

ATLAS ESTATES LIMITED  
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2018 R.

Atlas Estates Limited  
3<sup>rd</sup> Floor, 1 Le Truchot  
St Peter Port  
Guernsey GY1 1WD  
Numer Spółki: 44284

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Spis treści

### Strona

3	Wstęp
4	Wybrane dane finansowe
5	List Przewodniczącego Rady Dyrektorów
9	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
18	Opis portfela nieruchomości
20	Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited
21	Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla spółki Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)
22	Sprawozdanie Rady Dyrektorów
35	Raport w sprawie wynagrodzeń
37	Oświadczenia Rady Dyrektorów
38	Raport niezależnego biegłego rewidenta
43	Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe
51	Stosowane zasady rachunkowości
61	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
89	Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wstęp

Atlas Estates Limited („Atlas” lub „Spółka”) jest spółką inwestycyjną zamkniętą wpisaną do rejestru na wyspie Guernsey, inwestującą w nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Akcje Spółki zostały dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie 12 lutego 2008 r.

Spółka i jej jednostki zależne („Grupa”) prowadzą działalność inwestycyjną głównie na rynku nieruchomości w Polsce. Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

Aktywa Spółki są zarządzane przez Atlas Management Company Limited („AMC”, Zarządzający Nieruchomościami), spółkę, której działalność polega na zarządzaniu portfelem nieruchomości Grupy. AMC zapewnia Grupie zespół menedżerów dysponujący doświadczeniem i dogłębną znajomością procesów inwestycyjnych na rynku nieruchomości oraz działalności deweloperskiej. AMC posiada w szczególności ugruntowane doświadczenie w zarządzaniu działalnością inwestycyjną i deweloperską oraz nieruchomościami w krajach Europy Środkowej i Wschodniej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Rok zakończony 2018	Rok zakończony 2017
	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	45 037	35 435
Zysk brutto ze sprzedaży	16 294	12 721
Zwiększenie/(zmniejszenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych	7 022	(4 748)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	14 691	(7 659)
Zysk brutto	8 863	11 887
Zysk za okres netto	5 805	11 587
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11 452	21 248
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 525	(907)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(8 245)	(13 930)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	9 437	6 906
Aktywa trwałe	183 136	190 894
Aktywa obrotowe	36 489	37 999
Aktywa ogółem	224 679	228 893
Zobowiązania krótkoterminowe	(44 339)	(54 904)
Zobowiązania długoterminowe	(88 537)	(88 925)
Zobowiązania ogółem	(133 876)	(143 829)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	91 803	85 064
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014
Zysk na akcję, podstawowy i rozwodniony (w eurocentach)	12,4	24,7
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,0	1,8
Skorygowane aktywa netto (2)	124 627	110 408
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,7	2,4

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

(2) „Skorygowana wartość aktywów netto” obejmuje zyski (pomniejszone o podatek odroczone) z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy oraz gruntów w leasingu operacyjnym, które nie zostały ujęte w bilansie według ich wartości godziwej (zob. str. 7 i 15).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze!

Z przyjemnością przekazuję Państwu skonsolidowane wyniki finansowe Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za rok zakończony 31 grudnia 2018 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.

W 2018 r. Grupie udało się zrealizować kilka zasadniczych celów:

- Grupa sfinalizowała sprzedaż 112 apartamentów w ramach drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego* w Warszawie, realizując zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 3,7 mln EUR. Na 31 grudnia 2018 r. wszystkie apartamenty zostały sprzedane lub zostały dla nich zawarte przedwstępne umowy sprzedaży;
- Ponadto w lutym 2018 r. Grupie udało się zwiększyć istniejący limit kredytu udzielonego w związku z projektem Hilton oraz pozyskać dodatkowe środki kredytowe w wysokości 3,5 mln EUR na finansowanie wydatków związanych z projektem Hilton i innych projektów Atlas.
- W grudniu 2018 r. Grupa sprzedała budynek biurowy *Sadowa* realizując zysk w wysokości 2,4 mln EUR (zob. nota 16).

### Wykazane wyniki

Na dzień 31 grudnia 2018 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 91,8 mln EUR.

Wzrost podstawowej wartości aktywów netto o 6,7 mln EUR w stosunku do poziomu 85,1 mln EUR odnotowanego na dzień 31 grudnia 2017 r. wynikał przede wszystkim z wykazanego przez Grupę zysku po opodatkowaniu w kwocie 5,8 mln EUR oraz wzrostu innych całkowitych dochodów o 0,9 mln EUR.

Na wzrost wartości aktywów netto o 6,7 mln EUR złożyły się głównie:

- odnotowane na 31 grudnia 2018 r. zwiększenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 7,0 mln EUR;
- kwota 4,2 mln EUR z tytułu aktualizacji wyceny hoteli na 31 grudnia 2018 r.; oraz
- wpływy ze sprzedaży budynku biurowego *Sadowa* w kwocie 9,1 mln EUR, które zostały wykorzystane na całkowitą spłatę kredytu w kwocie 3,6 mln EUR zaciągniętego na sfinansowanie tej inwestycji, a pozostała kwota zwiększyła stan rezerw pieniężnych Grupy na 31 grudnia 2018 r.; zniwelowane przez:
  - stratę netto z tytułu różnic kursowych w kwocie 4,3 mln EUR (ujęta w rachunku zysków i strat oraz innych całkowitych dochodach);
  - wartość sprzedanego budynku biurowego *Sadowa*: 7,2 mln EUR; a także
  - wartość odpisów amortyzacyjnych za rok obrotowy: 2,4 mln EUR.

Zysk po opodatkowaniu wyniósł w 2018 r. 5,8 mln EUR, wobec 11,6 mln EUR w 2017 r. Na spadek wyniku złożyły się przede wszystkim następujące czynniki:

- W dniu 19 września 2017 r. Grupa spełniła wszystkie warunki wynikające z umowy z Erste Group Bank AG zawartej w dniu 14 września 2016 r. W wyniku sfinalizowania tej transakcji bank Erste Group Bank AG przeniósł na rzecz Grupy Atlas pozostałą kwotę kredytu udzielonego na finansowanie projektu *Atlas Tower* (poprzednio *Millennium Plaza*) (w wysokości 19,5 mln EUR) za zdyskontowaną cenę wynoszącą 1 EUR. W rezultacie Grupa wykazała za rok 2017 przychody finansowe w kwocie 19,5 mln EUR (więcej informacji na ten temat znajduje się na str. 10 i 11);
- Zmiany poziomu różnic kursowych: w 2017 r. Grupa odnotowała zysk z tytułu różnic kursowych w wysokości 3,0 mln EUR, a w 2018 r. odnotowała z tego tytułu stratę na poziomie 1,6 mln EUR; zasadniczymi przyczynami takiego stanu rzeczy było umocnienie się walut krajowych w 2017 r., a w 2018 r. spadek wartości złotego o 2% i forinta o 4%; zmiany te zostały skompensowane przez:
- Zmianę wyceny nieruchomości inwestycyjnych – po spadku o 4,7 mln EUR w 2017 r., w 2018 r. nastąpił wzrost wyceny nieruchomości inwestycyjnych o 7,0 mln EUR;
- Zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 3,7 mln EUR, o którym mowa powyżej, zrealizowany w związku z zakończeniem w 2018 r. sprzedaży lokali w ramach drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego* w Warszawie;

# ATLAS ESTATES LIMITED

- Spadek wynagrodzenia za wyniki należnego Zarządzającemu Nieruchomościami z 8,6 mln EUR w 2017 r. do 4,1 mln EUR w 2018 r.

## Finansowanie, płynność i prognozy

Rada Dyrektorów jest zdania, że obecne perspektywy dla sektora, w którym 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, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności (zob. str. 23).

## 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 wspólne przedsięwzięcia), 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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. wartość aktywów netto na akcję wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez UE („MSSF”) wzrosła z poziomu 1,8 EUR na akcję na 31 grudnia 2017 r. do 2,0 EUR na akcję na 31 grudnia 2018 r. Skorygowana wartość aktywów netto na akcję, obejmująca zyski (pomniejszone o podatek odroczone) z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy (według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub ceny sprzedaży netto) oraz gruntów w leasingu operacyjnym, które nie zostały ujęte w bilansie według wartości godziwej, również wzrosła z 2,4 EUR na akcję na 31 grudnia 2017 r. do 2,7 EUR na akcję na 31 grudnia 2018 r. Wzrost wartości aktywów netto na akcję wynikał głównie ze wzrostu aktywów netto, o którym mowa powyżej, natomiast na poprawę skorygowanej wartości aktywów netto na akcję dodatkowo wpłynął wzrost wyceny nieruchomości *Atlas Estates Tower* (nieruchomość gruntowa w centrum Warszawy, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy przewidującą budowę budynku biurowego/mieszkaniowego) odzwierciedlający jej cenę określoną w przedwstępnej umowie sprzedaży zawartej w 2018 r. (zob. str. 24).

Wycena całego portfela nieruchomości przeprowadzana jest raz w roku przez rzeczoznawców zewnętrznych i wewnętrznych. Wyceny wewnętrzne przeprowadzone przez Zarządzającego Nieruchomościami obejmowały wyłącznie zakończone projekty deweloperskie w Warszawie. Wyniki tych wycen nie zostały uwzględnione w wartości aktywów netto wykazanej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ponieważ wspomniane projekty są klasyfikowane jako zapasy lub aktywa trwałe i nie podlegają odpisom z tytułu utraty wartości.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa korzystała z usług następujących niezależnych zewnętrznych rzeczoznawców posiadających stosowne uprawnienia:

- Jones Lang LaSalle - wycena nieruchomości w Polsce i Rumunii,
- Takarek Ingatlan Zrt (*poprzednia nazwa: FHB Ingatlan Zrt*) - wycena nieruchomości na Węgrzech.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Skorygowane aktywa netto

Głównym wskaźnikiem kondycji finansowej Grupy jest skorygowana wartość aktywów netto. Tabela poniżej prezentuje wpływ, jaki na skorygowaną wartość aktywów netto na akcję wywiera zmiana wartości aktywów gruntowych, której – ze względu na stosowane zasady rachunkowości – nie można ująć w bilansie.

	<b>Wartość bilansowa dla Grupy wykazana w bilansie w tys. EUR</b>	<b>Wartość według niezależnej wyceny* 31 grudnia 2018 w tys. EUR</b>	<b>Zmiana w tys. EUR</b>
Grunty pod zabudowę oraz grunty w leasingu operacyjnym ujęte w sumie aktywów wg ceny nabycia przez Grupę	17 554	58 077	40 523
<b>Udział Spółki w zwiększeniu wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym</b>	<b>17 554</b>	<b>58 077</b>	<b>40 523</b>
Podatek odroczony z tytułu zwiększenia wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym według stawek lokalnych			(7 699)
Podstawowa wartość aktywów netto wykazana w bilansie			91 803
<b>Skorygowana wartość aktywów netto (zob. str. 15)</b>			<b>124 627</b>
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych wg stanu na 31 grudnia 2018 r.			46 852 014
<b>Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2018 r.</b>			<b>€2,7</b>
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2017 r.			€2,4

\* w tym efekt wewnętrznej wyceny niesprzedanych lokali deweloperskich.

Bardziej szczegółowa analiza wartości aktywów netto Spółki znajduje się w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” przedstawionym w dalszej części niniejszego sprawozdania.

## 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. Szczegółowe informacje przedstawiono na str. 27 w części dotyczącej ładu korporacyjnego. Oświadczenie na temat przestrzegania zaleceń i zasad dotyczących ładu korporacyjnego zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW znajduje się na stronie internetowej Atlas.

## Czynniki ryzyka i niepewności

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Grupy. Podstawowe czynniki ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy, zostały przedstawione w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 16-17.

## Zmiana składu Rady Dyrektorów

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów” nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Rady Dyrektorów.

## Perspektywy

Mając na uwadze bieżący rozwój sytuacji gospodarczej w Polsce, Grupa może obecnie skoncentrować się na umacnianiu i powiększaniu swojego portfela nieruchomości.

**Mark Chasey**  
**PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW**  
28 marca 2019 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za rok zakończony 31 grudnia 2018 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 31 grudnia 2018 r. Spółka utrzymywała w portfelu piętnaście nieruchomości, w tym sześć nieruchomości inwestycyjnych (z czego cztery nieruchomości generują dochód, a dwie utrzymywane są w celu uzyskania wzrostu wartości), dwa hotele i siedem nieruchomości deweloperskich. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w odniesieniu do dwóch z nieruchomości deweloperskich zostały zawarte przedwstępne umowy sprzedaży (zob. nota 15 i nota 18).

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 jednej z najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich – roczny realny wzrost PKB w 2018 r. wyniósł 4,4% (4,6% w 2017 r.).

#### **Hotel *Hilton*, Warszawa**

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

#### **Atlas Tower (poprzednio: *Millennium Plaza*), Warszawa**

*Atlas Tower* to budynek o powierzchni 39 138 m<sup>2</sup>, obejmującej biura oraz lokale handlowe i usługowe, zlokalizowany w centrum Warszawy. Na dzień 31 grudnia 2018 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 89% (31 grudnia 2017 r.: 77%). Po zakończeniu procesu refinansowania projektu Grupa rozpoczęła w ostatnim czasie remont niektórych powierzchni ogólnodostępnych budynku – obecnie prace remontowe dobiegają końca.

#### **Atlas Estates Tower**

Na działce sąsiadującej z hotelem *Hilton* Grupa planowała budowę wieżowca wielofunkcyjnego Atlas Estates Tower o przeznaczeniu mieszkalno-biurowym. Jednak z uwagi na fakt, że skala takiej inwestycji obecnie przekracza możliwości inwestycyjne Grupy, podjęta została decyzja o sprzedaży tej nieruchomości i w dniu 22 listopada 2018 r. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży przewidująca zbycie działki na rzecz osoby trzeciej za cenę 147 mln PLN (równowartość 34 mln EUR). Finalizacja tej transakcji przewidywana jest na wrzesień 2019 r. (więcej informacji na str. 24).

#### **Galeria Platinum Towers**

Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1.904 m<sup>2</sup> oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.

#### **Apartamenty przy Krasińskiego**

*Apartamenty przy Krasińskiego* to projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu.

W ramach pierwszego etapu tego projektu wybudowano 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu I zakończono w 2013 r. Na dzień 31 grudnia 2018 r. wszystkie apartamenty zostały sprzedane lub zostały dla nich zawarte przedwstępne umowy sprzedaży, a dostępny do sprzedaży pozostawał jedynie jeden lokal handlowo-usługowy.

W ramach drugiego etapu tego udanego projektu wybudowano 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i została ukończona w sierpniu 2017 r. Na dzień 31 grudnia 2018 r. dostępny do sprzedaży pozostawał jeden lokal handlowo-usługowy.



# 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 31 grudnia 2018 r. wszystkie apartamenty zrealizowane we wszystkich etapach inwestycji zostały sprzedane lub zostały dla nich zawarte przedwstępne umowy sprzedaży, cztery lokale handlowo-usługowe pozostawały dostępne do sprzedaży, a dla jednego została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży.

## **Apartamenty Nakielska**

W ramach inwestycji deweloperskiej *Apartamenty Nakielska* Grupa planowała budowę mieszkań w dzielnicy Wola w Warszawie. W dniu 31 stycznia 2019 r. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży tej inwestycji (więcej informacji w nocie 18).

## **Węgry**

Na Węgrzech, według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. Grupa posiadała jedną nieruchomość generującą dochód – Ikarus Business Park w Budapeszcie. W lutym 2019 r. wszczęte zostało postępowanie likwidacyjne tego podmiotu (więcej informacji w nocie 28). We wrześniu 2017 r. Grupa sfinalizowała sprzedaż nieruchomości *Atrium homes* – gruntu pod zabudowę zlokalizowanego w Budapeszcie.

## **Rumunia**

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel *Golden Tulip* i dwa znaczne banki gruntów – Voluntari i Solaris. Wzrost PKB w Rumunii w 2018 r. wyniósł 4,0% w ujęciu realnym (w porównaniu z 6,9% w 2017 r.). Poziom obłożenia w hotelu *Golden Tulip* utrzymywał się na stabilnym poziomie i wyniósł 70% w 2018 r., w porównaniu z 71% w 2017 r.

## **Bułgaria**

Grupa posiada jedną nieruchomość generującą dochód w Bułgarii – Atlas House. Jest to budynek biurowy o powierzchni około 3 500 m<sup>2</sup>, który znajduje się w Sofii.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Ogólne informacje finansowe

Bieżąca analiza danych ekonomicznych i kluczowych wskaźników 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

Wycena całego portfela nieruchomości Spółki przeprowadzana jest raz w roku. Dokładniejsze informacje znajdują się na str. 6.

## Wartość kredytów

Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. zadłużenie Grupy z tytułu kredytów bankowych związanych z posiadanym przez nią portfelem nieruchomości wynosiło 89 mln EUR (31 grudnia 2017 r.: 94 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 kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV
	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2017 r.
	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	38	81	47%	44	81	54%
Hotele	51	94	54%	50	93	54%
<b>Ogółem</b>	<b>89</b>	<b>175</b>	<b>51%</b>	<b>94</b>	<b>174</b>	<b>54%</b>

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. ze względu na sposób ujmowania zgodnie z MSSF (w kształcie zatwierdzonym przez UE) nieruchomości gruntowych w leasingu operacyjnym.

Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla nieruchomości inwestycyjnych obniżył się do poziomu 47% na 31 grudnia 2018 r. (wobec 54% na 31 grudnia 2017 r.), głównie w wyniku sprzedaży budynku biurowego *Sadowa* i spłaty kredytu zaciągniętego na tę inwestycję, a także ze względu podwyższenie wyceny *Atlas Tower*.

Poziom wskaźnika LTV dla hoteli pozostał na 31 grudnia 2018 r. na niezmiennym poziomie 54% (tyle samo wynosił na 31 grudnia 2017 r.).

Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wyniosła 41%. Poprawa wskaźnika dźwigni finansowej w porównaniu do 31 grudnia 2017 r. (kiedy wynosił on 48%) nastąpiła głównie w wyniku całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na inwestycję biurową *Sadowa* oraz podwyższenia wyceny *Atlas Tower*.

## Finansowanie dłużne

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

W 2016 r. Grupa posiadała kredyt udzielony przez Erste Group Bank AG na rzecz Atlas Tower Sp. z o.o. (poprzednio Atlas Estates Millennium Sp. z o.o.) („*Atlas Tower*”, poprzednio „*Millennium Plaza*”), objęty umową o wspólnym zabezpieczeniu. W dniu 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 był zobowiązany do dokonania sprzedaży/przeniesienia na rzecz Atlas Projects B.V. (podmiotu zależnego Atlas Estates Limited) niespłaconej kwoty kredytu udzielonego na rzecz Atlas Tower za cenę 1 EUR, po spełnieniu określonych warunków, obejmujących m.in.:

1) Spłatę przez Atlas Tower 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:

- 8 075 000 EUR – najpóźniej w 10. dniu roboczym od daty podpisania umowy; kwota ta została spłacona przez Atlas Tower we wrześniu 2016 r.;
- 3 950 000 EUR – do 30 listopada 2016 r.; kwota ta została spłacona przez Atlas Tower w listopadzie 2016 r.;
- 3 950 000 EUR – do 31 marca 2017 r.; kwota ta została spłacona przez Atlas Tower w marcu 2017 r.;
- 23 525 000 EUR – do 29 września 2017 r.; kwota ta została spłacona przez Atlas Tower we wrześniu 2017 r.;

2) Zapłatę przez Atlas Projects B.V. kwoty 1 EUR z tytułu przeniesienia niespłaconej kwoty kredytu w wysokości 19,5 mln EUR; powyższa cena została zapłacona przez Atlas Project B.V. we wrześniu 2017 r. W grudniu 2017 r. dokonano

## ATLAS ESTATES LIMITED

konwersji długu z powyższego tytułu na kapitał własny Atlas Tower. We wrześniu 2017 r., tj. po sfinalizowaniu przeniesienia kredytu na rzecz Atlas Project BV:

- Erste Bank dokonał zwolnienia wszystkich hipotek, obciążeń, zastawów, weksli, deklaracji wsparcia oraz innych zabezpieczeń i wszelkiego innego rodzaju gwarancji ustanowionych lub udzielonych przez Atlas Tower i/lub osoby trzecie na rzecz Erste Bank w celu zabezpieczenia roszczeń banku wobec Atlas Tower. Ponadto z chwilą dokonania przeniesienia Erste Bank utracił prawo do Korekty Ceny (zdefiniowanej powyżej).
- Atlas Estates Limited wykazała w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przychody finansowe w kwocie 19,5 mln EUR z tytułu umorzenia kredytu bankowego w wyniku omawianej transakcji (zob. nota 7).

### *Nowy kredyt Atlas Tower (poprzednio: Millennium Plaza)*

W dniu 13 września 2017 r. Atlas Tower zawarła nową umowę kredytową z Bankiem Zachodnim WBK S.A., na mocy której spółce zostało udzielone finansowanie w wysokości 23,5 mln EUR na spłatę ostatniej raty na rzecz Erste Bank AG (więcej informacji na ten temat znajduje się powyżej). Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. kwota kredytu wynosiła 22,0 mln EUR (po odliczeniu niepodlegającej amortyzacji części zapłaconej prowizji przygotowawczej). Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada we wrześniu 2022 r. W 2018 r. dokonano spłaty kwoty 1,1 mln EUR.

### *Podwyższenie kwoty istniejącego kredytu na finansowanie hotelu Hilton*

W dniu 7 lutego 2018 r. podmioty zależne Spółki: Mantezja 3 Sp. z o.o. i HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j., zarządzające hotelem *Hilton* w Warszawie, zawarły z Bankiem Pekao S.A. i PEKAO Bankiem Hipotecznym S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 29 czerwca 2015 r., który pozwolił tym podmiotom pozyskać dodatkowe finansowanie w kwocie 3,5 mln EUR na wydatki związane z hotelem *Hilton* i innymi projektami Atlas. Na 31 grudnia 2018 r. niespłacona kwota kredytu wynosiła 48,9 mln EUR.

### *Kredyt na inwestycję biurową Sadowa – całkowita spłata*

W związku ze sprzedażą budynku biurowego *Sadowa*, w dniu 11 grudnia 2018 r. dokonano całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na sfinansowanie tej inwestycji, w kwocie 3,6 mln EUR.

