagrodzenie za Etap 2 z 3);
- „Murapol Projekt sp. z o.o. 3 Sp.k." o wartości 7 500 tys. zł netto powiększonej o podatek VAT (wynagrodzenie za Etap 1 z 3).

10.10.2017 r. spółka Abadon Real Estate S.A. zawarła 22 umowy dotyczące realizacji przedsięwzięć deweloperskich ze spółkami:

1) Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółką komandytową za łącznym wynagrodzeniem w kwocie 23 935 tys. zł netto;
2) Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 spółką komandytową za łącznym wynagrodzeniem w kwocie 22 916 tys. zł netto;
3) Murapol Smidowicza spółką z ograniczoną odpowiedzialnością za łącznym wynagrodzeniem w kwocie 9 399 tys. zł netto;
4) Murapol Jaśkowa Dolina spółką z ograniczoną odpowiedzialnością za wynagrodzeniem w kwocie 9 050 tys. zł netto;
5) Murapol Projekt 27 spółką z ograniczoną odpowiedzialnością za wynagrodzeniem w kwocie 18 950 000,00 zł netto;
6) Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Deweloper spółką komandytową za wynagrodzeniem w kwocie 4 650 tys. zł netto;
7) Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 spółką komandytową za wynagrodzeniem w kwocie 22 600 tys. zł netto;
8) Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 spółką komandytową za wynagrodzeniem w kwocie 13 850 tys. zł netto;
9) Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 spółką komandytową za wynagrodzeniem w kwocie 9 387 tys. zł netto.

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

11.10.2017 r. spółka Murapol S.A. przekazała informację o rozliczeniu transakcji zawartych wskutek wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji AWBUD S.A. ogłoszonego w dniu 10.08..2017 r., za pośrednictwem Domu Maklerskiego BDM S.A. Po rozliczeniu transakcji Abadon Real Estate S.A. skutecznie nabył 867 150 akcji spółki AWBUD S.A. i posiada bezpośrednio (2 059 150 akcji) oraz pośrednio poprzez Petrofox (który posiada 3 381 194 akcje), czyli łącznie: 5 440 344 akcje, reprezentujące łącznie 66 proc. kapitału zakładowego AWBUD, uprawniające do wykonywania 5 440 344 głosów na walnym zgromadzeniu AWBUD, stanowiące łącznie 66 proc. ogólnej liczby głosów w AWBUD.

11.10.2017 r. spółka Abadon Real Estate S.A. zawarła z Trigon Profit XXV Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (jako Kupującym), przy współudziale (jako dłużników):

- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej,
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej,
- Murapol Śmidowicza spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku-Białej,

a także z Trigon Profit XXVI Fundusz Inwestycyjny Zamknięty (jako Kupującym), przy współudziale (jako dłużników):

- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej,

- Murapol Projekt 27 spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku-Białej,
- Murapol Jaśkowa Dolina spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku-Białej,

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

- Murapol Jaśkowa Dolina Sp. z o.o. za cenę 9 440 tys. zł brutto;
- Murapol Śmidowicza Sp. z o.o. za łączną cenę 2 707 tys. zł brutto;
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 sp.k. za łączną cenę 9 509 tys. zł brutto;
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 sp.k. za łączną cenę 13 078 tys. zł brutto;
- Murapol Projekt 27 Sp. z o.o. za cenę 11 839 tys. zł brutto.

18.10.2017 r. Abadon Real Estate S.A. (jako sprzedający) zawarł z Trigon Profit XXVII Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym (jako Kupującym), przy współudziale (jako Dłużników):

- Murapol Śmidowicza spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku-Białej,
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Deweloper spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej,
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej,
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej,
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej,

a także z Trigon Profit XXVIII Funduszem Inwestycyjnym Zamkniętym (jako Kupującym), przy współudziale (jako Dłużników):

- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej,
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej,
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej,
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej,
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 spółką komandytową z siedzibą w Bielsku-Białej,
- Murapol Projekt 27 spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Bielsku-Białej,

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

- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 1 sp.k. za cenę 9 433 tys. zł brutto;
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 3 sp.k. za cenę 15 120 tys. zł brutto;
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 10 sp.k. za cenę 10 549 tys. zł brutto;
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 11 sp.k. za cenę 22 823 tys. zł brutto;
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 12 sp.k. za cenę 13 918 tys. zł brutto;
- Murapol Projekt spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Deweloper sp.k. za cenę 4 730 tys. zł brutto;
- Murapol Śmidowicza sp. z o.o. za łączną cenę 6 961tys. zł brutto;
- Murapol Projekt 27 sp. z o.o. za cenę 7 637 tys. zł brutto.

Informacje o zaciągniętych kredytach, pożyczkach

Na dzień 31 grudnia 2017 r. struktura zaciągniętych zobowiązań finansowych przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Kwota zobowiązania	Stopa procentowa
Obligacje	**14 499**	stała
Pożyczki	**38 386**	**X**
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 15 S.K.	35 256	stała
Murapol Projekt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 S.K.	3 129	stała
Razem	**52 884**	

Informacje o udzielonych pożyczkach

Struktura udzielonych pożyczek przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Kwota pożyczki	Stopa procentowa
Murapol S.A.	75 350	stała
Petrofox Sp. z o.o.	20 354	stała
Platforma Mieszkaniowa S.A.	2 538	stała
Murapol Projekt 34 Sp. z o.o.	1 745	stała
Awbud S.A.	9 201	stała
Murapol Asset Management S.A.	4 764	stała
Murapol Projekt Sp. z o.o. 8 Sp.K.	1 992	stała
Murapol Projekt 35 Sp. z o.o..	8 903	stała
Murapol Westini Sp. z o.o.	34 803	stała
Murager GmBH	1 498	stała
Razem	**161 148**	

Informacje o poręczeniach i gwarancjach

W 2017 roku Spółka nie udzielała żadnych gwarancji, poręczeń.

Informacje o toczących się postępowaniach sądowych

W 2017r. nie występowało pojedyncze istotne postępowanie przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego oraz organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań albo wierzytelności Spółki.

Opis wykorzystania wpływów z emisji

W 2017 r. Abadon Real Estate S.A. nie przeprowadził żadnych nowych emisji akcji.

Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami okresu a publikowaną prognozą

Spółka nie publikowała prognozy wyników finansowych na omawiany okres.

Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Rentowność

		Rok 2017	Rok 2016
Rentowność sprzedaży netto	zysk netto / przychody ze sprzedaży	-19,71%	0
EBITDA (tys. PLN)	zysk operacyjny + amortyzacja	- 7 751,48	-389,24
Marża EBITDA	EBITDA / przychody ze sprzedaży	-20,31%	0
ROE	zysk netto / kapitał własny	-12,65%	0,22%

Rentowność sprzedaży netto za 2017 r., w związku z zanotowaną stratą netto, była ujemna i wyniosła -19,71%. Marża EBITDA również była ujemna i wyniosła -20,31%. W związku z brakiem przychodów w 2016 r. powyższe rentowności w 2016 r. wynosiły 0. Rentowność kapitału własnego w 2017 r. wyniosła -12,65%, a w 2016 r. 0,22%.

Efektywność gospodarowania

		Rok 2017	Rok 2016
Rotacja zobowiązań	stan zobowiązań handlowych / przychody ze sprzedaży × 360 dni	372	0
Rotacja należności	stan należności handlowych / przychody ze sprzedaży × 360 dni	0	0

Wskaźnik rotacji zobowiązań w 2017 r. wyniósł 372. Należy zauważyć, że spółka zaczęła rozpoznawać przychody dopiero w czwartym kwartale 2017 r. Dlatego wyliczony wskaźnik nie oddaje prawdziwego obrazu zarządzania zobowiązaniami.
Z uwagi na brak zapasów w bilansie Spółki nie policzono wskaźników rotacji zapasów.
Wskaźnik rotacji należności z powodu minimalnego poziomu należności wyniósł w 2017 r. 0.

Zadłużenie

		Rok 2017	Rok 2016
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	zobowiązania / suma aktywów	81,56%	0,12%
Wskaźnik zadłużenia krótkoterminowego	zobowiązania krótkoterminowe / suma aktywów	76,73%	0,12%
Wskaźnik zadłużenia długoterminowego	zobowiązania długoterminowe / suma aktywów	4,83%	0,00%

Na koniec 2017 r. udział kapitałów obcych w finansowaniu aktywów Spółki wyniósł 81,56%. Najistotniejszą pozycją wpływającą na wzrost wskaźnika mają kontrakty budowlane w kwocie 145 482 tys. PLN, wynikające z rozpoczęcia realizacji umów o usługę budowlaną. Dodatkowowo jest to wynik emisji obligacji długoterminowych w kwocie 14 499 tys. PLN, oraz pożyczek krótkoterminowych w kwocie 38 386 tys. PLN.

