

ATLAS ESTATES LIMITED
ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA
INFORMACJA FINANSOWA
ZA PIERWSZĄ POŁOWĘ 2017 R.

Atlas Estates Limited
Martello Court
Admiral Park
St Peter Port
Guernsey GY1 3HB
Numer Spółki: 44284

ATLAS ESTATES LIMITED

Spis treści

Strona

3	Wybrane dane finansowe
4	List Przewodniczącego Rady Dyrektorów
7	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
17	Opis portfela nieruchomości
19	Raport z niezależnego przeglądu przeprowadzonego dla Atlas Estates Limited
21	Oświadczenie Rady Dyrektorów
22	Śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa
28	Wybrane noty do śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej

ATLAS ESTATES LIMITED

Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Sześć miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2016 (badane)	Sześć miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Przychody	15 219	32 671	16 920
Zysk brutto ze sprzedaży	6 454	13 288	6 950
(Zmniejszenie)/ zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(4 333)	3 317	2 001
(Strata)/ zysk z działalności operacyjnej	(1 245)	10 094	5 473
Pozostałe (straty)/ zyski – różnice kursowe	2 882	(2 983)	(3 325)
Zysk/ (strata) brutto	477	3 131	(1 098)
Zysk/ (strata) za okres	670	2 296	(1 005)
Zysk przypisany/ (strata przypisana) akcjonariuszom Jednostki Dominującej	670	2 296	(1 005)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 038	5 882	(1 182)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(231)	670	276
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 765)	(17 509)	(4 374)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych netto	2 294	(11 498)	(5 739)
Aktywa trwałe	188 101	185 020	182 803
Aktywa obrotowe	39 105	31 500	35 204
Aktywa ogółem	227 206	216 520	218 611
Zobowiązania krótkoterminowe	(86 459)	(78 717)	(87 220)
Zobowiązania długoterminowe	(68 412)	(69 564)	(67 151)
Zobowiązania ogółem	(154 871)	(148 281)	(154 371)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	72 335	68 239	64 240
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014	46 852 014
Zysk/ (strata) na akcję (w eurocentach)	1,4	4,9	(2,1)
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	1,5	1,5	1,4

⁽¹⁾ „Podstawowa wartość aktywów netto” stanowi wartość aktywów netto wykazaną w skonsolidowanym bilansie.

ATLAS ESTATES LIMITED

List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze!

Z przyjemnością przekazuję Państwu wyniki finansowe Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2017 r.

Biorąc pod uwagę warunki panujące obecnie na rynkach finansowych, priorytetem jest dla nas poprawa płynności, zapewnienie sobie dostępu do kapitału i nabywanie nowych gruntów pod inwestycje. Osiągnięcie tych celów ma szczególne znaczenie dla Grupy, ponieważ stanowi podstawę działań podejmowanych w celu ukończenia obecnie realizowanych inwestycji, a jednocześnie sprzyja rozwojowi prowadzonej działalności.

Mimo trudnych warunków prowadzenia działalności Grupa osiągnęła kilka kluczowych celów:

- w IV kw. 2015 r. Grupa rozpoczęła roboty budowlane w ramach drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego* w Warszawie – etap ten został ukończony w sierpniu 2017 r. W pierwszym kwartale 2016 r. uzyskano finansowanie bankowe dla tej nowej inwestycji i rozpoczęto sprzedaż. Do 30 czerwca 2017 r. w ramach sprzedaży nabywców znalazło 73% apartamentów;
- 14 września 2016 r. Grupa zawarła z Erste Group Bank AG umowę określającą warunki transakcji nabycia pozostałej do spłaty kwoty kredytu udzielonego na finansowanie inwestycji *Millennium Plaza*, wynoszącej 58,9 mln EUR na dzień podpisania umowy i 43,0 mln EUR na 30 czerwca 2017 r. Więcej informacji na ten temat znajduje się na stronie 10.

Wyniki wykazane za pierwsze półrocze

Na dzień 30 czerwca 2017 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 72,3 mln EUR.

Wzrost podstawowej wartości aktywów netto o 4,1 mln EUR (tj. 6%) w stosunku do poziomu 68,2 mln EUR odnotowanego na dzień 31 grudnia 2016 r. wynikał przede wszystkim z poniższych czynników:

- umocnienia kursu polskiej waluty względem euro, które skutkowało odnotowaniem zysku z tytułu różnic kursowych w kwocie 3,1 mln EUR (po opodatkowaniu) ujętym w kapitale własnym w I poł. 2017 r.;
- wyższej o 0,4 mln EUR wyceny hotelu *Hilton* na 30 czerwca 2017 r.,
- częściowej spłaty niektórych kredytów bankowych w kwocie 5,2 mln EUR (głównie kredytów dotyczących hotelu *Hilton* i inwestycji *Millennium Plaza* – więcej informacji na ten temat znajduje się na str. 10); korzyści wynikające z powyższego zostały pomniejszone ze względu na:
- wzrost krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług o 3,75 mln EUR ze względu na otrzymanie kolejnej transzy pożyczki krótkoterminowej od akcjonariusza większościowego (szczegółowe informacje zamieszczono na str. 43).

Zysk po opodatkowaniu wyniósł 0,7 mln EUR za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. wobec straty netto w wysokości 1,0 mln EUR za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016 r. Na tak istotną poprawę wyniku złożyły się przede wszystkim:

- zmiany poziomu różnic kursowych ze straty w kwocie 3,3 mln EUR w I poł. 2016 r. na zysk w kwocie 2,9 mln EUR w I poł. 2017 r., głównie za sprawą deprecjacji walut krajowych w I poł. 2016 r. wobec 4-procentowego umocnienia kursu PLN i 1-procentowego umocnienia kursu HUF w I poł. 2017 r.,
- zmniejszenie kosztów finansowych z 3,3 mln EUR w I poł. 2016 r. do 1,4 mln EUR w I poł. 2017 r., głównie dzięki korzystnym zmianom dotyczącym instrumentu pochodnego związanego z kredytem bankowym udzielonym na finansowanie hotelu *Hilton*, zniwelowane przez:
- zmianę wyceny nieruchomości inwestycyjnej (*Millennium Plaza*) ze wzrostu na poziomie 2,0 mln EUR w I poł. 2016 na wyżej wspomniany spadek o 4,3 mln EUR odnotowany w I poł. 2017 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Finansowanie, płynność i prognozy

Rada Dyrektorów jest zdania, że obecne perspektywy na rynkach, na których Grupa prowadzi działalność, stawiają przed nią szereg wyzwań w zakresie działalności operacyjnej oraz pozyskiwania finansowania.

Prognozy i przewidywania Grupy są przygotowywane z uwzględnieniem panującej sytuacji gospodarczej oraz związanych z nią wyzwań i czynników, które mogą pomóc złagodzić problemy. Prognozy te uwzględniają najlepsze szacunki kierownictwa w odniesieniu do przyszłych wyników handlowych, potencjalną sprzedaż nieruchomości oraz przyszłe zapotrzebowanie na finansowanie działalności Grupy.

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną i zarządzać zaciągniętymi kredytami w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, przy sporządzaniu śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. Rada Dyrektorów przyjęła założenie kontynuacji działalności, zgodnie z informacją zawartą w nocie 1.

Polityka inwestycyjna

Atlas inwestuje głównie w budowę portfela nieruchomości o zróżnicowanym charakterze na polskim rynku, gdzie znajduje się około 86% aktywów Grupy. Spółka aktywnie działa w Polsce, która uznawana jest za najbardziej atrakcyjną spośród wszystkich gospodarek regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

Inwestycje Spółki prowadzone są samodzielnie lub, w uzasadnionych okolicznościach, we współpracy z innymi podmiotami (jako joint venture), a ich przedmiotem są nieruchomości mieszkaniowe, przemysłowe, handlowe, biurowe i rekreacyjne. Celem tych działań jest stworzenie zrównoważonego portfela projektów deweloperskich i aktywów generujących dochód.

Spółka może korzystać z finansowania dłużnego w celu zwiększenia rentowności kapitału własnego. Jeżeli to tylko możliwe, Rada Dyrektorów zamierza pozyskiwać finansowanie na warunkach nieprzewidujących możliwości regresu, dla każdego składnika aktywów z osobna. Spółka nie podlega limitowi wskaźnika zadłużenia ogólnego, natomiast zgodnie z założeniami będzie stosować dźwignię finansową na poziomie do 80% łącznej wartości udziałów w aktywach generujących dochód w portfelu nieruchomości.

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

Od czasu pierwszej oferty publicznej akcji, Spółka posługuje się wskaźnikami wartości aktywów netto na akcję oraz skorygowanej wartości aktywów netto na akcję, jako podstawowymi wskaźnikami efektywności jej działalności. W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. wartość aktywów netto na akcję, wykazana w śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej sporządzonej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską, nie uległa zmianie: zarówno na 31 grudnia 2016 r., jak i na 30 czerwca 2017 r. wartość aktywów netto na jedną akcję Spółki wynosiła 1,5 EUR.

Podobnie jak w poprzednich raportach, skorygowana wartość aktywów netto na akcję, obejmująca pomniejszone o podatek odroczony zyski z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy oraz gruntów w leasingu operacyjnym, nie została uwzględniona. Skorygowaną wartość aktywów netto na akcję oblicza się raz w roku, w ramach wyceny portfela aktywów całej Grupy według ich wartości rynkowej.

Na potrzeby półrocznych sprawozdań finansowych wycena najważniejszych aktywów (hotelu *Hilton* oraz *Millennium Plaza* – budynku biurowego w Warszawie) została przeprowadzona przez zewnętrznego eksperta. Za wycenę inwestycji *Millennium Plaza* oraz hotel *Hilton* w Polsce na dzień 30 czerwca 2017 r. odpowiedzialna była firma niezależnych rzeczoznawców Jones Lang LaSalle.

Ład korporacyjny

Atlas zapewnia, aby Grupa przestrzegała odpowiednich zasad ładu korporacyjnego i posiadała silną strukturę organizacyjną, co w obecnej sytuacji gospodarczej nabiera szczególnego znaczenia, ponieważ istnieje wyraźny związek pomiędzy stosowaniem wysokiej jakości standardów ładu korporacyjnego i tworzeniem wartości dla akcjonariuszy. Oświadczenie na temat przestrzegania zaleceń i zasad dotyczących ładu korporacyjnego zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW znajduje się na stronie internetowej Atlas.

ATLAS ESTATES LIMITED

Czynniki ryzyka i niepewności

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Spółki. Podstawowe czynniki ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy w kolejnych miesiącach roku obrotowego 2017 przedstawiono w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 14–16.

Perspektywy

Ze względu na ożywienie gospodarcze w Polsce, Spółka dąży do intensyfikacji działań sprzedażowych w odniesieniu do kilku inwestycji mieszkaniowych w Warszawie (więcej informacji na ten temat znajduje się w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”).

Mark Chasey

PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW
14 września 2017 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie Atlas Management Company Limited („AMC”), której rola polega na nadzorowaniu sposobu funkcjonowania aktywów portfelowych Spółki i zarządzaniu portfelem, a także doradzaniu Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych. Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r. Spółka utrzymywała w portfelu siedemnaście nieruchomości, w tym siedem nieruchomości inwestycyjnych (z czego pięć nieruchomości generuje dochód, a dwie utrzymywane są w celu uzyskania wzrostu wartości), dwa hotele i osiem nieruchomości deweloperskich.

Rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej może długo czekać na ożywienie. Biorąc pod uwagę te czynniki niepewności oraz zmienne warunki ekonomiczne, kierownictwo podjęło działania zmierzające do ograniczenia ryzyka w odniesieniu do całego portfela. Działania te objęły redukcję kosztów i poziomów zatrudnienia oraz wstrzymanie inwestycji obciążonych większym ryzykiem. Najważniejsze projekty deweloperskie były realizowane terminowo. Rozpoczęto również realizację nowych inwestycji deweloperskich.

Rynki i najważniejsze nieruchomości

Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest 86% jej portfela w ujęciu wartościowym. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich – wzrost PKB w 2016 r. wyniósł 2,7% (w 2017 r. oczekiwany jest wzrost PKB o 3,4%).

Hotel Hilton w Warszawie

Hotel Hilton, wzniesiony w warszawskiej dzielnicy Wola, jest sztandarową inwestycją Grupy, która niezmiennie generuje zadowalające wyniki finansowe.

Millenium Plaza, Warszawa

Millennium Plaza to budynek o powierzchni 39 138 m², obejmującej biura oraz lokale handlowe i usługowe, zlokalizowany w centrum Warszawy. Na dzień 30 czerwca 2017 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 83% (31 grudnia 2016 r.: 80%).

Sadowa, Gdańsk

Sadowa to zlokalizowany w Gdańsku budynek biurowy o powierzchni 6 872 m². W ciągu ostatnich dwunastu miesięcy poziom wykorzystania lokali w tej inwestycji zwiększył się z 61% na dzień 30 czerwca 2016 r. do 68% na dzień 31 grudnia 2016 i 75% na dzień 30 czerwca 2017 r. Spółka aktywnie poszukuje nowych najemców.

Platinum Towers i Atlas Estates Tower

Platinum Towers – budowa inwestycji została zakończona. Sprzedano wszystkie apartamenty i lokale typu penthouse. Inwestycja ta, sąsiadująca z hotelem Hilton, jest unikatowym przedsięwzięciem w mieście. W planach jest również budowa na działce sąsiadującej wieżowca wielofunkcyjnego Atlas Estates Tower (o przeznaczeniu mieszkalno-biurowym), co zwiększy atrakcyjność kompleksu.

Apartamenty przy Krasińskiego (etap I) i Apartamenty przy Krasińskiego II (etap II)

Apartamenty przy Krasińskiego to projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu.

Pierwszy etap inwestycji wzbogaci stolicę o 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu I zakończono w 2013 r. Na dzień 30 czerwca 2017 r. sprzedano już wszystkie apartamenty, a dostępne do sprzedaży pozostały jedynie dwa lokale handlowo-usługowe.