### *Pozostałe kredyty - częściowe spłaty*

W 2018 r. Grupa dokonała spłat w wysokości 1,6 mln EUR w związku z przewidzianą w harmonogramie częściową spłatą pozostałych kredytów udzielonych na finansowanie projektów Grupy (hotele *Hilton* i *Golden Tulip*, budynki biurowe *Sadowa* i *Properpol*).

### *Kredyt węgierski*

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2018 r., Rada Dyrektorów wykazała kredyt udzielony węgierskiemu podmiotowi zależnemu w łącznej kwocie 12,4 mln EUR w pozycji zobowiązań krótkoterminowych, ponieważ wystąpiły zaległości w jego spłacie. W 2018 r. dokonano spłaty kwoty 0,5 mln EUR.

### *Projekt Galeria Platinum Towers - przedłużenie terminu spłaty kredytu*

W dniu 25 stycznia 2018 r. Properpol Sp. z o.o., podmiot zależny Spółki, zawarł z mBank S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 2 września 2013 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został przesunięty z 30 czerwca 2018 r. do 30 czerwca 2021 r. Na dzień 31 grudnia 2018 r. kwota kredytu wyniosła 3,5 mln EUR. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie projektu *Galeria Platinum Towers*.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Omówienie wyników operacyjnych i podstawowych pozycji skonsolidowanego rachunku zysków i strat

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2017 r. w mln EUR
Przychody	10,0	14,7	20,3	-	45,0	35,4
Koszty operacyjne	(4,8)	(10,7)	(12,5)	-	(28,0)	(22,7)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>5,2</b>	<b>4,0</b>	<b>7,8</b>	<b>-</b>	<b>17,0</b>	<b>12,7</b>
Koszty administracyjne	(0,7)	(0,4)	(3,0)	(7,2)	(11,3)	(15,6)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>4,5</b>	<b>3,6</b>	<b>4,8</b>	<b>(7,2)</b>	<b>5,7</b>	<b>(2,9)</b>
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (%)	52%	27%	38%	0%	38%	36%
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne (%)	45%	24%	24%	0%	13%	-8%

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

### Przychody i koszty operacyjne

Łączne przychody Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. wyniosły 45,0 mln EUR, w porównaniu z 35,4 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. Główne źródła przychodów Grupy to działalność hotelarska, wynajmem nieruchomości oraz sprzedaż lokali mieszkaniowych 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 wyniosły w 2018 r. 28,0 mln EUR, w porównaniu z kwotą 22,7 mln EUR w 2017 r.

### Nieruchomości deweloperskie

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2017 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2018/2017 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2018/2017 w mln EUR
Przychody	14,7	5,5	<b>9,2</b>	(0,1)	9,3
Koszty operacyjne	(10,7)	(5,8)	<b>(4,9)</b>	0,1	(5,0)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	4,0	(0,3)	<b>4,3</b>	-	4,3
Koszty administracyjne	(0,4)	(0,5)	<b>0,1</b>	-	0,1
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	3,6	(0,8)	<b>4,4</b>	-	4,4
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (%)	27%	-5%			
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne (%)	24%	-15%			

## ATLAS ESTATES LIMITED

Sprzedaż wybudowanych przez Grupę lokali mieszkaniowych (tj. apartamentów, lokali handlowo-usługowych, miejsc parkingowych, komórek lokatorskich) ujmowana jest zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi w Grupie z chwilą realizacji zobowiązania do wykonania świadczenia. Zobowiązanie do wykonania świadczenia uznaje się za spełnione z chwilą udokumentowanego aktem notarialnym przejęcia przez klienta kontroli nad lokalem. W 2017 r., po ukończeniu w sierpniu etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*, Grupa rozpoczęła podpisywanie aktów notarialnych i rozpoznała pierwsze przychody ze sprzedaży i koszty związane z tą inwestycją.

Ponadto, jak pokazuje poniższa tabela, w 2018 r. Grupa pomyślnie zakończyła proces sprzedaży 112 apartamentów (w ramach etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*).

### Sprzedaż apartamentów w Warszawie

	CAA etap I	CAA etap II	CAA etapy III i IV	Apartamenty przy Krasińskiego I	Apartamenty przy Krasińskiego II	Concept House*
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	265	303	123	160
Sprzedaż zakończona w latach 2008–2016	218	297	265	303	-	159
Sprzedaż zakończona w 2017 r.	-	1	-	-	8	1
Sprzedaż zakończona w 2018 r.	-	-	-	-	112	-
Sprzedaż zakończona łącznie	218	298	265	303	120	160
Sprzedaż niezakończona na 31 grudnia 2018 r. (podpisane jedynie umowy przedwstępne)	1	2	-	-	3	-
Apartamenty dostępne do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2018 r.	-	-	-	-	-	-

\* Na dzień 31 grudnia 2017 r. wszystkie apartamenty w ramach wspólnego przedsięwzięcia zostały całkowicie wyprzedane.

### Wynajem nieruchomości

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2017 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2018/2017 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2018/2017 w mln EUR
Przychody	10,0	10,3	(0,3)	-	(0,3)
Koszty operacyjne	(4,8)	(4,5)	(0,3)	-	(0,3)
Zysk brutto ze sprzedaży	5,2	5,8	(0,6)	-	(0,6)
Koszty administracyjne	(0,7)	(0,8)	0,1	-	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	4,5	5,0	(0,5)	-	(0,5)
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	52%	56%			
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	45%	49%			

W 2018 r. marża brutto segmentu wynajmu nieruchomości była niższa niż w 2017 r., głównie ze względu na prowizje agentów związane z nowymi umowami najmu. Przy nieznacznym spadku przychodów z wynajmu nieruchomości w 2018 r., odnotowano wzrost wskaźnika powierzchni wynajętej z 77% na 31 grudnia 2017 roku do 89% na 31 grudnia 2018 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Działalność hotelarska

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2017 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2018/2017 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2018/2017 w mln EUR
Przychody	20,3	19,6	0,7	-	0,7
Koszty operacyjne	(12,5)	(12,4)	(0,1)	-	(0,1)
Zysk brutto ze sprzedaży	7,8	7,2	0,6	-	0,6
Koszty administracyjne	(3,0)	(3,1)	0,1	-	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	4,8	4,1	0,7	-	0,7
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	38%	37%			
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	24%	21%			

W 2018 r. zysk z działalności operacyjnej hoteli uległ poprawie w stosunku do 2017 r., głównie na skutek wzrostu pozostałych przychodów – z działalności kasyna i wynajmu miejsc parkingowych w hotelu *Hilton*.

### Koszty administracyjne

W porównaniu z 2017 r. odnotowano znaczny spadek łącznych kosztów administracyjnych o 4,4 mln EUR, głównie ze względu na niższy o 4,5 mln EUR koszt wynagrodzenia za wyniki.

### Zmiany wyceny nieruchomości

W 2018 r. odnotowano wzrost wartości rynkowej portfela nieruchomości inwestycyjnych o 7,0 mln EUR, w porównaniu ze spadkiem o 4,7 mln EUR w roku 2017. Zmiana ta związana była głównie ze zmianą wartości inwestycji *Atlas Tower* (funkcjonującej wcześniej pod nazwą *Millenium Plaza*).

### Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują pozycje, które nie są bezpośrednio związane z bieżącą działalnością Grupy. W pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych wykazano przychody i koszty związane z pozycjami refakturowanymi na wykonawców i innych dostawców oraz inne podobne pozycje. Pozostałe przychody i koszty operacyjne nie uległy istotnym zmianom, nie licząc zysku na sprzedaży budynku biurowego *Sadowa* w Gdańsku w wysokości 2,4 mln EUR.

### Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe obniżyły się o 19,8 mln EUR, głównie na skutek umorzenia kredytu bankowego na kwotę 19,5 mln EUR. We wrześniu 2016 r. Grupa zawarła z Erste Group Bank AG umowę (opisaną na str. 10), której postanowienia zostały wykonane we wrześniu 2017 r., skutkując obniżeniem zadłużenia z tytułu kredytów bankowych o 19,5 mln EUR.

W rachunku zysków i strat za 2018 r. wykazano koszty finansowe, obejmujące głównie odsetki od kredytów bankowych i inne opłaty bankowe, w wysokości 4,2 mln EUR, wobec 3,4 mln EUR w 2017 r. Wzrost kosztów finansowych w 2018 r. nastąpił głównie w wyniku wyższej straty poniesionej na instrumencie pochodnym na stopę procentową związanym z kredytem udzielonym na hotel *Hilton* (transza w PLN).

### Kursy walut obcych

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

W 2018 r. kurs waluty funkcjonalnej PLN uległ niewielkiemu osłabieniu, o 3% w stosunku do roku 2017 r., kiedy odnotowano znaczny wzrost wartości złotego o 6%. Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych, za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. Grupa odnotowała stratę z tytułu różnic kursowych, wykazaną w wysokości 1,6 mln EUR w rachunku zysków i strat (2017 r.: zysk w wysokości 3,0 mln EUR) oraz w wysokości 2,7 mln EUR w innych całkowitych dochodach (2017 r.: zysk w wysokości 4,5 mln EUR).

Poniższa tabela przedstawia zestawienie kursów (średnich i na koniec okresu) walut poszczególnych krajów wobec waluty sprawozdawczej, zastosowane w sprawozdaniu finansowym.

## ATLAS ESTATES LIMITED

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
<b>Kurs na koniec okresu</b>				
31 grudnia 2018 r.	4,3000	321,51	4,6639	1,95583
31 grudnia 2017 r.	4,1709	310,14	4,6597	1,95583
Zmiana w %	3%	4%	0%	0%
<b>Kurs średni</b>				
Rok 2018	4,2623	318,87	4,6530	1,95583
Rok 2017	4,2576	309,21	4,6359	1,95583
Zmiana w %	0%	3%	0%	0%

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
<b>Kurs na koniec okresu</b>				
31 grudnia 2017 r.	4,1709	310,14	4,6597	1,95583
31 grudnia 2016 r.	4,4240	311,02	4,5411	1,95583
Zmiana w %	-6%	0%	3%	0%
<b>Kurs średni</b>				
Rok 2017	4,2576	309,21	4,6359	1,95583
Rok 2016	4,3625	311,46	4,5173	1,95583
Zmiana w %	-2%	-1%	3%	0%

### Wartość aktywów netto

Na potrzeby ujęcia zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez UE, 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, w tym grunty, na których planuje się budowę takich obiektów, klasyfikowane są 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 aktywami generującymi dochód są ujmowane jako rzeczowe aktywa trwale – zmiany wyceny ujmowane są bezpośrednio w kapitale rezerwowym po odliczeniu odroczonego podatku dochodowego; oraz

Nieruchomości deweloperskie, 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.

Poniżej przedstawiono najważniejsze dane związane z wartością aktywów netto na akcję, w tym wartość aktywów netto na akcję wykazaną w sprawozdaniu finansowym oraz skorygowaną wartość aktywów netto na akcję określoną przy pierwszej ofercie publicznej i wcześniej publikowaną przez Spółkę.

	Wartość aktywów netto 2018 w mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2018 w EUR	Wartość aktywów netto 2017 w mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2017 w EUR
<b>Podstawowa wartość aktywów netto</b>	91,8	2,0	85,1	1,8
Wzrost wartości gruntów pod zabudowę	40,5	-	31,2	-
Odroczony podatek dochodowy	(7,7)	-	(5,9)	-
<b>Skorygowana wartość aktywów netto (zob. str. 7)</b>	124,6	2,7	110,4	2,4

Nota Według stanu na 31 grudnia 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. liczba wyemitowanych akcji wynosiła 46 852 014 (z wyłączeniem akcji własnych).

Wysokość wynagrodzenia za zarządzanie oraz wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto.

## ATLAS ESTATES LIMITED

Łączne wynagrodzenie (za zarządzanie i za wyniki) zapłacone przez Grupę na rzecz AMC za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. wyniosło 6,8 mln EUR, natomiast za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. AMC przysługiwało wynagrodzenie w kwocie 10,2 mln EUR (zob. str. 35 i 36).

### **Bieżąca działalność**

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. Spółka kontynuowała działania zmierzające do zidentyfikowania sposobów generowania wartości dodanej poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód.

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 monitorowanie działalności hotelarskiej, zwiększanie poziomu wykorzystania lokali w odniesieniu do aktywów generujących dochód, a także przebudowa kluczowych aktywów w celu pozyskania nowych najemców.

### **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 stale doskonali procedury kontroli wewnętrznej i sprawozdawczości oraz systemy informatyczne, aby zapewnić terminowe generowanie odpowiednich informacji zarządczych na potrzeby bieżącej oceny wyników Grupy. Grupa posiada system sprawozdawczości finansowej, który określa niezbędne zasady raportowania oraz umożliwia zarządzanie finansami 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.

Przychody Grupy pochodzą głównie z działalności prowadzonej na rynku polskim. Udział rynków rumuńskiego i węgierskiego w przychodach Grupy kształtował się na znacznie niższym poziomie. Wyniki finansowe Grupy są zatem uzależnione od takich czynników, jak stabilność systemów politycznych w danej chwili oraz dane makroekonomiczne odzwierciedlające kondycję przede wszystkim polskiej gospodarki, a także gospodarek Rumunii i Węgier, obejmujące w szczególności wzrost PKB, poziom nakładów inwestycyjnych, dochody gospodarstw domowych, stopy procentowe, kursy walutowe i stopę inflacji. Ewentualne pogorszenie sytuacji makroekonomicznej w tych krajach może stanowić zagrożenie dla działalności Grupy, a tym samym wpływać negatywnie na jej wyniki finansowe i perspektywy dalszego rozwoju.

### *Finansowanie i płynność*

Instytucje finansujące w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej stosują surowe wymogi wobec kredytobiorców, których wynikiem są bardziej restrykcyjne zobowiązania umowne (np. 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 przeznacza 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. 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.



## ATLAS ESTATES LIMITED

### *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 odnośnych aktywów i pasywów.

Większość przychodów generowanych przez nieruchomości inwestycyjne Grupy denominowana jest w euro, wobec czego Grupa przyjęła zasadę organizowania finansowania dla tych aktywów w tej samej walucie. W miarę możliwości Grupa 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 walucie lokalnej, w związku z czym ich finansowanie również jest pozyskiwane w tej samej walucie lokalnej. Dokonuje się identyfikacji wolnych środków dostępnych do dystrybucji w ramach Grupy, jak również stosuje się odpowiednie mechanizmy przeliczania walut.

### **Wnioski**

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 na temat rynków lokalnych. Obecnie AMC koncentruje swoje działania na poszukiwaniu nowych możliwości inwestycyjnych w Polsce, głównie w Warszawie.

### **Ziv Zviel**

#### **Dyrektor Generalny**

Atlas Management Company Limited

28 marca 2019 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
<b>Polska</b>		
Hotel Hilton	Pierwszy w Polsce hotel sieci <i>Hilton</i> – 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	Nieruchomość gruntowa sąsiadująca z hotelem <i>Hilton</i> w Warszawie. Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy przewidującą budowę maksymalnie 42-kondygnacyjnego budynku biurowego/mieszaniowego. W odniesieniu do tej nieruchomości została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży (więcej informacji na str. 24).	100%
Galeria Platinum Towers	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 904 m <sup>2</sup> oraz 208 miejsc parkingowych, praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
Apartamenty Nakielska	Budowa nieruchomości mieszkaniowych w warszawskiej dzielnicy Wola. W odniesieniu do tej nieruchomości została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży (więcej informacji w nocie 18).	100%
Apartamenty przy Krasińskiego,	Projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu. W ramach pierwszego etapu tego projektu wybudowano 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu I zakończono w 2013 r. Na dzień 31 grudnia 2018 r. sprzedano wszystkie apartamenty, a dostępny do sprzedaży pozostawał jeden lokal handlowo-usługowy.  W ramach drugiego etapu tego udanego projektu wybudowano 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i została ukończona w sierpniu 2017 r. Na dzień 31 grudnia 2018 r. dostępny do sprzedaży pozostawał jeden lokal handlowo-usługowy. Pozostałe apartamenty i lokale handlowo-usługowe zostały sprzedane lub zostały w odniesieniu do nich zawarte przedwstępne umowy sprzedaży.	100%
Atlas Tower (poprzednia nazwa: Millennium Plaza)	39 138 m <sup>2</sup> powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.	100%
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 31 grudnia 2018 r. wszystkie apartamenty zostały sprzedane lub zostały w odniesieniu do nich zawarte przedwstępne umowy sprzedaży, cztery lokale handlowo-usługowe pozostawały dostępne do sprzedaży, a w odniesieniu do jednego zawarto przedwstępną umowę sprzedaży.	100%
<b>Węgry</b>		
Ikarus Business Park	Działka o powierzchni 283 000 m <sup>2</sup> , na której wybudowano obiekty przeznaczone do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni 110 000 m <sup>2</sup> . 70 000 m <sup>2</sup> powierzchni jest aktualnie dostępne pod wynajem. Nieruchomość zlokalizowana w podmiejskiej dzielnicy XVI Budapesztu. W lutym 2019 r. wszczęte zostało postępowanie likwidacyjne tego podmiotu – więcej informacji na ten temat zamieszczono w nocie 28.	100%

## ATLAS ESTATES LIMITED

<b>Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości</b>	<b>Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości</b>	<b>Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości</b>
Voluntari	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 86 861 m <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup> , przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel Golden Tulip	Czterogwiazdkowy hotel z 78 pokojami, położony w centrum Bukaresztu.	100%
<b>Bułgaria</b>		
Atlas House	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii. 3 472 m <sup>2</sup> powierzchni pod wynajem.	100%

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited

**Mark Chasey** Przewodniczący  
Rady Dyrektorów, Dyrektor  
Niewykonawczy

Mark Chasey jest absolwentem Uniwersytetu Witwatersrand w Republice Południowej Afryki, gdzie uzyskał tytuł Bachelor of Commerce (licencjat w zakresie handlu) w 1979 r. oraz tytuł Bachelor of Accountancy (licencjat w zakresie księgowości) w roku 1981. Po ukończeniu stażu w firmie księgowej Pim Goldby w Johannesburgu, w 1984 r. został członkiem Południowoafrykańskiego Instytutu Biegłych Księgowych (South African Institute of Chartered Accountants), a w latach 1984-1988 pełnił funkcję kontrolera finansowego w Femco Electric Motors Limited w Johannesburgu. Po założeniu w 1989 r. własnej firmy zajmującej się likwidacją przedsiębiorstw z siedzibą w Johannesburgu, Mark Chasey dołączył do Ernst and Young Trust Company (Jersey) Limited w 1997 r., a następnie w 1999 r. założył spółkę Oak Trust (Guernsey) Limited.

**Andrew Fox**  
Dyrektor Niewykonawczy  
Przewodniczący Komitetu  
Audytu

Andrew Fox jest absolwentem Uniwersytetu w Natal, w Republice Południowej Afryki, gdzie w 1999 r. uzyskał tytuł Bachelor of Commerce (licencjat w zakresie handlu), a następnie w roku 2000 ukończył studia podyplomowe na kierunku finanse, bankowość i zarządzanie inwestycyjne. W 2003 r. został przyjęty do Stowarzyszenia Biegłych Księgowych (Association of Chartered Certified Accountants) i uzyskał status członka zwyczajnego (Fellow) tego stowarzyszenia w 2009 r. W 2001 r. Andrew Fox dołączył do Oak Trust (Guernsey) Limited, a następnie w 2006 r. został powołany na stanowisko członka Rady Dyrektorów tej spółki.

**Guy Indig**  
Dyrektor Niewykonawczy

Guy Indig ukończył studia licencjackie na wydziale prawa Uniwersytetu Bar-Ilan w Izraelu w 1990 r. W 2001 r. uzyskał tytuł MBA na Uniwersytecie w Tel Awiwie. Posiada również tytuł magistra finansów (Masters in Finance) przyznany przez London Business School. Po zdobyciu kilkuletniego doświadczenia zawodowego, w roku 2000 rozpoczął współpracę z Beny Steinmetz Group, dużą międzynarodową grupą private equity zajmującą się inwestycjami na rynku nieruchomości oraz zasobów naturalnych. W firmie tej zajmował stanowisko dyrektora inwestycyjnego w międzynarodowych zespołach ds. nieruchomości oraz private equity. Po uzyskaniu tytułu magistra w dziedzinie finansów (Masters in Finance) w London Business School w 2005 r., Guy Indig rozpoczął pracę w Royal Bank of Scotland, gdzie do 2008 r. zajmował stanowisko dyrektora w departamencie finansowania nieruchomości odpowiedzialnego głównie za sekurytyzacje oraz działalność inwestycyjną na terenie Europy kontynentalnej i Wielkiej Brytanii. W 2008 r. Guy Indig otrzymał propozycję objęcia stanowiska dyrektora zarządzającego w Izaki Group, gdzie do chwili obecnej kieruje działalnością inwestycyjną na europejskich rynkach private equity oraz rynkach nieruchomości.

## Siedziba Spółki

Atlas Estates Limited  
3<sup>rd</sup> Floor, 1 Le Truchot  
St Peter Port  
Guernsey GY1 1WD  
Numer Spółki: 44284

## ATLAS ESTATES LIMITED

### Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla spółki Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)

**Eran Rabinovitz**  
Dyrektor Niewykonawczy

Eran Rabinovitz jest konsultantem spółek Grupy IGI, a także kieruje kilkoma projektami deweloperskimi w Londynie. Wcześniej zarządzał projektem utworzenia spółki będącej dostawcą usług medycznych w Wielkiej Brytanii. Od 2005 r. pracował w Wielkiej Brytanii jako dyrektor w BCRE-Izaki, międzynarodowej spółce intensywnie inwestującej w nieruchomości na całym świecie. W latach 2003–2004 zajmował stanowisko kontrolera finansowego w Haslemere Estate Management Limited, jednej z największych spółek działających na rynku nieruchomości, koncentrującej się na rynku brytyjskim, notowanej na giełdach papierów wartościowych w Londynie i Amsterdamie. Eran Rabinovitz ukończył studia magisterskie w dziedzinie rachunkowości i ekonomii na Uniwersytecie w Tel Awiwie.