Płynność

		Rok 2017	Rok 2016
Wskaźnik płynności bieżącej	majątek obrotowy / zobowiązania krótkoterminowe	0,83	69,56
Wskaźnik płynności szybkiej	(majątek obrotowy – zapasy) / zobowiązania krótkoterminowe	0,83	69,56

Wskaźnik płynności bieżącej i szybkiej na 31.12.2017 r. kształtuje się na poziomie 0,83. Spadek w stosunku do 31.12.2016 r. spowodowany jest przyrostem zobowiązań, w szczególności kontraktów budowlanych.

Opis istotnych dokonań lub niepowodzeń Spółki i Grupy Kapitałowej w 2017 roku

2017 rok był okresem finalizowania rozpoczętej w 2016 r. reorganizacji holdingu Murapol, w ramach której poszczególne sekcje doradczo-wykonawcze zostały wyodrębnione ze spółki Murapol S.A. do oddzielnych podmiotów i skupione w Grupie Abadon Real Estate.

W styczniu 2017 roku do Grupy Abadon RE 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.

11.04.2017 r. Abadon Real Estate S.A. podpisała list intencyjny z Murapol S.A., na mocy którego Murapol zadeklarował, że spółki od niego zależne, które pozyskają środki zainwestowane przez MURAPOL HRE FIZAN na zakup lub refinansowanie zakupu gruntów pod realizację projektów deweloperskich, będą zlecały kompleksową obsługę ich realizacji Grupie Abadon Real Estate S.A.

W 2017 r. Abadon Real Estate S.A. przejęła 66 proc. udział w kapitale zakładowym AWBUD S.A., podmiotu specjalizującego 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, po branżę spożywczą i farmaceutyczną). Efektem włączenia AWBUDu do Grupy Abadon RE jest powstanie organizacji skupiającej ponad 40 sekcji biznesowych, jednego z największych na rynku zespołów architektów, projektantów i specjalistów od przygotowywania inwestycji, posiadającego bogate doświadczenie w realizacji zaawansowanych projektów na rynku nieruchomościowym.

Kompetencje grupy budowlanej AWBUD będą w coraz większym stopniu wykorzystywane w realizacji projektów inwestycyjnych holdingu Murapol. 10.04.2017 r. Partner S.A. zawarł ze spółką AWBUD S.A. umowę o roboty budowlane, na podstawie której AWBUD zobowiązał się wykonać kompleksowo stan surowy dwóch budynków przy Al. Prymasa Tysiąclecia w Warszawie, powstających w ramach inwestycji Murapol Parki Warszawy.

W maju 2017 r. kompetencje Grupy Abadon RE w obszarze komercjalizacji projektów nieruchomościowych zostały wzmiocnione o specjalizację spółki Platforma Mieszkaniowa S.A., w której Ababdon RE posiada 75 proc. udziałów.

W 2017 r. spółka Abadon RE z sukcesem sięgnęła po finansowanie zewnętrzne swojej strategii rozwoju, pozyskując w drodze prywatnych ofert obligacji serii 010 środki w wysokości 50 mln zł oraz serii 011 – 15 mln zł. 22.12.2017 r. Spółka wykupiła obligacje serii 010.

Inne istotne wydarzenia

20.02.2017 r. członkowie porozumienia zawartego w dniu 28.12.2015 r (Wiesław Cholewa wraz z spółką Predicto oraz Leszek Kołodziej wraz z spółką Estater) złożyli zawiadomienie o rozwiązaniu porozumienia oraz o zmniejszeniu stanu pośredniego posiadania akcji Abadon Real Estate S.A. przez członków porozumienia poniżej progu 5 proc. ogólnej liczby głosów.
Rozwiązanie porozumienia spowodowało, iż jego członkowie utracili pozycję dominującą względem Murapol S.A., a tym samym zaprzestali pośredniego posiadania akcji Abadon Real Estate S.A.

29.12.2017 r. Abadon Real Estate S.A. otrzymał od Pana Michała Sapoty oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu ze skutkiem na dzień 31.12.2017 r. Jednocześnie otrzymał od spółki dominującej tj. Murapol S.A. oświadczenie o skorzystaniu przez Murapol z uprawnienia osobistego, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Statutu Abadon RE i powołaniu z dniem 01.01.2018 r. Pana Michała Sapoty na stanowisko Członka Rady Nadzorczej Spółki. Pan Michał Sapota, z pozycji członka organu nadzorczego Spółki zaangażowany będzie w wyznaczanie strategicznych kierunków rozwoju Grupy Kapitałowej Abadon Real Estate.

Plan rozwoju

Plan rozwoju Abadon Real Estate S.A. zakłada budowanie pełnowymiarowej spółki publicznej, sukcesywnie zwiększającej swoją wartość dla akcjonariuszy. Strategia Grupy przewiduje utworzenie trzech silnych grup kompetencyjnych zdolnych do realizacji zarówno zamówień od pomiotów wchodzących w skład holdingu Murapol, jak i do skutecznej konkurencji rynkowej i realizacji zleceń od inwestorów zewnętrznych.

- Grupa I – wykonawcza/generalne wykonawstwo, obejmuje Partner S.A. i AWBUD S.A. (generalne wykonawstwo), Instal Lublin Sp. z o.o. (specjalistyczne prace instalacyjne) oraz Cross Bud Sp. z o.o. (materiały budowlane) poszerzonych o sekcję centralnych zakupów i kontraktacji. Do grupy tej przypisane zostały ponadto sekcje obsługi inwestycji, koordynacji najemców, kontroli jakości oraz obsługi reklamacji.
- Grupa II – kompetencyjna, wydzielana z powyższej struktury oparta jest o spółkę Murapol Architects Drive Sp. z o.o. (audyt, wycena, akwizycja, projektowanie, procedowanie formalne) poszerzoną o sekcję budżetowania.
- Grupa III – kompetencyjna, stanowią ją połączone sekcje marketingu, sprzedaży i pośrednictwa kredytowego.

Strategia wzrostu Grupy Abadon RE zakłada wykorzystywanie potencjału podmiotów ją tworzących, jak również stałe analizowanie rynku pod kątem dalszego uzupełniania kompetencji o specjalizacje mające zastosowanie w realizacji projektów nieruchomościowych.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółka nie prowadzi działań w zakresie badań i rozwoju. Działania te podejmują spółki zrzeszone w ramach Grupy Abadon Real Estate.

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Strategia Spółki oraz całej Grupy Abadon Real Estate zakłada stałe poszerzanie kompetencji, w tym poprzez akwizycje podmiotów, których profile działalności stanowią ciekawe uzupełnienie oferty handlowej Grupy, zarówno z punktu widzenia umacniania pozycji rynkowej w obszarach w których już działa, jak również wejścia w nowe segmenty rynku nieruchomościowego.

Charakterystyka czynników istotnych dla rozwoju Spółki i Grupy kapitałowej

Spółki w ramach Grupy Abadon Real Estate świadczą kompleksową obsługę projektów na rynku nieruchomościowym, ze szczególnym naciskiem na budownictwo mieszkaniowe. Poniżej scharakteryzowano główne czynniki zewnętrzne mające wpływ na działalność spółek wchodzących w jej skład.

Otoczenie makroekonomiczne

2017 r. przyniósł znaczącą poprawę dynamiki wzrostu gospodarczego w Polsce w porównaniu do roku wcześniejszego. Według wstępnych szacunków GUS przyrost realnego PKB wyniósł 4,6 proc. r/r wobec wzrostu o 2,9 proc. w 2016 r.. Głównymi czynnikami wzrostu była największa od dziesięciu lat konsumpcja gospodarstw domowych, która zwiększyła się o 4,8 proc., wspierana bardzo dobrą sytuacją na rynku pracy oraz wzrost inwestycji, szczególnie w drugiej połowie roku. Stopa inwestycji w gospodarce narodowej wyniosła 18 proc. Wartość dodana brutto w budownictwie w 2017 r. wzrosła o 11,5 proc. r/r wobec spadku o 7,2 proc. w roku 2016. Bezrobocie na koniec 2017 r. pozostawało na rekordowo niskim poziomie. W stosunku do

grudnia 2016 r. spadło o 1,6 punktu procentowego na koniec ub. r. i wyniosło 6,6 proc. Inflacja osiągnęła poziom celu inflacyjnego Narodowego Banku Polskiego. W grudniu 2017 r., wskaźnik inflacji konsumenckiej osiągnął wartość równą 2,1 proc. Na początku 2018 r. Bank Światowy podwyższył prognozy dla polskiej gospodarki na 2018 i 2019 rok. Szacunki mówią o wzroście rzędu 4 proc. w 2018 r., czyli wyraźnie szybciej od średniej światowej, której poziom prognozowany jest na 3,1 proc. Minimalnie podwyższone zostały też prognozy na 2019 r. - z 3,4 do 3,5 proc.