Apartamenty przy Krasińskiego II to drugi etap tego udanego projektu, w ramach którego do użytku oddanych zostanie ok. 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i została ukończona w sierpniu 2017 r. Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r. w ramach przedsprzedaży nabywców znalazło 90 apartamentów i 2 lokale handlowo-usługowe.

ATLAS ESTATES LIMITED

Capital Art Apartments

Projekt *Capital Art Apartments* stanowi kolejną inwestycję w Warszawie, w pobliżu centrum miasta. Rozplanowane na cztery etapy przedsięwzięcie obejmuje 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Na dzień 30 czerwca 2017 r. dostępne do sprzedaży pozostały jedynie 2 apartamenty i 6 lokali handlowo-usługowych.

Concept House

Concept House to inwestycja realizowana w warszawskiej dzielnicy Mokotów. Projekt obejmuje 160 apartamentów wraz z parkingiem i innymi udogodnieniami, w tym lokalami handlowo-usługowymi.

Budowa inwestycji została zakończona w 2013 r. Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r. sprzedane zostały wszystkie apartamenty, a do sprzedaży pozostał jeden lokal handlowo-usługowy.

Apartamenty Nakielska

Apartamenty Nakielska to inwestycja mieszkaniowa rozplanowana na dwa etapy, w ramach których powstanie łącznie około 240 apartamentów oraz parking i lokale handlowo-usługowe.

Węgry

Na Węgrzech Grupa posiada dwie nieruchomości – obie znajdują się w Budapeszcie. Pierwsza z nich stanowi aktywo generujące dochód, natomiast druga – działka budowlana – została sprzedana w sierpniu 2017 r.

Gospodarka węgierska silnie odczuwa skutki globalnego kryzysu na rynku kredytowym i braku płynności dostępnej na potrzeby przedsięwzięć deweloperskich. W konsekwencji Atlas wstrzymał działalność deweloperską oraz odnotował utratę klientów i presję na ceny w odniesieniu do aktywów generujących dochód. W 2016 r. Węgry odnotowały wzrost PKB o 1,9% (w 2017 r. oczekiwany jest wzrost PKB o 2,9%).

Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel *Golden Tulip* i dwa istotne grunty. W 2016 r. PKB Rumunii wzrósł o 4,8% (w 2017 r. spodziewany jest wzrost o 4,2%). Pomimo trudnych warunków prowadzenia działalności, poziom obłożenia w hotelu *Golden Tulip* spadł tylko nieznacznie, z 67% w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r. do 65% w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r.

Bułgaria

Grupa posiada jedną nieruchomość w Bułgarii – jest to budynek biurowy o powierzchni około 3 500 m² w Sofii.

ATLAS ESTATES LIMITED

Ogólne informacje finansowe

Bieżąca analiza danych ekonomicznych i kluczowych wskaźników poszczególnych sektorów działalności Grupy ma podstawowe znaczenie dla uniknięcia nadmiernej ekspozycji lub uzależnienia od danego regionu. AMC analizuje czynniki ryzyka i potencjalne korzyści związane z poszczególnymi krajami, sektorami lub rodzajami aktywów, w celu optymalizacji zwrotu z inwestycji, a tym samym zwrotu z kapitału, jaki Spółka jest w stanie wypracować dla Akcjonariuszy w dłuższej perspektywie czasowej.

Wycena portfela oraz metody wyceny

Niezależna wycena całego portfela nieruchomości Spółki przeprowadzana jest raz w roku. Opis wyceny wybranych aktywów wykonanej na potrzeby sprawozdania półrocznego zamieszczono na str. 5.

Wartość kredytów

Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r. łączna wartość kredytów bankowych Grupy związanych z portfelem nieruchomości wynosiła 117 mln EUR (na 31 grudnia 2016 r.: 120 mln EUR, 30 czerwca 2016 r.: 132 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości i wskaźników LTV (określających relację wartości kredytu do wartości zabezpieczenia) dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości.

	Wartość	Wartość	Wskaźnik	Wartość	Wartość	Wskaźnik	Wartość	Wartość	Wskaźnik
	kredytów	nieruchomości	LTV	kredytów	nieruchomości	LTV	kredytów	nieruchomości	LTV
	30 czerwca 2017			31 grudnia 2016			30 czerwca 2016		
	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	65	81	80%	69	82	84%	81	82	99%
Hotele	50	91	55%	49	87	56%	51	85	60%
Nieruchomości deweloperskie w trakcie budowy	2	10	20%	2	10	20%	-	-	0%
Ogółem	117	182	64%	120	179	67%	132	167	79%

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na dzień 30 czerwca 2017 r., 31 grudnia 2016 r. i 30 czerwca 2016 r. ze względu na sposób ujmowania zgodnie z MSSF nieruchomości gruntowych w leasingu operacyjnym i nieruchomości deweloperskich.

Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla nieruchomości inwestycyjnych spadł z 99% na dzień 30 czerwca 2016 r. i 84% na 31 grudnia 2016 r. do 80% na 30 czerwca 2017 r., głównie za sprawą porozumienia zawartego z Erste Group Bank AG (opisanego na str. 10), na podstawie którego Grupa dokonała we wrześniu i listopadzie 2016 r. oraz w marcu 2017 r. częściowej spłaty kredytu otrzymanego na finansowanie inwestycji Millennium Plaza.

Poziom wskaźnika LTV dla hoteli obniżył się z poziomu 60% na 30 czerwca 2016 r. do 55% na 30 czerwca 2017 r., głównie ze względu na częściową spłatę kredytów.

Dźwignia finansowa wyrażona, jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wyniosła 60%. Wskaźnik ten uległ poprawie w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2016 r. (62%) i na 30 czerwca 2016 r. (65%) głównie w wyniku częściowych spłat kredytów.

Finansowanie dłużne

Kredyty objęte umową o wspólnym zabezpieczeniu udzielone przez Erste Group Bank AG

W czerwcu 2015 r. Grupa zawarła porozumienie z bankiem finansującym dwie inwestycje w Rumunii (część portfela kredytów objętych umową o wspólnym zabezpieczeniu), na podstawie którego uzyskała umorzenie zadłużenia w kwocie 22,2 mln EUR w związku ze spłatą istniejących kredytów. Grupa może być zobowiązana do zapłaty dodatkowej kwoty na rzecz banku w związku z zawartą transakcją po sfinalizowaniu zbycia Millennium Plaza. Kwota dodatkowej płatności („Korekta Ceny”) zostanie obliczona w następujący sposób:

1. nadwyżka wpływów netto ze zbycia Millennium Plaza nad kwotą kredytu pozostającego do spłaty na dzień zbycia stanowi „Nadwyżkę Wpływów ze Zbycia”;

ATLAS ESTATES LIMITED

2. dodatkową kwotę stanowi:

- 100% Nadwyżki Wpływów ze Zbycia – w wypadku gdy Nadwyżka Wpływów ze Zbycia będzie niższa lub równa 10,0 mln EUR,
- 50% Nadwyżki Wpływów ze Zbycia – w wypadku gdy Nadwyżka Wpływów ze Zbycia będzie wyższa niż 10,0 mln EUR.

Jej wysokość szacowana jest obecnie na 0 EUR.

W listopadzie 2015 r. Grupa sprzedała budynek biurowy Ligetvaros na Węgrzech i spłaciła kredyt zaciągnięty na tę inwestycję (część portfela kredytów objętych umową o wspólnym zabezpieczeniu).

Na dzień 30 czerwca 2017 r., po dokonaniu spłat dwóch kredytów zaciągniętych w Rumunii i jednego na Węgrzech, o których mowa powyżej, Grupa posiada jeden kredyt udzielony przez Erste Group Bank AG na rzecz Atlas Estates Millenium Sp. z o.o. („Millenium”), objęty umową o wspólnym zabezpieczeniu, w kwocie 43,0 mln EUR. 14 września 2016 r. (na ten dzień wartość zadłużenia wynosiła 58,9 mln EUR) Grupa podpisała z bankiem umowę, na mocy której do 29 września 2017 r. bank dokona sprzedaży/przeniesienia na rzecz Atlas Projects B.V. (podmiotu zależnego Atlas Estates Limited) niespłaconej kwoty kredytu udzielonego na rzecz Millennium za cenę 1 EUR, po spełnieniu określonych warunków, obejmujących m.in.:

1) spłatę przez Millennium lub w jej imieniu i otrzymanie przez bank kwoty głównej w łącznej wysokości 39 500 000 EUR wraz z odsetkami ustalonymi zgodnie z umową w następujących czterech ratach:

- a) 8 075 000 EUR – najpóźniej w 10 dniu roboczym od daty podpisania umowy; kwota ta została spłacona przez Millennium we wrześniu 2016 r.;
- b) 3 950 000 EUR – do 30 listopada 2016 r.; kwota ta została spłacona przez Millennium w listopadzie 2016 r.;
- c) 3 950 000 EUR – do 31 marca 2017 r.; kwota ta została spłacona przez Millennium w marcu 2017 r.;
- d) 23 525 000 EUR – do 29 września 2017 r.; kwota ta nie została dotychczas zapłacona jednakże w dniu 13 września 2017 Millennium podpisała z Bankiem Zachodnim WBK S.A. nową umowę kredytową, na mocy której będzie mogła pożyczyć 23 525 000 EUR celem spłaty tej ostatniej raty do Erste Group Bank AG do dnia 29 września 2017;

2) zapłatę przez Atlas Projects B.V. ceny z tytułu przeniesienia w kwocie 1 EUR.

Z chwilą dokonania pełnego przeniesienia kredytu na Atlas Project B.V. (co jeszcze nie nastąpiło, lecz ma nastąpić do 29 września 2017 r.):

- bank dokona zwolnienia wszelkich hipotek, obciążeń, zastawów, weksli, deklaracji wsparcia oraz innych zabezpieczeń i wszelkiego innego rodzaju gwarancji ustanowionych lub udzielonych przez Millennium i/lub osoby trzecie na rzecz banku w celu zabezpieczenia roszczeń banku wobec Millennium. Ponadto z chwilą dokonania przeniesienia bank utraci prawo do Korekty Ceny (zgodnie z definicją podaną powyżej).
- Atlas Estates Limited wykaże w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przychody finansowe w kwocie 19,4 mln EUR z tytułu umorzenia kredytu bankowego w wyniku omawianej transakcji.

Nowy kredyt

W lutym 2016 r. Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o. uzyskała kredyt na budowę drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego* w Warszawie.

Zgodnie z umową bank udzieli spółce kredytu w łącznej wysokości 42,9 mln PLN w następujących transzach:

- kredyt budowlany w wysokości 41,4 mln PLN, oraz

- kredyt odnawialny na pokrycie podatku VAT w Polsce w kwocie 1,5 mln PLN.

Termin ostatecznej spłaty części budowlanej kredytu przypada 31 marca 2019 r., natomiast termin ostatecznej spłaty części kredytu przeznaczonej na finansowanie podatku VAT to 30 września 2018 r. Pierwsze wykorzystanie kredytu miało miejsce w trzecim kwartale 2016 r. Na dzień 30 czerwca 2017 r. niespłacona kwota kredytu wynosiła 2,2 mln EUR. Kredyt został całkowicie spłacony w sierpniu 2017 r.

Pozostałe kredyty

Sporządzając śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2017 r., Rada Dyrektorów wykazała kredyt udzielony węgierskiemu podmiotowi zależnemu w łącznej kwocie 13,5 mln EUR w pozycji zobowiązań krótkoterminowych, ponieważ wystąpiło naruszenie zobowiązań podjętych w umowie kredytowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

Omówienie wyników operacyjnych i podstawowych pozycji rachunku zysków i strat

Przedstawiona poniżej analiza finansowa rachunku zysków i strat odzwierciedla monitorowanie wyników operacyjnych poszczególnych segmentów działalności prowadzone przez kierownictwo Spółki.

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016 w mln EUR
Przychody	5,3	0,4	9,5	-	15,2	16,9
Koszty operacyjne	(2,3)	(0,5)	(6,0)	-	(8,8)	(10,0)
Zysk brutto ze sprzedaży	3,0	(0,1)	3,5	-	6,4	6,9
Koszty administracyjne	(0,3)	(0,2)	(1,5)	(1,2)	(3,2)	(3,3)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	2,7	(0,3)	2,0	(1,2)	3,2	3,6
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	57%	-25%	37%	-	42%	41%
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	51%	-75%	21%	-	21%	22%

Przychody i koszty operacyjne

Przychody za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. wyniosły 15,2 mln EUR, w porównaniu z 16,9 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku. Głównymi źródłami przychodów Grupy są przychody związane z działalnością hotelarską, przychody z wynajmu nieruchomości oraz przychody ze sprzedaży nieruchomości deweloperskich budowanych przez Grupę. Z uwagi na fakt, że Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel nieruchomości, sezonowość czy też cykliczność osiąganego dochodu lub wyników jest również wysoce zdywersyfikowana.