**Nicholas Babbé**  
Dyrektor Niewykonawczy

Nicholas Babbé ukończył z wyróżnieniem studia na Uniwersytecie Zachodniej Anglii w Bristolu, uzyskując tytuł licencjata (Bachelor of Arts). Następnie rozpoczął karierę w branży finansowej, współpracując z firmami HSBC i Investec oraz zdobywając dyplom Stowarzyszenia STEP (Society of Trusts and Estates Practitioners), którego pełnoprawnym członkiem został w 2008 r. Na początku 2009 r. Nicholas Babbé dołączył do spółki Oak Trust (Guernsey) Limited, w której objął stanowisko zarządcy majątku powierniczego. Obecnie jest słuchaczem studiów licencjackich na kierunku Zarządzanie Majątkiem Powierniczym i Nieruchomościami na Uniwersytecie w Manchesterze i Manchester Business School.

**Ziv Zviel**  
Dyrektor Generalny

Ziv Zviel dołączył do zespołu Atlas Management Company Limited w październiku 2010 r., obejmując stanowisko dyrektora finansowego. Wcześniej, od 2009 r. pełnił funkcje dyrektora finansowego i skarbnika w Deltathree, przedsiębiorstwie telekomunikacyjnym notowanym na giełdzie w Stanach Zjednoczonych. Od 2007 r. był wiceprezesem ds. finansów w spółce LivePerson działającej w branży internetowej, notowanej na giełdzie w Stanach Zjednoczonych i w Tel Awiwie. Przed objęciem tego stanowiska, od 2002 r. Ziv Zviel był zatrudniony w Magic Software - notowanej na giełdzie w Stanach Zjednoczonych międzynarodowej firmie produkującej oprogramowanie. Od roku 2000 pracował jako audytor w oddziale Ernst & Young w Tel Awiwie. Ziv Zviel ukończył studia pierwszego stopnia w dziedzinie ekonomii i rachunkowości oraz studia MBA na kierunku zarządzanie przedsiębiorstwami na Uniwersytecie Bar Ilan w Izraelu. Pan Zviel został powołany na stanowisko Dyrektora Generalnego w dniu 27 marca 2018 r.

\*W dniu 12 lutego 2018 r. członkowie Rady Dyrektorów spółki Atlas zostali poinformowani przez AMC, że z powodów osobistych Pan Reuven Havar przestanie pełnić rolę CEO w AMC ze skutkiem natychmiastowym.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Sprawozdanie Rady Dyrektorów

Rada Dyrektorów przekazuje swoje sprawozdanie oraz zbadane sprawozdanie finansowe za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2018 r.

### **Wyniki finansowe i dywidenda**

Wyniki finansowe Grupy za 2018 r. przedstawia skonsolidowany rachunek zysków i strat (str. 43), gdzie wykazano zysk po opodatkowaniu przypadający na akcjonariuszy w wysokości 5,8 mln EUR (w 2017 r. zysk po opodatkowaniu wyniósł 11,6 mln EUR).

Spółka nie ogłosiła wypłaty dywidendy za 2018 r. (2017 r.: 0 EUR).

### **Opis działalności**

Spółka zarejestrowana jest na wyspie Guernsey jako spółka inwestycyjna zamknięta (closed-ended investment company) działająca zgodnie z prawem Guernsey.

Przedmiotem podstawowej działalności Spółki oraz Grupy jest działalność inwestycyjna i deweloperska na terenie Europy Środkowo-Wschodniej oraz zarządzanie nieruchomościami Grupy. Opis rozwoju dalszej działalności Grupy oraz jej perspektyw (w tym istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Grupy, wraz z informacją o stopniu, w jakim Grupa narażona jest na wystąpienie tych czynników ryzyka i zagrożeń) przedstawiony został w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” na str. 5–7 oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 8–17.

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. nie miały miejsca żadne istotne zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki. Wykaz operacyjnych jednostek zależnych Spółki podlegających konsolidacji przedstawiono w nocie 17 do sprawozdania finansowego.

### **Polityka inwestycyjna**

Spółka lokuje aktywa głównie w portfel nieruchomości o zróżnicowanym profilu na rynku polskim. Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

Spółka aktywnie działa w Polsce, która uznawana jest za najbardziej atrakcyjną spośród wszystkich gospodarek regionu Europy Środkowo-Wschodniej.

Inwestycje Spółki prowadzone są samodzielnie lub, w uzasadnionych okolicznościach, we współpracy z innymi podmiotami (jako wspólne przedsięwzięcia), 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.

### **Dywersyfikacja**

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem, Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel inwestycji w nieruchomości. Dywersyfikacja obejmuje dwa obszary: po pierwsze, Grupa dywersyfikuje typ inwestycji (m.in. w nieruchomości mieszkaniowe, biurowe, handlowe); po drugie, w celu zapewnienia stabilności dochodów, Grupa zamierza rozłożyć w czasie realizację poszczególnych etapów projektów deweloperskich (np. zakupu gruntów, przygotowywania projektu, prac budowlanych, kampanii marketingowej oraz sprzedaży).

### **Podstawowe wskaźniki efektywności**

Podstawowe wskaźniki efektywności przyjmują różne wartości dla różnych obszarów działalności Grupy.

Miarą sukcesu przedsięwzięcia obejmującego budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych jest cena uzyskana za każde wybudowane mieszkanie, marża zysku stanowiąca różnicę pomiędzy uzyskaną ceną a poniesionymi kosztami budowy oraz marża zysku liczona jako odsetek przychodów, a także ogólny poziom rentowności przedsięwzięcia

## ATLAS ESTATES LIMITED

deweloperskiego. Szczegółowe dane dotyczące sprzedaży przedstawiono w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 8–17.

W wypadku aktywów generujących dochód kluczowe znaczenie ma stosunek rentowności danego składnika aktywów do nakładów poniesionych na niego przez Grupę. Ogólna wycena portfela będzie również miała wpływ na wartość Spółki, a co za tym idzie, także na wysokość kursu jej akcji. Szczegółowe dane dotyczące zakładanego poziomu rentowności całkowitej oraz wzrostu wartości aktywów netto na akcję przedstawiono w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”.

Główne zasady zarządzania ryzykiem finansowym przedstawiono w sprawozdaniu finansowym zawartym w niniejszym raporcie na str. 61 do 65.

### Zasada kontynuacji działalności

Grupa zrealizowała zysk za rok obrotowy w wysokości 5,8 mln EUR (w porównaniu z 11,6 mln EUR w 2017 r.).

Na dzień 31 grudnia 2018 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 175 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 89 mln EUR (w 2017 r. odpowiednio: 174 mln EUR i 94 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów wzięła pod uwagę fakt, że Grupa wykazuje zobowiązania krótkoterminowe netto w wysokości 2,8 mln EUR (2017: 16,9 mln EUR).

Biorąc pod uwagę, że Grupa wykazuje zobowiązania krótkoterminowe netto, w kontekście bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym należy jednak zwrócić uwagę na następujące kwestie:

- Według prognoz, zapasy obejmujące nieruchomości deweloperskie oraz aktywa przeznaczone do sprzedaży ujęte w aktywach obrotowych według ceny nabycia/kosztu wytworzenia mają w przyszłych okresach generować przychody gotówkowe przewyższające ich wartość bilansową. Od końca roku obrotowego aktywa te, których wartość bilansowa wynosi 11 mln EUR, są przedmiotem sprzedaży za kwotę 42 mln EUR;
- Kredyt udzielony spółce Felikon w kwocie 12,4 mln EUR pozostaje niespłacony z naruszeniem umowy i jest ujmowany jako zobowiązanie z tytułu kredytów i pożyczek krótkoterminowych. Kredyt ten jest całkowicie wyodrębniony jako zobowiązanie wyłącznie tego podmiotu, natomiast Grupa jest winna spółce Felikon kwotę 6,1 mln EUR, przy czym istnieje możliwość odroczenia tej spłaty do 31 grudnia 2025 r.

W zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług Grupa wykazuje wynagrodzenie za wyniki płatne na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami. Szczegółowe informacje na ten temat podano na str. 35 i 36. Warunki wypłaty tego wynagrodzenia stanowią przedmiot konsultacji między stronami, a jego faktyczna zapłata będzie uzależniona od przepływów pieniężnych w Grupie.

Rada Dyrektorów ma świadomość, 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, korzystne uzgodnienia dotyczące harmonogramu wypłaty wynagrodzenia za wyniki dla AMC 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 obciążone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność

## ATLAS ESTATES LIMITED

operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

### Strona internetowa Spółki

Zgodnie z wymogami GPW, w celu zapewnienia portalu informacyjnego dla inwestorów Spółka prowadzi stronę internetową pod adresem <http://www.atlasestates.com>.

### Biegły rewident

Rada Dyrektorów potwierdza, że na dzień 28 marca 2019 r.:

zgodnie z posiadanymi przez Radę informacjami, nie istnieją żadne istotne informacje (tj. informacje potrzebne biegłemu rewidentowi Grupy w związku ze sporządzeniem raportu z badania), które nie byłyby znane biegłemu rewidentowi Grupy; Rada Dyrektorów podjęła wszelkie działania, jakie powinna podjąć w celu uzyskania informacji istotnych z punktu widzenia badania oraz w celu ustalenia, czy informacje te są znane biegłemu rewidentowi Grupy.

W dniu 12 lipca 2018 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ponownie wybrało spółkę BDO LLP jako biegłego rewidenta odpowiedzialnego za badanie sprawozdań finansowych Spółki za 2018 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2018 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zlecenia zawartej 14 lutego 2019 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2017 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zlecenia zawartej 20 stycznia 2018 r.

Łączne wynagrodzenie należne lub zapłacone z tytułu umów z biegłym rewidentem dotyczących badania i przeglądu sprawozdań finansowych oraz innych usług przedstawiono w tabeli poniżej:

#### Wynagrodzenie biegłego rewidenta

	2018 w tys. EUR	2017 w tys. EUR
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	141	135
Przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	32	31
Usługi podatkowe	-	-
- Inne usługi służące zachowaniu zgodności z przepisami prawa	-	-
<b>Ogółem</b>	<b>173</b>	<b>166</b>

### Informacja o postępowaniach sądowych

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 15% kapitałów własnych netto Spółki.

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

### Znaczące umowy i zobowiązania kapitałowe

Poza Umową o Zarządzanie Nieruchomościami, opisaną w „Raporcie w sprawie wynagrodzeń”, Grupa zawarła następujące znaczące umowy:

*Przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży z dnia 22 listopada 2018 r. pomiędzy HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna (podmiotem zależnym Spółki) a GGH Atlas Tower Sp. z o.o.*

W dniu 22 listopada 2018 r. została zawarta przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży prawa użytkowania wieczystego („Umowa”) nieruchomości niezabudowanej położonej w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 59, oznaczonej jako działka nr 59/10, obręb nr 60104, o powierzchni 2 740,00 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00382291/2 („Nieruchomość”) wraz z powiązаныmi prawami, w tym pozwoleniem na budowę. Umowa została zawarta pomiędzy podmiotem zależnym Spółki, HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna („Sprzedający”), a GGH Atlas Tower Sp. z o.o. („Kupujący”). Sprzedający i Kupujący nie są podmiotami powiązаныmi.

Cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości wraz z powiązаныmi prawami wynosi (wraz z należnym podatkiem VAT) 147 mln PLN. Przeniesienie prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości wraz z powiązаныmi prawami jest uzależnione od ustawowego warunku polegającego na niewykonaniu przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy prawa pierwokupu Nieruchomości. Z zastrzeżeniem szczególnych postanowień Umowy, zawarcie warunkowej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości nastąpi w dniu 5 września 2019 r.



## ATLAS ESTATES LIMITED

Spółka zdecydowała się sprzedać prawo użytkowania wieczystego Nieruchomości z uwagi na fakt, że skala inwestycji przewyższa możliwości inwestycyjne Grupy Atlas Estates.

Szczegółowe informacje o umowach finansowania zawartych z bankami zostały ujawnione zgodnie z obowiązującymi wymogami w nocie 22 do sprawozdania finansowego.

W dniu 27 lutego 2019 r. zostało otwarte postępowanie likwidacyjne podmiotu zależnego Grupy – spółki Felikon Kft (więcej informacji w nocie 28). Kredyt udzielony spółce Felikon Kft w kwocie 12,4 mln EUR pozostaje niespłacony z naruszeniem umowy i na dzień 31 grudnia 2018 r. jest ujmowany jako zobowiązanie z tytułu kredytów i pożyczek krótkoterminowych. Kredyt ten jest całkowicie wyodrębniony jako zobowiązanie wyłącznie tego podmiotu, natomiast Grupa jest winna spółce Felikon kwotę 6,1 mln EUR, przy czym istnieje możliwość odroczenia spłaty tej kwoty do 31 grudnia 2025 r.

Nie istnieją żadne inne znaczące umowy, które na dzień 31 grudnia 2018 r. skutkowałyby zobowiązaniami kapitałowymi po stronie Grupy.

### Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi (w tym również transakcje z akcjonariuszem większościowym) omówiono w nocie 27 do sprawozdania finansowego.

### Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia

Najważniejsze zmiany dotyczące warunków kredytów i pożyczek zostały przedstawione w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 10–11.

#### *Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2018 r.*

W roku 2018 Spółka nie udzieliła żadnych gwarancji ani poręczeń na rzecz swoich jednostek zależnych lub innych podmiotów, z wyjątkiem umowy gwarancji w związku z opisaną powyżej przedwstępną umową sprzedaży zawartą przez jej spółkę zależną HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna. Spółka udzieliła Kupującemu gwarancji na zabezpieczenie zwrotu zaliczki w wysokości 12,5 mln PLN przez Sprzedającego na rzecz Kupującego w razie niewykonania umowy.

Poniższa tabela przedstawia listę gwarancji, rękojmi oraz innych rodzajów zabezpieczeń, które Grupa otrzymała od kontrahentów według stanu na 31 grudnia 2018 r.:

Spółka	Wykonawca	Zabezpieczenie	Waluta	(000)
Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.	Kalter sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	PLN	1 500
Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. sp.j.	Unibep S.A.	Gwarancja bankowa	PLN	2 626
Atlas Tower Sp. z o.o.	Kilku najemców	Gwarancja bankowa	PLN	1 554
Atlas Tower Sp. z o.o.	Modzelewski & Rodek Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	PLN	246
Properpol Sp. z o.o.	Jeronimo Martins Polska S.A.	Gwarancja bankowa	EUR	44
Zielono AEP Sp z o.o.	Unibep S.A.	Gwarancja ubezpieczeniowa	PLN	100
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Holmes Place Poland	Gwarancja korporacyjna	PLN	5 000
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Holmes Place Poland	Gwarancja bankowa	EUR	400
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Casinos Poland Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	EUR	203

W dniu 11 grudnia 2018 r., po sprzedaży budynku biurowego Sadowa spółka zależna Atlas Estates Sadowa Sp. z o.o. dokonała całkowitej spłaty kredytu udzielonego przez ING Bank Śląski S.A., zwalniając tym samym wszystkie zabezpieczenia ustanowione w związku z tym kredytem.

#### *Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2017 r.*

W 2017 roku Spółka nie udzieliła gwarancji ani poręczeń na rzecz swoich jednostek zależnych lub innych podmiotów.

## ATLAS ESTATES LIMITED

Poniższa tabela przedstawia listę gwarancji, rękojmi oraz innych rodzajów zabezpieczeń, które Grupa otrzymała od kontrahentów według stanu na 31 grudnia 2017 r.:

Spółka	Wykonawca	Zabezpieczenie	Waluta	(000)
Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.	Kalter sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	PLN	1 500
Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. sp.j.	Unibep S.A.	Gwarancja bankowa	PLN	2 626
Atlas Estates (Millennium ) Sp. z o.o.	Kilku najemców	Gwarancja bankowa	PLN	1 896
Atlas Estates (Sadowa) sp. z o.o.	Kilku najemców	Gwarancja bankowa	PLN	1 056
Properpol Sp. z o.o.	Jeronimo Martins Polska S.A.	Gwarancja bankowa	EUR	44
Zielono AEP Sp z o.o.	Unibep S.A.	Gwarancja ubezpieczeniowa	PLN	100

Poniżej przedstawiono informacje na temat pozostałych rodzajów zabezpieczeń ustanowionych przez jednostki zależne Spółki w 2017 r.

W 2017 roku, w ramach realizacji zobowiązań wynikających z umowy kredytowej („Umowa”) zawartej pomiędzy Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o. („Kredytobiorca”), podmiotem zależnym Spółki, a Bankiem Zachodnim WBK S.A. („Kredytodawca”) ustanowione zostały następujące zabezpieczenia:

1. hipoteka umowna na budynku *Atlas Tower* (poprzednia nazwa *Millennium Plaza*) („Budynek”, usytuowany na nieruchomości gruntowej obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 19/2, 22 i 29/3, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1M/00127335/7 oraz działkę o numerze ewidencyjnym 28/2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1M/00201201/2, jak również na lokalach znajdujących się w Budyńku, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach: WA1M/00287612/2, WA1M/00287613/9, WA1M/00287614/6, WA1M/00287615/3, WA1M/00287616/0, WA1M/00287617/7, WA1M/00287618/4, WA1M/00287619/1, WA1M/00287936/9, WA1M/00287937/6) na rzecz Kredytodawcy do kwoty 38 137 500,00 EUR;
2. zastawy finansowe na wszystkich 100 udziałach Kredytobiorcy;
3. zastawy rejestrowe na wszystkich 100 udziałach Kredytobiorcy do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 35 287 500,00 EUR;
4. zastawy rejestrowe na zbiorze rzeczy ruchomych i prawach majątkowych Kredytobiorcy do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej € 35 287 500,00.

Dodatkowo, poza nowym kredytem, o którym mowa powyżej, w 2017 r.:

- Atlas Tower Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Atlas Estates (Millennium) Sp. z o. o.), podmiot zależny Spółki, wypełnił wszystkie warunki zawieszające wynikające z Umowy Zmiany i Przeniesienia Kredytu (opisanej na str. 10), w związku z czym Erste Bank AG dokonał zwolnienia wszystkich hipotek, obciążeń, zastawów, weksli, deklaracji wsparcia oraz innych zabezpieczeń i gwarancji ustanowionych lub udzielonych przez Atlas Tower Sp. z o.o. i/lub osoby trzecie na rzecz Erste Bank w celu zabezpieczenia roszczeń Erste Bank wynikających z umowy kredytowej z dnia 21 grudnia 2006 r. lub innych umów;

- Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o., podmiot zależny Spółki, dokonał całkowitej spłaty kredytu udzielonego przez Bank Polska Kasa Opieki S.A., co skutkowało zwolnieniem wszystkich zabezpieczeń ustanowionych w związku z tym kredytem.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Ład korporacyjny

### **Stosowane przez Spółkę zasady ładu korporacyjnego oraz miejsce, gdzie zostały one opublikowane**

Zgodnie z Regulaminem GPW, w styczniu 2008 r. Rada Dyrektorów podjęła decyzję o stosowaniu – w najszerszym możliwym i uzasadnionym zakresie – większości zasad ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” („Dobre Praktyki”). Dokument ten w obecnie wiążącym brzmieniu jest dostępny na oficjalnej stronie internetowej GPW, w zakładce dotyczącej ładu korporacyjnego spółek publicznych: <https://www.gpw.pl/best-practice>, przy czym w 2016 r. Spółka stosowała Dobre Praktyki w wersji obowiązującej w 2016 r. i to tej wersji dotyczy oświadczenie Rady Dyrektorów o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego. Ponadto na stronie internetowej Spółki [www.atlasestates.com](http://www.atlasestates.com), w zakładce dotyczącej ładu korporacyjnego w serwisie poświęconym relacjom inwestorskim, akcjonariusze Spółki mogą zapoznać się z dokumentem zatytułowanym „Informacja na temat stanu stosowania przez spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”.

### **Dobre Praktyki, których Spółka nie stosowała**

Przestrzeganie niektórych spośród tych zasad jest ograniczone, głównie ze względu na występowanie różnic pomiędzy systemami prawa, obowiązującymi procedurami i praktykami przyjętymi w Polsce i na Guernsey.

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 2 rekomendacji:

III.R.1. - Rekomendacja nie jest stosowana z uwagi na wielkość Spółki.

IV.R.2. - Spółka nie stosuje tej zasady, ponieważ nie jest w stanie zapewnić infrastruktury technicznej umożliwiającej bezpieczny udział w Walnych Zgromadzeniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Zasada nie jest stosowana, z wyjątkiem punktu 3.

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 15 zasad szczegółowych:

I.Z.1.3.i II.Z.1. - Nie istnieje schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członkami Zarządu, ponieważ zgodnie ze statutem Spółki polityka grupy Atlas i jej strategiczne kierunki są podejmowane przez całą Radę Dyrektorów. Na korporacyjnej stronie internetowej zostały zamieszczone zasady funkcjonowania oraz kompetencje Rady Dyrektorów.

I.Z.1.19. i IV.Z.13. - Atlas Estates Limited jest spółką zarejestrowaną na Guernsey i stąd przepisy Kodeksu Spółek Handlowych nie mają w jej przypadku zastosowania. Zamiast tego Spółka stosuje Statut, zgodnie z którym Rada Dyrektorów ustala na jakich warunkach księgi i dokumenty Spółki będą dostępne do wglądu.

I.Z.1.20. - Atlas Estates Limited nie zapewnia transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w trybie online, ani nie rejestruje przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia. Każdy akcjonariusz uprawniony do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu może ustanowić pełnomocnika do reprezentowania go na obradach Walnego Zgromadzenia oraz głosowania zgodnie z wydanymi przez akcjonariusza instrukcjami. W związku z tym, zdaniem Spółki rejestrowanie i transmisja obrad Walnych Zgromadzeń nie jest konieczne.

II.Z.7. - Spółka nie stosuje postanowień Załącznika I do Zalecenia Komisji Europejskiej, jednakże regulamin komitetu audytu opublikowany na korporacyjnej stronie internetowej jest w większości zgodny z Załącznikiem I.

IV.Z.1. - Statut Spółki stanowi, że Walne Zgromadzenie Spółki odbywa się w Guernsey lub innym miejscu. Ustalenie miejsca Walnego Zgromadzenia dokonywane jest głównie ze względu na konieczność obsługi administracyjnej zgodnie z prawem Guernsey. Administrator Spółki działa na terenie Guernsey, a tym samym Walne Zgromadzenia będą najprawdopodobniej odbywać się na Guernsey.