Sytuacja na rynku budownictwa mieszkaniowego i przemysłowego w Polsce

Sprzyjające wskaźniki makroekonomiczne, w połączeniu z dobrą sytuacją na rynku pracy, silnie determinują rynek mieszkaniowy i popyt na lokale nabywane zarówno na własne potrzeby, jak i w celach inwestycyjnych. Sytuacja ta znajduje odzwierciedlenie w kolejnych rekordach osiągniętych na rynku mieszkaniowym. Według danych REAS w 2017 r., w 6 największych miastach Polski, sprzedano 72,7 tys. lokali mieszkalnych, wobec 62 tys. w roku wcześniejszym, co oznacza wzrost o ponad 17 proc. r/r. Z kolei do sprzedaży wprowadzono 67,3 tys. mieszkań, czyli o ponad 3,5 proc. więcej niż w 2016 r. Po raz pierwszy od 2013 r. podaż nie była w stanie sprostać wysokiemu popytowi na mieszkania, w związku z czym znacząco zmniejszyła się liczba mieszkań w ofercie na koniec ubiegłego roku. Spadek podaży oraz czynniki związane ze wzrostem kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowych wpłynęły także na wzrost cen mieszkań, średnio od ok. 4 proc. we Wrocławiu i Poznaniu, do 15 proc. w Trójmieście.

Bardzo dobre wyniki sektora mieszkaniowego szły w parze z poprawą sytuacji na całym rynku budowlanym. Wartość produkcji budowlano-montażowej, w cenach stałych, obejmująca roboty o charakterze inwestycyjnym i remontowym, wzrosła w grudniu 2017 r. o 12,7 proc. w stosunku do grudnia roku poprzedniego, dzięki czemu odwrócona została tendencja spadków notowanych w 2016 r., kiedy sprzedaż produkcji budowlano-montażowej spadła o 6,9 proc. Wzrost produkcji odnotowano we wszystkich sektorach budownictwa, najwyższe w podmiotach specjalizujących się we wznoszeniu obiektów inżynierii lądowej i wodnej – o 20,6 proc., z kolei w jednostkach wykonujących roboty specjalistyczne o 11,6 proc., a w zajmujących się wznoszeniem budynków – o 2,3 proc. Średnie ceny produkcji budowlano-montażowej wzrosły w grudniu 2017 r. o 1,4 proc r/r.

Sytuacja ekonomiczna przedsiębiorstw z branży oraz konkurencja

Mimo wzrostu niektórych wskaźników rynkowych, sytuacja ekonomiczna przedsiębiorstw z sektora budowlanego w 2017 r. nadal była trudna. W pierwszym półroczu branża przeżywała zastój, związany przede wszystkim z zahamowaniem inwestycji infrastrukturalnych. Drugie półrocze przyniosło ożywienie. Po trzech kwartałach 2017 r. ponad 69 proc. badanych przez GUS przedsiębiorstw budowlanych wykazało zysk netto wobec ok. 66 proc. rok wcześniej. W tym samym okresie wskaźnik rentowności sprzedaży wyniósł 3,1 proc., a w roku wcześniejszym 2,5 proc. W całym 2017 r. upadło 151 firm budowlanych, czyli o 1 proc. więcej niż w roku wcześniejszym. Ogólny klimat koniunktury w budownictwie kształtował się w grudniu 2017 r. na poziomie minus 6,7.

Znacznie lepiej w 2017 r. kształtowała sie sytuacja wśród przedsiębiorstw deweloperskich, które utrzymały wysoką rentowność projektów inwestycyjnych, możliwą dzięki wysokiemu popytowi

na mieszkania oraz zakontraktowanym na korzystnych warunkach gruntom. Dobra koniunktura na pierwotnym rynku mieszkaniowym determinowała wysoką aktywność deweloperów, co przełożyło się na wysoką konkurencję, szczególnie w sześciu głównych lokalizacjach, tj. w: Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Poznaniu, Łodzi i Trójmieście. Zauważalna była także silna konkurencja związana z dostępem do atrakcyjnych pod projekty mieszkaniowe gruntów. Wysoka liczba aktywnych deweloperów, przy malejącej podaży terenów inwestycyjnych oraz zauważalnym znacznym wzroście ich cen, może w przyszłości stać się poważną barierą dla niewielkich podmiotów. Analitycy przewidują, że w ciągu najbliższych pięciu lat znacząco wzrośnie udział w rynku dużych firm, posiadających zdolność przygotowania, wprowadzenia na rynek i sprzedaży ok. 4-5 tys. mieszkań rocznie. Wzrośnie też zjawisko fuzji i przejęć mniejszych deweloperów przez dużych rynkowych graczy.

Prognozy

Rok 2018 będzie dużym wyzwaniem dla spółek z sektora budowlanego. Branża będzie silnie stymulowana rosnącymi wydatkami inwestycyjnymi, płynącymi zarówno z sektora publicznego, jak i prywatnego. Wobec czego należy spodziewać się dalszego wzrostu produkcji budowlano-montażowej. Wzrost zamówień na rynku oraz rosnące przychody powinny wpłynąć pozytywnie na poprawę ogólnej oceny koniunktury. Z drugiej strony przedsiębiorstwa budowlane będą musiały zmierzyć się z dużą presją kosztową związaną z rosnącymi kosztami materiałów budowlanych, robocizny, usług podwykonawczych, a także niską podażą wykwalifikowanej siły roboczej. Powyższe czynniki mogą doprowadzić do spadku marż uzyskiwanych wśród przedsiębiorstw z branży budowlanej. Sytuacja ta może dotknąć szczególnie małe podmioty, świadczące usługi podwykonawcze, które mogą mieć problem z utrzymaniem płynności finansowej.

Zdaniem analityków w 2018 r. w segmencie budownictwa mieszkaniowego mogą pojawić się czynniki osłabiające popyt i podaż, tj. zakończenie programu MdM, wzrost stóp procentowych, wyhamowanie popytu ze strony klientów inwestycyjnych, ograniczony dostęp do nowych terenów inwestycyjnych, aprecjacja cen gruntów, materiałów budowlanych i kosztów pracy. Mimo to branża jest w bardzo dobrej kondycji, a poziom i tempo sprzedaży są tak wysokie, że nawet wyraźne spowolnienie popytu i podaży nie powinno zagrozić dużym deweloperom, realizującym równolegle kilka projektów w różnych lokalizacjach, szczególnie tym, którzy posiadają zabezpieczone zapasy gruntów pod przyszłe inwestycje.

Ryzyka

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

Ryzyko zmiany globalnej koniunktury gospodarczej oraz parametrów makroekonomicznych

Zjawiska o charakterze globalnym, a przede wszystkim ich oddziaływanie na kondycję polskiej gospodarki mogą mieć istotny wpływ na wyniki finansowe oraz perspektywy rozwoju Spółki i Grupy Abadon RE, której działalność jest zależna od sytuacji gospodarczej kraju. Do ryzyk tej grupy należą w szczególności: spadek tempa wzrostu PKB, wzrost stopy bezrobocia, wzrost poziomu inflacji, spadek dochodów gospodarstw domowych, ryzyko wahań kursów

walutowych, spadek produkcji przemysłowej i budowlano-montażowej. Jednym ze skutków pogorszenia koniunktury jest ograniczenie akcji kredytowej przez banki, a co za tym idzie, popytu na nieruchomości mieszkaniowe.

Otoczenie makroekonomiczne w 2017 r. było sprzyjające dla działalności Spółki i Grupy Abadon RE. Stopy procentowe utrzymywały się na rekordowo niskim poziomie, co stymulowało popyt na lokale mieszkaniowe, a ten przekładał się na liczbę i zakres realizowanych zleceń otrzymywanych przez spółki wykonawcze wchodzące w skład Grupy.

Ryzyko zmiany wysokości stóp procentowych

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

W 2017 r. stopy procentowe utrzymywały się na rekordowo niskim poziomie ze stopą referencyjną NBP wynoszącą 1,5 proc. Bazując na konsensusie rynkowym oraz zapowiedziach Rady Polityki Pieniężnej, stopy procentowe w najbliższych latach (2018-2019) mogą wzrosnąć jedynie nieznacznie, co nie powinno mieć większego wpływu na fundamentalny popyt na mieszkania. W opinii ekonomistów, ewentualne podwyżki stóp procentowych w najbliższych latach będą raczej miały stopniowy i łagodny charakter, nie generując ryzyka dla dostępności kredytu.