Koszty operacyjne za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. wyniosły 8,8 mln EUR, w porównaniu z 10,0 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Nieruchomości deweloperskie

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016 w mln EUR	Zmiana ogółem 2017/2016 w mln EUR	Zmiana operacyjna 2017/2016 w mln EUR
Przychody	0,4	1,8	(1,4)	(1,4)
Koszty operacyjne	(0,5)	(1,5)	1,0	1,0
Zysk brutto ze sprzedaży	(0,1)	0,3	(0,4)	(0,4)
Koszty administracyjne	(0,2)	(0,2)	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	(0,3)	0,1	(0,4)	(0,4)

Rozpoznanie przychodu ze sprzedaży lokali (tj. apartamentów, lokali handlowo-usługowych, miejsc parkingowych i komórek lokatorskich) wybudowanych przez Grupę następuje dopiero z chwilą przekazania lokalu nowemu właścicielowi w drodze podpisania aktu notarialnego. W tym momencie następuje przeniesienie na nowego właściciela ryzyka gospodarczego oraz korzyści ekonomicznych i zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę w rachunku zysków i strat wykazywane są przychody oraz odpowiednie koszty związane z tym lokalem. Należy zwrócić uwagę, że:

- w 2013 r. zakończyła się budowa etapu 1 inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego* i w związku ze spełnieniem wyżej opisanych kryteriów rozpoznania, począwszy od czwartego kwartału 2013 r. Grupa wykazuje przychody ze sprzedaży i powiązane koszty w skonsolidowanym rachunku zysków i strat;

ATLAS ESTATES LIMITED

- budowa etapu II inwestycji Apartamenty przy Krasieńskiego została zakończona w sierpniu 2017 r., jednak w związku z niespełnieniem wyżej opisanych kryteriów rozpoznania Grupa nie rozpoznała przychodów ze sprzedaży i powiązanych kosztów w skonsolidowanym rachunku zysków i strat za I poł. 2017 r.;

- zakończyła się budowa inwestycji Capital Art Apartments (wszystkie etapy) i w związku ze spełnieniem opisanych powyżej kryteriów rozpoznania Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży i powiązane koszty w skonsolidowanym rachunku zysków i strat;

- Concept House to joint venture, w związku z czym jest wykazywane w sposób odmienny od pozostałych projektów deweloperskich. Przychody i powiązane z nimi koszty dotyczące tego projektu są wykazane w ujęciu netto jako odrębna pozycja „Inwestycje ogółem we wspólnych przedsięwzięciach wykazywanych metodą praw własności” w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Sprzedaż apartamentów w ramach inwestycji na terenie Warszawy

	CAA etap I	CAA etap II	CAA etapy III i IV	Apartamenty przy Krasieńskiego	Apartamenty przy Krasieńskiego II	Concept House*
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	265	303	123	160
Sprzedaż zakończona w latach 2008–2015	218	297	249	302	-	156
Sprzedaż zakończona w 2016 r.	-	-	16	1	-	3
Sprzedaż zakończona w 2017 r.	1	1	-	-	-	1
Sprzedaż zakończona łącznie	219	298	265	303	-	160
Sprzedaż niezakończona na 30 czerwca 2017 r. (podpisano jedynie umowy przedwstępne)	-	-	-	-	90	-
Apartamenty dostępne do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2017	-	2	-	-	33	-

*Joint venture.

Wynajem nieruchomości

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016 w mln EUR	Zmiana ogółem 2017/2016 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2017/2016 w mln EUR
Przychody	5,3	5,3	-	0,1	(0,1)
Koszty operacyjne	(2,3)	(2,5)	0,2	-	0,2
Zysk brutto ze sprzedaży	3,0	2,8	0,2	0,1	0,1
Koszty administracyjne	(0,3)	(0,3)	-	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	2,7	2,5	0,2	0,1	0,1

W okresie pierwszych sześciu miesięcy 2017 r. marża brutto osiągnięta przez segment wynajmu nieruchomości nieznacznie wzrosła w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku.

ATLAS ESTATES LIMITED

Działalność hotelarska

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016 w mln EUR	Zmiana ogółem 2017/2016 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2017/2016 w mln EUR
Przychody	9,5	9,7	(0,2)	0,2	(0,4)
Koszty operacyjne	(6,0)	(6,0)	-	(0,1)	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży	3,5	3,7	(0,2)	0,1	(0,3)
Koszty administracyjne	(1,5)	(1,6)	0,1	-	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	2,0	2,1	(0,1)	0,1	(0,2)

W I poł. 2017 r. wyniki działalności hotelarskiej uległy pogorszeniu w stosunku do I poł. 2016 r., głównie za sprawą przejściowego spadku poziomu obłożenia w hotelach *Hilton* w Warszawie i *Golden Tulip* w Bukareszcie, które powinno się poprawić w kolejnych kwartałach roku.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne pozostały na podobnym poziomie, jak w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016 r.

Zmiany wyceny nieruchomości

Na 30 czerwca 2017 r. odnotowano spadek wartości rynkowej portfela nieruchomości inwestycyjnych o 4,3 mln EUR, w porównaniu ze wzrostem o 2,0 mln EUR na 30 czerwca 2016 r. Powyższe zmiany były związane ze zmianą wartości obiektu *Millenium Plaza*.

Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe pozostały na podobnym poziomie, jak w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016 r.

W rachunku zysków i strat za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. wykazano koszty finansowe, obejmujące głównie odsetki od kredytów bankowych i inne opłaty bankowe, w wysokości 1,4 mln EUR, wobec 3,3 mln EUR w analogicznym okresie 2016 r. Wysoki poziom kosztów finansowych w 2016 r. wynikał głównie ze straty w wysokości 1,2 mln EUR na instrumencie pochodnym na stopę procentową związanym z kredytem udzielonym na rzecz hotelu *Hilton*.

Kursy walut obcych

Wahania kursów walut bazowych obowiązujących w krajach, w których Grupa prowadzi działalność i posiada aktywa, skutkowały wysokim poziomem różnic kursowych.

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. Grupa wykazała zyski z tytułu różnic kursowych w wysokości 2,9 mln EUR, w porównaniu ze stratą na poziomie 3,3 mln EUR w tym samym okresie 2016 r. Powyższe zyski i straty wynikały z niezrealizowanych zysków i strat z tytułu różnic kursowych od denominowanych w euro kredytów polskich, węgierskich i rumuńskich spółek zależnych. Zyski z tytułu różnic kursowych powstały głównie na skutek umocnienia się złotego i forinta względem euro w pierwszym półroczu 2017 r. Straty z tytułu różnic kursowych wynikały głównie z osłabienia złotego i forinta względem euro w pierwszej połowie 2016 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Poniższa tabela przedstawia zestawienie kursów (średnich i na koniec okresu) walut poszczególnych krajów wobec waluty sprawozdawczej zastosowane w śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs na koniec okresu				
30 czerwca 2017	4,2265	308,87	4,5539	1,9558
31 grudnia 2016	4,424	311,02	4,5411	1,9558
Zmiana w %	-4%	-1%	0%	0%
30 czerwca 2016	4,4255	316,16	4,5210	1,9558
31 grudnia 2015	4,2615	313,12	4,5245	1,9558
Zmiana w %	4%	1%	0%	0%
Kurs średni				
II kw. 2017 r.	4,2704	309,46	4,5714	1,9558
Rok 2016	4,3625	311,46	4,5173	1,9558
Zmiana w %	-2%	-1%	1%	0%
II kw. 2016 r.	4,3663	312,68	4,5218	1,9558

Wartość aktywów netto

Na potrzeby ujęcia zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, nieruchomości stanowiące aktywa Grupy dzielone są na trzy kategorie. W każdej z kategorii zmiana wartości nieruchomości podlega odmiennemu ujęciu księgowemu, zgodnie z poniższymi zasadami:

- Aktywa generujące dochód, odpłatnie wynajmowane najemcom – są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne, których zmiany wyceny odnoszone są na rachunek zysków i strat;
- Rzeczowe aktywa trwale obsługiwane przez Grupę w celu generowania przychodów, np. Hotel Hilton, lub nieruchomości gruntowe pod zabudowę – zmiany wyceny ujmowane są bezpośrednio w kapitale rezerwowym po odliczeniu odroczonego podatku dochodowego; oraz
- Nieruchomości deweloperskie (budowane na sprzedaż), w tym grunty, na których powstają – ujmowane są jako zapasy, a wzrost ich wartości nie jest rozpoznawany w sprawozdaniu finansowym, chyba że stanowi odwrócenie wcześniej rozpoznanego spadku wartości poniżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Wysokość wynagrodzenia podstawowego oraz motywacyjnego wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie obliczanej raz w roku skorygowanej wartości aktywów netto. Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. wynagrodzenie podstawowe AMC ustalono na poziomie 0,8 mln EUR – na podstawie Skorygowanej Wartości Aktywów Netto (WAN) na 31 grudnia 2016 r. (0,8 mln EUR za okres sześciu miesięcy zakończony

30 czerwca 2016 r. – na podstawie Skorygowanej WAN na 31 grudnia 2015 r.). Dodatkowe informacje przedstawiono w nocie 17.

Bieżąca działalność

W okresie pierwszego półrocza 2017 r. Spółka kontynuowała działania zmierzające do zidentyfikowania sposobów generowania wartości dodanej poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód. Kontynuowano również realizację wartości inwestycji deweloperskich poprzez znajdowanie nabywców dla apartamentów będących nadal w budowie (przedsprzedaż) oraz kończenie prac budowlanych w jeszcze nieukończonych inwestycjach.

Posiadany przez Spółkę portfel nieruchomości jest stale weryfikowany pod kątem zapewnienia jego zgodności z przyjętą strategią, zakładającą stworzenie zrównoważonego portfela służącego następującym celom: przyszły wzrost kapitału, potencjał zwiększenia wartości inwestycji poprzez aktywne i innowacyjne programy zarządzania aktywami oraz realizacja atrakcyjnych marż na inwestycjach deweloperskich.

Do strategicznych celów zarządzania należy kontrola i obniżanie kosztów budowy, zwłaszcza w kontekście wahań cen towarów giełdowych na rynkach międzynarodowych. Inne cele strategiczne to refinansowanie portfela, zabezpieczenie finansowania prac budowlanych oraz ocena różnorodnych możliwości pozyskiwania kapitału.

ATLAS ESTATES LIMITED

Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz istotne czynniki ryzyka

Wywiązując się ze swoich zobowiązań wobec akcjonariuszy i rynków oraz konsekwentnie stosując politykę maksymalnej jawności i terminowości raportowania, Grupa jednocześnie prowadzi stałe działania mające na celu optymalizację i rozwój jej systemu zarządzania finansowego i operacyjnego. W każdym kraju, gdzie Grupa prowadzi działalność na znaczącą skalę, funkcjonują doświadczone zespoły operacyjne; w pozostałym zakresie projekty inwestycyjne oraz inne istotne sprawy związane z działalnością operacyjną są monitorowane i kontrolowane przez centralny zespół operacyjny i komitet inwestycyjny. Kierownictwo stale weryfikuje struktury operacyjne mając na względzie optymalizację ich skuteczności i efektywności, co jest szczególnie istotne w obecnych warunkach.

Atlas niezmiennie dąży do usprawniania procedur kontroli wewnętrznej i sprawozdawczości oraz systemów informatycznych, co ma ułatwić terminowe generowanie odpowiednich informacji o charakterze zarządczym na potrzeby bieżącej oceny wyników Grupy. Grupa posiada system sprawozdawczości finansowej, który określa niezbędne zasady raportowania oraz umożliwia zarządzanie finansowe i kontrolę wewnętrzną.

Globalna sytuacja gospodarcza

Rada Dyrektorów i Zarządzający Nieruchomościami uważnie monitorują wpływ obecnej globalnej sytuacji gospodarczej na działalność Grupy. Również w przyszłości będą podejmować kroki w celu maksymalnego ograniczenia negatywnego wpływu tej sytuacji na działalność Atlas.

Jednym ze skutków niepewnej sytuacji gospodarczej były wahania kursów walut w krajach regionu, w którym Spółka prowadzi działalność. Rada Dyrektorów regularnie otrzymuje informacje od AMC dotyczące wyników finansowych i wpływu czynników zewnętrznych na działalność Spółki.

Finansowanie i płynność

Institucje finansujące w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej stosują surowe wymogi wobec kredytobiorców, których wynikiem są bardziej restrykcyjne zobowiązania umowne (na przykład niższy poziom wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia), dążenie do uzyskania wyższych marż bankowych, czy zwiększenie poziomu wymaganej przedsprzedaży w ramach inwestycji deweloperskich. Kierownictwo Spółki uważa, że problem pozyskiwania finansowania stanowi potencjalny czynnik ryzyka w bieżącej działalności Spółki, w związku z czym przeznaczona znaczne zasoby na zarządzanie relacjami z przedstawicielami sektora bankowego i monitorowanie ryzyka w tym obszarze.

Zarządzanie środkami pieniężnymi odbywa się zarówno na szczeblu lokalnym, jak i w centrali, dzięki czemu nie występują opóźnienia w płatności czynszów, nadwyżki pieniężne są odpowiednio inwestowane lub przekazywane innym podmiotom Grupy stosownie do potrzeb, a wszelkie pozostałe środki są utrzymywane we właściwej walucie. Alokacja kapitału i decyzje inwestycyjne są analizowane i zatwierdzane kolejno przez lokalne kierownictwo operacyjne, zespół wykonawczy, centralne zespoły finansowy i operacyjny, komitet inwestycyjny AMC i ostatecznie przez Radę Dyrektorów Atlas. Takie podejście jest ze strony Spółki wyrazem ogromnej dbałości o zapewnienie właściwej strategii zarządzania ryzykiem. W miarę możliwości, do finansowania projektów Spółka będzie wykorzystywać instrumenty dłużne, które będzie starała się pozyskiwać w odpowiednim czasie i wówczas, gdy będą takie możliwości, w zależności od charakteru aktywów – generujących dochód lub deweloperskich.

Waluty i kursy wymiany

Ekspozycja na ryzyko kursowe jest na bieżąco monitorowana. Zarządzanie ryzykiem kursowym odbywa się głównie na szczeblu lokalnym poprzez dopasowanie waluty, w której uzyskiwane są przychody oraz ponoszone koszty, a także walut odpowiadających sobie aktywów i pasywów.