IV.Z.2. - Spółka nie zapewnia transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w trybie online, ani nie rejestruje przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia. Każdy akcjonariusz uprawniony do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu może ustanowić pełnomocnika do reprezentowania go na obradach Walnego Zgromadzenia oraz głosowania zgodnie z wydanymi przez akcjonariusza instrukcjami. W związku z tym, zdaniem Spółki rejestrowanie i transmisja obrad Walnych Zgromadzeń nie jest konieczne.

IV.Z.3. - Atlas Estates Limited jest spółką zarejestrowaną na Guernsey i zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na Guernsey nie jest zobowiązana do wyrażania zgody na obecność przedstawicieli mediów na Walnych Zgromadzeniach. Wiele spółek administrujących funduszami na Guernsey przyjęło wewnętrzne zasady, które nie zezwalają przedstawicielom mediów na obecność na walnych zgromadzeniach. Wewnętrzne zasady Intertrust Fund Services (Guernsey), t.j. administratora Spółki, nie zezwalają przedstawicielom mediów na obecność na Walnych Zgromadzeniach jako wyraz standardowego podejścia, a ponieważ Intertrust Fund Services (Guernsey) koordynuje Walne Zgromadzenia Spółki, to taka zasada została również przyjęta przez Spółkę.

## ATLAS ESTATES LIMITED

IV.Z.4. - Atlas Estates Limited jest spółką zarejestrowaną na Guernsey i stąd przepisy Kodeksu Spółek Handlowych nie mają w jej przypadku zastosowania, natomiast stosuje prawo obowiązujące na Guernsey. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może zwoływać Rada Dyrektorów („Rada”), o ile uzna to za konieczne lub zostanie do tego zobowiązana na pisemny wniosek jednego lub więcej posiadaczy akcji reprezentujących co najmniej jedną dziesiątą wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki, na poczet którego zostały opłacone wszystkie wezwania i inne kwoty wymagalne w danym czasie. Jeżeli nie ma wymaganej liczby Dyrektorów zdolnych do zwołania Walnego Zgromadzenia, może ono zostać zwołane przez dowolnego Dyrektora. Jeżeli nie ma żadnego Dyrektora zdolnego do działania, dowolnych dwóch Akcjonariuszy może zwołać Walne Zgromadzenie w celu powołania Dyrektorów. Wniosek winien być oparzony datą i określać cel zgromadzenia, a także zawierać podpisy wnioskodawców, oraz winien zostać złożony w siedzibie Spółki; może składać się z kilku dokumentów w podobnej formie, przy czym każdy z nich winien być podpisany przez jednego lub kilku wnioskodawców. Jeżeli Rada nie zwoła zgromadzenia w terminie dwudziestu jeden dni od daty złożenia wniosku w opisany sposób, wnioskodawcy lub ich większość może samodzielnie zwołać zgromadzenie. Procedura zwoływania zgromadzenia przez wnioskodawców winna być taka sama (w możliwie największym stopniu) jak w przypadku zwoływania zgromadzenia przez Radę

IV.Z.5. - Akcjonariusze nie podlegają zwykle ograniczeniom w zakresie uczestnictwa w walnych zgromadzeniach, lecz w pewnych okolicznościach, mogą podlegać ograniczeniom w zakresie głosowania zgodnie z prawem obowiązującym na Guernsey i Statutem Spółki. Przykładowo, jeżeli nie przestrzegaliby zobowiązania wynikającego ze Statutu do ujawnienia tożsamości jakiegokolwiek osoby (innej niż zarejestrowany akcjonariusz), która posiada jakikolwiek udział w akcjach, podlegaliby zakazowi głosowania. Może to oznaczać, że, w pewnych okolicznościach, Spółka nie będzie przestrzegać tej zasady.

IV.Z.7. - Przerwa w obradach walnego zgromadzenia zależy od decyzji przewodniczącego zgromadzenia. Decyzja przewodniczącego nie jest warunkowana uprzednią decyzją akcjonariuszy, a przewodniczący może ją podjąć na prośbę każdego uczestnika posiedzenia.

IV.Z.13. - Atlas Estates Limited jest spółką zarejestrowaną na Guernsey i stąd przepisy Kodeksu Spółek Handlowych nie mają w jej przypadku zastosowania. Zamiast tego Spółka stosuje Statut, zgodnie z którym Rada Dyrektorów ustala na jakich warunkach księgi i dokumenty Spółki będą dostępne do wglądu.

IV.Z.18. - Kapitał zakładowy Spółki jest podzielony na akcje o wartości nominalnej 0,01 EUR czyli na poziomie niższym niż 0,50 PLN.

V.Z.2. i V.Z.6. - Zgodnie z postanowieniami Statutu dyrektorzy Spółki mogą uczestniczyć w dyskusji i głosować w określonych okolicznościach pomimo konfliktu interesów, pod warunkiem że dyrektorzy ci ujawnią swoje interesy. Okoliczności, w których dyrektor może brać udział w głosowaniu niezależnie od posiadania interesu, zostały przedstawione w Statucie.

Spółka aktualnie stosuje następujące rekomendacje Dobrych Praktyk: II.R.1., II.R.2., II.R.3., II.R.4., II.R.5., II.R.6., II.R.7., przy czym do informacji o stosowaniu tych rekomendacji Spółka dodała następujący komentarz:

Rekomendacja dotycząca członków Zarządu i rady nadzorczej nie ma bezpośredniego zastosowania, ponieważ w Atlas Estates Limited nie ma zarówno Zarządu, jak i rady nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey jest zarządzana przez jeden organ – Radę Dyrektorów.

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka stosuje poniższe rekomendacje, przy czym do informacji o stosowaniu tych rekomendacji Spółka dodała następujące komentarze:

I.Z.1.15. - Grupa kapitałowa Atlas Estates Limited nie opracowała polityki różnorodności w odniesieniu do Rady Dyrektorów oraz jej kluczowych menadżerów, niemniej proces wyboru osób na stanowiska Dyrektorów oraz stanowiska menedżerskie uwzględnia takie elementy, jak odpowiednie wykształcenie, doświadczenie zawodowe, kwalifikacje i kompetencje kandydatów oraz w żaden sposób nie dyskwalifikuje kandydatów ze względu na wskazane w tej zasadzie elementy polityki różnorodności.

II.Z.2. - Każdy z Dyrektorów Atlas Estates Limited deklaruje w zarządach jakich spółek zasiada, a Rada Dyrektorów rozważa taką deklarację podczas wszystkich jej posiedzeń.

II.Z.3., II.Z.5., II.Z.6., II.Z.9., II.Z.10.1, II.Z.10.2, II.Z.10.3, II.Z.10.4, II.Z.11., III.Z.1., III.Z.2., III.Z.4., IV.Z.11., V.Z.5. - Zasady dotyczące członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie mają bezpośredniego zastosowania, ponieważ w Atlas Estates Limited nie ma zarówno Zarządu, jak i Rady Nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey jest zarządzana przez jeden organ – Radę Dyrektorów.

## ATLAS ESTATES LIMITED

III.Z.5. - Zasada dotycząca członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie ma bezpośredniego zastosowania, ponieważ w Atlas Estates Limited nie ma zarówno Zarządu, jak i Rady Nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey jest zarządzana przez jeden organ – Radę Dyrektorów. W Spółce działa komitet audytu, który zdaje sprawozdanie Radzie Dyrektorów.

VI.Z.1. i VI.Z.2. - Inwestycje nieruchomościowe posiadane przez Grupę Kapitałową Atlas są zarządzane przez zewnętrzny podmiot – Grupę Atlas Management Company („AMC” albo „Zarządzający Nieruchomościami”). Głównym celem działalności AMC jest zarządzanie majątkiem oraz świadczenie usług pomocniczych na rzecz Spółki. Podpisując Umowę o Zarządzanie Nieruchomościami, Spółka starała się opracować taki pakiet wynagrodzeń, który łączyłby element wynagrodzenia za zarządzanie z wynagrodzeniem za wyniki. Takie rozwiązanie jest motywujące dla Zarządzającego Nieruchomościami i zapewnia zbieżność jego interesów z wynikami i rozwojem Spółki, a w perspektywie długoterminowej wzrost wartości dla akcjonariuszy. Szczegóły dotyczące wynagrodzeń są prezentowane przez Spółkę w raporcie rocznym.

VI.Z.3. - Ta zasada ma zastosowanie do Rady Dyrektorów, ponieważ zasada dotycząca Członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie ma bezpośredniego zastosowania, z uwagi na to, że w Atlas Estates Limited nie ma zarówno Zarządu, jak i Rady Nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey jest zarządzana przez jeden organ – Radę Dyrektorów.

VI.Z.4. - Raport na temat wynagrodzeń jest częścią rocznego raportu publikowanego przez Spółkę.

### Proces sporządzania sprawozdań finansowych

#### ZAKRES OBOWIĄZKÓW RADY DYREKTORÓW

Prawo spółek wyspy Guernsey nakłada na Radę Dyrektorów obowiązek sporządzania sprawozdań finansowych za każdy okres obrotowy. Sprawozdanie musi przedstawiać prawdziwy i rzetelny obraz sytuacji Grupy na ostatni dzień okresu obrotowego oraz wyników Grupy za dany okres obrotowy. Przy sporządzaniu sprawozdań finansowych Rada Dyrektorów ma obowiązek:

- doboru odpowiednich zasad rachunkowości i stosowania ich w sposób ciągły,
- formułowania ocen i szacunków w sposób zasadny i ostrożny,
- zapewnienia zgodności sprawozdań finansowych z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską; oraz
- sporządzania sprawozdań finansowych przy założeniu kontynuacji działalności, chyba że założenie takie byłoby niewłaściwe.

Rada Dyrektorów jest odpowiedzialna za zapewnienie, aby księgi rachunkowe były prowadzone w sposób pozwalający na przedstawienie sytuacji finansowej Grupy z odpowiednią dokładnością oraz aby sprawozdania finansowe były sporządzane zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na wyspie Guernsey. Rada Dyrektorów odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i ochronę aktywów Grupy i, co za tym idzie, za podejmowanie odpowiednich działań w celu wykrywania i zapobiegania oszustwom i innym nieprawidłowościom.

#### PODZIAŁ ODPOWIEDZIALNOŚCI I KOMPETENCJI W PROCESIE SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Grupa stawia sobie za cel stosowanie wysokich standardów ładu korporacyjnego we wszystkich istotnych obszarach prowadzonej działalności. Rada Dyrektorów oraz – w zakresie przydzielonych obowiązków – Zarządzający Nieruchomościami stosują kompleksowy system narzędzi nadzoru i kontroli oraz wymogów dotyczących sprawozdawczości, które ich zdaniem umożliwią przestrzeganie wspomnianych standardów. Systemy te są projektowane tak, aby spełniały wymogi wynikające z charakteru Spółki i jej działalności, a także umożliwiały ocenę ewentualnych możliwości i czynników ryzyka oraz zarządzanie nimi.

Za sporządzanie sprawozdań finansowych oraz raportów śródrocznych Grupy i Spółki odpowiedzialny jest departament sprawozdawczości, działający pod nadzorem Zarządzającego Nieruchomościami (Dyrektora Finansowego).

Sprawozdania Grupy są sporządzane przez zespół wysoko wykwalifikowanych pracowników departamentu kontroli i sprawozdawczości na podstawie danych księgowych opracowanych przez departament finansowy i rachunkowy. Proces ten jest nadzorowany przez członków kadry zarządzającej średniego szczebla z departamentu sprawozdawczości. Zanim sprawozdania finansowe zostaną przekazane niezależnemu biegłemu rewidentowi, podlegają one weryfikacji przez Kierownika ds. Sprawozdawczości Finansowej Grupy, a następnie przez Zarządzającego Nieruchomościami (Dyrektora Finansowego).

#### SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

Całościową odpowiedzialność za wdrożony w Grupie system kontroli wewnętrznej, którego celem jest zabezpieczenie inwestycji akcjonariuszy i wartości aktywów Grupy, oraz za ocenę jego efektywności ponoszą członkowie Rady Dyrektorów. Mechanizmy kontroli mają na celu zidentyfikowanie poszczególnych czynników ryzyka zagrażających Grupie

## ATLAS ESTATES LIMITED

oraz zarządzanie tymi czynnikami, a nie całkowite wyeliminowanie ryzyka, które mogłoby uniemożliwić Grupie osiągnięcie jej celów biznesowych. Mechanizmy kontroli wewnętrznej zostały zaprojektowane tak, aby zagwarantować Grupie wystarczającą, lecz nie absolutną, pewność uniknięcia strat oraz istotnych błędów w przekazywanych dokumentach. Wdrożenie tych mechanizmów i zarządzanie nimi zostało powierzone Zarządzającemu Nieruchomościami, a wszyscy pracownicy są na bieżąco informowani o przebiegu procesów kontroli ryzyka i obszarach ich odpowiedzialności w tym zakresie. Integralnymi elementami systemów kontroli ryzyka są: planowanie strategiczne, powierzanie określonych funkcji pracownikom o odpowiednich kwalifikacjach, bieżąca sprawozdawczość oraz monitorowanie wyników i skuteczna kontrola nakładów kapitałowych i inwestycji.

Kluczowe mechanizmy wewnętrznej kontroli ryzyka stosowane przez Grupę opierają się na kompleksowej sprawozdawczości, obejmującej wszystkie obszary działalności gospodarczej Grupy. Personel Zarządzającego Nieruchomościami odbywa comiesięczne spotkania, na których dokonuje przeglądu systemów kontroli, a także ocenia wyniki i pozycję Grupy. Oddzielnie prowadzony jest proces zarządzania ryzykiem, w którym uczestniczą członkowie Rady Dyrektorów kierownictwo wyższego szczebla Spółki i Zarządzającego Nieruchomościami. Jego celem jest identyfikacja obszarów ryzyka zagrażającego Grupie i ocena ich potencjalnego wpływu na działalność operacyjną Grupy. Informacja na temat istotnych czynników ryzyka zidentyfikowanych w procesie zarządzania ryzykiem jest przekazywana Radzie Dyrektorów, wraz z zaleceniami odnośnie działań zaradczych. Grupa korzysta z usług niezależnych podmiotów, które – stosownie do potrzeb – opracowują specjalistyczne analizy, prowadzą badania lub podejmują innego rodzaju czynności. Co najmniej raz w roku Zarządzający Nieruchomościami informuje Radę Dyrektorów o przeprowadzeniu przeglądu systemów kontroli wewnętrznej.

Podstawą funkcjonowania departamentu wewnętrznej kontroli finansowej jest zbiór jasno określonych procedur kontrolnych oraz kompleksowa struktura sprawozdawcza oparta na sprawozdaniach miesięcznych i kwartalnych. Dla poszczególnych aktywów sporządzane są szczegółowe prognozy dotyczące poziomu przychodów, przepływów pieniężnych i kapitału, które są na bieżąco aktualizowane w ciągu całego roku i weryfikowane przez Zarządzającego Nieruchomościami i Radę Dyrektorów. Umowa o Zarządzanie Nieruchomościami zawiera wyraźne wytyczne regulujące sposób przeprowadzania wszystkich transakcji dotyczących aktywów, których realizację zatwierdza Rada Dyrektorów. Zadaniem Komitetu Audytu jest ocena efektywności systemu wewnętrznej kontroli finansowej. Procesy te podlegają ocenie w regularnych odstępach czasu, a istotne problemy wykryte w trakcie oceny są przekazywane do rozpatrzenia Radzie Dyrektorów.

### Akcjonariusze posiadający znaczne 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>	40 306 170	86,03
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
<b>OGÓŁEM</b>	<b>46 767 595</b>	<b>99,82</b>

2. Właściciele faktyczni (tj. akcjonariusze, na rzecz których posiadali akcje wyżej wymienieni akcjonariusze bezpośredni) – na podstawie informacji dostarczonych Spółce przez tych akcjonariuszy zgodnie z odpowiednimi 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	36 661 145	78,25
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
<b>OGÓŁEM</b>	<b>43 122 570</b>	<b>92,04</b>

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

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

Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 46 852 014 akcji, które dają akcjonariuszom jednakowe uprawnienia. Ponadto Spółka posiada 3 470 000 akcji własnych, niedających prawa głosu.

## Prawne i statutowe ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu

Jak opisano powyżej, każda akcja uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Akcjonariusze nie podlegają co do zasady ograniczeniom w zakresie uczestnictwa w Walnych Zgromadzeniach, lecz w pewnych okolicznościach mogą podlegać ograniczeniom dotyczącym głosowania, zgodnie z Ustawą o spółkach z 2008 r. obowiązującą na wyspie Guernsey, z późn. zm. („Ustawa o Spółkach”), i Statutem Spółki. Przykładowo, niewypełnienie wynikającego ze Statutu zobowiązania do ujawnienia tożsamości osób (innych niż zarejestrowany akcjonariusz), które posiadają udział w akcjach, skutkuje zakazem głosowania (ograniczenie to zostało opisane przez Spółkę na str. 28 jako sytuacja, w której Spółka nie stosuje zasady IV.Z.5 zawartej w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”).

## Ograniczenia dotyczące przenoszenia własności papierów wartościowych Spółki

Postanowienia art. 13 Statutu przewidują pewne ograniczenia dotyczące przenoszenia własności akcji Spółki. Dyrektorzy są uprawnieni do realizacji wszelkich działań, jakie będą według swojego wyłącznego uznania uważali za właściwe w celu dopuszczenia dowolnej klasy akcji do rozliczeń w systemie Krajowego Depozytu PapierówWartościowych.

Rada Dyrektorów może, działając według swojego wyłącznego uznania oraz bez podania przyczyny, odmówić rejestracji zbycia akcji, które nie zostały w pełni opłacone lub są obciążone zastawem na rzecz Spółki, z zastrzeżeniem że w wypadku akcji notowanych nie uniemożliwi to otwartego i odpowiedniego obrotu tymi akcjami. Ponadto Rada Dyrektorów może odmówić rejestracji zbycia akcji w formie dokumentu, jeżeli:

- (i) nie zostały one w pełni opłacone;
- (ii) zbycie dotyczy więcej niż jednej klasy akcji; lub
- (iii) dokument zbycia nie został dostarczony w celu rejestracji do siedziby Spółki lub innego miejsca określonego przez Radę Dyrektorów, wraz z dokumentem akcji, których dotyczy, oraz innymi dowodami, jakich Rada Dyrektorów może zasadnie zażądać na potwierdzenie tytułu prawnego zbywcy oraz prawidłowego dokonania przez niego zbycia lub, w wypadku zbycia dokonywanego w imieniu zbywcy przez inną osobę, upoważnienia tej osoby do jego dokonania.

Rada Dyrektorów może, działając według swojego wyłącznego uznania oraz bez podania przyczyny, odmówić rejestracji przydziału lub zbycia akcji na rzecz więcej niż czterech współnabywców lub dziecka, podmiotu w upadłości albo osoby nie w pełni władz umysłowych.

Jeżeli Rada Dyrektorów odmówi rejestracji zbycia akcji, w terminie dwóch miesięcy po dniu, w którym dokument zbycia akcji został złożony w Spółce, wyśle zawiadomienie o odmowie do osoby, na rzecz której dokonano zbycia. Rejestracja zbycia akcji może zostać zawieszona w terminach oraz na okresy (nieprzekraczające 30 dni w danym roku) ustalone przez Radę Dyrektorów, ogólnie lub w stosunku do określonej klasy akcji, z zastrzeżeniem że Rada Dyrektorów nie jest upoważniona do zawieszenia rejestracji transakcji zbycia żadnych uczestniczących papierów wartościowych bez zgody operatora odpowiedniego systemu.

## Zasady powoływania i odwoływania członków Rady Dyrektorów i opis ich uprawnień

Zasady powoływania i odwoływania członków Rady Dyrektorów opisano w art. 23, 24 i 30 Statutu Spółki. Aktualna wersja Statutu Spółki jest dostępna na stronie internetowej Spółki pod adresem:

<http://www.atlasestates.pl/en/investor-relations/corporate-governance>

## UPRAWNIENIA RADY DYREKTORÓW

Rada Dyrektorów wykonuje wszystkie posiadane uprawnienia przewidziane w przepisach prawa obowiązujących na Guernsey oraz w Statucie Spółki (w szczególności w art. 27 i 28).

## UPOWAŻNIENIE RADY DYREKTORÓW DO PODEJMOWANIA DECYZJI DOTYCZĄCYCH EMISJI AKCJI SPÓŁKI

Zgodnie z postanowieniami Statutu (art. 3) niewyemitowane akcje w ramach kapitału docelowego (zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia) pozostają do dyspozycji Rady Dyrektorów, która jest bezwarunkowo upoważniona do przydzielania akcji lub praw do objęcia albo zamiany jakichkolwiek papierów wartościowych na akcje, przyznawania opcji

## ATLAS ESTATES LIMITED

lub warrantów uprawniających do objęcia takich akcji lub praw, oferowania takich akcji lub praw, a także innego rozporządzenia takimi akcjami lub prawami lub ich zbywania, na rzecz osób wybranych według uznania Rady Dyrektorów oraz na warunkach i w terminach ustalonych przez Radę Dyrektorów, z zastrzeżeniem że nie jest dozwolone przydzielenie akcji z dyskontem.

### UPOWAŻNIENIE RADY DYREKTORÓW DO PODEJMOWANIA DECYZJI DOTYCZĄCYCH UMORZENIA AKCJI SPÓŁKI

Zgodnie z art. 3.1 Statutu Rada Dyrektorów jest upoważniona do emitowania akcji, które mogą zostać umorzone, oraz ich umarzania zgodnie z warunkami ich emisji.

Ponadto, zgodnie z art. 8.4 Statutu, Rada Dyrektorów jest upoważniona do przyjęcia zasad regulujących umarzanie takich akcji.

Zgodnie z art. 3.2(b) Statutu Spółka może nabywać dowolne akcje własne, bez względu na to, czy mogą one zostać umorzone.

### Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Termin Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zwykle jest wyznaczany na dzień przypadający w okresie od czerwca do lipca. Szczegółowe informacje na temat terminu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia są podawane odrębnie, zgodnie z wymogami Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie oraz postanowieniami Statutu Spółki.