Ryzyko zmiany ceny

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

W 2017 r. odnotowano wzrosty cen materiałów budowlanych oraz gruntów, co wpłynęło na podniesienie poziomu cen lokali mieszkalnych. Mimo tego popyt utrzymywał się na wysokim poziomie, a rynek mieszkaniowy odnotował kolejny rekord - 72,7 tys. sprzedanych mieszkań na sześciu największych rynkach, czyli o 17 proc. więcej niż w roku 2016. Ponadto holding Murapol, którego spółki są głównym zleceniodawcą dla Spółki i Grupy Abadon Real Estate, posiada

rozbudowany aktywny bank ziemi pozwalający na stabilny i zrównoważony rozwój przez najbliższe 4-5 lat, co zapewni ciągłość otrzymywanych zleceń.

Ryzyko płynności i kredytowe

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

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

Ryzyko wzrostu konkurencji

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

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

Spadek dostępu do wykwalifikowanej siły roboczej i wzrost kosztów zatrudnienia

Zarząd spółki Abadon Real Estate zauważa rosnący na rynku budowlanym deficyt wykwalifikowanej siły roboczej, który powoduje presję na wysokość wynagrodzeń. Przy utrzymującej się na rynku silnej konkurencji i presji cenowej, sytuacja ta może być zagrożeniem dla utrzymania w przyszłości rentowności działalności Grupy Abadon RE.

Ryzyko prawne

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

Grupa na bieżąco analizuje planowane zmiany w przepisach mające wpływ na jej działalność. Obecnie ustawodawca prowadzi prace nad kluczowymi dla działalności deweloperskiej regulacjami, takimi jak: kodeks urbanistyczno-budowlany, ustawa dotycząca uproszczenia procesu inwestycyjnego czy specustawa mieszkaniowa, których zapisy mogą znacząco wpłynąć na działalność całej branży deweloperskiej.

Sezonowość

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

Pozostałe ryzyka operacyjne

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

Wydarzenia po dacie bilansowej

05.01.2018 r. – rezygnacja Jakuba Kocjana z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta ze skutkiem na koniec dnia 5 stycznia 2018 r.

18.01.2018 - emisja i przydział obligacji na okaziciela serii A spółki zależnej Partner S.A. o łącznej wartości nominalnej 40 000 tys. zł.

24.01.2018 r. - podjęcie decyzji o połączeniu w trybie uproszczonym spółki Petrofox Sp. z o.o. z Abadon Real Estate S.A. poprzez przeniesienie całego majątku Petrofox na Abadon Real Estate S.A.

26.01.2018 r. – zawarcie umowy pożyczki, na podstawie, której spółka zależna Partner S.A. udzieliła na rzecz spółki celowej holdingu Murapol - Murapol Projekt 32 pożyczki w wysokości 19 050 tys. zł. Pożyczka została udzielona z przeznaczeniem na zakup przez Murapol Projekt 32 prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego przy ul. Posag 7 Panien w Warszawie.

05.02.2018 – powołanie Nikodema Iskry, przez spółkę dominującą Murapol S.A., do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Abadon Real Estate S.A.

09.02.2018 - emisja i przydział obligacji na okaziciela serii 012 spółki Abadon Real Estate S.A. o łącznej wartości nominalnej 10 000 tys. zł.

16.03.2018 – zawarcie znaczącej umowy przez spółkę zależną - Partner S.A. ze spółką celową holdingu Murapol - Murapol Projekt 26 Sp. z o. o. o generalne wykonawstwo robót budowlanych dla inwestycji deweloperskiej polegającej na budowie budynku mieszkalnego

wielorodzinnego wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania budynku na nieruchomości położonej przy ul. Kozielskiej w Gliwicach. Łączne wynagrodzenie wynosi ok. 12 000 tys. zł.

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

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

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

Oświadczenie Zarządu Abadon Real Estate S.A o stosowaniu ładu korporacyjnego

Zarząd Abadon Real Estate S.A., zgodnie z § 70 ust. 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 757), a także § 29 Regulaminu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. przyjętym Uchwałą Nr 1/1110/2006 Rady Giełdy z dnia 4 stycznia 2006 r., (tekst ujednolicony według stanu prawnego na dzień 1 września 2016 r.), przedstawia Oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego w 2017r.

Zarząd Abadon Real Estate S.A., spółka notowana na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., podlegała w 2017 r. zasadom ładu korporacyjnego określonym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016", który został przyjęty uchwałą Nr 26/1413/2015 przez Radę Giełdy w dniu 13 października 2015 r. Treść zasad dostępna jest na oficjalnej stronie internetowej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie poświęconej tej tematyce (https://www.gpw.pl/lad_korporacyjny_na_gpw).

I. Polityka informacyjna i komunikacja z inwestorami

Abadon Real Estate S.A. w 2017 r. odstąpiła od stosowania zasady szczegółowej I.Z.1.3. ze zbioru „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016", stanowiącej, że Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa: schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1.

Abadon Real Estate S.A. odstąpił od stosowania przedmiotowej zasady gdyż w Spółce nie istnieje formalny podział zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu w ramach pełnionych funkcji, a w konsekwencji również jego schemat. W przypadku jednak ewentualnego uchwalenia takiego schematu, Emitent niezwłocznie zamieści go na korporacyjnej stronie internetowej.

Abadon Real Estate S.A. w 2017 r. odstąpiła od stosowania zasady szczegółowej I.Z.1.16 ze zbioru „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016", stanowiącej, że Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa: informację na temat planowanej transmisji obrad walnego zgromadzenia - nie później niż w terminie 7 dni przed datą walnego zgromadzenia.

Spółka uznaje komentowaną zasadę za dobrą praktykę korporacyjną jednak z uwagi na strukturę akcjonariatu, brak jest konieczności zapewnienia transmisji obrad walnego zgromadzenia. Dlatego też, na stronie internetowej Emitenta nie zostały zamieszczone takie informacje. W przypadku podjęcia decyzji w zakresie transmisji obrad walnego zgromadzenia informacje te zostaną niezwłoczne uzupełnione.

Abadon Real Estate S.A. w 2017 r. odstąpiła od stosowania zasady szczegółowej I.Z.1.20 ze zbioru „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016", stanowiącej, że Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa: zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.

Spółka uznaje komentowaną zasadę za dobrą praktykę korporacyjną jednak z uwagi na strukturę akcjonariatu, nie istniała konieczność zapewnienia transmisji obrad walnego zgromadzenia. Dlatego też, na stronie internetowej Emitenta nie zostały zamieszczone takie informacje. W przypadku podjęcia decyzji w zakresie transmisji obrad walnego zgromadzenia również zapis przebiegu obrad zostanie niezwłocznie uzupełniony.

II. Zarząd i Rada Nadzorcza

Abadon Real Estate S.A. w 2017 r. odstąpiła od stosowania zasady szczegółowej II.Z.1. ze zbioru „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016", stanowiącej, że wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.

Kodeks spółek handlowych przewiduje, że sprawy w spółce akcyjnej są prowadzone przez zarząd w sposób kolegialny, a jedynie fakultatywnie może być przeprowadzony formalny podział obowiązków. Spółka nie wprowadziła takiego formalnego podziału (a w konsekwencji również jego schematu), przy czym, zdaniem zarządu, brak wprowadzenia takiego podziału nie ma negatywnego wpływu na efektywne zarządzanie Spółką. Sprawia to, że Emitent decyduje się na odstąpienie od stosowania zasady, jednak nie wyklucza iż w przyszłości podział odpowiedzialności zostanie wprowadzony.

Abadon Real Estate S.A. w 2017 r. odstąpiła od stosowania zasady szczegółowej II.Z.2. ze zbioru „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016", stanowiącej, że zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Dokumenty wewnętrzne Spółki nie zobowiązują członków zarządu do uzyskania zgody rady nadzorczej w zakresie wskazanym w zasadzie, jakkolwiek z dotychczasowej praktyki Spółki wynika, że rada nadzorcza posiada informacje na temat ewentualnie pełnionych funkcji przez członków zarządu w organach innych podmiotów. Z uwagi jednak na okoliczność, że dokumenty wewnętrzne Emitenta nie zawierają regulacji wprowadzających obowiązek uzyskania stosownych zgód w tym zakresie przez członków zarządu, Spółka nie może zobowiązać się do przestrzegania zasady wobec braku środków do jej realizacji. Wdrożenie w przyszłości stosownych regulacji wewnętrznych zależne jest od decyzji akcjonariuszy Spółki, wymaga bowiem zmiany Statutu Spółki.