Nieruchomości inwestycyjne Spółki generują przychody głównie w euro, wobec czego przyjęliśmy zasadę organizowania ich finansowania również w tej samej walucie. W miarę możliwości, Spółka stara się dopasować walutę, w której uzyskiwane są wpływy i realizowane wypływy gotówki. Niektóre wydatki nadal ponoszone są jednak w walutach lokalnych i są one planowane z wyprzedzeniem. Inwestycje deweloperskie w budowę mieszkań generują wpływy głównie w walutach lokalnych, w związku z czym ich finansowanie również jest pozyskiwane w tej samej walucie lokalnej. Dokonuje się identyfikacji wolnych środków dostępnych do dystrybucji w ramach Spółki, jak również stosuje się odpowiednie mechanizmy przeliczania walut.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wnioski i perspektywy

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem wiedzy oraz znajomości rynków lokalnych. W pierwszym kwartale 2016 r. Grupa pozyskała nowe finansowanie na potrzeby drugiego etapu udanej warszawskiej inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego II*. W sierpniu 2017 r. prace budowlane w ramach tej inwestycji zakończono oraz dokonano całkowitej spłaty kredytu finansującego ten projekt. Ponadto we wrześniu 2016 r. Grupa zawarła z Erste Group Bank AG umowę (opisaną na str. 10), na mocy której z chwilą wykonania we wrześniu 2017 r. jej postanowień ma nastąpić umorzenie zadłużenia na kwotę 19,4 mln EUR.

Reuven Havar
Dyrektor Generalny
Atlas Management Company Limited
14 września 2017 r.

Ziv Zviel
Dyrektor Finansowy
Atlas Management Company Limited

ATLAS ESTATES LIMITED

Opis portfela nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Polska		
Hotel Hilton	Pierwszy w Polsce hotel sieci Hilton – czterogwiazdkowy hotel oferujący 314 luksusowych pokoi, obszerną infrastrukturę konferencyjną, klub fitness i spa Holmes Place Premium, jak również kasyno oraz sklepy. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Atlas Estates Tower (poprzednio: Platinum Towers – biura)	Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy przewidującą budowę maksymalnie 42-kondygnacyjnego budynku biurowego/mieszaniowego.	100%
Galeria Platinum Towers	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 842 m ² oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
Capital Art Apartments	Inwestycja obejmująca 784 apartamenty, realizowana w czterech etapach. Etap I inwestycji ukończono w 2008 r., Etap II – w 2009 r., Etap III – w styczniu 2015 r., a Etap IV – w lutym 2015 r. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie. Na dzień 30 czerwca 2017 r. dostępne do sprzedaży pozostały jedynie 2 apartamenty i 6 lokali handlowo-usługowych.	100%
Apartamenty Nakielska	<i>Apartamenty Nakielska</i> to projekt budowy nieruchomości mieszkaniowych w warszawskiej dzielnicy Wola. W ramach rozplanowanej na dwa etapy inwestycji powstanie w sumie 240 apartamentów oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Projekt jest obecnie we wczesnej fazie planowania.	100%
Apartamenty przy Krasieńskiego, etap I	Inwestycja mieszkaniowa w Warszawie. Prace budowlane zakończono w lipcu 2013 r. W ramach projektu powstały 303 apartamenty. Na dzień 30 czerwca 2017 r. sprzedano już wszystkie apartamenty, a dostępne do sprzedaży pozostały jedynie dwa lokale handlowo-usługowe.	100%
Apartamenty przy Krasieńskiego, etap II	Drugi etap cieszącego się zainteresowaniem nabywców projektu deweloperskiego realizowanego w Warszawie. Plan przewiduje oddanie w ramach tego etapu około 123 apartamentów z podziemnym parkingiem oraz 8 lokali handlowo-usługowych. Budowę ukończono w sierpniu 2017 r. Według stanu na 30 czerwca 2017 r. w ramach przedsprzedaży nabywców znalazło 90 apartamentów i 2 lokale handlowo-usługowe.	100%
Millennium Tower	39 138 m ² powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.	100%
Concept House	Prace budowlane w ramach tej inwestycji mieszkaniowej zakończono w kwietniu 2013 r. Lokalizacja: dzielnica Mokotów, w bliskim sąsiedztwie biznesowego centrum Warszawy. Na dzień 30 czerwca 2017 r. sprzedano wszystkie 160 apartamentów.	50%
Budynek biurowy Sadowa	Budynek biurowy o powierzchni 6 872 m ² położony w niewielkiej odległości od centrum Gdańska.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Węgry		
Ikarus Business Park	Działka o powierzchni 283 000 m ² , na której wybudowano obiekty przeznaczone do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni 110 000 m ² . 70 000 m ² powierzchni jest aktualnie dostępne pod wynajem. Nieruchomość zlokalizowana w podmiejskiej dzielnicy XVI Budapesztu.	100%
Atrium Homes	Grunt pod zabudowę o powierzchni 8165 m ² . Uzyskanie prawa do zabudowy uzależnione jest od projektu i różnych parametrów budowlanych obowiązujących dla dzielnicy XIII, w której zlokalizowana jest nieruchomość, będącej jedną z centralnych dzielnic Budapesztu. W lipcu 2017 r. podpisano umowę dotyczącą sprzedaży tej nieruchomości. Finalizacja transakcji przewidywana jest we wrześniu 2017 r.	100%
Rumunia		
Voluntari	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 86 861 m ² , obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera.	100%
Projekt Solaris	Działka o powierzchni 32 000 m ² , przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel Golden Tulip	Czterogwiazdkowy hotel z 83 pokojami, położony w centrum Bukaresztu.	100%
Bułgaria		
Atlas House	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii. 3 472 m ² powierzchni pod wynajem.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport z niezależnego przeglądu śródrocznej skróconej skonsolidowanej i jednostkowej informacji finansowej za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.

Dla Atlas Estates Limited

Wstęp

Na zlecenie Atlas Estates Limited dokonaliśmy przeglądu śródrocznej skróconej skonsolidowanej i jednostkowej informacji finansowej zawartej w półrocznym raporcie finansowym za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r., na którą składają się skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane i jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz noty objaśniające.

Zapoznaliśmy się również z pozostałymi informacjami zawartymi w półrocznym raporcie finansowym w celu stwierdzenia, czy nie zawierają one jakichkolwiek oczywistych błędów lub istotnych niespójności z informacjami przedstawionymi w śródrocznej skróconej skonsolidowanej i jednostkowej informacji finansowej.

Zakres obowiązków Rady Dyrektorów

Rada Dyrektorów jest odpowiedzialna za sporządzenie i zatwierdza półroczny raport finansowy. Rada Dyrektorów ma obowiązek zapewnić, aby półroczny raport finansowy został sporządzony zgodnie z regulacjami Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Jak opisano w notce 2, roczne sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską. Śródroczna skrócona skonsolidowana i jednostkowa informacja finansowa zawarta w półrocznym raporcie finansowym została sporządzona zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w kształcie przyjętym przez Unię Europejską.

Nasza odpowiedzialność

Naszym zadaniem było wyrażenie wniosku z przeprowadzonego przeglądu śródrocznej skróconej skonsolidowanej i jednostkowej informacji finansowej zawartej w półrocznym raporcie finansowym.

Nasz raport sporządziliśmy zgodnie z warunkami zlecenia wyłącznie w celu pomocy spółce w wypełnieniu jej obowiązków wynikających z wymogów określonych w regulacjach Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Żadna osoba nie jest uprawniona do polegania na treści niniejszego raportu, chyba że jest osobą uprawnioną do polegania na niniejszym raporcie na mocy warunków zlecenia i ze względu na cel zleconych nam usług, lub została do tego w sposób wyraźny upoważniona na podstawie naszej uprzedniej pisemnej zgody. Z zastrzeżeniem powyższych stwierdzeń, nie przyjmujemy odpowiedzialności za treść niniejszego raportu wobec jakiegokolwiek innej osoby lub dla jakiegokolwiek innego celu niż określony powyżej i niniejszym wyraźnie taką odpowiedzialność wyłączamy.

Zakres przeglądu

Przeprowadziliśmy nasz przegląd zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Przeglądu (Wielka Brytania i Irlandia) 2410, „Przegląd śródrocznej informacji finansowej przeprowadzany przez niezależnego biegłego rewidenta podmiotu”. Przegląd informacji finansowej polega na kierowaniu zapytań, głównie do osób odpowiedzialnych za finanse i księgowość, a także zastosowaniu procedur analitycznych i innych procedur stosowanych w ramach przeglądów informacji finansowych. Zakres przeglądu jest znacznie bardziej ograniczony niż zakres badania przeprowadzanego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania (Wielka Brytania), a zatem nie pozwala na uzyskanie pewności, że zostały zidentyfikowane wszystkie istotne kwestie, które mogłyby zostać stwierdzone w ramach badania. W związku z powyższym, nie wyrażamy opinii z badania.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wniosek

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał, aby śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zawarte w półrocznym raporcie finansowym za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. nie zostało sporządzone we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 w kształcie przyjętym przez Unię Europejską oraz regulaminem Giełdy Papierów Wartościowych.

Firma biegłych rewidentów BDO LLP Londyn,
Wielka Brytania

14 września 2017 r.

BDO LLP jest spółką komandytową zarejestrowaną w Anglii i Walii (numer w rejestrze: OC305127).

ATLAS ESTATES LIMITED

Oświadczenia Rady Dyrektorów

Oświadczenie o przyjętych zasadach rachunkowości

Rada Dyrektorów Atlas Estates Limited („Spółka”) oświadcza, że zgodnie z jej wiedzą śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe wraz z danymi porównywalnymi zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi standardami rachunkowości oraz przedstawia w sposób rzetelny i jasny sytuację i wyniki finansowe Spółki i Grupy w okresie sprawozdawczym.

„Sprawozdanie Rady Dyrektorów” oraz „Raport Zarządzającego Nieruchomościami” zawarte w niniejszym raporcie przedstawiają jasny i rzetelny obraz sytuacji na dzień bilansowy oraz wydarzeń, jakie wystąpiły w trakcie okresu sprawozdawczego, a także zawierają opis najważniejszych czynników ryzyka i elementów niepewności.

Oświadczenie o wyborze biegłego rewidenta w celu przeprowadzenia przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki

Biegły rewident został wybrany przez Spółkę zgodnie z obowiązującymi zasadami. Firma audytorska, której zlecono przegląd sprawozdania finansowego Atlas Estates Limited spełnia kryteria gwarantujące obiektywność i niezależność sporządzanego przez nią raportu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami zawodowymi.

Mark Chasey

Przewodniczący Rady Dyrektorów

Andrew Fox

Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig

Członek Rady Dyrektorów

14 września 2017 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r.

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	15 219	16 920	
Koszty operacyjne	(8 765)	(9 970)	4.1
Zysk brutto ze sprzedaży	6 454	6 950	
<i>Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami</i>	<i>(822)</i>	<i>(818)</i>	
<i>Koszty administracyjne centralne</i>	<i>(315)</i>	<i>(332)</i>	
<i>Koszty związane z nieruchomościami</i>	<i>(2 133)</i>	<i>(2 135)</i>	
Koszty administracyjne	(3 270)	(3 285)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne	52	44	5.1
Pozostałe koszty operacyjne	(148)	(237)	5.2
(Zmniejszenie)/ zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(4 333)	2 001	
(Strata)/ zysk z działalności operacyjnej	(1 245)	5 473	
Przychody finansowe	240	162	6
Koszty finansowe	(1 397)	(3 357)	6
Pozostałe zyski/ (straty) – różnice kursowe	2 882	(3 325)	6
Udział w (stratach)/ zyskach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	(3)	(51)	
Zysk/ (strata) brutto	477	(1 098)	
Podatek dochodowy	193	93	7
Zysk/ (strata) za okres	670	(1 005)	
Przypisany/ przypisana:			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	670	(1 005)	
Udziały niedające kontroli	-	-	
	670	(1 005)	
Podstawowy zysk/(strata) na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach)	1,4	(2,1)	9
Rozwodniony zysk/(strata) na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	1,4	(2,1)	9

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 28–53 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r.

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
ZYSK/ (STRATA) ZA OKRES	670	(1 005)
Inne całkowite dochody/ (straty):		
<i>Pozycje, które nie mogą być odniesione na wynik finansowy</i>		
Aktualizacja wartości budynków	368	1 463
Podatek odroczony z tytułu aktualizacji wyceny	(70)	(278)
Ogółem	298	1 185
<i>Pozycje, które mogą być odniesione na wynik finansowy</i>		
Korekty kursowe	3 424	(2 007)
Podatek odroczony z tytułu różnic kursowych	(296)	173
Ogółem	3 128	(1 834)
Inne całkowite dochody/ (straty) za okres (po opodatkowaniu)	3 426	(649)
CAŁKOWITE DOCHODY/ (CAŁKOWITA STRATA) OGÓŁEM ZA OKRES	4 096	(1 654)
Całkowite dochody/ (całkowita strata) ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	4 096	(1 654)
Udziały niedające kontroli	-	-
	4 096	(1 654)

Noty zamieszczone na str. 28–53 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ Na 30 czerwca 2017 r.

	30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2016 (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR	Nota
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne i prawne	66	76	83	
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne	11 035	10 608	10 670	
Inwestycje w joint venture wykazywane metodą praw własności	171	478	635	
Rzeczowe aktywa trwałe	75 771	73 301	73 290	10
Nieruchomości inwestycyjne	91 381	91 918	90 391	11
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 677	8 639	7 734	
	188 101	185 020	182 803	
Aktywa obrotowe				
Zapasy	24 125	19 493	16 661	12
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 586	3 907	4 684	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 394	8 100	13 859	13
	39 105	31 500	35 204	
Aktywa w grupach do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	604	16
	39 105	31 500	35 808	
AKTYWA OGÓŁEM	227 206	216 520	218 611	
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(24 073)	(15 510)	(10 157)	
Kredyty bankowe	(61 883)	(62 517)	(75 289)	15
Pochodne instrumenty finansowe	(503)	(690)	(1 774)	
	(86 459)	(78 717)	(87 220)	
Zobowiązania długoterminowe				
Pozostałe zobowiązania	(3 348)	(2 719)	(3 187)	
Kredyty bankowe	(54 883)	(57 804)	(56 626)	15
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(10 181)	(9 041)	(7 338)	
	(68 412)	(69 564)	(67 151)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(154 871)	(148 281)	(154 371)	
AKTYWA NETTO	72 335	68 239	64 240	

Noty zamieszczone na str. 28–53 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ Na 30 czerwca 2017 r.