Rada Dyrektorów promuje aktywną komunikację z wszystkimi akcjonariuszami Spółki. Główną osobą do kontaktów dla akcjonariuszy jest Dyrektor Generalny Zarządzającego Nieruchomościami, który stara się odpowiadać – w formie ustnej bądź pisemnej – na wszystkie zapytania ze strony akcjonariuszy. Strona internetowa Spółki posiada funkcję umożliwiającą kierowanie zapytań do członków Rady Dyrektorów.

Częścią procesu komunikacji są także spotkania Zarządzającego Nieruchomościami ze znaczącymi akcjonariuszami, odbywające się na przestrzeni całego roku. Do uczestnictwa w tych spotkaniach zapraszani są również członkowie Rady Dyrektorów, którzy są dostępni dla akcjonariuszy, zawsze gdy ci zażyczą sobie ich obecności na spotkaniu. Zawiadomienie o zwołaniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym można zadawać pytania, jest przekazywane wszystkim akcjonariuszom z wyprzedzeniem co najmniej dwudziestu dni roboczych.

Prawa akcjonariuszy określa Prawo Guernsey i Statut Spółki.

### Wprowadzanie zmian w Statucie Spółki

Statut Spółki może być zmieniany zgodnie z postanowieniami Części IV Ustawy o Spółkach. Wszelkie zmiany Statutu Spółki wymagają specjalnej uchwały Walnego Zgromadzenia lub uchwały specjalnej akcjonariuszy sporządzonej w formie pisemnej.

Podjęcie uchwały specjalnej wymaga większości co najmniej trzech czwartych oddanych głosów (w tym oddanych przez pełnomocnika w wypadku głosowania imiennego). W wypadku uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie, zgodnie z art. 18 Statutu Spółki konieczne jest należyte przekazanie zawiadomienia o zamiarze przedstawienia propozycji danej uchwały.

Zmiana Statutu Spółki skutkująca zmianą uprawnień przysługujących posiadaczom akcji danej klasy wymaga pisemnej zgody akcjonariuszy reprezentujących trzy czwarte wartości nominalnej wyemitowanych akcji tej klasy lub uchwały specjalnej podjętej przez posiadaczy akcji tej klasy.

### Struktura i członkowie Rady Dyrektorów Spółki

W skład Rady Dyrektorów wchodzi Przewodniczący niewykonawczy oraz dwóch Dyrektorów niewykonawczych. W 2018 r. nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Rady Dyrektorów. Funkcje pełnione przez Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami są wyraźnie rozdzielone i określone w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami z 24 lutego 2006 r. Większość członków Rady Dyrektorów będących dyrektorami niewykonawczymi – pan Andrew Fox i pan Mark Chasey – to dyrektorzy niezależni, pan Guy Indig nie jest dyrektorem niezależnym. Dyrektorzy sprawują kierownictwo strategiczne oraz pełnią funkcję osób podejmujących ostateczne decyzje we wszystkich sprawach dotyczących dokonywania i zbywania inwestycji. Kierownictwo wykonawcze oraz zarządzanie bieżące należą do zadań Zarządzającego Nieruchomościami, którego rola i obowiązki są jasno określone w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami.

Oficjalnie Rada Dyrektorów spotyka się cztery razy do roku, a w międzyczasie mają miejsce regularne kontakty Rady Dyrektorów z Zarządzającym Nieruchomościami.

Oficjalny zakres spraw przeznaczonych do rozpatrzenia wyłącznie przez Radę Dyrektorów jest zatwierdzany oraz na bieżąco weryfikowany przez Radę. Kwestie te obejmują m.in.:



## ATLAS ESTATES LIMITED

- opracowywanie strategii Grupy oraz monitorowanie postępu w realizacji celów wyznaczonych kierownictwu;
- przegląd struktury kapitałów i działalności Spółki oraz zarządzania Spółką;
- ustalenie mechanizmów kontroli wewnętrznej i finansowej oraz stosowanych zasad rachunkowości;
- informowanie akcjonariuszy o celach i zamierzeniach Spółki; oraz
- zapewnienie stałego funkcjonowania w Grupie skutecznych procedur zarządzania ryzykiem.

Oficjalny zakres kwestii przeznaczonych do rozpatrzenia wyłącznie przez Radę Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami jest również zatwierdzany oraz na bieżąco weryfikowany przez Radę Dyrektorów.

Wszyscy członkowie Rady Dyrektorów mogą korzystać z doradztwa i usług Administratora Spółki oraz z pełnego i bieżącego dostępu do wszystkich istotnych informacji, których forma i jakość umożliwia im pełnienie obowiązków. Członkom Rady Dyrektorów oferuje się także pomoc w korzystaniu, w razie konieczności, z niezależnego i profesjonalnego doradztwa. Ponadto Spółka wykupiła polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności dla dyrektorów oraz członków kierownictwa Spółki.

Powołanie członka Rady Dyrektorów następuje w ramach oficjalnej procedury wyboru obejmującej całą Radę Dyrektorów. Członkowie Rady Dyrektorów powoływani są na czas nieokreślony. Co roku odwoływana jest jedna trzecia składu Rady Dyrektorów. Zgodnie z zasadami powoływania członków Rady Dyrektorów, powołanie do Rady Dyrektorów kandydatów z zewnątrz wymaga zatwierdzenia przez Radę Dyrektorów. W wypadku złożenia wniosku o zatwierdzenie, członek Rady Dyrektorów zobowiązany jest potwierdzić i wykazać, że będzie w stanie poświęcić wystarczająco dużo czasu na pełnienie obowiązków.

Rada Dyrektorów i akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

Skład osobowy Rady Dyrektorów (członkowie niewykonawczy) w roku objętym raportem przedstawiono w poniższej tabeli. W roku objętym raportem i w roku poprzednim żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki ani żadnej z jej jednostek zależnych.

---

### Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów

---

Andrew Fox	powołany 16 czerwca 2010 r.
Mark Chasey	powołany 16 czerwca 2010 r.
Guy Indig	powołany 16 czerwca 2010 r.

---

Życiorysy członków Rady Dyrektorów przedstawiono na str. 18.

Zdaniem Rady Dyrektorów powoływanie członków niewykonawczych na czas określony byłoby niewłaściwe ze względu na sposób zarządzania Spółką. Statut Spółki przewiduje jednak możliwość wymiany, na zasadzie rotacyjnej, jednej trzeciej składu Rady Dyrektorów każdego roku.

W Raporcie w sprawie wynagrodzeń na str. 35 - 36 przedstawiono szczegółowe informacje na temat wynagrodzeń i trybu powoływania członków Rady Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami. Poza wymienionymi tam osobami żaden z członków Rady Dyrektorów nie miał w ciągu roku obrotowego ani w okresie zakończonym 28 marca 2019 r. istotnych udziałów faktycznych (ang. beneficial interest) w żadnym ze znaczących kontraktów dotyczących działalności Grupy.

### KOMITETY RADY DYREKTORÓW

W skład Komitetu Audytu wchodzi wszyscy członkowie Rady Dyrektorów, a jego przewodniczącym jest Andrew Fox. Komitet zbiera się co najmniej dwa razy w roku, aby dokonać przeglądu śródrocznych i rocznych sprawozdań finansowych przed przedstawieniem ich Radzie Dyrektorów, a także analizy powołania niezależnych biegłych rewidentów, zakresu i wykonania świadczonych przez nich usług oraz otrzymanego przez nich wynagrodzenia. Komitet stosuje odpowiednie procedury zatwierdzania usług innych niż badanie sprawozdań finansowych świadczonych przez biegłych rewidentów Spółki. Biegłym rewidentom nie będą zlecane prace niezwiązane z zakresem ich podstawowych obowiązków, chyba że Spółka uzyska zapewnienie, że realizacja takich prac nie będzie odbywać się z uszczerbkiem dla niezależności i obiektywności biegłego rewidenta.

Wszyscy członkowie Rady Dyrektorów wchodzi również w skład Komitetu ds. Inwestycji, do którego zadań należy ocenianie i zatwierdzenie bądź odrzucanie propozycji inwestycyjnych zgłoszonych przez Zarządzającego Nieruchomościami. Posiedzenia Komitetu Inwestycyjnego zwoływane są stosownie do potrzeb.

Spółka nie utworzyła oddzielnego Komitetu ds. Wynagrodzeń i Komitetu ds. Mianowań, gdyż wynagrodzenie Zarządzającego Nieruchomościami określone jest w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami, natomiast kwestie mianowań należą do kompetencji Rady Dyrektorów jako całości.

## ATLAS ESTATES LIMITED

Uczestnictwo w obradach		
	Rada Dyrektorów	Komitet Audytu
Liczba posiedzeń w ciągu roku	5	4
Andrew Fox	5	3
Mark Chasey	5	4
Guy Indig	4	4

W roku objętym raportem nie odbyło się żadne posiedzenie Komitetu Inwestycyjnego, ponieważ wszystkie dyskusje i decyzje dotyczące wniosków inwestycyjnych były podejmowane na posiedzeniach Rady Dyrektorów.

### ZARZĄDZAJĄCY NIERUCHOMOŚCIAMI

Zarządzający Nieruchomościami również zobowiązał się do zachowywania najwyższych standardów ładu korporacyjnego, zgodnie z kierunkiem wytyczonym przez Radę Dyrektorów. W zakresie przydzielonych mu obowiązków, Zarządzający Nieruchomościami konsekwentnie wdraża kompleksowy system narzędzi nadzoru i kontroli oraz wymogów dotyczących sprawozdawczości, które jego zdaniem gwarantują możliwość zachowania tych standardów.

Zarządzający Nieruchomościami posiada radę dyrektorów („Rada Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami”), w której skład wchodzi dwóch dyrektorów niewykonawczych. Ponadto Zarządzający Nieruchomościami zatrudnia Dyrektora Generalnego, do którego należy bieżące zarządzanie Grupą. Oficjalny wykaz spraw zastrzeżonych do decyzji Rady Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami w związku z powierzoną mu funkcją i obowiązkami określonymi w Umowie został zatwierdzony i podlega bieżącej weryfikacji.

Rada Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami kolektywnie zatwierdza nominacje na stanowiska członków kierownictwa wyższego szczebla Zarządzającego Nieruchomościami, po czym szczegółowo informuje Spółkę o dokonanych wyborze.

### Ocena Rady Dyrektorów dotycząca systemów kontroli ryzyka, zapewnienia zgodności z przepisami prawa i zarządzania

Rada Dyrektorów pozytywnie ocenia funkcjonujące w Spółce i w Grupie systemy kontroli ryzyka, zapewnienia zgodności z przepisami prawa i zarządzania ryzykiem oraz uważa, że są one odpowiednie do wielkości Grupy i poziomu złożoności jej działalności. Rada Dyrektorów nie ma również zastrzeżeń co do poprawności działania funkcjonujących w Grupie systemów zapewnienia zgodności z przepisami prawa, ani systemu zarządzania ryzykiem, który ma dla Spółki i Grupy szczególne znaczenie.

### Ocena wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych

Przekazując inwestorom informacje poufne, bieżące i okresowe w ramach realizacji polityki informacyjnej, Rada Dyrektorów uwzględnia aktualne wymogi prawne. W ocenie Rady Dyrektorów w 2018 r. Spółka prawidłowo wykonywała swoje obowiązki informacyjne wynikające z przepisów prawa oraz postanowień Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

### Polityka działalności sponsoringowej i charytatywnej Spółki

Spółka nie prowadzi działalności sponsoringowej, charytatywnej, ani innej działalności o zbliżonym charakterze.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Raport w sprawie wynagrodzeń

Członkowie Rady Dyrektorów składają raport („Raport”) w sprawie pobieranych przez nich wynagrodzeń i wynagrodzenia Zarządzającego Nieruchomościami. Raport zawiera również szczegółowe informacje dotyczące wypłat na rzecz członków zarządów podmiotów zależnych, których funkcje pełnione są przez podmioty zewnętrzne, sporządzony zgodnie z powszechnie przyjętą praktyką.

### 1) Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów

Warunki powołania wszystkich niewykonawczych członków Rady Dyrektorów regulują członkostwo w Komitecie Audytu oraz wynagrodzenie za sprawowaną funkcję. Wysokość wynagrodzenia określa Rada Dyrektorów zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki. Wysokość wynagrodzenia podlega corocznej weryfikacji i jest uzależniona od wyników pracy poszczególnych członków Rady Dyrektorów oraz wysokości wynagrodzeń wypłacanych dyrektorom niewykonawczym podobnych spółek.

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat warunków sprawowania funkcji przez niewykonawczych członków Rady Dyrektorów w ciągu roku:

<b>Umowy o sprawowanie funkcji niewykonawczych członków Rady Dyrektorów</b>			
	<b>Data powołania</b>	<b>Okres sprawowania funkcji</b>	<b>Okres wypowiedzenia</b>
Andrew Fox	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	30 dni
Mark Chasey	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	30 dni
Guy Indig	16 czerwca 2010 r.	Nieokreślony	3 miesiące

### Wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów

Poniższa tabela przedstawia łączne wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów:

<b>Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniądze</b>	<b>2018</b>
	<b>W EUR</b>
<b>Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów</b>	
Andrew Fox (17 500 GBP)	19 500
Mark Chasey (17 500 GBP)	19 500
Guy Indig (20 000 GBP)	22 000
<b>Ogółem</b>	<b>61 000</b>
<b>Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniądze</b>	
	<b>2017</b>
	<b>W EUR</b>
<b>Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów</b>	
Andrew Fox (17 500 GBP)	20 000
Mark Chasey (17 500 GBP)	20 000
Guy Indig (20 000 GBP)	22 000
<b>Ogółem</b>	<b>62 000</b>

### 2) Wynagrodzenie Zarządzającego Nieruchomościami

#### Wynagrodzenie za zarządzanie

W zamian za świadczone usługi firma AMC otrzymuje roczne wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2% skorygowanej wartości aktywów netto na koniec poprzedniego roku (pomniejszone o niezainwestowane wpływy netto z pierwszej oferty publicznej lub późniejszych podwyższeń kapitału akcyjnego). Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. AMC naliczyła wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,2 mln EUR (w 2017 r.: 1,6 mln EUR).

Ponadto AMC przysługuje zwrot wszystkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z realizacją obowiązków wynikających z Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami (z wyłączeniem jej własnych kosztów operacyjnych).

#### Wynagrodzenie za wyniki

Podpisując Umowę o Zarządzanie Nieruchomościami, Spółka wraz z AMC uzgodniły wynagrodzenie powiązane z wynikami. Takie rozwiązanie jest motywujące dla Zarządzającego Nieruchomościami i zapewnia zbieżność jego interesów z wynikami i rozwojem działalności Atlas, a w perspektywie długoterminowej wzrost wartości dla akcjonariuszy. Umowa o Zarządzanie Nieruchomościami przewiduje formalny proces oceny wyników, który uwzględnia całościowe wyniki

## ATLAS ESTATES LIMITED

Zarządzającego Nieruchomościami jako podmiotu, a nie indywidualne wyniki poszczególnych spółek. Kryteria oceny wyników opierają się na wskaźnikach finansowych ocenianych w trakcie obowiązywania Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami. Wdrożono procedury umożliwiające ocenę sposobu wykonywania usług przez Zarządzającego Nieruchomościami, wykorzystywanych przez niego zasobów oraz wyników osiągniętych w ciągu roku.

Poza wynagrodzeniem za zarządzanie, AMC otrzymuje również wynagrodzenie za wyniki, płatne pod warunkiem że Całkowity Zwrot dla Akcjonariuszy (tj. suma kwoty, o jaką zwiększyła się skorygowana wartość aktywów netto na akcję zwykłą oraz kwoty stanowiącej sumę dywidendy i innych wypłat na akcję zwykłą, ogłoszonych lub wypłaconych w danym okresie obrotowym – wyrażony jako procent skorygowanej wartości aktywów netto na akcję zwykłą na koniec poprzedniego okresu obrotowego) w dowolnym roku przekroczy 12% (po ewentualnej korekcie mającej na celu rekompensatę za poprzednie lata, w których Całkowity Zwrot dla Akcjonariuszy był ujemny – Progowa Stopa Zwrotu). Po przekroczeniu takiego progu AMC ma prawo do wynagrodzenia w wysokości 25% kwoty, o jaką Całkowity Zwrot dla Akcjonariuszy za dany okres obrotowy przekroczy Progową Stopę Zwrotu za ten okres, pomnożonej przez skorygowaną wartość aktywów netto na koniec poprzedniego roku obrotowego, po odjęciu dywidendy za dany okres, która została lub ma zostać ogłoszona, lecz nie została jeszcze wypłacona.

W zależności od uznania Spółki, jedna trzecia kwoty wynagrodzenia za wyniki należnego AMC na mocy Umowy może być wypłacona w formie nowych akcji zwykłych, wyemitowanych na rzecz AMC po cenie równej średniemu kursowi zamknięcia akcji Spółki w okresie 45 dni poprzedzających datę emisji takich akcji.

Za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. kwota wynagrodzenia za wyniki należnego AMC wyniosła 4,1 mln EUR (2017 r.: 8,6 mln EUR).

### *Okres obowiązywania i wypowiedzenie Umowy*

Umowa o Zarządzanie Nieruchomościami miała początkowo obowiązywać przez okres siedmiu lat licząc od 24 lutego 2006 r. Ponieważ do 28 sierpnia 2012 r. Spółka nie przekazała Zarządzającemu Nieruchomościami zawiadomienia o wypowiedzeniu umowy, od dnia 24 lutego 2013 r. umowa obowiązuje na czas nieokreślony. Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron za 12-miesięcznym wypowiedzeniem.

Umowę można rozwiązać w dowolnym czasie z powodu istotnego naruszenia jej warunków przez którąkolwiek ze stron, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w ciągu 90 dni (21 dni, jeżeli naruszenie dotyczy braku płatności kwot należnych Zarządzającemu Nieruchomościami) lub w wypadku niewypłacalności którejkolwiek ze stron. Spółka może również rozwiązać Umowę, jeżeli którykolwiek z Akcjonariuszy AMC sprzeda ponad 49% swojego udziału w ACM wg stanu na dzień dopuszczenia do obrotu (chyba że sprzedaż nastąpi na rzecz określonych kategorii dozwolonych podmiotów wewnątrz Grupy) lub w wypadku gdy Akcjonariusze AMC (lub dozwolone podmioty wewnątrz Grupy) przestaną łącznie posiadać co najmniej 75% wyemitowanego kapitału akcyjnego AMC. Spółka ma również prawo wypowiedzieć umowę, jeżeli z dowolnego powodu stanie się rezydentem podatkowym Wielkiej Brytanii. W razie wypowiedzenia Umowy, Zarządzający będzie uprawniony do otrzymania wszelkich należnych (lecz niewypłaconych) wynagrodzeń lub innych należności, jak również wynagrodzenia za wyniki.

### **3) Członkowie Zarządów podmiotów zależnych**

Oprócz Zarządzającego Nieruchomościami, funkcję członków Zarządów podmiotów zależnych pełnią następujące podmioty:

- Euryton Trust Management B.V., Dorsha B.V. (reprezentująca podmioty zależne z siedzibą w Holandii), powołana na czas nieokreślony z sześciotygodniowym okresem wypowiedzenia; stałe wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 80 500 EUR (plus VAT – obejmuje również wynagrodzenie za usługi administracyjne świadczone na rzecz podmiotów zależnych);
- TMF Curacao N.V (reprezentująca Atlas Estates Antilles B.V.), powołana na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 1 500 USD;

Oprócz Zarządzającego Nieruchomościami, o którym mowa powyżej, funkcję członków Zarządów podmiotów zależnych pełnią następujące podmioty:

- Altea Management S.A. (reprezentująca podmioty zależne z siedzibą w Luksemburgu), powołana na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 6 000 EUR (plus VAT).
- Cyroman Services Limited (reprezentująca Fernwood Limited), powołana na czas nieokreślony bez zdefiniowanego okresu wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 1 400 EUR (plus VAT);

**Mark Chasey**  
Przewodniczący Rady Dyrektorów  
28 marca 2019 r.

**Andrew Fox**  
Członek Rady Dyrektorów

**Guy Indig**  
Członek Rady Dyrektorów

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Oświadczenia Rady Dyrektorów

### Oświadczenie o przyjętych zasadach rachunkowości

Rada Dyrektorów Atlas Estates Limited oświadcza, że zgodnie z jej wiedzą roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz z danymi porównywalnymi zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi standardami rachunkowości oraz przedstawia w sposób rzetelny i jasny sytuację i wyniki finansowe Grupy w okresie sprawozdawczym.

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

### Oświadczenie o wyborze biegłego rewidenta w celu przeprowadzenia corocznego badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Biegły rewident został wybrany przez Spółkę zgodnie z obowiązującymi zasadami. Firma audytorska oraz zatrudnieni w niej biegli rewidenci, którym zlecono zbadanie sprawozdania finansowego Atlas Estates Limited, spełniają kryteria gwarantujące obiektywność i niezależność sporządzanego przez nich raportu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami zawodowymi.

### Inne obowiązkowe oświadczenia

Ponieważ Spółka została utworzona poza Unią Europejską, nie jest jednostką interesu publicznego w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. oraz ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. W związku z powyższym, Spółka nie jest zobowiązana do przestrzegania:

- wymogów dotyczących zasad powoływania, składu i funkcjonowania komitetów audytu, oraz
- obowiązku zapewnienia rotacji firmy audytorskiej oraz biegłego rewidenta oraz okresu karencji zgodnie z powyższymi przepisami.

### Mark Chasey

Przewodniczący Rady Dyrektorów

### Andrew Fox

Członek Rady Dyrektorów

### Guy Indig

Członek Rady Dyrektorów

28 marca 2019 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA DLA AKCJONARIUSZY ATLAS ESTATES LIMITED

### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego spółki Atlas Estates Limited („Jednostka Dominująca”) oraz jej jednostek zależnych („Grupa”) za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r., obejmującego skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz noty objaśniające do sprawozdania finansowego, w tym podsumowanie istotnych zasad rachunkowości. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia w rzetelny i jasny sposób sytuację Grupy na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz zysku odnotowanego przez Grupę w roku zakończonym tego dnia;
- zostało sporządzone zgodnie z MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską; oraz
- zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey.