Abadon Real Estate S.A. w 2017 r. odstępowała od stosowania zasady szczegółowej II.Z.10.1. ze zbioru „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016", stanowiącej, że poza czynnościami wynikającymi z przepisów prawa raz w roku rada nadzorcza sporządza i przedstawia zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu: ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego; ocena ta obejmuje wszystkie istotne mechanizmy kontrolne, w tym zwłaszcza dotyczące raportowania finansowego i działalności operacyjnej.

W Abadon Real Estate S.A. w 2017 r. nie zostały formalnie wyodrębnione systemy kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcja audytu wewnętrznego. W konsekwencji rada nadzorcza nie posiada faktycznych możliwości do sporządzenia i przedstawia zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu oceny tych systemów. Sprawia to, że Spółka decyduje się na odstąpienie od stosowania zasady.

Abadon Real Estate S.A. w 2017 r. odstępowała od stosowania zasady szczegółowej II.Z.11. ze zbioru „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016", stanowiącej, że Rada nadzorcza rozpatruje i opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia.

Spółka uznaje komentowaną zasadę za dobrą praktykę korporacyjną, jednak z uwagi na strukturę akcjonariatu rada nadzorcza Spółki rozpatruje i opiniuje sprawy mające być przedmiotem uchwał walnego zgromadzenia jedynie w zakresie przewidzianym w statucie Spółki oraz w kodeksie spółek handlowych. W przypadku zmiany struktury akcjonariatu, Emitent rozważy stosowanie komentowanej zasady.

III. Systemy i funkcje wewnętrzne

Abadon Real Estate S.A. w 2017 r. odstąpiła od stosowania zasady szczegółowej III.Z.1. ze zbioru „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016", stanowiącej, że za wdrożenie i utrzymanie skutecznych systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego odpowiada zarząd spółki.

W Abadon Real Estate S.A. nie zostały formalnie wyodrębnione systemy kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcja audytu wewnętrznego. W konsekwencji zarząd nie może odpowiadać za wdrożenie i utrzymanie tych systemów. W przypadku jednak ewentualnego wyodrębnienia w strukturze Emitenta poszczególnych systemów, zarząd będzie odpowiedzialny za ich skuteczne wdrożenia oraz utrzymanie.

Abadon Real Estate S.A. w 2017 r. odstąpiła od stosowania zasady szczegółowej III.Z.2. ze zbioru „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016", stanowiącej, że: z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

W Abadon Real Estate S.A. nie zostały formalnie wyodrębnione systemy zarządzania ryzykiem, audyt wewnętrzny oraz compliance. W konsekwencji osoby odpowiedzialne za te systemy w ogóle w strukturze nie występują. W przypadku jednak ewentualnego wyodrębnienia w strukturze Emitenta poszczególnych systemów, osoby odpowiedzialne za nie podlegać będą bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także zostanie im zapewniona możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

Abadon Real Estate S.A. w 2017 r. odstąpiła od stosowania zasady szczegółowej III.Z.3. ze zbioru „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW2016", stanowiącej, że: w odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

W Abadon Real Estate S.A. nie została formalnie wyodrębniona funkcja audytu wewnętrznego, a konsekwencji w strukturze Spółki brak jest osoby kierującej taką funkcją czy innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań. W przypadku jednak ewentualnego wyodrębnienia w strukturze Emitenta funkcji audytu wewnętrznego, do osoby kierującej tą funkcją oraz innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie będą miały zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

Abadon Real Estate S.A. w 2017 r. odstąpiła od stosowania zasady szczegółowej III.Z.4. ze zbioru „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016", stanowiącej, że: co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

W Abadon Real Estate S.A. nie zostały formalnie wyodrębnione systemy kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcja audytu wewnętrznego. W konsekwencji zarząd

jak również osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny nie mogą przedstawiać radzie nadzorczej własnej oceny skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem. W przypadku jednak ewentualnego wyodrębnienia w strukturze Emitenta poszczególnych systemów, Emitent planuje stosowanie komentowanej zasady

Abadon Real Estate S.A. w 2017 r. odstąpiła od stosowania zasady szczegółowej III.Z.5. ze zbioru „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016", stanowiącej, że: Rada nadzorcza monitoruje skuteczność systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, w oparciu między innymi o sprawozdania okresowo dostarczane jej bezpośrednio przez osoby odpowiedzialne za te funkcje oraz zarząd spółki, jak również dokonuje rocznej oceny skuteczności funkcjonowania tych systemów i funkcji, zgodnie z zasadą II.Z.10.1. W przypadku gdy w spółce działa komitet audytu, monitoruje on skuteczność systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, jednakże nie zwalnia to rady nadzorczej z dokonania rocznej oceny skuteczności funkcjonowania tych systemów i funkcji.

W Abadon Real Estate S.A. nie zostały formalnie wyodrębnione systemy i funkcje, o których mowa w zasadzie III.Z.1. Dlatego też nie jest możliwe monitorowanie skuteczności ich funkcjonowania. W przypadku ewentualnego wyodrębnienia w strukturze Emitenta poszczególnych systemów, Emitent planuje stosowanie komentowanej zasady.

V. Konflikt interesów i transakcje z podmiotami powiązanymi

Abadon Real Estate S.A. w 2017 r. odstąpiła od stosowania zasady szczegółowej V.Z.5. ze zbioru „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016", stanowiącej, że: Przed zawarciem przez spółkę istotnej umowy z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce lub podmiotem powiązanym zarząd zwraca się do rady nadzorczej o wyrażenie zgody na taką transakcję. Rada nadzorcza przed wyrażeniem zgody dokonuje oceny wpływu takiej transakcji na interes spółki. Powyższemu obowiązkowi nie podlegają transakcje typowe i zawierane na warunkach rynkowych w ramach prowadzonej działalności operacyjnej przez spółkę z podmiotami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej spółki.

W przypadku, gdy decyzję w sprawie zawarcia przez spółkę istotnej umowy z podmiotem powiązanym podejmuje walne zgromadzenie, przed podjęciem takiej decyzji spółka zapewnia wszystkim akcjonariuszom dostęp do informacji niezbędnych do dokonania oceny wpływu tej transakcji na interes spółki.

Spółka uznaje komentowaną zasadę za dobrą praktykę korporacyjną. Statut Abadon Real Estate S.A. zawiera jednak własne regulacje dotyczące wyrażania przez radę nadzorczą zgody na określone umowy zawierane przez Spółkę. Ewentualna zmiana postanowień statutu uzależniona jest od decyzji akcjonariuszy głosujących w ramach walnego zgromadzenia, stąd Spółka nie może zagwarantować, ze zmiana taka zostanie dokonana w przyszłości.

Abadon Real Estate S.A. w 2017 r. odstąpiła od stosowania zasady szczegółowej V.Z.6. ze zbioru „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016", stanowiącej, że: Spółka określa w

regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączania członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Spółka nie posiada przyjętych regulacji wewnętrznych w odniesieniu do członków zarządu lub rady nadzorczej określających kryteria i okoliczności, w których może dojść do konfliktu interesów, a także zasad postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia.

VI. Wynagrodzenia

Abadon Real Estate S.A. w 2017 r. odstąpiła od stosowania zasady szczegółowej VI.R.1. ze zbioru „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016", stanowiącej, że: wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.

Spółka nie posiada przyjętej polityki wynagrodzeń. Natomiast wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów wynika z uchwał odpowiednich organów Spółki.

Abadon Real Estate S.A. w 2017 r. odstąpiła od stosowania zasady szczegółowej VI.R.2. ze zbioru „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016", stanowiącej, że: polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn.

Spółka nie posiada przyjętej polityki wynagrodzeń. W przypadku gdy Emitent zdecyduje się na wprowadzenia polityki wynagrodzeń rozważy możliwość powiązania jej ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn.