	30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2016 (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268
Kapitał z aktualizacji wyceny	18 575	18 277	17 556
Inny kapitał rezerwowy – do podziału	194 817	194 817	194 817
Kapitał rezerwowy z przeliczenia i jednostek zagranicznych	(8 526)	(11 654)	(11 631)
Niepokryta strata	(138 799)	(139 469)	(142 770)
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	72 335	68 239	64 240
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	72 335	68 239	64 240
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	€ 1,5	€ 1,5	€ 1,4

Noty zamieszczone na str. 28–53 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej. Skrócona skonsolidowana informacja finansowa zamieszczona na str. 22–53 została zatwierdzona przez Radę Dyrektorów 14 września 2017 r. i podpisana w jej imieniu przez:

Mark Chasey
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Andrew Fox
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

14 września 2017 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA
SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
Na 30 czerwca 2017 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny w tys. EUR	Inny kapitał rezerwy – do podziału w tys. EUR	Kapitał rezerwy z przeliczenia w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR	Udziały nieudające kontroli w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2017								
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	6 268	18 277	194 817	(11 654)	(139 469)	68 239	-	68 239
Zysk za okres	-	-	-	-	670	670	-	670
Inne całkowite dochody za okres	-	298	-	3 128	-	3 426	-	3 426
Na dzień 30 czerwca 2017 r.	6 268	18 575	194 817	(8 526)	(138 799)	72 335	-	72 335
Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.								
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	6 268	16 371	194 817	(9 797)	(141 765)	65 894	-	65 894
Zysk za okres	-	-	-	-	2 296	2 296	-	2 296
Pozostała całkowita strata za rok	-	1 906	-	(1 857)	-	49	-	49
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	6 268	18 277	194 817	(11 654)	(139 469)	68 239	-	68 239
Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2016 r.								
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	6 268	16 371	194 817	(9 797)	(141 765)	65 894	-	65 894
Zysk za okres	-	-	-	-	(1 005)	(1 005)	-	(1 005)
Inne całkowite dochody za okres	-	1 185	-	(1 834)	-	(649)	-	(649)
Na dzień 30 czerwca 2016 r.	6 268	17 556	194 817	(11 631)	(142 770)	64 240	-	64 240

Noty zamieszczone na str. 28–53 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r.

	Nota	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	14	5 086	(1 182)
Podatek zapłacony		(48)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		5 038	(1 182)
Działalność inwestycyjna			
Odsetki otrzymane		15	151
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(398)	(1 190)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(143)	(232)
Zapłata pieniężna otrzymana za sprzedane spółki zależne, pomniejszona o zbyte środki pieniężne		-	1 387
Splata pożyczek przez joint venture wykazywane metodą praw własności		295	160
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(231)	276
Działalność finansowa			
Odsetki zapłacone		(1 348)	(1 759)
Nowa pożyczka od akcjonariusza większościowego		3 750	-
Zaciągnięte nowe kredyty bankowe		57	-
Splata kredytów bankowych		(5 224)	(2 615)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(2 765)	(4 374)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu		2 042	(5 280)
Wpływ różnic kursowych		252	(459)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu		2 294	(5 739)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		8 100	19 598
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		10 394	13 859

Noty zamieszczone na str. 28–53 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

1. Podstawa sporządzenia informacji finansowej

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. sporządzono zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” („MSR 34”). Informację finansową sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania (do wartości godziwej) wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych, oraz aktywów i zobowiązań finansowych. Skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, ani też jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej, jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym i jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych nie były badane. Niniejszą niebadaną śródroczną skróconą skonsolidowaną informację finansową należy analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wraz z notami objaśniającymi za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. Wyniki finansowe za pierwsze sześć miesięcy mogą nie być reprezentatywne dla wyników za pełny rok obrotowy.

Jak wskazano powyżej w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”, otoczenie gospodarcze nadal stawia przed Grupą i jej kierownictwem szereg wyzwań. W związku z powyższym, za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. Grupa wykazała zysk w wysokości 0,7 mln EUR (wobec straty w wysokości 1,0 mln EUR w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2016 r.).

Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy stawiają przed nią nadal wyzwania związane z rynkami, na których działa, wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego.

Na dzień 30 czerwca 2017 r. wartość rynkowa znajdujących się w posiadaniu Grupy aktywów gruntowych i budowlanych stanowiących zabezpieczenie wynosiła 182 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 117 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Oceniając, czy przy sporządzeniu śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów wzięła pod uwagę fakt, że Grupa wykazuje zadłużenie krótkoterminowe netto. Rada Dyrektorów ma świadomość, że Grupa będzie musiała kontynuować negocjacje z bankami (zob. str. 9).

Jednocześnie Rada Dyrektorów jest świadoma, że zarządzanie płynnością spółki było i pozostaje jednym z jej głównych priorytetów. Do chwili obecnej spółka z powodzeniem zarządzała właściwie i ostrożnie swoją sytuacją pieniężną i będzie to czynić nadal bez względu na różnego rodzaju trudności. W istniejącej sytuacji będzie to jednak wymagało od spółki sięgania do różnych źródeł płynności dostępnych w ramach posiadanego portfela aktywów, a także ostrożności w prowadzeniu bieżącej działalności oraz w stosunkach z kredytodawcami.

Prognozy i przewidywania Grupy zostały sporządzone z uwzględnieniem obecnej sytuacji gospodarczej oraz związanych z nią wyzwań i czynników, które mogą pomóc złagodzić problemy. Prognozy te uwzględniają możliwe zmiany wyników handlowych, potencjalną sprzedaż nieruchomości oraz przyszłe finansowanie działalności Grupy. Wskazują one, że Grupa będzie dysponować odpowiednim finansowaniem niezbędnym do prowadzenia bieżącej działalności.

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

2. Opis stosowanych zasad rachunkowości

Zastosowane zasady rachunkowości oraz metody wycień są spójne z zasadami i metodami przyjętymi do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. (które zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską), opisanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 r., oraz tymi, które mają być zastosowane w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.

3. Informacje dotyczące segmentów

Dla celów zarządczych, działalność Grupy podzielona jest obecnie na trzy segmenty: posiadanie i zarządzanie nieruchomościami inwestycyjnymi, budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych (inwestycje deweloperskie) oraz posiadanie i prowadzenie obiektów hotelowych. Informacje dotyczące segmentów są podawane przez Grupę zgodnie z tym podziałem. Poniżej zamieszczono informacje dotyczące tak wydzielonych segmentów.

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2017	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	5 309	412	9 481	17	15 219
Koszty operacyjne	(2 270)	(465)	(6 030)	-	(8 765)
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży	3 039	(53)	3 451	17	6 454
Koszty administracyjne	(307)	(190)	(1 525)	(1 248)	(3 270)
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	2 732	(243)	1 926	(1 231)	3 184
Pozostałe przychody operacyjne	7	37	8	-	52
Pozostałe koszty operacyjne	(49)	-	(7)	(92)	(148)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(4 333)	-	-	-	(4 333)
(Strata)/ zysk z działalności operacyjnej	(1 643)	(206)	1 927	(1 323)	(1 245)
Przychody finansowe	36	1	202	1	240
Koszty finansowe	(368)	(4)	(1 023)	(2)	(1 397)
Koszty finansowe - pozostałe	2 496	(123)	203	306	2 882
zyski - różnice kursowe	-	-	-	-	-
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(3)	-	-	(3)
Wynik brutto segmentu	521	(335)	1 309	(1 018)	477
Podatek dochodowy	(122)	428	(113)	-	193
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat					670
Przypisany udziałom niedających kontroli					-
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					670

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkańczych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	103 785	30 914	91 867	-	226 566
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	640	640
Aktywa ogółem	103 785	30 914	91 867	640	227 206
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(81 052)	(9 107)	(56 485)	-	(146 644)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(8 227)	(8 227)
Zobowiązania ogółem	(81 052)	(9 107)	(56 485)	(8 227)	(154 871)

Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkańczych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	398	93	50	-	541
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	10	-	1 183	-	1 193
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	23	59	1	83

Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkańczych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	5 348	1 804	9 646	122	16 920
Koszty operacyjne	(2 534)	(1 526)	(5 910)	-	(9 970)
Zysk brutto ze sprzedaży	2 814	278	3 736	122	6 950
Koszty administracyjne	(348)	(193)	(1 491)	(1 253)	(3 285)
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	2 466	85	2 245	(1 131)	3 665
Pozostałe przychody operacyjne	25	14	5	-	44
Pozostałe koszty operacyjne	(6)	(28)	(122)	(81)	(237)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 001	-	-	-	2 001
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	4 486	71	2 128	(1 212)	5 473
Przychody finansowe	19	124	9	10	162
Koszty finansowe	(939)	(4)	(2 410)	(4)	(3 357)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(2 632)	93	(236)	(550)	(3 325)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(51)	-	-	(51)
Wynik brutto segmentu	934	233	(509)	(1 756)	(1 098)
Podatek dochodowy	(140)	-	255	(22)	93
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat					(1 005)
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					(1 005)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkańczych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	102 076	26 115	88 121		216 312
Aktywa nieprzypisane				2 299	2 299
Aktywa ogółem	102 076	26 115	88 121	2 299	218 611
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(95 282)	(1 117)	(57 358)		(153 757)
Zobowiązania nieprzypisane				(614)	(614)
Zobowiązania ogółem	(95 282)	(1 117)	(57 358)	(614)	(154 371)

Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkańczych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	1 190	78	154	-	1 422
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	5	-	1 211	-	1 216
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	22	58	3	83

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

Koszty nieprzypisane obejmują wydatki korporacyjne. Aktywa segmentu obejmują nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne, zapasy, należności oraz operacyjne środki pieniężne. Na zobowiązania segmentu składają się zobowiązania operacyjne i zobowiązania finansowe.

Aktywa nieprzypisane to salda środków pieniężnych, należności oraz inne aktywa pozostające w posiadaniu Spółki i wybranych spółek będących jednostkami dominującymi zależnych grup kapitałowych (sub-holding companies), a także aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Zobowiązania nieprzypisane obejmują bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w Spółce i wybranych spółkach będących jednostkami dominującymi zależnych grup kapitałowych (sub-holding companies) na dzień sprawozdawczy.

Grupa zarządza segmentami działalności w podziale na regiony. Działalność Grupy w okresie sprawozdawczym koncentrowała się w czterech krajach Europy Środkowo-Wschodniej, przy czym większość środków pieniężnych znajduje się w dyspozycji Jednostki Dominującej. Główne kraje, w których Grupa prowadzi działalność, to:

- Polska,
- Rumunia,
- Bułgaria,
- Węgry.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

4. Analiza kosztów

4.1 Koszty operacyjne

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(347)	(1 293)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(4 257)	(4 627)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(706)	(699)
Koszty osobowe	(2 627)	(2 475)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(500)	(513)
Amortyzacja	(328)	(363)
Koszty operacyjne	(8 765)	(9 970)

4.2 Koszty administracyjne

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(68)	(89)
Koszty wynagrodzeń motywacyjnych i za zarządzanie	(822)	(818)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(319)	(485)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(615)	(503)
Koszty osobowe	(444)	(427)
Amortyzacja	(948)	(936)
Inne koszty administracyjne	(54)	(27)
Koszty administracyjne	(3 270)	(3 285)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

5.1 Pozostałe przychody operacyjne

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Przychody z tytułu umów ubezpieczenia	32	-
Pozostałe przychody operacyjne	20	44
Pozostałe przychody operacyjne	52	44

5.2 Pozostałe koszty operacyjne

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Strata ze zbycia podmiotu zależnego	-	(78)
Pozostałe koszty operacyjne	(148)	(159)
Pozostałe koszty operacyjne	(148)	(237)

6. Przychody finansowe i koszty finansowe

	30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Zysk na instrumentach pochodnych na stopę procentową	217	-
Pozostałe	23	162
Przychody finansowe – przychody odsetkowe	240	162
Odsetki od kredytów bankowych	(1 313)	(1 795)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	-	(1 198)
Pozostałe koszty o podobnym charakterze	(84)	(364)
Koszty finansowe	(1 397)	(3 357)
Koszty finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto	(1 157)	(3 195)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	2 882	(3 325)
Przychody/ (koszty) finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	1 725	(6 520)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

7. Korzyść podatkowa

Działalność kontynuowana	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Podatek bieżący	(49)	(7)
Odroczony podatek dochodowy	242	100
Podatek dochodowy za rok	193	93

W odniesieniu do poszczególnych spółek oszacowano efektywną stawkę podatkową za cały rok i zastosowano ją do wyników półrocznych.

8. Dywidendy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. nie wypłacono ani nie zadeklarowano wypłaty dywidendy (2016: 0 EUR).

9. Zysk/ (strata) na akcję

Wysokość podstawowego zysku/(podstawowej straty) na akcję oblicza się przez podzielenie zysku/(straty) po opodatkowaniu przypisanej akcjonariuszom posiadającym akcje zwykle przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych pozostających w obrocie w danym okresie.

Poniżej przedstawiono zestawienie zysku/ (straty) i średnich ważonych liczb akcji przyjętych do obliczeń.

Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Działalność kontynuowana			
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	670	46 852 014	1,4
Rozwodniony zysk na akcję	670	46 852 014	1,4
Zysk skorygowany			

Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016	Strata w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Działalność kontynuowana			
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(1 005)	46 852 014	(2,1)
Rozwodniona strata na akcję	(1 005)	46 852 014	(2,1)
Skorygowana strata			

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

10. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	76 198	11 825	63	88 086
Zwiększenia wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia	58	164	-	222
Korekty kursowe	(2 961)	(414)	(2)	(3 377)
Zbycie	(302)	-	-	(302)
Aktualizacja wyceny	964	-	-	964
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	73 957	11 575	61	85 593
Zwiększenia wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia	142	1	-	143
Korekty kursowe	3 679	513	2	4 194
Na dzień 30 czerwca 2017 r.	77 778	12 089	63	89 930
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	(5 831)	(6 799)	(59)	(12 689)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 664)	(709)	(1)	(2 374)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 664	-	-	1 664
Korekty kursowe	567	236	2	805
Zbycie	302	-	-	302
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	(4 962)	(7 272)	(58)	(12 292)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(875)	(318)	-	(1 193)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	368	-	-	368
Korekty kursowe	(726)	(314)	(2)	(1 042)
Na dzień 30 czerwca 2017 r.	(6 195)	(7 904)	(60)	(14 159)
				-
Wartość bilansowa netto na dzień 30 czerwca 2017 r.	71 583	4 185	3	75 771
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2016 r.	68 995	4 303	3	73 301

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	76 198	11 825	63	88 086
Zwiększenia wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia	30	202	-	232
Korekty kursowe	(2 958)	(421)	(2)	(3 381)
Aktualizacja wyceny	601	-	-	601
Na dzień 30 czerwca 2016 r.	73 871	11 606	61	85 538
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	(5 831)	(6 799)	(59)	(12 689)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(862)	(353)	(1)	(1 216)
Korekty kursowe	862	-	-	862
Zbycie	554	239	2	795
Na dzień 30 czerwca 2016 r.	(5 277)	(6 913)	(58)	(12 248)
Wartość bilansowa netto na dzień 30 czerwca 2016 r.	68 594	4 693	3	73 290

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 30 czerwca 2017 r., 31 grudnia 2016 r. i 30 czerwca 2016 r. stanowiły Hotel Hilton w Warszawie oraz hotel Golden Tulip w Bukareszcie. Ostatnia wycena hoteli została dokonana na dzień 30 czerwca 2017 r. (hotel Hilton) oraz 31 grudnia 2016 r. (hotel Golden Tulip) przez biegłych rzeczoznawców majątkowych pełniących funkcję rzeczoznawców zewnętrznych. Wyniki wyceny:

- korekty aktualizacyjne (po odliczeniu odnośnego podatku odroczonego) zostały ujęte w pozycji „Kapitał z aktualizacji wyceny” w kapitale własnym;
- korekty z tytułu utraty wartości zostały odniesione na „Pozostałe koszty operacyjne” w zakresie, w jakim ich wartość przewyższa ewentualną kwotę wykazywaną w kapitale z aktualizacji wyceny nieruchomości jako wcześniejsza nadwyżka z przeszacowania.
- korekty z tytułu utraty wartości zostały odniesione na „Pozostałe koszty operacyjne”/ odwrócenie korekt z tytułu utraty wartości zostało odniesione na „Pozostałe przychody operacyjne”.

Wartość godziwa hoteli została zaklasyfikowana do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej w ramach cyklicznej wyceny. Poniżej przedstawiono zestawienie salda otwarcia i salda zamknięcia wartości godziwej:

	30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2016 (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	72 000	74 200	74 200
Zwiększenia wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia	143	58	30
Zbycie	-	-	-
Zysk/ (strata) z aktualizacji wyceny ujęty/ (ujęta) w innych całkowitych dochodach	368	2 353	1 463
Zysk ujęty/ (strata ujęta) w pozostałych kosztach operacyjnych	-	275	-
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 183)	(2 362)	(1 211)
Korekty kursowe	3 090	(2 524)	(2 541)
Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	74 418	72 000	71 941

W poniższej tabeli przedstawiono techniki wyceny oraz istotne nieobserwowalne dane wejściowe wykorzystywane do określenia wartości godziwej, jak również współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą:

Zastosowane techniki wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Metoda dochodowa Do wyceny zastosowano metodologię DCF.	Końcowa stopa kapitalizacji (7% - 8,75%) Stopa dyskonta (9,9% - 11,75%)	Wartość godziwa maleje wraz ze wzrostem stopy kapitalizacji końcowej i stopy dyskonta.

Wyceny wartości godziwej opierają się na największym i najlepszym wykorzystaniu aktywów, które nie różni od ich faktycznego wykorzystania.

Na rzeczowych aktywach trwałych Grupy o wartości 74,4 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 72,0 mln EUR, 30 czerwca 2016 r.: 71,9 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 50,2 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 49,5 mln EUR, 30 czerwca 2016 r.: 50,7 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

11. Nieruchomości inwestycyjne

	30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2016 (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	91 918	94 121	94 121
Zbycie jednostki zależnej	-	(3 582)	(3 523)
Zbycie nieruchomości	-	(612)	-
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	398	1 224	1 190
Różnice kursowe	3 399	(2 547)	(2 793)
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego	(1)	(3)	(1)
(Zmniejszenie)/ zwiększenie wartości godziwej	(4 333)	3 317	2 001
Na koniec roku	91 381	91 918	90 995
Pomniejszenie o aktywa przeznaczone do sprzedaży (nota 16)	-	-	(604)
	91 381	91 918	90 391

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy została określona na podstawie ostatniej wyceny, dokonanej na 31 grudnia 2016 r. (z wyjątkiem nieruchomości Millennium Plaza w Polsce, której wartość godziwa została określona na podstawie wyceny z kwietnia 2017 r.):

- w wypadku nieruchomości zlokalizowanych w Polsce i w Rumunii, przez Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., zewnętrznego niezależnego rzeczoznawcę posiadającego stosowne uprawnienia oraz doświadczenie w aktualnej wycenie nieruchomości w miejscu, gdzie znajdują się nieruchomości Grupy;
- w wypadku nieruchomości zlokalizowanych na Węgrzech, przez FHB Ingatlan Zrt, zewnętrznego niezależnego rzeczoznawcę posiadającego stosowne uprawnienia oraz doświadczenie w aktualnej wycenie nieruchomości w miejscu, gdzie znajdują się nieruchomości Grupy.

Wycenę zewnętrzną przeprowadzono według wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie ze Standardami Wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS Appraisal and Valuation Standards). Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych nie została skorygowana na potrzeby sprawozdawczości finansowej.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została zaklasyfikowana do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej w ramach cyklicznej wyceny. Poniżej przedstawiono zestawienie salda otwarcia i salda zamknięcia wartości godziwej:

	30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2016 (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	91 918	94 121	94 121
Nabycie	398	1 224	1 190
Zbycie – pozostałe	(1)	(4 197)	(3 524)
Niezrealizowana zmiana wartości godziwej	(4 333)	3 317	2 001
Niezrealizowane różnice kursowe	3 399	(2 547)	(2 793)
Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	91 381	91 918	90 995

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

W poniższej tabeli przedstawiono techniki wyceny oraz istotne nieobserwowalne dane wejściowe wykorzystywane do określenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, jak również współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą:

Zastosowane techniki wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
<p>Metoda dochodowa</p> <p>Wartość godziwą określa się z zastosowaniem metody dochodowej w oparciu o szacunkową wartość czynszów dla danej nieruchomości.</p>	<p>Stopa dyskonta (7,75% - 9,75%)</p> <p>Końcowa stopa zwrotu (7,5% - 9,5%)</p> <p>Okresy niewykorzystania powierzchni pod wynajem (6 - 12 miesięcy)</p> <p>Czynsz – szacowany indywidualnie dla każdej nieruchomości/każdego typu lokalu (9 EUR/m² – 35 EUR/m²)</p>	<p>Wartość godziwa maleje wraz ze wzrostem końcowej stopy zwrotu i stopy dyskonta.</p> <p>Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem czynszu za najem powierzchni biurowej.</p>
<p>Metoda porównawcza</p> <p>Technika wyceny na podstawie cen i innych istotnych informacji z transakcji rynkowych dotyczących porównywalnych (np. podobnych) aktywów, skorygowanych o kilka współczynników w celu zapewnienia porównywalności transakcji.</p>	<p>Zastosowano następujące współczynniki korygujące:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Lokalizacja (5% - 10%) ✓ Powierzchnia (15% - 20%) ✓ Stan zabudowy (0% - 15%) 	<p>Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.</p>

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej. Wyceny wartości godziwej opierają się na największym i najlepszym wykorzystaniu powyższych składników aktywów, które nie różni zasadniczo od ich faktycznego wykorzystania.

Na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy o wartości 80,6 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 82,0 mln EUR, 30 czerwca 2016 r.: 82,2 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

12. Zapasy

	30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2016 (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Grunty pod inwestycje	12 140	11 019	10 596
Nakłady budowlane	8 890	5 177	2 137
Zakończone inwestycje	1 874	2 125	2 784
Zapasy – hotele	1 221	1 172	1 144
Na koniec okresu	24 125	19 493	16 661

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. na koszty operacyjne w rachunku zysków i strat odniesiono zapasy w wysokości 0,3 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 1,9 mln EUR; 30 czerwca 2016 r.: 1,3 mln EUR). W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. w rachunku zysków i strat rozpoznano (i) tytułem odwrócenia utraty wartości zapasów: 0 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 0,3 mln EUR; 30 czerwca 2016: 0 mln EUR) oraz (ii) tytułem utraty wartości zapasów: 0 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 0,1 mln EUR; 30 czerwca 2016 r.: 0 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Na zapasach o wartości 11,3 mln EUR (31 grudnia 2016: 7,4 mln EUR; 30 czerwca 2016 r.: 0 mln EUR) zostało ustanowione zabezpieczenie kredytów bankowych o wartości 2,2 mln EUR.

Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r., koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 50 tys. EUR (rok zakończony 31 grudnia 2016 r.: 26 tys. EUR, sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016: 0 mln EUR), bezpośrednio związane z budową dostosowywanych aktywów, aktywowano jako koszty zapasów do czasu, gdy aktywa te staną się zasadniczo gotowe do użytku lub sprzedaży.

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2016 (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	6 803	6 345	7 066
Lokaty bankowe krótkoterminowe	3 591	1 755	6 793
Na koniec okresu	10 394	8 100	13 859

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 7,9 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 4,4 mln EUR; 30 czerwca 2016 r.: 5,6 mln EUR), dotyczące kaucji zabezpieczających oraz kaucji złożonych przez klientów.

14. Środki pieniężne z działalności operacyjnej

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Zysk/ (strata) za okres	670	(1 005)
Korekty:		
Różnice kursowe	(3 309)	3 308
Koszty finansowe	1 293	3 088
Przychody finansowe	(232)	(151)
Podatek dochodowy	(193)	(93)
Udział w stratach/ (zyskach) z joint venture wykazywanych metodą praw własności	3	51
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 193	1 216
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	83	83
Zmniejszenie/ (zwiększenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych	4 333	(2 001)
Strata na sprzedaży podmiotu zależnego	-	78
	3 841	4 574
Zmiana stanu kapitału obrotowego		
(Zwiększenie)/ zmniejszenie zapasów	(4 576)	364
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(679)	(890)
Zmniejszenie/ (zwiększenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	4 813	(4 962)
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego	1 687	(268)
	1 245	(5 756)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	5 086	(1 182)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

15. Kredyty bankowe

	30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2016 (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Krótkoterminowe			
<i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie</i>			
Zabezpieczone	(61 883)	(62 517)	(75 289)
Długoterminowe			
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>			
Zabezpieczone	(1 685)	(5 310)	(5 373)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>			
Zabezpieczone	(11 585)	(11 512)	(6 884)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>			
Zabezpieczone	(41 613)	(40 982)	(44 369)
	(54 883)	(57 804)	(56 626)
Ogółem	(116 766)	(120 321)	(131 915)

Kredyty bankowe są zabezpieczone na różnych nieruchomościach Grupy.

Wartość godziwa zaciągniętych kredytów o stałym i zmiennym oprocentowaniu była zbliżona do ich wartości bilansowych na dzień bilansowy, ponieważ skutki ich wyceny do wartości rynkowej lub zastosowania dyskonta nie były znaczące. Wartości godziwe ustalono na podstawie przepływów środków pieniężnych zdyskontowanych według stóp procentowych opartych na odpowiednich stałych i zmiennych stopach procentowych na koniec roku.

Kredyty bankowe są denominowane w wielu walutach i mają różne oprocentowanie. Struktura walutowa kredytów Grupy:

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 czerwca 2017 r.	82 094	34 672	116 766
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2016 r.	86 733	33 588	120 321
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 czerwca 2016 r.	99 736	32 179	131 915

Finansowanie dłużne

Kredyty objęte umową o wspólnym zabezpieczeniu udzielone przez Erste Group Bank AG

W czerwcu 2015 r. Grupa zawarła porozumienie z bankiem finansującym dwie inwestycje w Rumunii (część portfela kredytów objętych umową o wspólnym zabezpieczeniu), na podstawie którego uzyskała umorzenie zadłużenia w kwocie 22,2 mln EUR w związku ze spłatą istniejących kredytów. Grupa może być zobowiązana do zapłaty dodatkowej kwoty na rzecz banku w związku z zawartą transakcją (szczegółowe informacje na ten temat przedstawiono na str. 9).

W listopadzie 2015 r. Grupa sprzedała budynek biurowy Ligetvaros na Węgrzech i spłaciła kredyt zaciągnięty na tę inwestycję (część portfela kredytów objętych umową o wspólnym zabezpieczeniu).