### Podstawa do wyrażenia opinii

Badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej obowiązującymi w Wielkiej Brytanii (ISAs (UK)) i obowiązującymi przepisami prawa. Nasza odpowiedzialność wynikająca z tych standardów została szczegółowo opisana w części sprawozdania pt. „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego”. Spełniamy wymogi etyczne mające zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Wielkiej Brytanii, w tym wymóg niezależności w stosunku do badanej Grupy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym Standardami Etycznymi Rady Sprawozdawczości Finansowej (Financial Reporting Council, FRC) obowiązującymi w odniesieniu do podmiotów notowanych na giełdzie. Naszym zdaniem uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

### Wnioski dotyczące kontynuacji działalności

Nie zgłaszamy żadnych zastrzeżeń, które podlegałyby ujawnieniu przez biegłego rewidenta na podstawie Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej obowiązujących w Wielkiej Brytanii i które wynikałyby z faktu, że:

- stosowanie przez członków Rady Dyrektorów zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jest niewłaściwe; lub że
- członkowie Rady Dyrektorów nie ujawnili w sprawozdaniu finansowym jakichkolwiek zidentyfikowanych istotnych elementów niepewności, na podstawie których można poddać w wątpliwość zdolność Grupy do dalszego stosowania zasady kontynuacji działalności przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji.

### Kluczowy obszar badania

Kluczowe obszary badania dotyczą kwestii, które zgodnie z naszym profesjonalnym osądem były najważniejsze w procesie badania przez nas sprawozdania finansowego za bieżący okres i obejmują zidentyfikowane przez nas, najistotniejsze ocenione ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego (niezależnie od tego, czy zostało ono spowodowane oszustwem), w tym kwestie, które miały największy wpływ na ogólną strategię badania, alokację zasobów w ramach badania oraz kierowanie działaniami zespołu przeprowadzającego badanie. Kwestia ta została poruszona w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu opinii na jego temat, jednak nie sporządzono odrębnej opinii w tej sprawie.

Wycena hotelu zlokalizowanego w Warszawie oraz nieruchomości inwestycyjnych należących do Grupy zgodnie z polityką rachunkowości Grupy 2.1 (a)

Zgodnie z informacjami podanymi w nocie 15, Grupa posiada nieruchomości hotelowe, które są ujmowane w wartości godziwej w jej sprawozdaniu finansowym. Hotel Hilton w Warszawie ma istotne znaczenie w sprawozdaniach finansowych Grupy. Ponadto, zgodnie z informacjami podanymi w nocie 16, Grupa posiada portfel nieruchomości inwestycyjnych, które są również ujmowane w wartości godziwej w sprawozdaniu finansowym Grupy.

## ATLAS ESTATES LIMITED

Ustalenie wartości godziwej nieruchomości hotelowej w Warszawie i nieruchomości inwestycyjnych stanowi kluczowy przedmiot szacunków i z tego względu uznaliśmy to za obszar istotnego ryzyka badania, wymagający szczególnej uwagi, a tym samym za kluczowy obszar badania.

W przypadku każdej wyceny konieczne jest uwzględnienie indywidualnego charakteru nieruchomości, jej lokalizacji, istniejących i przyszłych przewidywanych przepływów pieniężnych oraz porównywalnych transakcji rynkowych.

Wycena aktywów hotelowych Grupy w Warszawie wymaga dokonania istotnych osądów w odniesieniu do przyszłych prognozowanych wyników handlowych osiąganych w związku tymi aktywami oraz założeń przyjętych w ramach stosowanego modelu wyceny metodą dochodową.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy wymaga dokonania istotnych osądów w odniesieniu do wyników handlowych i/lub danych rynkowych oraz założeń dla celów wyceny, odpowiednio, metodą dochodową lub porównawczą (rynkową).

W każdym przypadku aktywa hotelowe i nieruchomości inwestycyjne są wyceniane na koniec roku zgodnie ze standardami opublikowanymi przez Królewski Instytut Rzecznawców Majątkowych (Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS) z 2017 r. (*RICS Valuation- Global Standards 2017*) lub równoważnymi metodologiami przez ekspertów zaangażowanych przez kierownictwo, którzy są niezależnymi dyplomowanymi rzeczoznawcami RICS (zob. str. 69 i 72).

### Metoda badania danego kluczowego obszaru

Przeprowadzone przez nas badanie obejmowało między innymi:

- Dokonaliśmy oceny systemu kontroli Grupy w zakresie wyceny nieruchomości pod kątem jego projektu, wdrożenia i odpowiedności. Stwierdziliśmy, że podstawowe mechanizmy kontroli polegają na wyznaczeniu odpowiednio wykwalifikowanych niezależnych ekspertów w celu wyceny całego portfela nieruchomości, oraz na procedurach, za pomocą których Grupa zapewnia przekazywanie ekspertom dokładnych danych.
- Dokonaliśmy oceny kompetencji, kwalifikacji, niezależności i obiektywności zewnętrznych rzeczoznawców zaangażowanych przez Grupę, a także przeprowadziliśmy przegląd warunków ich zatrudnienia pod kątem ewentualnych niespodziewanych ustaleń, które mogłyby mieć wpływ na wynik ich pracy.
- Otrzymaliśmy raporty z wyceny i zapoznaliśmy się z ich treścią oraz potwierdziliśmy, dla każdego aktywa z osobna, że wyceny zostały sporządzone w oparciu o metodologię odpowiednią dla ustalenia wartości bilansowej w sprawozdaniu finansowym Grupy.
- Członkowie kierownictwa naszego zespołu odbyli spotkania z ekspertami, aby lepiej zrozumieć i przedyskutować kwestie dotyczące metody wyceny i głównych założeń.
- Zbadaliśmy prawidłowość kluczowych obserwowalnych danych wejściowych stosowanych dla celów wyceny, przekazanych zewnętrznym rzeczoznawcom i przez nich wykorzystywanych. Proces ten obejmował przede wszystkim:
  - Uzgodnienie, na zasadzie próby, faktycznych przychodów z tytułu najmu i okresów najmu nieruchomości inwestycyjnych z odnośną dokumentacją pomocniczą, oraz
  - Porównanie faktycznego wzrostu przychodów, marż na działalności operacyjnej i nakładów inwestycyjnych na nieruchomości hotelowe z wielkościami prognozowanymi.
- Przeprowadziliśmy porównanie kluczowych założeń wyceny z określonymi przez nas niezależnie oczekiwaniami w zakresie wartości rynkowych i nierynkowych i zakwestionowaliśmy te założenia, w przypadku których wystąpiły znaczące odchylenia od oczekiwań. Następnie dokonaliśmy analizy wiarygodności opinii niezależnych rzeczoznawców i – w stosownych przypadkach – zweryfikowaliśmy je w oparciu o dokumentację pomocniczą. Podstawowe założenia wyceny obejmowały stopę kapitalizacji rynkowej, szacunkowe poziomy przychodów lub wysokość czynszów oraz stopy dyskontowe, które zweryfikowaliśmy w oparciu o dane rynkowe na podstawie lokalizacji i charakterystyki każdej nieruchomości.
- Zweryfikowaliśmy odpowiedność informacji ujawnionych przez Grupę w sprawozdaniu finansowym w odniesieniu do metody wyceny, głównych danych wejściowych, na których oparta została wycena oraz niepewności wyceny.

### Zasada istotności

Stosujemy koncepcję istotności przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak również przy ocenie wpływu zniekształceń. Istotność rozumiemy jako zakres, w jakim zniekształcenia, w tym pominięcia, mogą wpływać na decyzje gospodarcze podejmowane przez racjonalnie działających użytkowników na podstawie informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Należy jednak zaznaczyć, że zniekształcenia poniżej tego zakresu niekoniecznie zostaną

## ATLAS ESTATES LIMITED

uznane za nieistotne, ponieważ przy ocenie ich wpływu na sprawozdanie finansowe jako całość bierzemy również pod uwagę charakter rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz konkretne okoliczności ich wystąpienia.

Istotność dla sprawozdania finansowego Grupy jako całości została obliczona na poziomie 2 250 000 EUR na podstawie 1% aktywów ogółem (2017: 2 250 000 EUR w oparciu o 1%), w związku z tym, że Grupa jest grupą inwestycyjną i deweloperską prowadzącą działalność na bazie aktywów.

Istotność dla znaczących składników obliczana została jako 1% sumy aktywów każdego składnika (w 2017 r.: 1%).

Ustaliliśmy również, że w przypadku innych rodzajów transakcji, sald lub ujawnień dotyczących wyników handlowych zniekształcenie o wartości niższej niż istotność dla sprawozdania finansowego jako całości może mieć wpływ na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników. W rezultacie stwierdziliśmy, że istotność dla tych obszarów powinna wynosić 445.000 EUR (w 2017 r.: 354.000 EUR), co stanowi 6% zysku przed operacjami nadzwyczajnymi i opodatkowaniem (w 2017: 1% przychodów). Ten konkretny poziom istotności dotyczy tych pozycji, które mogą mieć wpływ na wyniki handlowe Grupy (czyli zysk przed opodatkowaniem z wyłączeniem zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych).

Uzgodniliśmy z Komitetem Audytu, że będziemy zgłaszać rozpoznane podczas badania zniekształcenia przekraczające 45 000 EUR (w 2017 r.: 44 500 EUR) oraz zniekształcenia w kwocie niższej od powyższego progu, w przypadku których, zgodnie z naszą opinią, zasadność zgłoszenia podyktowana jest względami jakościowymi.

### Zakres badania

W ramach przeprowadzonego przez nas badania Grupy uzyskaliśmy wiedzę na temat Grupy i jej otoczenia, w tym systemu kontroli wewnętrznej w Grupie, oraz dokonaliśmy oceny ryzyka wystąpienia istotnego zniekształcenia na poziomie Grupy.

Grupa prowadzi działalność poprzez szereg jednostek działających w Europie i stanowiących jej części składowe. Części składowe Grupy działające w Polsce, z których wiele nie jest częściami znaczącymi w ujęciu indywidualnym, zostały przez nas uznane za znaczące jako całość. Wszystkie te części składowe były przedmiotem badania prowadzonego przez podmioty wchodzące w skład naszej sieci w Polsce. Zespół prowadzący badanie Grupy był w znacznym stopniu zaangażowany w prace związane z zaplanowaniem badania i ustaleniem jego kierunków, dokonał przeglądu prac wykonanych przez audytorów realizujących badanie części składowych Grupy i uczestniczył w spotkaniu podsumowującym w Polsce.

Nieznaczące części składowe Grupy, stanowiące 10,4% łącznej wartości aktywów Grupy ogółem, podlegały badaniu zdalnemu lub określonym procedurom dotyczącym konkretnych aktywów i zobowiązań.

Czynności wymagane w związku z czynnikami ryzyka stwierdzonymi w kluczowym obszarze badania były wykonywane bezpośrednio przez zespół wyznaczony do badania sprawozdań Grupy.

### Pozostałe informacje

Za pozostałe informacje odpowiadają członkowie Rady Dyrektorów. Pozostałe informacje stanowią informacje zawarte w dokumencie zawierającym skonsolidowane sprawozdanie finansowe, inne niż sprawozdanie finansowe oraz sporządzone przez nas sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta dotyczące tego sprawozdania. O ile wyraźnie nie zaznaczono inaczej w naszym sprawozdaniu, pozostałe informacje nie zostały uwzględnione w wyrażonej przez nas opinii dotyczącej sprawozdania finansowego, ani też w żaden inny sposób przez nas poświadczone.

Zakres naszej odpowiedzialności w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego obejmuje zapoznanie się z pozostałymi informacjami i stwierdzenie na tej podstawie, czy pozostałe informacje są w istotnym stopniu niezgodne z badanym sprawozdaniem finansowym lub z naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub czy są w istotny sposób zniekształcone. W przypadku stwierdzenia takich istotnych niespójności lub widocznych istotnych zniekształceń, naszym obowiązkiem jest ustalenie, czy wystąpiło istotne zniekształcenie w sprawozdaniu finansowym lub istotne zniekształcenie pozostałych informacji. Jeżeli na podstawie przeprowadzonego badania stwierdzimy, że dodatkowe informacje zawierają istotne zniekształcenia, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym fakcie.

Nie zgłaszamy żadnych nieprawidłowości w tym względzie.

### Opinia na temat innych kwestii, o których mowa w regulacjach Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy spełniają wymogi określone w regulacjach Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie i są zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy istotnych nieprawidłowości.



# ATLAS ESTATES LIMITED

Zarząd Jednostki Dominującej i członkowie Komitetu Audytu są odpowiedzialni za przygotowanie oświadczenia o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego zgodnie z regulacjami Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

W związku z przeprowadzaniem badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym zadaniem było zapoznanie się z oświadczeniem Jednostki Dominującej o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego, które stanowi odrębną część sprawozdania z działalności Grupy.

Naszym zdaniem oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego zawiera informacje, o których mowa w § 70 ust. 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r., poz. 757, z późn. zm.).

Informacje, o których mowa w § 70 ust. 6 pkt 5 lit. c-f, h oraz i Rozporządzenia, zawarte w oświadczeniu o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego są zgodne z obowiązującymi przepisami i informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

## **Zastrzeżenia podlegające obowiązkowi ujawnienia przez biegłego rewidenta**

Nie zgłaszamy żadnych zastrzeżeń, które podlegałyby ujawnieniu przez biegłego rewidenta na podstawie Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey i które wynikałyby z faktu, iż naszym zdaniem:

- spółka nie prowadziła ksiąg rachunkowych w sposób prawidłowy; lub
- informacje przedstawione w sprawozdaniu finansowym nie są zgodne z zapisami w księgach rachunkowych; lub
- nie otrzymaliśmy wszystkich informacji i wyjaśnień, które zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem są niezbędne do przeprowadzenia przez nas badania.

## **Odpowiedzialność członków Rady Dyrektorów**

Zgodnie ze szczegółowym opisem przedstawionym w oświadczeniu dotyczącym odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów zawartym w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów”, do obowiązków członków Rady Dyrektorów należy sporządzanie sprawozdania finansowego oraz zagwarantowanie jasności i rzetelności zawartych w nim danych. Rada Dyrektorów jest odpowiedzialna również za zapewnienie kontroli wewnętrznej w zakresie, jaki uzna za niezbędny, aby sporządzone sprawozdanie finansowe nie zawierało istotnych zniekształceń spowodowanych oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe, członkowie Rady Dyrektorów odpowiadają za ocenę zdolności Grupy do kontynuacji działalności, za ujawnienie, w stosownych przypadkach, problematycznych kwestii związanych z kontynuacją działalności oraz za prowadzenie rachunkowości przy założeniu kontynuacji działalności, chyba że Rada Dyrektorów zamierza zlikwidować Grupę lub doprowadzić do zaprzestania przez nią działalności bądź też nie istnieje realna alternatywa dla likwidacji Grupy lub zaprzestania przez nią działalności.

## **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszym celem jest uzyskanie wystarczającej pewności, że sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnych zniekształceń wynikających z nadużyć lub błędów, oraz sporządzenie sprawozdania biegłego rewidenta wraz z opinią. Wystarczająca pewność oznacza wysoki poziom pewności, ale nie stanowi gwarancji, że badanie przeprowadzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej obowiązującymi w Wielkiej Brytanii wykryje każde istotne zniekształcenie. Zniekształcenia takie mogą wynikać z nadużyć lub błędów i są uważane za istotne, jeżeli można zasadnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie wpłyną na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników na podstawie informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym.

Szczegółowy opis odpowiedzialności za badanie sprawozdania finansowego został zamieszczony na stronie internetowej Rady Sprawozdawczości Finansowej (Financial Reporting Council) pod adresem: [www.frc.org.uk/auditorsresponsibilities](http://www.frc.org.uk/auditorsresponsibilities). Opis ten stanowi część naszego sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta.

## **Inne kwestie wymagające poruszenia**

Po uzyskaniu rekomendacji Rady Dyrektorów zostaliśmy wybrani przez uczestników Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w dniu 27 czerwca 2008 r. do badania sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2008 r., a następnie byliśmy ponownie przez nich wybierani na każdym kolejnym Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu. Całkowity nieprzerwany okres realizacji przez nas tego zlecenia wynosi obecnie 11 lat i obejmuje okres od 31 grudnia 2008 r. do 31 grudnia 2018 r.

## **ATLAS ESTATES LIMITED**

Nie świadczylismy na rzecz Grupy usług innych niż badanie sprawozdań finansowych, których świadczenie jest zabronione na mocy Standardów Etycznych FRC. Przeprowadzając badanie pozostaliśmy niezależni od Grupy.

Nasza opinia z badania jest zgodna z treścią dodatkowego sprawozdania sporządzonego dla Komitetu Audytu.

Przygotowaliśmy również odrębne sprawozdanie z badania jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki dominującej Atlas Estates Limited za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. Sprawozdanie to zawiera szczegółowe informacje na temat kluczowych obszarów badania sprawozdania finansowego jednostki dominującej, opis zastosowania przez nas koncepcji istotności w procesie planowania i przeprowadzenia badania, a także opis zakresu naszego badania.

### **Przeznaczenie sprawozdania**

Niniejsze sprawozdanie jest przeznaczone wyłącznie dla akcjonariuszy Jednostki Dominującej jako organu, zgodnie z art. 262 Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey. Jedyne celem przeprowadzonego przez nas badania było przedstawienie akcjonariuszom Jednostki Dominującej kwestii, które zgodnie z przepisami prawa jesteśmy zobowiązani przedstawić w sprawozdaniu biegłego rewidenta. W najszerszym zakresie dozwolonym przepisami prawa, nie przyjmujemy odpowiedzialności z tytułu przeprowadzonego przez nas badania, sporządzenia niniejszego sprawozdania oraz wyrażonych przez nas opinii wobec żadnego podmiotu z wyjątkiem Jednostki Dominującej i akcjonariuszy Jednostki Dominującej jako jej organu.

*Stuart Collins*  
*W imieniu BDO LLP, podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych*  
*Londyn, Wielka Brytania*  
*28 marca 2018 r.*

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2018 R.

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.	Nota
	w tys. EUR	w tys. EUR	
Przychody	45 037	35 435	3
Koszty operacyjne	(28 095)	(22 714)	4.1
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>16 942</b>	<b>12 721</b>	
<i>Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami</i>	<i>(6 367)</i>	<i>(10 241)</i>	
<i>Koszty administracyjne centralne</i>	<i>(551)</i>	<i>(725)</i>	
<i>Koszty związane z nieruchomościami</i>	<i>(4 360)</i>	<i>(4 685)</i>	
Koszty administracyjne	(11 278)	(15 651)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne (w tym zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 2,4 mln EUR w 2018 r.)	2 504	610	5
Pozostałe koszty operacyjne	(499)	(591)	6
Zwiększenie/(zmniejszenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych	7 022	(4 748)	16
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>14 691</b>	<b>(7 659)</b>	
Przychody finansowe (w tym umorzenie kredytu bankowego na kwotę 19,5 mln EUR w 2017 r.)	100	19 895	7
Koszty finansowe	(4 188)	(3 370)	7
Pozostałe (straty)/zyski – różnice kursowe	(1 615)	3 039	7
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	(125)	(18)	12
<b>Zysk brutto</b>	<b>8 863</b>	<b>11 887</b>	
Obciążenie podatkowe	(3 058)	(300)	8
<b>Zysk za okres</b>	<b>5 805</b>	<b>11 587</b>	
<b>Przypisany:</b>			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	5 805	11 587	
	<b>5 805</b>	<b>11 587</b>	
Podstawowy zysk na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach)	12,4	24,7	10
Rozwodniony zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	12,4	24,7	10

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 51–90 stanowią część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2018 R.

	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.	Nota
	w tys. EUR	w tys. EUR	
<b>ZYSK ZA OKRES</b>	<b>5 805</b>	<b>11 587</b>	
<b>Inne całkowite dochody:</b>			
<i>Pozycje, które nie będą przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>			
Aktualizacja wartości budynków	4 190	1 442	15
Podatek odroczony z tytułu aktualizacji wyceny	(796)	(274)	8 i 24
Ogółem	<b>3 394</b>	<b>1 168</b>	
<i>Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>			
Korekty kursowe	(2 673)	4 470	
Podatek odroczony z tytułu korekt kursowych	213	(400)	8 i 24
Ogółem	<b>(2 460)</b>	<b>4 070</b>	
<b>Inne całkowite dochody za okres (po opodatkowaniu)</b>	<b>934</b>	<b>5 238</b>	
<b>CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM ZA OKRES</b>	<b>6 739</b>	<b>16 825</b>	
<b>Całkowite dochody ogółem przypisane:</b>			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	6 739	16 825	
	<b>6 739</b>	<b>16 825</b>	

Noty zamieszczone na str. 51–90 stanowią część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 31 grudnia 2018 r.

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	
	w tys. EUR	w tys. EUR	Nota
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Wartości niematerialne	25	54	12
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne	6 893	11 112	13
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności	-	153	11
Rzeczowe aktywa trwałe	75 795	76 993	14
Nieruchomości inwestycyjne	91 625	92 187	16
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 798	10 395	24
	<b>183 136</b>	<b>190 894</b>	
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	8 958	19 625	18
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 088	3 368	19
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 443	15 006	20
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	5 054	-	15
	<b>41 543</b>	<b>37 999</b>	
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>	<b>224 679</b>	<b>228 893</b>	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(27 922)	(34 958)	21
Kredyty bankowe	(15 058)	(19 321)	22
Pochodne instrumenty finansowe	(1 359)	(625)	23
	<b>(44 339)</b>	<b>(54 904)</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Pozostałe zobowiązania	(3 224)	(3 239)	21
Kredyty bankowe	(73 965)	(74 181)	22
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(11 348)	(11 505)	24
	<b>(88 537)</b>	<b>(88 925)</b>	
<b>ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM</b>	<b>(132 876)</b>	<b>(143 829)</b>	
<b>AKTYWA NETTO</b>	<b>91 803</b>	<b>85 064</b>	

Noty zamieszczone na str. 51–90 stanowią część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 31 grudnia 2018 r.