Abadon Real Estate S.A. w 2017 r. odstąpiła od stosowania zasady szczegółowej VI.Z.4. ze zbioru „Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016", stanowiącej, że: Spółka w sprawozdaniu z działalności przedstawia raport na temat polityki wynagrodzeń, zawierający co najmniej:

1) ogólną informację na temat przyjętego w spółce systemu wynagrodzeń,

2) informacje na temat warunków i wysokości wynagrodzenia każdego z członków zarządu, w podziale na stałe i zmienne składniki wynagrodzenia, ze wskazaniem kluczowych parametrów ustalania zmiennych składników wynagrodzenia i zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu rozwiązania stosunku pracy, zlecenia lub innego stosunku prawnego o

podobnym charakterze - oddzielnie dla spółki i każdej jednostki wchodzącej w skład grupy kapitałowej,

3) informacje na temat przysługujących poszczególnym członkom zarządu i kluczowym menedżerom pozafinansowych składników wynagrodzenia,

4) wskazanie istotnych zmian, które w ciągu ostatniego roku obrotowego nastąpiły w polityce wynagrodzeń, lub informację o ich braku,

5) ocenę funkcjonowania polityki wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Spółka nie posiada przyjętej polityki wynagrodzeń. Emitent zweryfikuje funkcjonującą praktykę w tym zakresie i rozważy możliwość wdrożenia w przyszłości stosownych regulacji wewnętrznych.
Zarząd Abadon Real Estate S.A. pragnie podkreślić, że niestosowanie wyżej wymienionych zasad nie wynika ze złej woli Spółki ale stanowi rezultat ogólnie przyjętych zasad funkcjonowania oraz specyfiki działalności Spółki i jej organów. Zarząd Spółki jednocześnie informuje, że poczyni starania, aby zredukować ilość niestosowanych przez spółkę Dobrych Praktyk.

Opis głównych cech stosowanych w przedsiębiorstwie emitenta systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych.

Grupa Abadon Real Estate nie posiada formalnie wyodrębnionego systemu kontroli wewnętrznej. Jednakże funkcje kontrolne w procesie przygotowania sprawozdań finansowych są realizowane.
Sporządzanie sprawozdań finansowych jest zaplanowanym procesem, uwzględniającym odpowiedni podział zadań pomiędzy pracowników pionu finansowego Grupy Abadon Real Estate, adekwatny do ich kompetencji i kwalifikacji. Organy nadzorcze Spółki zapewniają, aby sprawozdanie finansowe, skonsolidowane sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności oraz sprawozdanie z działalności Grupy Abadon Real Estate spełniały wymagania przewidziane w obowiązujących przepisach prawa, w szczególności MSR/MSSF.
Podstawą sporządzenia jednostkowych sprawozdań finansowych są księgi rachunkowe. Księgi rachunkowe najistotniejszych spółek Grupy są prowadzone przy użyciu programu finansowo-księgowego Sage Symfonia ERP.
Sporządzanie skonsolidowanych sprawozdań finansowych jest dokonywane na podstawie jednolitych pakietów konsolidacyjnych przygotowywanych w formie elektronicznej przez poszczególne spółki Grupy. Proces konsolidacji danych następuje w Dziale Sprawozdawczości Finansowej.
Spółki Grupy Abadon Real Estate stosują jednolite zasady rachunkowości zatwierdzone przez zarządy Abadon Real Estate S.A. oraz spółek zależnych. Prawidłowość stosowania zasad rachunkowości przez poszczególne spółki jest monitorowana na bieżąco przez pracowników Działu Sprawozdawczości Finansowej.

W trakcie sporządzania sprawozdań finansowych stosowane są między innymi następujące czynności kontrolne:

- ocena istotnych, nietypowych transakcji pod kątem ich wpływu na sytuację finansową Grupy oraz sposób prezentacji w sprawozdaniu finansowym,
- weryfikacja adekwatności przyjętych założeń do wyceny wartości szacunkowych,
- analiza porównawcza i merytoryczna danych finansowych,
- weryfikacja prawidłowości arytmetycznej i spójności danych,
- analiza kompletności ujawnień.

W procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki ważnym elementem kontroli jest audyt sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta.
Funkcjonująca w Spółce polityka rachunkowości stosowana jest zarówno podczas tworzenia okresowej jak i rocznej sprawozdawczości, a więc Spółka posługuje się spójnymi zasadami księgowymi prezentując dane finansowe w rocznych sprawozdaniach finansowych, okresowych raportach finansowych i ewentualnych innych raportach przekazywanych akcjonariuszom.
Dane finansowe będące podstawą sprawozdań finansowych i raportów okresowych pochodzą z miesięcznej sprawozdawczości finansowej.

Czynności kontroli wewnętrznej w zakresie sporządzania sprawozdania finansowego, skonsolidowanego sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności oraz sprawozdania z działalności Grupy Abadon Real Estate to odpowiednio zaprojektowane, funkcjonujące działania, pozwalające Spółce osiągać racjonalną oraz sprawną ocenę i analizę poszczególnych operacji gospodarczych oraz ich zgodność z prawem i polityką Spółki. Funkcje kontrolne realizowane przez organy zarządzające, nadzorcze oraz poszczególnych pracowników pionu finansowego Spółki mają na celu umożliwienie uzyskania efektywności i wydajności operacyjnej, zgodności z przepisami prawa i innymi regulacjami, a w szczególności wiarygodności sprawozdań finansowych. Realizowane czynności kontroli wewnętrznej stosowane w Spółce zapewniają środki za pośrednictwem, których kierownictwo Spółki zdobywa pewność ze źródeł wewnętrznych, że procesy, przebiegają w sposób minimalizujący prawdopodobieństwo wystąpienia błędu, nieekonomicznych, czy nieskutecznych praktyk.

Kontrola wewnętrzna jak i zarządzanie ryzykiem istotnym dla Spółki jest przedmiotem bieżącego zainteresowania organów zarządzających.

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

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

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

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

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

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

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

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

Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie do wykonywania prawa głosu, takich jak ograniczenie wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby głosów, ograniczenia czasowe dotyczące wykonywania prawa głosu lub zapisy, zgodnie z którymi, przy współpracy spółki, prawa kapitałowe związane z papierami wartościowymi są oddzielone od posiadania papierów wartościowych.

Na moment publikacji raportu rocznego w odniesieniu do papierów wartościowych Emitenta, nie istnieją żadne ograniczenia do wykonywania prawa głosu.

Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta.

Na moment publikacji raportu rocznego w odniesieniu do papierów wartościowych Emitenta, nie istnieją ograniczenia dotyczące przenoszenia prawa własności papierów wartościowych Emitenta.

Opis zasad dotyczących powoływania i odwoływania osób zarządzających oraz ich uprawnień, w szczególności prawo do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

1. Zarząd Spółki składa się z 2 (dwóch) do 4 (czterech) członków powoływanych na wspólną kadencję. Kadencja Zarządu trwa 5 (pięć) kolejnych lat.
2. W okresie, gdy Murapol S.A. posiadać będzie co najmniej 25% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, Murapol S.A. będzie przysługiwało prawo powoływania i odwoływania Prezesa oraz oraz dwóch Wiceprezesów lub Członków Zarządu. Uprawnienie to jest wykonywane w formie pisemnego oświadczenia woli składanego Spółce.
3. Radzie Nadzorczej przysługuje prawo powołania i odwołania 1 członka Zarządu.
4. Każdy członek Zarządu może zostać również odwołany przez Walne Zgromadzenie w każdym czasie. Zmiana całego składu Zarządu, wynikająca z jednoczesnego odwołania wszystkich dotychczasowych członków Zarządu w trakcie trwania ich wspólnej kadencji i powołania w ich miejsce nowego składu Zarządu, jest równoznaczna z zakończeniem wspólnej kadencji dotychczasowych członków Zarządu i rozpoczęciem kolejnej wspólnej kadencji osób powołanych do nowego składu Zarządu.
5. Poza przypadkami szczególnymi (śmierć, złożenie rezygnacji, odwołanie itp.) mandat członków Zarządu wygasa z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji członka Zarządu, przy czym pierwszy rok obrotowy właściwy dla obliczania wygaśnięcia mandatu członków Zarządu kończy się z upływem roku obrotowego, w którym nastąpiło powołanie. Za rok obrotowy uznaje się rok, o którym mowa w § 29 ust. 2 Statutu Spółki.
6. Członek Zarządu składa rezygnację z pełnionej funkcji Spółce (reprezentowanej zgodnie z zasadami reprezentacji biernej) oraz informuje o złożonej rezygnacji Radę Nadzorczą i Akcjonariusza – Murapol S.A. (w przypadku członka Zarządu powołanego na podstawie § 8 ust. 2 Statutu Spółki), przy czym przekazanie wskazanej informacji nie stanowi warunku skuteczności rezygnacji. Rezygnacja wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem bezskuteczności wobec Spółki. Do złożenia rezygnacji przez członka Zarządu stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego o wypowiedzeniu zlecenia przez przyjmującego zlecenie.
7. Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki niezastrzeżone ustawą lub postanowieniami niniejszego Statutu do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, należą do zakresu działania Zarządu.