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Na dzień 30 czerwca 2017 r., po dokonaniu spłat dwóch kredytów zaciągniętych w Rumunii i jednego na Węgrzech, o których mowa powyżej, Grupa posiada jeden kredyt udzielony przez Erste Group Bank AG na rzecz Atlas Estates Millenium Sp. z o.o. („Millenium”), objęty umową o wspólnym zabezpieczeniu, w kwocie 43,0 mln EUR. 14 września 2016 r. (na ten dzień wartość zadłużenia wynosiła 58,9 mln EUR) Grupa podpisała z bankiem umowę, na mocy której do 29 września 2017 r. bank dokona sprzedaży/przeniesienia na rzecz Atlas Projects B.V. (podmiotu zależnego Atlas Estates Limited) niespłaconej kwoty kredytu udzielonego na rzecz Millennium za cenę 1 EUR, po spełnieniu określonych warunków, obejmujących m.in.:

1) spłatę przez Millennium lub w jej imieniu i otrzymanie przez bank kwoty głównej w łącznej wysokości 39 500 000 EUR wraz z odsetkami ustalonymi zgodnie z umową w następujących czterech ratach:

a) 8 075 000 EUR – najpóźniej w 10. dniu roboczym od daty podpisania umowy; kwota ta została spłacona przez Millennium we wrześniu 2016 r.;

b) 3 950 000 EUR – do 30 listopada 2016 r.; kwota ta została spłacona przez Millennium w listopadzie 2016 r.;

c) 3 950 000 EUR – do 31 marca 2017 r.; kwota ta została spłacona przez Millennium w marcu 2017 r.;

d) 23 525 000 EUR – do 29 września 2017 r.; kwota ta nie została dotychczas zapłacona jednakże w dniu 13 września 2017 Millennium podpisała z Bankiem Zachodnim WBK S.A. nową umowę kredytową, na mocy której będzie mogła pożyczyć 23 525 000 EUR celem spłaty tej ostatniej raty do Erste Group Bank AG do dnia 29 września 2017;

2) zapłatę przez Atlas Projects B.V. ceny z tytułu przeniesienia w kwocie 1 EUR.

Z chwilą dokonania pełnego przeniesienia kredytu na Atlas Project B.V. (co jeszcze nie nastąpiło, lecz ma nastąpić do 29 września 2017 r.):

- bank dokona zwolnienia wszelkich hipotek, obciążeń, zastawów, weksli, deklaracji wsparcia oraz innych zabezpieczeń i wszelkiego innego rodzaju gwarancji ustanowionych lub udzielonych przez Millennium i/lub osoby trzecie na rzecz banku w celu zabezpieczenia roszczeń banku wobec Millennium. Ponadto z chwilą dokonania przeniesienia bank utraci prawo do Korekty Ceny (zgodnie z definicją na str. 9).

- Atlas Estates Limited wykaże w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przychody finansowe w kwocie 19,4 mln EUR z tytułu umorzenia kredytu bankowego w wyniku omawianej transakcji.

Nowy kredyt

W lutym 2016 r. Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o. uzyskała kredyt na budowę drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego w Warszawie*.

Zgodnie z umową bank udzieli spółce kredytu w łącznej wysokości 42,9 mln PLN w następujących transzach:

- kredyt budowlany w wysokości 41,4 mln PLN, oraz

- kredyt odnawialny na pokrycie podatku VAT w Polsce w kwocie 1,5 mln PLN.

Termin ostatecznej spłaty części budowlanej kredytu przypada 31 marca 2019 r., natomiast termin ostatecznej spłaty części kredytu przeznaczonej na finansowanie podatku VAT to 30 września 2018 r. Pierwsze wykorzystanie kredytu miało miejsce w trzecim kwartale 2016 r. Na dzień 30 czerwca 2017 r. niespłacona kwota kredytu wynosiła 2,2 mln EUR. Kredyt został całkowicie spłacony w sierpniu 2017 r.

Pozostałe kredyty

Sporządzając śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 30 czerwca 2017 r., Rada Dyrektorów wykazała kredyt udzielony węgierskiemu podmiotowi zależnemu w łącznej kwocie 13,5 mln EUR w pozycji zobowiązań krótkoterminowych, ponieważ wystąpiło naruszenie zobowiązań podjętych w umowie kredytowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

16. Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i bezpośrednio związane z nimi zobowiązania

W 2011 r. spółka Atlas podjęła aktywne działania marketingowe w celu sprzedaży budynku biurowego Moskwa. We wrześniu 2012 r. Spółka zawarła warunkową umowę sprzedaży połowy budynku za łączną cenę 700 tys. EUR. Transakcja została sfinalizowana w grudniu 2012 r. Pozostałą część nieruchomości Moskwa sprzedano w listopadzie 2016 r. W czerwcu 2015 r. podjęto aktywne działania marketingowe w celu sprzedaży nieruchomości Metropol. W styczniu 2016 r. została zawarta ostateczna umowa dotycząca sprzedaży tej nieruchomości. Wszystkie wskazane powyżej nieruchomości są zlokalizowane w Budapeszcie.

Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

	30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2016 (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Aktywa:			
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	604
Aktywa w grupach do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	604

	30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2016 (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	-	4 168	4 168
Zbycie	-	(4 194)	(3 523)
Różnice kursowe	-	26	(41)
Na koniec roku	-	-	604

17. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

(a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	31	23

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała firmę AMC. Tytułem wynagrodzenia za świadczone usługi firma AMC otrzymała za okres sprawozdawczy 0,8 mln EUR (rok zakończony 31 grudnia 2016 r.: 1,6 mln EUR, sześć miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r.: 0,8 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje wynagrodzenie za wyniki ustalane stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w okresie 12 miesięcy kończącym się 31 grudnia 2017 r. Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. nie zostało naliczone wynagrodzenie za wyniki (sześć miesięcy zakończony 30 czerwca 2016 r.: 0 EUR), ponieważ kwotę tego wynagrodzenia można wiarygodnie oszacować dopiero po przeprowadzeniu corocznej wyceny portfela aktywów. Za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. Spółka naliczyła wynagrodzenie za wyniki w wysokości 0 mln EUR.

W dniu 15 lipca 2013 r. AMC Poland podpisała umowę z Capital Art Apartments Sp. z o.o. SKA, jednostką zależną Spółki, zgodnie z którą AMC Poland zarządza procesem sprzedaży w ramach etapu III inwestycji Capital Art Apartments. Z tytułu tej umowy, na dzień 30 czerwca 2017 r. AMC Poland otrzymało wynagrodzenie w wysokości 0 tys. EUR (31 grudnia 2016 r.: 19,7 tys. EUR; 30 czerwca 2016 r.: 20 tys. EUR).

Na dzień 30 czerwca 2017 r. pozycja „Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” obejmuje zobowiązanie wobec AMC w wysokości 0,6 mln EUR (31 grudnia 2016 r.:

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

0,5 mln EUR; 30 czerwca 2016 r.: 0,4 mln EUR) z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie i za wyniki, za okres bieżący i okresy wcześniejsze.

- (b) W dniu 22 listopada 2012 r. Grupa nabyła 24% udziałów z prawem głosu w Zielono Sp. z o.o., zwiększając swoje zaangażowanie w spółce do 100%. Na dzień 30 czerwca 2017 r. należności na rzecz byłego wspólnika mniejszościowego (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 0,2 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 0,2 mln EUR, 30 czerwca 2016 r.: 0,2 mln EUR).
- (c) W 2016 r. Dyrektor Generalny Reuven Havar nabył jeden apartament w inwestycji *Capital Art Apartments, etapy III i IV* w Warszawie, za cenę 99,0 tys. EUR. Na dzień 31 grudnia 2016 r. i 30 czerwca 2017 r. kwoty te zostały w całości uregulowane.
- (d) W 2016 r. Dyrektor Finansowy i Operacyjny Ziv Zviel nabył jeden apartament w inwestycji *Capital Art Apartments, etapy III i IV* w Warszawie, za cenę 65,2 tys. EUR. Na dzień 31 grudnia 2016 r. i 30 czerwca 2017 r. kwoty te zostały w całości uregulowane.
- (e) W listopadzie 2016 r. Atlas Estates Limited („AEL”) otrzymała pożyczkę od akcjonariusza większościowego – Fragiolig Holdings Limited („Fragiolig”) w kwocie 3,5 mln EUR. Ostateczną datę spłaty pożyczki określono na 30 stycznia 2017 r., jednak w styczniu 2017 r. została ona przesunięta na 30 listopada 2017 r. W marcu 2017 r. AEL uzyskała dodatkową kwotę 3,75 mln EUR, w związku z czym kwota pożyczki została zwiększona do 7,25 mln EUR według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r. Do daty spłaty pożyczka jest nieoprocenowana. Ponadto 31 stycznia 2017 r. AEL zawarła z Fragiolig umowę opcji, na podstawie której AEL udzieliła Fragiolig opcji nabycia (za pośrednictwem spółek zależnych AEL) całości lub części udziału w spółce zależnej pośrednio HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna z siedzibą w Warszawie („HPO”). Opcja nabycia może być wykonana przez Fragiolig do dnia 30 listopada 2017 r. Po wykonaniu opcji przez Fragiolig AEL sprzeda całość lub część udziału w HPO za cenę ustaloną na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę wyznaczonego przez AEL w porozumieniu z Fragiolig.
- (f) Podmiotem dominującym najwyższego szczebla jest RIG Investments Sarl, a podmiotem kontrolującym najwyższego szczebla (kontrola z tytułu własności) jest p. Ron Izaki.

18. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

Nie zaszły żadne znaczące zdarzenia, które wymagałyby dokonania korekty niniejszego raportu. Istnieją jednak czynniki, które mogą ograniczyć zakres pozwolenia na budowę, jakie Spółka będzie w stanie uzyskać dla działki gruntu pod inwestycję *Atlas Tower*, co może mieć niekorzystny wpływ na skorygowaną wartość aktywów netto na koniec roku. Rada Dyrektorów przez cały czas aktywnie monitoruje sytuację w tym zakresie.

Szczegółowe informacje na temat zdarzeń dotyczących finansowania, które nastąpiły po dniu bilansowym, znajdują się w notcie 15.

19. Pozostałe informacje

19.1 Postępowania sądowe

Spółka nie posiada informacji o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub postępowaniach przed organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki bądź spółek od niej zależnych, których łączna wartość byłaby równa co najmniej 10% kapitałów własnych netto Spółki, poza postępowaniami wszczętymi przeciwko:

Atlas Estates Limited i Atlas Estates Investment B.V.

W dniu 9 marca 2011 r. spółka Atlas Estates Limited („AEL”) została poinformowana, że spółki Stronginfo Consultants Ltd i Columbia Enterprises Ltd („Powodowie”) złożyły do sądu arbitrażowego pozew przeciwko Atlas Estates Investment B.V. („AEI B.V.”) z siedzibą w Amsterdamie, jednostce zależnej AEL, jako dłużnikowi głównemu, oraz przeciwko AEL jako poręczycielowi („Pozwani”), domagając się, by sąd arbitrażowy nakazał Pozwanym dostarczenie pełnego i dokładnego rozliczenia stanowiącego podstawę ustalenia dodatkowej ceny zbycia udziałów (Completion Consideration), określonej w umowie z 8 maja 2006 r. („Umowa”) dotyczącej zbycia udziałów przez Powodów na rzecz Atlas Estates Investment B.V., oraz wnosząc o zapłatę dodatkowej ceny zbycia udziałów, która – ze względu na brak jakichkolwiek rozliczeń na chwilę składania żądania – została przez Powodów oszacowana na łączną kwotę 55 mln PLN.

W dniu 10 grudnia 2015 r. sąd arbitrażowy w Izraelu ogłosił wyrok, zgodnie z którym Pozwani zostali solidarnie zobowiązani do zapłacenia na rzecz Powodów kwoty 9 468 237 shekli izraelskich, powiększonej o odsetki i indeksowanej za okres od dnia 10 lipca 2012 r. do dnia zapłaty, zgodnie z przepisami prawa izraelskiego. Dodatkowo, Pozwani zostali zobowiązani do zapłaty na rzecz Powodów kwoty 300 000 shekli izraelskich tytułem

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

zwrotu kosztów prawnych. Pozwani zostali także solidarnie zobowiązani do zapłaty na rzecz Powodów dodatkowej kwoty, która powinna zostać określona w terminie do 15 stycznia 2016 r. zgodnie z instrukcjami zawartymi w wyroku. Część roszczenia dochodzonego przez Powodów dotyczyła zapłaty wynagrodzenia za trzeci wieżowiec przewidziany w Umowie, pomimo faktu, że do chwili obecnej trzeci wieżowiec nie został wybudowany. W tej części roszczenie zostało przez sąd arbitrażowy w Izraelu oddalone.

W dniu 18 lutego 2016 r. AEL i AEI B.V. zawarły ugodę ze Stronginfo Consultants Ltd i Columbia Enterprises Ltd („Ugoda”). Celem Ugody było ustalenie dokładnej kwoty płatności, jaka miała zostać dokonana przez AEL i AEI B.V. na rzecz Stronginfo Consultants Ltd i Columbia Enterprises Ltd. Postanowienia Ugody zastępują postanowienia wyroku sądu arbitrażowego w Izraelu poczynając od 10 grudnia 2015 r. (opisane powyżej). Zgodnie z postanowieniami Ugody, AEL i AEI B.V. zapłacą na rzecz Powodów łączną kwotę wynoszącą 10 437 475 szekli izraelskich (równowartość około 2,5 mln EUR) w odniesieniu do pierwszych dwóch wieżowców przewidzianych w Umowie. Zapłata powyższej kwoty wyczerpuje wyżej opisane roszczenia Stronginfo Consultants Ltd i Columbia Enterprises Ltd.

W związku z powyższym postępowaniem, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2015 r. wykazano rezerwę w wysokości 2,5 mln EUR. Według stanu na 31 grudnia 2016 r. i 30 czerwca 2017 r. całość należnej kwoty została zapłacona zgodnie z ustaleniami Ugody.

Nie istnieją inne sprawy sądowe ani spory, które należałoby uznać za istotne w kontekście śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej i które wymagałyby ujawnienia w informacji finansowej lub utworzenia stosownej rezerwy.

19.2 Prognozy finansowe

Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2017 r.

19.3 Znaczące pakiety akcji

Zgodnie z wiedzą Rady Dyrektorów, następujące podmioty posiadają, bezpośrednio lub pośrednio, co najmniej 5% akcji zwykłych w kapitale zakładowym Spółki (*nie uwzględniając 3 470 000 akcji własnych posiadanych przez Spółkę, które nie dają prawa głosu*). Wszystkie akcje dają takie same prawa głosu.