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	Nota
	w tys. EUR	w tys. EUR	
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	25
Kapitał z aktualizacji wyceny	22 839	19 445	
Inny kapitał rezerwowy do podziału	194 817	194 817	
Kapitał rezerwowy z przeliczenia	(10 044)	(7 584)	
Niepokryta strata	(122 077)	(127 882)	
<b>Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej – kapitał własny ogółem</b>	<b>91 803</b>	<b>85 064</b>	
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	€ 2,0	€ 1,8	

Noty zamieszczone na str. 51–90 stanowią część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdanie finansowe zamieszczone na str. 43–90 zostało zatwierdzone przez Radę Dyrektorów w dniu 28 marca 2019 r. i podpisane w jej imieniu przez:

**Mark Chasey**  
Przewodniczący  
Rady Dyrektorów

**Andrew Fox**  
Członek Rady Dyrektorów

**Guy Indig**  
Członek Rady Dyrektorów

28 marca 2019 r.

## ATLAS ESTATES LIMITED

### SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny w tys. EUR	Inny kapitał rezerwowy do podziału w tys. EUR	Kapitał rezerwowy z przeliczenia w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	6 268	18 277	194 817	(11 654)	(139 469)	68 239
Zysk za okres	-	-	-	-	11 587	11 587
Inne całkowite dochody za okres	-	1 168	-	4 070	-	5 238
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>19 445</b>	<b>194 817</b>	<b>(7 584)</b>	<b>(127 882)</b>	<b>85 064</b>
Zysk za okres	-	-	-	-	5 805	5 805
Inne całkowite dochody / (strata) za okres	-	3 394	-	(2 460)	-	934
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>22 839</b>	<b>194 817</b>	<b>(10 044)</b>	<b>(122 077)</b>	<b>91 803</b>

W pozycji „Kapitał z aktualizacji wyceny” ujęte są kwoty dotyczące aktualizacji wartości budynków i podatek odroczony z tytułu aktualizacji wartości budynków. Kwoty wykazane w pozycji „Kapitał z aktualizacji wyceny” w odniesieniu do gruntów i budynków nie są zyskami zrealizowanymi i z tego powodu nie stanowią kapitału rezerwowego do podziału. Z chwilą sprzedaży aktywów, w odniesieniu do których powstały, nastąpi realizacja tych kwot i zostaną one wykazane w zyskach zatrzymanych.

W pozycji „Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji” znajdują się kwoty dotyczące umorzenia nadwyżki ceny sprzedaży akcji nad ich ceną nominalną, akcji własnych odkupionych i umorzonych lub stanowiących akcje własne oraz wypłaconej dywidendy.

„Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych” zawiera korekty kursowe oraz podatek odroczony z tytułu korekt kursowych. Ponieważ w pozycjach „Kapitał z aktualizacji wyceny” oraz „Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych” ujęte są niezrealizowane zyski i straty, pozycje te nie podlegają dystrybucji.

Noty zamieszczone na str. 51-90 stanowią część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.

	Nota	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
<b>Zysk za okres</b>		<b>5 805</b>	<b>11 587</b>
<b>Korekty:</b>			
Różnice kursowe		1 494	(3 462)
Koszty finansowe		3 828	3 078
Przychody finansowe		(41)	(399)
Obciążenie podatkowe	8	3 058	300
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	11	125	18
Rezerwa na należności		-	39
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	14	2 436	2 370
Amortyzacja wartości niematerialnych	12, 13	166	163
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	5, 16	(2 369)	-
(Zwiększenie)/zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	16	(7 022)	4 747
Odwrocenie odpisu aktualizującego wartość zapasów	4.1, 18	-	(981)
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	5, 15	(9)	(296)
Umorzenie kredytu bankowego	7, 22	-	(19 450)
		<b>7 471</b>	<b>(2 286)</b>
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>			
Zmniejszenie stanu zapasów		10 667	910
Zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		280	500
(Zmniejszenie)/ Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(4 378)	21 021
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego		(122)	1 354
		<b>6 447</b>	<b>23 785</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
		<b>13 918</b>	<b>21 499</b>
Podatek zapłacony		(2 466)	(251)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>11 452</b>	<b>21 248</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>			
Odsetki otrzymane		41	31
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	16	(2 202)	(856)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	14	(473)	(376)
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	16	9 086	-
Nabycie wartości niematerialnych– oprogramowanie komputerowe	12	(2)	(1)
Splata pożyczek przez wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności		75	295
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>6 525</b>	<b>(907)</b>



# ATLAS ESTATES LIMITED

	Nota	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
<b>Działalność finansowa*</b>			
Zapłacone odsetki i prowizje przygotowawcze od kredytów		(3 000)	(3 145)
Zaciągnięte nowe kredyty bankowe	22	3 500	23 595
Splata kredytów bankowych	22	(6 795)	(32 830)
Nowa pożyczka od akcjonariusza większościowego	27d	-	3 750
Splata pożyczki na rzecz akcjonariusza większościowego	27d	(1 950)	(5 300)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(8 245)</b>	<b>(13 930)</b>
<hr/>			
<b>Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku</b>		<b>9 732</b>	<b>6 411</b>
<hr/>			
Wpływ różnic kursowych		(295)	495
<hr/>			
<b>Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku</b>		<b>9 437</b>	<b>6 906</b>
<hr/>			
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku</b>		<b>15 006</b>	<b>8 100</b>
<hr/>			
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku</b>	<b>20</b>	<b>24 443</b>	<b>15 006</b>

\*Uzgodnienie sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla zobowiązań z tytułu działalności finansowej:

	31 grudnia 2017 r.	Zmiany pieniężne			Zmiany niepieniężne			31 grudnia 2018 r.
		Odsetki/ prowizje przygotowawcze	Zaciągnięcie nowych kredytów	Splaty	Różnice kursowe	Umorzenie kredytu		
						bankowego/ Wycena	Odsetki naliczone	
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych (krótko i długoterminowe)	93 502	(3 000)	3 500	(6 795)	(1 260)	-	3 076	86 023
Zobowiązania wobec większościowego akcjonariusza	1 950	-	-	(1 950)	-	-	-	-
Zobowiązanie finansowe z tytułu instrumentów pochodnych	625	-	-	-	(18)	752	-	1 359

## ATLAS ESTATES LIMITED

	31 grudnia 2016 r.	Zmiany pieniężne			Zmiany niepieniężne			31 grudnia 2017 r.
		Odsetki/ provizje przygotowawcze	Zaciągnięcie nowych kredytów	Spłaty	Różnice kursowe	Umorzenie kredytu bankowego/ Wycena	Odsetki naliczone	
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych (krótko i długoterminowe)	120 321	(3 145)	23 595	(32 830)	2 178	(19 450)	2 833	93 502
Zobowiązania wobec większościowego akcjonariusza	3 500	-	3 750	(5 300)	-	-	-	1 950
Zobowiązanie finansowe z tytułu instrumentów pochodnych	690	-	-	-	41	(106)	-	625

Noty zamieszczone na str. 51-90 stanowią część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.

### *Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego*

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z prawem wyspy Guernsey, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz interpretacjami Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”) przyjętymi przez Unię Europejską. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych oraz instrumentów pochodnych wykazywanych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat. Poniżej przedstawiono główne zasady rachunkowości. Zasady te zastosowano w sposób ciągły do wszystkich lat objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

Jak wskazano powyżej w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”, otoczenie gospodarcze nadal stawia przed Grupą i jej kierownictwem szereg wyzwań. Pomimo trudności Grupa odnotowała zysk za rok w wysokości 5,8 mln EUR (w porównaniu z zyskiem na poziomie 11,6 mln EUR w 2017 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 31 grudnia 2018 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 175 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 89 mln EUR (w 2017 r. odpowiednio: 174 mln EUR i 94 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.

Dokonując oceny, czy przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów wzięła pod uwagę fakt, że Grupa wykazuje zobowiązania krótkoterminowe netto w kwocie 2,8 mln EUR (2017 r.: 16,9 mln EUR).

Biorąc pod uwagę, że Grupa wykazuje zobowiązania krótkoterminowe netto, w kontekście bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym należy jednak zwrócić uwagę na następujące kwestie:

- Według prognoz, zapasy obejmujące nieruchomości deweloperskie oraz aktywa przeznaczone do sprzedaży ujęte w aktywach obrotowych według ceny nabycia/kosztu wytworzenia mają w przyszłych okresach generować przychody gotówkowe przewyższające ich wartość bilansową. Od końca roku obrotowego aktywa te, których wartość bilansowa wynosi 11 mln EUR, są przedmiotem sprzedaży za kwotę 42 mln EUR;
- Kredyt udzielony spółce Felikon w kwocie 12,4 mln EUR pozostaje niespłacony z naruszeniem umowy i jest ujmowany jako zobowiązanie z tytułu kredytów i pożyczek krótkoterminowych. Kredyt ten jest całkowicie wyodrębniony jako zobowiązanie wyłącznie tego podmiotu, natomiast Grupa jest winna spółce Felikon kwotę 6,1 mln EUR, przy czym istnieje możliwość odroczenia tej spłaty do 31 grudnia 2025 r.

W zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług Grupa wykazuje wynagrodzenie za wyniki płatne na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami. Szczegółowe informacje na ten temat przedstawione są na str. 35 i 36. Warunki wypłaty tego wynagrodzenia stanowią przedmiot konsultacji między stronami, a jego faktyczna zapłata będzie uzależniona od przepływów pieniężnych w Grupie.

Rada Dyrektorów ma świadomość, że zarządzanie płynnością Spółki było i pozostaje jednym z kluczowych priorytetów, niemniej jednak należy podkreślić, że dotychczas Spółka z powodzeniem zarządzała swoją sytuacją pieniężną i nadal będzie to czynić w sposób rozważny.

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, korzystne uzgodnienia dotyczące harmonogramu wypłaty wynagrodzenia za wyniki dla AMC oraz przyszłe finansowanie działalności Grupy.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

### **Podstawa konsolidacji**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych za okres do 31 grudnia 2018 r. Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Spółkę. Kontrola oznacza, że Spółka posiada, bezpośrednio lub pośrednio, zdolność do kierowania polityką finansową i operacyjną jednostki w celu wpływania na stopę zwrotu z inwestycji oraz posiada ekspozycję lub prawo do zmiennych zwrotów wypracowanych w wyniku zaangażowania w jednostkę będącą przedmiotem inwestycji. Jednostka zależna zostaje wyłączona z konsolidacji z chwilą utraty kontroli nad nią przez Spółkę.

Wyniki jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć nabytych lub zbytych w ciągu roku ujmowane są odpowiednio od daty faktycznego nabycia lub do daty faktycznego zbycia. Salda i obroty oraz niezrealizowane zyski dotyczące transakcji pomiędzy spółkami Grupy podlegają wyłączeniu. Dokonuje się także wyłączenia niezrealizowanych strat. W razie konieczności sprawozdania finansowe jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć są korygowane, w celu dostosowania przyjętych zasad rachunkowości do zasad stosowanych przez Grupę.

Skonsolidowana informacja finansowa jest sporządzana w euro, a kwoty przedstawiane są w tysiącach euro (tys. EUR), o ile nie wskazano inaczej.

Wspólne przedsięwzięcia są początkowo ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według ceny nabycia. W kolejnych okresach wspólne przedsięwzięcia są wykazywane metodą praw własności, tj. udział Grupy w zyskach i stratach oraz innych całkowitych dochodach po przejęciu jednostki jest wykazywany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat oraz skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów (z wyjątkiem strat przekraczających wartość inwestycji Grupy w dane wspólne przedsięwzięcie, chyba że Grupa jest zobowiązana do pokrycia tych strat).

### **Sprawozdawczość według segmentów działalności**

Informacje dotyczące segmentów działalności są przekazywane zgodnie z zasadami sprawozdawczości wewnętrznej do głównego organu odpowiedzialnego za podejmowanie decyzji operacyjnych. Głównym organem odpowiedzialnym za podejmowanie decyzji operacyjnych, który odpowiada za alokację zasobów i ocenę wyników segmentów działalności, jest Zarząd spółki Atlas Estates Limited podejmujący decyzje strategiczne.

### **Ujmowanie przychodów**

Przychody obejmują:

- (i) przychody z najmu, opłaty za media i inne wpływy od najemców oraz przychody z tytułu dostarczania usług komunalnych najemcom nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości przeznaczonych do obrotu,
- (ii) przychody z wynajmu miejsc hotelowych, sprzedaży artykułów spożywczych i napojów, oraz
- (iii) wpływy ze sprzedaży apartamentów budowanych przez Grupę.

Przychody z najmu obejmują również przychody z wynajmu powierzchni biurowych i miejsc parkingowych. Opłaty za media i inne wpływy od najemców obejmują wpływy z opłat za media oraz koszty odzyskiwalne bezpośrednio, a także wszelkie powiązane z nimi opłaty za zarządzanie, które pokrywają najemcy.

Przychody z najmu ujmowane są liniowo przez okres trwania umowy. Opłaty za media i opłaty za zarządzanie ujmowane są z chwilą, gdy odnośne koszty zostaną poniesione i naliczone. Zmiany przychodów z najmu w wyniku dostosowania wysokości czynszów do warunków rynkowych lub wzrostów związanych z okresową indeksacją ujmowane są od dnia, w którym dana korekta stała się wymagalna. Specjalne oferty promocyjne udzielane najemcom są ujmowane jako integralna część wynagrodzenia netto za korzystanie z nieruchomości, równomiernie przez okres trwania umowy najmu. Przychody z najmu i opłaty za media wykazuje się bez uwzględnienia podatku VAT i innych podatków obrotowych.

Przychody z wynajmu miejsc hotelowych i sprzedaży artykułów spożywczych i napojów ujmuje się z chwilą realizacji świadczenia lub dostarczenia produktu, bez podatku VAT i innych podatków obrotowych.

W 2018: Przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych ujmowane są po spełnieniu świadczenia w określonym momencie w czasie (tj. po przekazaniu lokalu nowym właścicielom wraz z podpisaniem aktu notarialnego).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

W 2017: Przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych są ujmowane w momencie, gdy ryzyko i korzyści związane z ich własnością przechodzą na nabywcę (tj. gdy lokal został przekazany nowemu właścicielowi po podpisaniu aktu notarialnego) oraz pod warunkiem, że na Spółce nie ciąży obowiązek podjęcia dalszych istotnych czynności na mocy umowy.

Pozostałe przychody, w tym sprzedaż usług komunalnych oraz inne przychody z opłat za zarządzanie, są wyceniane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej za towary i usługi dostarczone w toku zwykłej działalności, bez podatku VAT i innych podatków obrotowych. Przychody te wykazuje się w momencie poniesienia odnośnych kosztów.

### **Waluty obce**

Jednostkowe sprawozdania finansowe poszczególnych spółek Grupy prezentowane są w walucie głównego otoczenia ekonomicznego, w którym dana spółka działa (walucie funkcjonalnej). Dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wyniki i pozycja finansowa poszczególnych spółek Grupy wyrażane są w euro, które jest walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Transakcje w walutach innych niż waluta funkcjonalna jednostki są ujmowane po kursach wymiany obowiązujących na dzień transakcji. Na każdy dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeliczane po kursie obowiązującym na ten dzień bilansowy. Denominowane w walutach obcych pozycje niepieniężne wykazywane w wartości godziwej są przeliczane po kursie obowiązującym na dzień ustalenia wartości godziwej. Denominowane w walutach obcych pozycje niepieniężne wyceniane po koszcie historycznym nie są przeliczane.

Zyski i straty z tytułu rozliczenia pozycji pieniężnych oraz z tytułu ponownego przeliczenia pozycji pieniężnych ujmowane są w rachunku zysków i strat za dany rok obrotowy. Zyski i straty z tytułu ponownego przeliczenia pozycji niepieniężnych wykazywanych w wartości godziwej ujmowane są w rachunku zysków i strat za dany rok obrotowy, z wyjątkiem różnic powstających z tytułu ponownego przeliczenia pozycji niepieniężnych, w przypadku których zyski i straty są rozliczane bezpośrednio z kapitałem własnym lub innymi całkowitymi dochodami. W przypadku takich pozycji niepieniężnych, element zysku lub straty związany z różnicami kursowymi jest również rozliczany bezpośrednio z kapitałem własnym lub innymi całkowitymi dochodami.

W procesie konsolidacji aktywa i zobowiązania jednostek Grupy, których waluta prezentacji jest inna niż euro (przy czym waluta żadnej z tych jednostek nie jest walutą gospodarki, w której występuje hiperinflacja) są przeliczane po kursach obowiązujących na dzień bilansowy. Pozycje przychodów i kosztów przelicza się po średnim kursie za rok. Ewentualne różnice kursowe zalicza się do kapitału własnego (poprzez inne całkowite dochody są one przenoszone do kapitału z przeliczenia jednostek zagranicznych). Takie różnice ujmowane są jako przychody lub koszty okresu, w którym odnośna jednostka została zbyta.

Wartość firmy i korekty wartości godziwej powstające w związku z nabyciem jednostki zagranicznej wykazywane są jako aktywa lub zobowiązania tej jednostki i przeliczane po kursie zamknięcia, przy czym różnice kursowe są odnoszone na sprawozdanie z całkowitych dochodów.

### **Leasing**

Umowy, w ramach których Grupa jest leasingobiorcą:

Umowy leasingu operacyjnego – są to umowy leasingowe zawarte przez Grupę, na mocy których leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania aktywów. Wszelkie płatności z tytułu tego rodzaju umów ujmuje się w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres leasingu.

Umowy leasingu finansowego – są to umowy leasingowe, na mocy których Grupa przejmuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu. Leasing finansowy ujmuje się w kwotach równych wartości godziwej przedmiotu leasingu, ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu, lub w kwotach równych wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, jeżeli jest ona niższa od wartości godziwej. Każdą opłatę leasingową wykazuje się w podziale na zobowiązanie i koszty finansowe, aby uzyskać stałą stopę w stosunku do nieuregulowanego salda zobowiązań finansowych. Zobowiązania z tytułu opłat leasingowych bez uwzględnienia kosztów finansowych ujmuje się w zobowiązaniach długoterminowych i krótkoterminowych. Koszty finansowe ujmowane są w rachunku zysków i strat przez okres leasingu w taki sposób, aby uzyskać stałą okresową stopę procentową w stosunku do niespłaconego salda. Nieruchomości inwestycyjne będące przedmiotem leasingu finansowego wykazywane są według ich wartości godziwej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Długoterminowe umowy leasingu gruntów – Grupa jest leasingobiorcą jako strona długoterminowych umów leasingu gruntu, które nie skutkują przeniesieniem tytułu prawnego do gruntu na Grupę i które są klasyfikowane jako leasing operacyjny.

Koszty zakupu praw w ramach tego rodzaju umów są początkowo ujmowane w bilansie według wartości godziwej przekazanej płatności, a następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Koszty te są klasyfikowane w bilansie w pozycji „Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego - rozliczenia międzyokresowe czynne”.

W wypadku, gdy grunty będące przedmiotem leasingu operacyjnego stanowią część nieruchomości inwestycyjnej, wówczas umowę leasingu operacyjnego, na podstawie której użytkowany jest grunt, traktuje się jako leasing finansowy zgodnie z MSR 40. W związku z powyższym, w chwili zawarcia umowy przez Grupę, oblicza się wartość godziwą przyszłych opłat leasingowych i ujmuje jako zobowiązanie. Po początkowym ujęciu, w kolejnych okresach rozrachunkowych, łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych (w tym gruntów) jest przeszacowywana do wartości godziwej, a powstałą różnicę ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Długoterminowe umowy leasingu gruntów, które wykazuje się w odrębnej pozycji bilansu (tzn. te, które nie spełniają kryteriów nieruchomości inwestycyjnej), ujmowane są w rachunku zysków i strat przez okres leasingu i – w uzasadnionych wypadkach – podlegają odpisom z tytułu utraty wartości.

Umowy, w ramach których Grupa jest leasingodawcą:

Leasing operacyjny – nieruchomości wynajmowane na mocy umów leasingu operacyjnego wykazywane są w bilansie jako nieruchomości inwestycyjne.

### ***Koszty finansowania zewnętrznego***

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu lub budowie dostosowywanego składnika aktywów, którego przygotowanie do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem lub sprzedaży wymaga znacznego czasu, aktywuje się jako część ceny nabycia tego składnika aktywów aż do momentu, gdy jest on zasadniczo gotowy do użytkowania lub sprzedaży.

Wszystkie pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się w rachunku zysków i strat w roku, w którym zostały poniesione.

### ***Aktywa finansowe***

Grupa klasyfikuje aktywa finansowe do następujących kategorii: wyceniane według zamortyzowanego kosztu, wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat oraz wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Klasyfikacja dokonywana jest w momencie początkowego ujęcia i uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę biznesowego modelu zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych generowanych przez te instrumenty.

- *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat oraz aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody*

Według stanu na 31 grudnia 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. Grupa nie posiadała aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat ani aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

- *Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu*

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów jest utrzymywany w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów dla uzyskiwania umownych przepływów pieniężnych z tytułu tych aktywów; oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (nota 19) oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 20) są klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### **Zobowiązania finansowe**

#### *(a) Wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat*

Do tej kategorii zaliczane są instrumenty pochodne poza ceną (out-of-the-money). Są one wykazywane w skonsolidowanym bilansie według wartości godziwej, a wszelkie zmiany wartości godziwej są rozpoznawane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat. Grupa nie posiada ani nie emituje instrumentów pochodnych w celach spekulacyjnych, a jedynie w celu zabezpieczenia swojego ryzyka (przy czym Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń). Poza wyżej wspomnianymi pochodnymi instrumentami finansowymi, Grupa nie posiada żadnych zobowiązań przeznaczonych do obrotu ani nie zaklasyfikowała żadnych zobowiązań finansowych jako zobowiązania wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

#### *(b) Wykazywane według zamortyzowanego kosztu*

Oprocentowane kredyty bankowe oraz kredyty w rachunku bieżącym są początkowo ujmowane w wartości godziwej, pomniejszonej o bezpośrednie koszty uzyskania, a następnie wyceniane są według zamortyzowanego kosztu, przy czym odsetki naliczane są z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

### **Hierarchia wartości godziwej**

Zgodnie z MSSF 7 konieczne jest dokonanie pewnych ujawnień, które wymagają zaklasyfikowania aktywów finansowych i zobowiązań finansowych wycenianych według wartości godziwej z zastosowaniem hierarchii wartości godziwej, która uwzględnia istotność danych wejściowych wykorzystanych przy dokonaniu wyceny. Hierarchię wartości godziwej tworzą następujące poziomy:

- (a) ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1),
- (b) dane wejściowe inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla składnika aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni lub pośrednio (Poziom 2),
- (c) dane wejściowe do wyceny składnika aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (Poziom 3).