8. Uchwały Zarządu wymagają wszystkie sprawy przekraczające zakres zwykłych czynności Spółki, w szczególności:
   1) przyjęcie regulaminu Zarządu oraz jego zmiany;
   2) powołanie prokurenta, z zastrzeżeniem art. 371 § 4 Kodeksu spółek handlowych;
   3) podział kompetencji pomiędzy członków Zarządu;
   4) nabycie lub zbycie składników aktywów trwałych, nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości o wartości równej lub przekraczającej 2.000.000 EUR (dwa miliony euro).
9. Odwołać prokurę może każdy członek Zarządu.
10. Pełnomocnicy mogą być ustanawiani do dokonywania czynności danego rodzaju lub poszczególnych czynności, samodzielnie lub łącznie. Pełnomocnictwo udzielane jest zawsze co najmniej w formie pisemnej, z zastrzeżeniem obowiązku zachowania formy szczególnej, wymaganej przez odpowiednie przepisy prawa.
11. Do składania oświadczeń w imieniu Spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków Zarządu albo jednego członka Zarządu łącznie z prokurentem.
12. W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.
13. W sporze między Spółką a członkiem Zarządu, Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Informacja o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Spółka Abadon Real Estate S.A. nie prowadzi programów akcji pracowniczych

Opis zasad zmiany statutu lub umowy spółki emitenta.

Zmiana Statutu Spółki wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

Sposób działania walnego zgromadzenia i jego zasadnicze uprawnienia oraz opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania, w szczególności zasady wynikające z regulaminu walnego zgromadzenia, jeżeli taki regulamin został uchwalony, o ile informacje w tym zakresie nie wynikają wprost z przepisów prawa.

Zwoływanie Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

1. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy może obradować jako zwyczajne lub nadzwyczajne.
2. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy odbywa się w siedzibie Spółki, w Krakowie lub w Warszawie.
3. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, którego przedmiotem powinny być sprawy określone przepisami art. 395 § 2 Kodeksu spółek handlowych, jest zwoływane w ciągu 6 miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
4. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w przypadkach określonych w Kodeksie spółek handlowych, niniejszym Statucie, a także w każdym

czasie, gdy organy lub osoby uprawnione do zwołania Walnego Zgromadzenia uznają to za wskazane.

5. Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd:
   1) z własnej inicjatywy,
   2) na żądanie Akcjonariusza lub Akcjonariuszy reprezentujących co najmniej 1/20 (jedna dwudziesta) kapitału zakładowego Spółki,
   3) oraz w innych przypadkach określonych w Kodeksie spółek handlowych lub w niniejszym Statucie.
6. Rada Nadzorcza może zwołać Walne Zgromadzenie:
   1) w przypadku, gdy Zarząd nie zwołał Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia w przepisanym terminie,
   2) w przypadku, gdy uzna zwołanie Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia za wskazane.

Uprawnienia Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

1. Poza sprawami wymienionymi w przepisach kodeksu spółek handlowych, pozostałych powszechnie obowiązujących przepisach prawa oraz innych postanowieniach Statutu do kompetencji Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy należy w szczególności:
   1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdań finansowych za ubiegły rok obrotowy,
   2) powzięcie uchwały o podziale zysków lub o pokryciu strat,
   3) udzielenie absolutorium członkom organów Spółki z wykonania przez nich obowiązków,
   4) zmiany Statutu Spółki, w tym zmiany przedmiotu działalności Spółki,
   5) podwyższenie lub obniżenie kapitału zakładowego,
   6) sposób i warunki umorzenia akcji,
   7) połączenie, podział i przekształcenie Spółki,
   8) rozwiązanie i likwidacja Spółki,
   9) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa,
   10) wyrażanie zgody na zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
   11) wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
   12) nabycie akcji własnych Spółki, które mają być zaoferowane do nabycia pracownikom lub osobom, które były zatrudnione w Spółce lub spółce z nią powiązanej przez okres co najmniej trzech lat,
   13) ustalanie zasad wynagradzania dla członków Rady Nadzorczej
2. Oprócz spraw wymienionych powyżej uchwały Walnego Zgromadzenia wymagają sprawy określone w Kodeksie spółek handlowych, przy czym nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego nieruchomości lub udziału w nieruchomości lub użytkowaniu wieczystym nieruchomości, nie wymaga zgody

Walnego Zgromadzenia i należy do kompetencji Zarządu Spółki, ale wymaga zgody Rady Nadzorczej.

Obrady Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy

1. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, a w razie nieobecności tych osób: Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd.
2. Pierwszą czynnością następującą po otwarciu obrad jest wybór Przewodniczącego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie uchwala swój regulamin określający szczegółowo tryb prowadzenia obrad. Uchwała Walnego Zgromadzenia w tej sprawie wymaga większości 3/4 (trzy czwarte) głosów oddanych. Do czasu uchwalenia regulaminu Walne Zgromadzenie obraduje zgodnie z postanowieniami niniejszego Statutu oraz przepisami Kodeksu spółek handlowych.
4. Członkowie Rady Nadzorczej oraz członkowie Zarządu mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu.

Zasady głosowania w trakcie WZA

1. Akcjonariusze mogą uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika.
2. Z zastrzeżeniem wyjątków prawem przewidzianych, Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały, jeżeli na Walnym Zgromadzeniu reprezentowane jest co najmniej 50% (pięćdziesiąt procent) jej kapitału zakładowego.
3. Jeżeli Statut lub prawo nie stanowią inaczej, każda akcja daje na Walnym Zgromadzeniu prawo do jednego głosu.
4. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają zwykłą większością głosów oddanych, o ile przepisy prawa lub niniejszy Statut nie stanowią inaczej.
5. W przypadku przewidzianym w art. 397 Kodeksu spółek handlowych, do uchwały o rozwiązaniu Spółki wymagana jest większość 3/4 (trzy czwarte) głosów oddanych.
6. Głosowanie jest jawne. Tajne głosowanie zarządza się przy wyborach oraz nad wnioskami o odwołanie, zawieszenie w czynnościach bądź uchylenie takiego zawieszenia członków organów Spółki lub likwidatorów Spółki bądź o pociągnięcie ich do odpowiedzialności jak również w sprawach osobowych. Ponadto tajne głosowanie zarządza się na wniosek choćby jednego z obecnych uprawnionych do głosowania.
7. Uchwała o istotnej zmianie przedmiotu działalności Spółki jest podejmowana w drodze jawnego i imiennego głosowania oraz ogłaszana.

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

Zarząd

Zarząd Abadon Real Estate S.A. składa się z 2 (dwóch) do 4 (czterech) członków powoływanych na wspólną kadencję. Kadencja Zarządu trwa 5 (pięć) kolejnych lat.
Na dzień 31 grudnia 2017 r. skład Zarządu Abadon Real Estate S.A. przedstawiał się następująco:

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

Kompetencje i zasady pracy Zarządu Abadon Real Estate S.A. określone zostały w następujących dokumentach:

- Kodeks spółek handlowych,
- Statut Spółki Akcyjnej Abadon Real Estate S.A.,
- Regulamin Zarządu uchwalony przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki niezastrzeżone ustawą lub postanowieniami niniejszego Statutu do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej, należą do zakresu działania Zarządu.

Zmiany w Zarządzie Emitenta

W dniu 29 grudnia 2017 r. Pan Michał Sapota złożył oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Emitenta ze skutkiem na 31 grudnia 2017 r.
W dniu 5 lutego 2018 r. powołano Pana Nikodema Iskrę do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Emitenta. Po zmianach skład Zarządu prezentuje się następująco:

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

Rada Nadzorcza

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

Na dzień 31 grudnia 2017 r. skład organu przedstawiał się następująco:

- Wiesław Cholewa – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Marek Płonka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Leszek Kołodziej – Członek Rady Nadzorczej,
- Jakub Kocjan – Członek Rady Nadzorczej,
- Artur Olejnik – Członek Rady Nadzorczej.