1. Akcjonariusze bezpośredni (*posiadający akcje na rzecz innych podmiotów*)

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Prawa głosu
Euroclear Nominees Limited <EOCO1>	40 281 191	85,98
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
Ogółem	46 742 616	99,77

2. Właściciele faktyczni (tj. akcjonariusze, na rzecz których posiadali akcje wyżej wymienieni akcjonariusze bezpośredni) – na podstawie informacji dostarczonych Spółce przez tych akcjonariuszy zgodnie z odnośnymi przepisami (zawiadomienia otrzymane od akcjonariuszy na podstawie przepisów art. 70 w związku z art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych.)

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Prawa głosu
Fragiolig Holdings Limited	35 391 145	75,54
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
Ogółem	41 852 570	89,33

3. Podmiotem dominującym najwyższego szczebla jest RIG Investments Sarl, a podmiotem kontrolującym najwyższego szczebla (kontrola z tytułu własności) jest p. Ron Izaki.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

19.4 Akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. nie nastąpiły żadne zmiany w stanie posiadania akcji przez członków Rady Dyrektorów. Żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki lub którejkolwiek jej spółki zależnej w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r.

20. Główne jednostki zależne oraz spółki joint venture

W okresie zakończonym 30 czerwca 2017 r. nie miała miejsca żadna transakcja sprzedaży jednostki zależnej.

W styczniu 2016 r. Atlas dokonała sprzedaży węgierskiej jednostki zależnej Metropol. Z tytułu transakcji Grupa uzyskała wpływy netto w wysokości 1,8 mln EUR. Atlas była zobowiązana do zwrotu części ceny otrzymanej w związku ze sprzedażą Ligetvaros and Varosliget (węgierskie podmioty zależne sprzedane w 2015 r.) w kwocie 0,1 mln EUR. Wynik z transakcji zbycia ustalono w następujący sposób:

	31 grudnia 2016
	€'000
Otrzymana zapłata po pomniejszeniu o zbyte środki pieniężne	1 389
Zwrot zapłaty w środkach pieniężnych (Ligetvaros i Varosliget)	(100)
Otrzymana zapłata w środkach pieniężnych (Metropol)	1 816
Zbyte środki pieniężne	(327)
Zbyte aktywa netto (inne niż środki pieniężne):	1 474
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	152
Nieruchomości inwestycyjne	3 582
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	57
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(309)
Kredyty bankowe	(1 711)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(297)

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. i w roku zakończonym 31 grudnia 2016 r. Grupa nie nabyła żadnych jednostek zależnych, ani nie dokonała znaczących inwestycji w nowe spółki joint venture.

Poniższa tabela przedstawia obecnie działające spółki Grupy. W skład Grupy wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej. Konsolidacją są objęte wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy z wyjątkiem polskiej spółki zależnej Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o., która została wyłączona z konsolidacji w grudniu 2014 r., od momentu utraty przez Grupę kontroli nad tą spółką.

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej / wspólnego przedsięwzięcia	Stan	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Holandia	Atlas Estates Cooperatief U.A.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Estates Investment B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Projects B.V.	Spółka holdingowa	100%
Guernsey	Atlas Finance (Guernsey) Limited	Spółka holdingowa	100%
Curacao	Atlas Estates Antilles B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Fernwood Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	AEP Sp. z o.o. 2 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o. 3 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	Platinum Towers AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Zielono AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Properpol Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Sadowa) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Capital Art Apartments AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna	Spółka deweloperska	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej / wspólnego przedsięwzięcia	Stan	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Polska	HGC Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna	Działalność hotelarska	100%
Polska	Mantezja 3 Sp. z o.o.	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Le Marin Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	La Brea Management Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	CAA Finance Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Invest FIZ AN	Spółka holdingowa	100%
Polska	Gretna Investments Sp. z o.o.	Spółka holdingowa	100%
Polska	Gretna Investments Sp. z o.o. 4 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Felikon Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas Estates (Moszkva) Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	World Real Estate SRL	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	Atlas Solaris SRL	Spółka deweloperska	100%
Rumunia	D.N.B. - Victoria Towers SRL	Działalność hotelarska	100%
Bułgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%
Luksemburg	Gretna SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Residential SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Gretna Projects Sarl	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	HPO SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Residential Projects Sarl	Spółka holdingowa	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r.

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	-	-	
Koszty operacyjne	-	-	
Zysk brutto ze sprzedaży	-	-	
Koszty administracyjne	(717)	(647)	
Pozostałe przychody operacyjne	5 902	-	1
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	5 185	(647)	
Przychody finansowe	470	1 006	2
Koszty finansowe	(26)	(29)	2
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	3	(2)	2
Zysk brutto	5 632	328	
Podatek dochodowy	-	-	
Zysk za okres	5 632	328	
Całkowite dochody ogółem za okres	5 632	328	

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 30 czerwca 2017 r.

	30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2016 w tys. EUR	30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR	Nota
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Inwestycje w jednostkach zależnych	99 580	89 930	87 500	3
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	86	180	178	4
	99 666	90 110	87 678	
Aktywa obrotowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	13	7	14	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	85	113	249	
	98	120	263	
AKTYWA OGÓŁEM	99 764	90 230	87 941	
Zobowiązania długoterminowe				
Pozostałe zobowiązania	(3 734)	(3 709)	(3 684)	5
	(3 734)	(3 709)	(3 684)	
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(7 840)	(3 963)	(269)	5
	(7 840)	(3 963)	(269)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(11 574)	(7 672)	(3 953)	
AKTYWA NETTO	88 190	82 558	83 988	
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268	
Inny kapitał rezerwowy – do podziału	194 817	194 817	194 817	
Niepokryta strata	(112 895)	(118 527)	(117 097)	
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	88 190	82 558	83 988	

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2017 (dane niebadane)	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepokryta strata	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	6 268	194 817	(118 527)	82 558
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	5 632	5 632
Na dzień 30 czerwca 2017 r.	6 268	194 817	(112 895)	88 190

Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepokryta strata	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	6 268	194 817	(117 425)	83 660
Całkowita strata ogółem za rok	-	-	(1 102)	(1 102)
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	6 268	194 817	(118 527)	82 558

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2016 (dane niebadane)	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepokryta strata	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	6 268	194 817	(117 425)	83 660
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	328	328
Na dzień 30 czerwca 2016 r.	6 268	194 817	(117 097)	83 988

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH
Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r.

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Zysk za okres	5 632	328
Korekty:		
Koszty finansowe	25	29
Przychody finansowe	-	(6)
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji	(5 900)	-
	(243)	351
Zmiana stanu kapitału obrotowego		
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(6)	(8)
Zmniejszenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	127	(4 154)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(122)	(3 811)
Działalność inwestycyjna		
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	(6)	(2 873)
Spłata udzielonych pożyczek przez jednostki zależne	100	4 815
Dywidenda otrzymana od podmiotu zależnego	470	1 000
Wkład pieniężny wniesiony do podmiotu zależnego (nota 5)	(3 750)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 186)	2 942
Działalność finansowa		
Pożyczka otrzymana od akcjonariusza	3 750	-
Odsetki otrzymane	-	-
Odsetki zapłacone	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	3 750	-
(Zmniejszenie)/ zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu w wyniku przepływów pieniężnych	442	(869)
Wpływ różnic kursowych	-	-
(Zmniejszenie)/zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu	442	(869)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	113	1 118
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	85	249
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	85	249
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
	85	249

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

1. Pozostałe przychody operacyjne

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Odwroćenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych (nota 3)	5 900	-
Pozostałe przychody	2	-
Pozostałe przychody operacyjne	5 900	-

2. Przychody finansowe

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2017 (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2016 (niebadane) w tys. EUR
Oplaty bankowe i inne podobne koszty	(1)	(1)
Odsetki od pożyczki udzielonej przez jednostkę zależną (HGC Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna)	(25)	(28)
Koszty finansowe	(26)	(29)
Odsetki należne z tytułu pożyczek od akcjonariuszy (nota 4)	-	6
Dywidenda otrzymana od podmiotu zależnego (Atlas Finance Guernsey Limited)	470	1 000
Przychody finansowe	470	1 006
Przychody finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto	444	977
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	-	-
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	-	-
Zrealizowane dodatnie różnice kursowe	-	-
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	3	(2)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	3	(2)
Przychody finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	447	975

3. Inwestycje w jednostkach zależnych

	30 czerwca 2017 w tys. EUR	31 grudnia 2016 w tys. EUR	30 czerwca 2016 w tys. EUR
Udziały lub akcje w jednostkach zależnych			
<i>Koszt nabycia</i>			
Na początek okresu	213 933	210 433	210 433
Zwiększenia w trakcie roku (nota 5)	3 750	3 500	-
Na koniec okresu	217 683	213 933	210 433
<i>Utrata wartości aktywów</i>			
Na początek okresu	(124 003)	(122 933)	(122 933)
Zwiększenia	-	(1 070)	-
Odwroćenie odpisów z tytułu utraty wartości	5 900	-	-
Na koniec okresu	(118 103)	(124 003)	(122 933)
Na koniec okresu	99 580	89 930	87 500

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Inwestycje w jednostki zależne są ujmowane według kosztu nabycia. Koszt nabycia jest wykazywany jako wartość nominalna akcji lub udziałów spółki oraz wartość godziwa ewentualnej innej zapłaty przekazanej za udziały w kapitale zakładowym jednostek zależnych. Lista głównych jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć znajduje się w nocie 20 śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

Spółka przeprowadziła przegląd wartości bilansowych inwestycji i należności od jednostek zależnych z tytułu udzielonych pożyczek pod kątem utraty wartości. Spółka uznaje, że najlepszym wyznacznikiem wartości inwestycji i pożyczek udzielonych jednostkom zależnym są raporty z wyceny, o których mowa na str. 5.

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 5,9 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych (w 2016 r. w pozostałych kosztach operacyjnych rozpoznano 1,1 mln EUR tytułem utworzenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych; w okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016 r. w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych rozpoznano 0 mln EUR tytułem rozpoznania lub odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych).

Wartość inwestycji Spółki wyznaczana jest metodą wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. Wartość ta jest określana na podstawie wycen nieruchomości dokonywanych przez niezależnych rzeczoznawców. Przy ocenie wartości każdej inwestycji Spółka uwzględniła nie tylko wartość aktywa wykazywaną w księgach poszczególnych podmiotów, lecz również wynikającą z wyceny wartość elementów wykazywanych wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Zasadniczo wynikiem tego było porównanie wartości bilansowych inwestycji i należności od jednostek zależnych z tytułu udzielonych pożyczek do skorygowanej wartości aktywów netto Grupy. Utrata wartości jest najpierw odnoszona na wartość inwestycji, a następnie na należności z tytułu pożyczek.

4. Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek

Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek stanowią pożyczki należne od Atlas Estates Investment BV i Atlas Estates Antilles BV.

Pożyczka spłacana przez jednostkę zależną Atlas Estates Investment BV jest oprocentowana – za sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2017 r. Spółka naliczyła tytułem oprocentowania kwotę 0,3 tys. EUR (za 2016 r.: 6,9 tys. EUR; za sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2016 r.: 6,1 tys. EUR). Na 30 czerwca 2017 r. saldo udzielonej pożyczki spłacanej przez jednostkę zależną Atlas Estates Investment BV wynosiło 32,7 tys. EUR (na 31 grudnia 2016 r.: 132,4 tys. EUR; na 30 czerwca 2016 r.: 131,6 tys. EUR).

Pożyczka spłacana przez jednostkę zależną Atlas Estates Antilles BV jest oprocentowana – za sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2017 r. Spółka naliczyła tytułem oprocentowania kwotę 0,1 tys. EUR (za 2016 r.: 0,5 tys. EUR; za sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2016 r.: 0,1 tys. EUR). Na 30 czerwca 2017 r. saldo udzielonej pożyczki spłacanej przez jednostkę zależną Atlas Estates Antilles BV wynosiło 53,0 tys. EUR (na 31 grudnia 2016 r.: 48,1 tys. EUR; na 30 czerwca 2016 r.: 46,3 tys. EUR).

5. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 czerwca 2017	31 grudnia 2016	30 czerwca 2016
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Krótkoterminowe			
Kwoty należne Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie	(495)	(461)	(210)
Pozostałe zobowiązania	(95)	(2)	(59)
Pożyczka od akcjonariusza większościowego – Fragiolig Holdings Limited	(7 250)	(3 500)	-
Na koniec okresu	(7 840)	(3 963)	(269)

W listopadzie 2016 r. Atlas Estates Limited („AEL”) otrzymała pożyczkę od akcjonariusza większościowego – Fragiolig Holdings Limited („Fragiolig”) w kwocie 3,5 mln EUR. Ostateczną datę spłaty pożyczki określono na 30 stycznia 2017 r., jednak w styczniu 2017 r. została ona przesunięta na 30 listopada 2017 r. W marcu 2017 r. AEL uzyskała dodatkową kwotę 3,75 mln EUR (którą następnie wniosła do swojej spółki zależnej Atlas Finance Guernsey Limited na podwyższenie jej kapitału zakładowego), w związku z czym kwota pożyczki wzrosła do 7,25 mln EUR. Do daty spłaty pożyczka jest nieoprocentowana. Ponadto 31 stycznia 2017 r. AEL zawarła z Fragiolig umowę opcji, na podstawie której AEL udzieliła Fragiolig opcji nabycia (za pośrednictwem spółek zależnych AEL) całości lub części udziału w spółce zależnej pośrednio HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna z siedzibą w Warszawie („HPO”). Opcja nabycia może być wykonana przez Fragiolig do dnia 30 listopada 2017 r. Po wykonaniu opcji przez Fragiolig AEL sprzeda całość lub część udziału w HPO za cenę ustaloną na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę wyznaczonego przez AEL w porozumieniu z Fragiolig.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

	30 czerwca 2017 w tys. EUR	31 grudnia 2016 w tys. EUR	30 czerwca 2016 w tys. EUR
Długoterminowe			
Pożyczka od jednostki zależnej (HGC Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna)	(3 734)	(3 709)	(3 684)
Na koniec okresu	(3 734)	(3 709)	(3 684)