Kompetencje i zasady pracy Rady Nadzorczej Abadon Real Estate S.A. określone zostały w następujących dokumentach:

- Kodeks spółek handlowych,
- Statut Spółki Akcyjnej Abadon Real Estate S.A.,
- Regulamin Rady Nadzorczej Spółki Abadon Real Estate S.A.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Emitenta

W dniu 13 października 2017 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia Spółki podjęło uchwały w sprawie zmian w składzie Rady Nadzorczej, na mocy których z dniem 13 października 2017 r. ze składu Rady Nadzorczej odwołano Pana Rafała Malarza i w jego miejsce powołano do składu Rady Nadzorczej Pana Marka Płonkę.
W dniu 29 grudnia 2017 r. Murapol S.A. spółka dominująca wobec Emitenta skorzystał z uprawnienia osobistego, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Statutu Emitenta i powołał z dniem 1 stycznia 2018 r. Pana Michała Sapotę na stanowisko Członka Rady Nadzorczej Emitenta.
W dniu 5 stycznia 2018 r. Pan Jakub Kocjan zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Emitenta ze skutkiem na koniec dnia 5 stycznia 2018 r.
Po zmianach skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

- Wiesław Cholewa – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Marek Płonka – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- Leszek Kołodziej – Członek Rady Nadzorczej,
- Michał Sapota – Członek Rady Nadzorczej,
- Artur Olejnik – Członek Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie osób zarządzających i nadzorujących Emitenta

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie osób zarządzających i nadzorujących w 2017 roku:

	Wynagrodzenia, premie, nagrody, ekwiwalent za urlop	Inne świadczenia (ZFŚS, świadczenia zdrowotne, kursy językowe)	Wynagrodzenia i nagrody z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostki	Łącznie
2017 rok (w tys. PLN)				
Michał Sapota	0	0	36	36
Nikodem Iskra	0	0	36	36
Michał Feist	0	0	36	36
Zarząd	**0**	**0**	**108**	**108**
Wiesław Cholewa	0	0	54	54
Leszek Kołodziej	0	0	20	20
Rafał Malarz	0	0	37	37
Jakub Kocjan	0	0	20	20
Artur Olejnik	0	0	20	20
Marek Płonka	0	0	8	8
Rada Nadzorcza	**0**	**0**	**160**	**160**
Razem	**0**	**0**	**268**	**268**

Poniższa tabela przedstawia wynagrodzenie osób zarządzających i nadzorujących w 2016 roku:

	Wynagrodzenia, premie, nagrody, ekwiwalent za urlop	Inne świadczenia (ZFŚS, świadczenia zdrowotne, kursy językowe)	Wynagrodzenia i nagrody z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostki	Łącznie
2016 rok (w tys. PLN)				
Michał Sapota	0	0	27	27
Nikodem Iskra	0	0	27	27
Michał Feist	0	0	27	27
Demetriusz Kurosad			12	12
Zarząd	**0**	**0**	**93**	**93**
Wiesław Cholewa	0	0	51	51
Leszek Kołodziej	0	0	20	20
Michał Dziuda	0	0	26	26
Rafał Malarz	0	0	12	12
Franciszek Kołodziej	0	0	13	13
Bożena Cholewa	0	0	13	13
Joanna Kołodziej	0	0	13	13
Przemysław Cholewa	0	0	5	5
Jakub Kocjan	0	0	15	15
Artur Olejnik	0	0	20	20
Rada Nadzorcza	**0**	**0**	**188**	**188**
Razem	**0**	**0**	**281**	**281**

Komitet Audytu

Na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 poz. 1089) („dalej" Ustawa) tj. na dzień 21 czerwca 2017 r. spółka Abadon Real Estate S.A. spełniała wymagania określone w art. 128 ust. 4 pkt 4. Ustawy, których wypełnianie pozwalało Emitentowi (jako jednostce zainteresowania publicznego) na powierzenie Radzie Nadzorczej in gremio sprawowania funkcji Komitetu Audytu. Następnie w dniu 23 października 2017 r. Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 01/10/2017 powołała Komitet Audytu jako stały Komitet funkcjonujący w ramach Rady Nadzorczej. Komitet audytu działa w oparciu o przepisy Ustawy, Regulaminu Rady Nadzorczej oraz Regulaminu Komitetu Audytu wprowadzonego Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 02/09/2017 z dnia 29 września 2017 r.

Komitet Audytu składa się z 3 (trzech) członków wybieranych przez Radę Nadzorczą spośród jej grona.

W dniu 23 października 2017 r. uchwałą Rady Nadzorczej Nr 01/10/2017 do pierwszego składu Komitetu Audytu zostali powołani: Pan Wiesław Cholewa, Pan Artur Olejnik, Pan Marek Płonka. Pan Artur Olejnik posiada wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości oraz badania sprawozdań finansowych. Pan Artur Olejnik nadzorował pion księgowości w spółkach prawa handlowego m.in. pełnił funkcję dyr. ds. inwestycji w Variant S.A., członka Zarządu w Dipol Sp. z o.o., analityka finansowego w Grupie Onet.pl S.A. Pan Wiesław Cholewa posiada dużą wiedzę oraz wysokie kwalifikacje z zakresu projektowania, budownictwa oraz realizacji projektów budowlanych. Doświadczenie branżowe zdobywał zajmując najwyższe stanowiska w firmach Variant S.A. i Variant Sp. z o.o. oraz Norma Variant Sp. z o.o.

Pan Marek Płonka jest radcą prawnym z wieloletnim doświadczeniem w obsłudze przedsiębiorstw.
W zakresie wymogów odnoszących się do kwalifikacji oraz cech niezależności członków Komitetu Audytu, a także zadań oraz kompetencji Komitetu Audytu, Spółka stosuje odpowiednie przepisy Ustawy.
Pan Artur Olejnik i Pan Marek Płonka są niezależnymi członkami Rady Nadzorczej.
W 2017 r. odbyło się jedno posiedzenie Komitetu Audytu.
Główne założenia opracowanej i przyjętej przez Radę Nadzorczą polityki wyboru firmy audytorskiej (biegłego rewidenta) do przeprowadzania badania oraz polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem:

- wybór jest dokonywany z odpowiednim wyprzedzeniem z uwzględnieniem zasady rotacji, w drodze zaproszenia do składania ofert lub postępowania przetargowego przeprowadzonego przez Radę Nadzorczą, na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu.
- wybór jest dokonywany w oparciu o przejrzyste i niedyskryminujące kryteria w w sposób gwarantujący najwyższą jakość prac audytorskich wykonywanych na rzecz Emitenta i spełnienie wymogów oraz zasad niezależności i bezstronności firmy audytorskiej i biegłego rewidenta z Ustawy oraz Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego uchylające decyzję Komisji 2005/909/WE .

Rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Abadon Real Estate S.A. oraz Grupy Kapitałowej Abadon Real Estate została sporządzona w następstwie zorganizowanej przez Emitenta procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria.
Na rzecz Emitenta nie były świadczone przez firmę audytorską badającą jego sprawozdanie finansowe dozwolone usługi niebędące badaniem.

Umowy rekompensacyjne zawarte z osobami zarządzającymi Spółką Dominującą

Pomiędzy Spółką Abadon Real Estate S.A. a osobami zarządzającymi nie zawarto umów rekompensacyjnych.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

a) Jednostki zależnepodlegające konsolidacji ujawnione
b) Podmioty będące częścią holding Murapol, w której jednostką dominującą jest Murapol S.A..
c) Członków Rady Nadzorczej,
d) Członków kluczowego personelu kierowniczego
e) Bliskich członków rodziny członków Rady Nadzorczej i personelu kierowniczego pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym,
f) podmioty kontrolowane przez osoby określone w punktach d) i e).

Transakcje z podmiotami powiązanymi zaprezentowane zostały w Jednostkowym Raporcie Rocznym ABADON REAL ESTATE S.A. - nota nr 25.
Transakcje z jednostkami powiązanymi zostały zawarte na warunkach nie odbiegających od rynkowych.

Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Mocą Uchwały nr 39/2017z dnia 22 września 2017 r. 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. Zgodnie z umową zawartą 25 września 2017 r. Grant Thornton Polska przeprowadzi przeglądy jednostkowych skróconych sprawozdań finansowych Emitenta za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2017 r., oraz za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 r. Jak również przeprowadzi badania jednostkowych sprawozdań finansowych Emitenta za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 r.i od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 r.

Wynagrodzenie za przeprowadzone prace wynosi:

- za przegląd jednostkowego śródrocznego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia 2017 r. do 30 czerwca 2017 r. 10 500 PLN,
- za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. 15 000 PLN,
- za przegląd jednostkowego śródrocznego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. 10 000 PLN,
- za badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. 14 000 PLN,

Informacje o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych w okresie porównawczy,

W dniu 23 sierpnia 2016 r. ABADON REAL ESTATE S.A. zawarła z Baker Tilly Poland Assurance Sp. z o.o., obecnie Poland Audit Services Sp. z o.o. (podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych) umowę o przeprowadzenie przeglądu i badanie sprawozdania finansowego ABADON REAL ESTATE S.A., na podstawie niniejszej umowy określono wynagrodzenie:

- za przeglądy kwartalnych i półrocznego skonsolidowanego sprawozdania w wysokości 34 000 PLN netto,
- za badanie sprawozdania jednostkowego w wysokości 14 000 PLN netto,
- za badanie skonsolidowanego w wysokości 27 000 PLN netto.

Bielsko-Biała, 30 kwietnia 2018

Nikodem Iskra – Prezes Zarządu

Michał Feist – Wiceprezes Zarządu