Szczegółowe informacje na temat sposobu zastosowania wyżej określonej hierarchii wartości godziwej w niniejszym sprawozdaniu finansowym znajdują się w notach 15, 16 oraz 23.

### **Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne obejmują oprogramowanie komputerowe wykorzystywane w działalności Grupy. Oprogramowanie komputerowe jest amortyzowane przez okres ekonomicznej użyteczności, wynoszący pięć lat.

### **Rzeczowe aktywa trwałe**

Grunty (z wyjątkiem gruntów będących przedmiotem umów leasingu operacyjnego) oraz budynki utrzymywane w celu ich wykorzystania w procesie świadczenia usług hotelarskich ujmowane są w bilansie według wartości przeszacowanej, stanowiącej ich wartość godziwą na dzień przeszacowania, pomniejszoną o późniejsze umorzenie i ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Przeszacowania dokonuje się w odstępach rocznych.

Jeżeli wartość składnika aktywów wzrosła wskutek przeszacowania, zwiększenie zalicza się do kapitału z aktualizacji wyceny, chyba że stanowi ono odwrócenie zmniejszenia wartości z tytułu przeszacowania tego samego składnika aktywów, które poprzednio ujęto jako koszt. W takim wypadku zwiększenie z przeszacowania ujmuje się w rachunku zysków i strat do wysokości wcześniej rozpoznanego zmniejszenia wartości. Jeżeli wartość bilansowa gruntów i budynków zmniejszyła się wskutek przeszacowania, zmniejszenie ujmuje się jako koszt w zakresie, w jakim przewyższa ono kwotę wykazaną w kapitale z aktualizacji wyceny nieruchomości jako nadwyżka z przeszacowania danego aktywa.

Odpisy amortyzacyjne dotyczące nieruchomości, których wartość została przeszacowana, ujmowane są w rachunku zysków i strat. W wypadku późniejszej sprzedaży lub wycofania z użycia nieruchomości, której wartość została przeszacowana, nadwyżkę z przeszacowania zaliczoną do kapitału z aktualizacji wyceny nieruchomości przenosi się bezpośrednio do niepodzielonego wyniku lat ubiegłych.

Urządzenia techniczne i maszyny (tj. maszyny, sprzęt biurowy, komputery) oraz środki transportu ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonego o umorzenie oraz ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową w celu rozłożenia kosztów związanych z aktywami na przestrzeni szacowanych okresów ich ekonomicznej użyteczności, które wynoszą:

Budynki Ponad 50 lat

Maszyny i urządzenia

Od 3 do 10 lat

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Środki transportu 5 lat  
Grunty nie podlegają amortyzacji.

Zyski i straty wynikające ze sprzedaży lub wycofania z użytkowania składnika aktywów ustalane są jako różnica między przychodami ze zbycia a wartością bilansową tego składnika i ujmowane są w rachunku zysków i strat.

### **Wartość firmy**

Połączenia jednostek gospodarczych rozlicza się metodą nabycia. Na dzień nabycia aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki zależnej ujmowane są według wartości godziwej na ten dzień. Ewentualną różnicę pomiędzy ceną nabycia a wartością godziwą aktywów i zobowiązań ujmuje się jako wartość firmy. Ewentualne uzyskane dyskonto ujmuje się w rachunku zysków i strat w okresie, w którym nastąpiło nabycie. Wartość firmy nie podlega amortyzacji, natomiast jest weryfikowana pod kątem utraty wartości na każdy dzień bilansowy. Politykę Grupy w zakresie ujmowania utraty wartości aktywów przedstawiono poniżej.

### **Utrata wartości aktywów**

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na utratę wartości niepieniężnych składników aktywów innych niż nieruchomości inwestycyjne. W razie stwierdzenia, że zachodzą przesłanki wskazujące na utratę wartości tych aktywów, szacuje się ich wartość odzyskiwaną. Jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną, w rachunku zysków i strat ujmuje się odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości.

Wartość odzyskiwalna aktywów ustalana jest jako ich wartość godziwa pomniejszona o koszty zbycia, nie niższa niż wartość użytkowa. Wartość godziwą składnika aktywów pomniejszoną o koszty zbycia szacuje się na podstawie niezależnej analizy jego wartości rynkowej, pomniejszonej o wszelkie koszty, które musiałyby zostać poniesione w celu realizacji tej wartości.

### **Aktywa przeznaczone do sprzedaży**

Aktywa są klasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży, jeżeli głównym sposobem odzyskania ich wartości bilansowej ma być ich sprzedaż i istnieje duże prawdopodobieństwo dokonania ich sprzedaży. Są one wykazywane według wartości bilansowej lub wartości godziwej, w zależności od tego, która z tych wartości jest niższa, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą, jeżeli wartość bilansowa tych aktywów ma być odzyskana głównie poprzez ich sprzedaż, nie zaś dalsze użytkowanie.

### **Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne to nieruchomości utrzymywane celem osiągnięcia przychodów z czynszów lub ze względu na przyrost wartości, względnie dla obydwu tych korzyści razem. Nieruchomość inwestycyjną początkowo wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Przy początkowej wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne wycenia się w wartości godziwej, ustalonej na podstawie profesjonalnej wyceny dokonywanej raz do roku, a wypadku najistotniejszych nieruchomości – raz na pół roku, na dzień bilansowy.

Na każdy dzień bilansowy różnica pomiędzy wartością bilansową nieruchomości inwestycyjnej a jej wartością godziwą na ten dzień ujmowana jest w rachunku zysków i strat jako zysk lub strata z tytułu wyceny.

### **Zapasy**

Zapasy ujmowane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub ceny sprzedaży netto, w zależności od tego, która z tych wartości jest niższa. Na cenę nabycia/koszt wytworzenia składają się bezpośrednio koszty materiałów, bezpośrednio koszty zatrudnienia, koszty odsetek związane z finansowaniem budowy oraz koszty ogólne poniesione w celu doprowadzenia zapasów do aktualnego stanu i miejsca, gdzie obecnie się znajdują. Cena sprzedaży netto odpowiada oszacowanej cenie sprzedaży pomniejszonej o szacowane koszty wykończenia oraz koszty poniesione w związku z marketingiem i sprzedażą zapasów.

### **Należności z tytułu dostaw i usług**

Należności z tytułu dostaw i usług to należności od klientów z tytułu towarów sprzedanych lub usług wykonanych w toku zwykłej działalności. Należności z tytułu dostaw i usług ujmuje się początkowo w kwocie wynagrodzenia, które jest bezwarunkowe, chyba że zawierają one istotne elementy finansowania – wówczas wyceniane są w wartości godziwej. Grupa posiada należności z tytułu dostaw i usług w celu uzyskiwania umownych przepływów pieniężnych. Po początkowym ujęciu ujmuje się je według zamortyzowanego kosztu, z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Grupa stosuje uproszczenia zgodnie z MSSF 9 do wyceny oczekiwanych strat kredytowych. Na potrzeby wyceny oczekiwanych strat kredytowych, należności z tytułu dostaw i usług grupowane są według okresu przeterminowania. Podstawą określenia oczekiwanych strat kredytowych są dane historyczne dotyczące spłat i historyczne wielkości strat kredytowych. Dane historyczne są korygowane w zależności od aktualnych i oczekiwanych czynników ryzyka kredytowego. Na tej podstawie ujęty został odpis aktualizujący, o którym mowa w nocie 19.

### ***Środki pieniężne i ich ekwiwalenty***

Na środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się salda gotówkowe, depozyty bankowe oraz inne instrumenty krótkoterminowe o wysokiej płynności, o pierwotnych terminach realizacji do trzech miesięcy, a także kredyty w rachunku bieżącym. Kredyty w rachunku bieżącym ujmowane są w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe w pozycji „kredyty bankowe”. Na potrzeby sprawozdania z przepływu środków pieniężnych, kredyty w rachunku bieżącym płatne na żądanie i stanowiące integralną część zarządzania gotówką w Grupie ujmowane są jako element środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

### ***Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania – depozyty bankowe i depozyty klientów***

Depozyty bankowe o ograniczonej możliwości dysponowania to złożone w bankach depozyty, za pomocą których Grupa zabezpieczyła swoje linie kredytowe i do których Grupa nie ma dostępu, a także depozyty klientów, do których Grupa ma dostęp, ale które zgodnie z najlepszymi praktykami traktowane są jako środki o ograniczonej możliwości dysponowania. Wszystkie takie depozyty są ujmowane w wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

### ***Zobowiązania finansowe i kapitał własny***

Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe są klasyfikowane zgodnie z przedmiotem zawartych umów. Instrument kapitałowy stanowi każda umowa dokumentująca udział w aktywach Grupy pozostały po pomniejszeniu o wszystkie zobowiązania. Na dzień 31 grudnia 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. Grupa była stroną transakcji zamiany stóp procentowych klasyfikowanej jako zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

### ***Kredyty bankowe***

Oprocentowane kredyty bankowe oraz kredyty w rachunku bieżącym są początkowo ujmowane w wartości godziwej, pomniejszonej o bezpośrednie koszty uzyskania, a następnie według zamortyzowanego kosztu. Koszty finansowe, łącznie z prowizjami płatnymi w momencie spłaty lub umorzenia, ujmowane są zgodnie z zasadą memoriałową, a w zakresie, w jakim nie zostały rozliczone w okresie, w którym powstały, zwiększają wartość bilansową instrumentu.

Renegocjując warunki istniejących umów dotyczących finansowania, Grupa ocenia, czy zmienione warunki będą stanowić jedynie modyfikację istniejącej umowy, czy też, co do zasady, spowodują jej wygaśnięcie i zastąpienie nową umową. Jeżeli przepływy pieniężne wynikające z nowych warunków umowy będą znacznie różnić się od przepływów pieniężnych wynikających z jej pierwotnych warunków, wówczas Grupa traktuje taką sytuację jako wygaśnięcie pierwotnej umowy i zastąpienie jej nową umową. W takim wypadku pierwotna kwota finansowania zostaje usunięta z bilansu i zastąpiona kwotą nowego zobowiązania, ujmowaną w wartości godziwej na podstawie przyszłych przepływów pieniężnych. Wszelkie koszty transakcyjne związane z renegocjacją warunków powiększają zysk lub stratę z tytułu zbycia instrumentu dłużnego, wykazywane w rachunku zysków i strat. Jeżeli różnica pomiędzy przepływami pieniężnymi jest nieznaczna, wówczas wszelkie różnice w wartości bieżącej zmienionych przepływów pieniężnych, łącznie z wszelkimi kosztami wynikającymi z renegocjacji warunków, zostają uwzględnione w zmienionej efektywnej stopie procentowej w okresie pozostałym do terminu zapadalności danego instrumentu dłużnego. W takim wypadku wszelkie koszty transakcyjne związane z pierwotną umową, ujmowane w bilansie Grupy, podlegają amortyzacji w okresie obowiązywania tej umowy.

### ***Zobowiązania z tytułu dostaw i usług***

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są początkowo ujmowane w wartości godziwej, a następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

### ***Instrumenty kapitałowe***

Instrumenty kapitałowe emitowane przez Spółkę księgowane są według wartości otrzymanych wpływów pomniejszonych o wszelkie bezpośrednie koszty pozyskania środków.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### **Akcje własne**

Koszt wykupu akcji własnych pomniejsza kapitał własny. Wykup lub zbycie akcji własnych nie skutkuje wykazaniem straty bądź zysku w rachunku zysków i strat.

### **Opodatkowanie**

Z dniem 1 stycznia 2008 r. uległy zmianie przepisy Guernsey dotyczące podatku dochodowego od osób prawnych. Przepisy dotyczące spółek zwolnionych z opodatkowania i spółek międzynarodowych zostały zniesione, w wyniku czego Spółka uzyskała status rezydenta dla celów podatkowych, podlegającego opodatkowaniu według stawki 0%. Opisane powyżej zmiany nie mają niekorzystnego wpływu na efektywność podatkową struktury organizacyjnej Grupy AEL.

Podatek bieżący naliczany jest w jurysdykcjach innych niż Guernsey w oparciu o roczny dochód podlegający opodatkowaniu i z zastosowaniem prawnie lub faktycznie obowiązujących stawek podatkowych. Dochód do opodatkowania różni się od zysku netto wykazywanego w rachunku zysków i strat, ponieważ jest on korygowany o pozycje przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodu w innych latach (różnice przejściowe) oraz pozycje, które nie podlegają opodatkowaniu ani nie stanowią kosztu uzyskania przychodu (różnice trwałe). Różnice przejściowe wynikają głównie z różnic pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań, a ich wartościami podatkowymi. Podatek odroczony ujmowany jest zazwyczaj w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy.

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego są rozpoznawane wyłącznie wówczas, gdy na podstawie dostępnych informacji można stwierdzić, że prawdopodobne jest osiągnięcie dochodu do opodatkowania, który będzie można pomniejszyć o przyszłe odwrócenie różnic przejściowych.

Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego nie są ujmowane, jeżeli różnice przejściowe powstają w związku z ujęciem wartości firmy lub początkowym ujęciem składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania niemającej wpływu ani na dochód do opodatkowania, ani na wynik finansowy brutto.

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego ujmowana jest w odniesieniu do dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycjami w jednostki zależne i udziałami w wspólnych przedsięwzięciach, z wyjątkiem sytuacji, w których Grupa jest w stanie kontrolować odwrócenie różnic przejściowych i prawdopodobne jest, że różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu w dającej się przewidzieć przyszłości.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego weryfikowana jest na każdy dzień bilansowy i obniżana, jeżeli przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Wycena rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego uwzględnia konsekwencje podatkowe sposobu, w jaki Spółka spodziewa się na koniec okresu sprawozdawczego odzyskać lub uregulować wartość bilansową posiadanych aktywów i zobowiązań.

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są wykazywane per saldo, jeżeli nie odnoszą się do podatków nałożonych przez ten sam organ podatkowy i nie dotyczą tego samego podmiotu podlegającego opodatkowaniu bądź różnych podmiotów podlegających opodatkowaniu, które zamierzają zrealizować składnik aktywów/rozliczyć rezerwę z tytułu podatku odroczonego jednocześnie w formie skompensowanej.

Podatek odroczony wyliczany jest z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy rezerwa zostanie rozliczona lub składnik aktywów zostanie zrealizowany. Podatek odroczony ujmowany jest rachunku zysków i strat, chyba że odnosi się do pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym. W takim przypadku podatek odroczony ujmowany jest również w kapitale własnym.

### **Dywidendy**

Ostateczna wypłata dywidendy za dany rok finansowy ujmowana jest jako zobowiązanie w roku, w którym decyzja o wypłacie dywidendy została zatwierdzona przez akcjonariuszy Spółki.

Wypłata zaliczki na poczet dywidendy ujmowana jest w roku, w którym zaliczka jest wypłacana.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### *Zmiany zasad rachunkowości wprowadzone od ostatniego okresu*

Zastosowane zasady rachunkowości i metody obliczeniowe są zgodne z zasadami i metodami przyjętymi przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.

Poniższe standardy i interpretacje wydane przez RMSR lub KIMSF zaczęły obowiązywać w bieżącym roku obrotowym i zostały przyjęte przez Grupę, nie wywierając istotnego wpływu na skonsolidowane wyniki ani pozycję finansową w bieżącym okresie sprawozdawczym:

- MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*, *Objaśnienia do MSSF 15 Przychody z umów z klientami*.

Od 1 stycznia 2018 r. Grupa stosuje standard MSSF 15, który obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub później. Zastosowanie MSSF 15 spowodowało następujące najważniejsze zmiany w zasadach rachunkowości Grupy:

- 1) Standard wprowadził pięciostopniowy model rozliczania przychodów z umów z klientami i zastąpił wszystkie wynikające z MSSF dotychczasowe wymogi w zakresie ujmowania przychodów.
- 2) Zastosowanie zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego na dzień 1 stycznia 2018 r., bez konieczności dokonania korekty przejściowej (zob. pkt 3 poniżej). Zmiany zasad (polityki) rachunkowości są zgodne z przejściem na nowy standard.
- 3) W ramach przejścia na MSSF 15 Grupa dokonała analizy kryteriów ujmowania przychodów ze sprzedaży zgodnie z MSSF 15 z uwzględnieniem specyfiki działalności Grupy. Analiza została przeprowadzona w odniesieniu do wszystkich strumieni przychodów Grupy. Stwierdzono, że zastosowanie MSSF 15 nie ma wpływu na terminy ujmowania ani na wycenę przychodów Grupy:
  - a. W odniesieniu do przychodów z nieruchomości deweloperskich, zgodnie ze standardem MSR 18 *Przychody* oraz interpretacją KIMSF 15 *Umowy dotyczące budowy nieruchomości* ryzyko i korzyści przenoszone są z chwilą podpisania aktu notarialnego po otrzymaniu wynagrodzenia. Zgodnie z MSSF 15, zobowiązanie do wykonania świadczenia powstaje z chwilą przeniesienia składnika aktywów na klienta i przejęcia nad nimi kontroli przez klienta poprzez podpisanie aktu notarialnego.
  - b. W odniesieniu do przychodów z działalności hotelarskiej, zgodnie z MSR 18 ryzyko i korzyści przenoszone są z chwilą zakończenia doby hotelowej, zakończenia zorganizowanego w hotelu wydarzenia lub konferencji, bądź otrzymania i skonsumowania produktów spożywczych przez klientów. Zgodnie z MSSF 15, Grupa uznaje, że w ten sposób spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia. W przypadku pobytu w hotelu oraz wydarzeń/konferencji trwających powyżej jednej doby, przychody nadal wyceniane są i ujmowane codziennie w trakcie spełniania przez Grupę zobowiązań do wykonania świadczenia w celu realizacji tych usług.
  - c. W przypadku przychodów z tytułu najmu są one objęte zakresem MSR17, a zatem poza zakresem MSSF15. Opłaty za usługi, opłaty za zarządzanie, opłaty za media i inne powiązane przychody z tego strumienia przychodów wchodzi w zakres MSSF15. Zgodnie z MSR 18 przychody te zostały rozpoznane jako ryzyko i korzyści przekazane klientowi zgodnie z przekazaniem towarów lub usług. Zgodnie z MSSF 15 przychody z transferu towarów będą rozpoznawane w danym momencie; a w przypadku transferu usług będą one uznawane przez pewien czas zgodnie z harmonogramem wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia przez Grupę. Zarówno dla przychodów z towarów i usług, rozpoznanie tych przychodów odpowiada momentowi ujęcia kosztów. W związku z tym wzorzec pomiaru i ujmowania przychodów tego segmentu będzie taki sam jak w przypadku MSR18.
- 4) Zgodnie z MSSF 15 przychody są ujmowane w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego - zgodnie z oczekiwaniem jednostki - będzie ona uprawniona w zamian za dobra lub usługi przekazane klientowi, w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązań do wykonania świadczenia. Wypełnienie zobowiązania do wykonania świadczenia następuje poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) na rzecz klienta. Przekazanie składnika aktywów następuje w momencie, gdy klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów (lub w trakcie uzyskiwania przez niego kontroli).

- FRS 9 *Instrumenty Finansowe*.

Grupa stosuje MSSF 9 od 1 stycznia 2018 r. bez przekształcenia danych porównawczych w drodze przyjęcia przepisów przejściowych. Od 1 stycznia 2018 r. nie dokonano żadnych korekt danych finansowych Grupy, jednak dokonano zmiany sposobu ujawniania aktywów finansowych w celu spełnienia wymogów MSSF 9. W

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

związku z tym Grupa nie stwierdziła żadnego wpływu na jej kapitały własne lub sprawozdanie z sytuacji finansowej w wyniku przyjęcia wymogów w zakresie klasyfikacji i wyceny zawartych w MSSF 9 w odniesieniu do aktywów finansowych i zobowiązań finansowych. Aktywa klasyfikowane wcześniej jako „pożyczki i należności” zostały zaklasyfikowane jako „Wyceniane według zamortyzowanego kosztu”.

Grupa stosuje uproszczone podejście do utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług. Grupa uznaje, że należności z tytułu dostaw i usług o okresie przeterminowania krótszym niż 3 miesiące zostaną spłacone w całości, ze względu na to, że zostały one w większości zabezpieczone. Grupa uznaje, że aktywa finansowe przeterminowane ponad 3 miesiące powinny zostać w całości objęte odpisem w ramach modelu oczekiwanej straty kredytowej ze względu na odnotowane straty historyczne. Przyjęcie tego modelu nie miało wpływu na poziom rezerwy na należności na dzień 1 stycznia 2018 r.

Zmiany wynikające z rachunkowości zabezpieczeń zgodnie z MSSF 9 nie dotyczą Grupy, ponieważ Grupa nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

Poniższe standardy i interpretacje wydane przez RMSR lub KIMSF nie zostały przyjęte przez Grupę, ponieważ nie mają jeszcze zastosowania w bieżącym roku obrotowym. Obecnie Grupa ocenia ich wpływ na prezentację skonsolidowanych wyników w przyszłych okresach. Do standardów i interpretacji, które mogą mieć istotny wpływ na sprawozdanie finansowe należą:

- (a) Zmiany do MSSF 9: Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r.).
- (b) KIMSF 23 *Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego* (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r.).
- (c) Zmiany do MSR 28 Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r.).
- (d) Roczne poprawki do MSSF (cykl 2015-2017), obowiązujące od 1 stycznia 2019 r. Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- (e) Zmiany do MSR 19 Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu, obowiązujące od 1 stycznia 2019 roku. Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- (f) Zmiany odniesień do Założeń Konceptyjnych zawartych w MSSF, obowiązujące od 1 stycznia 2020 roku. Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- (g) Zmiany do MSSF 3 Połączenie jednostek gospodarczych – Definicja przedsięwzięcia, obowiązujące od 1 stycznia 2020 r. Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- (h) Definicja terminu „istotny” - Zmiany do MSR 1 i MSR 8, obowiązujące od 1 stycznia 2020 r. Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.

Grupa dokonała oceny wpływu standardu MSSF 16 *Leasing* (mającego zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r.) i stwierdziła, że regulacje te nie będą miały istotnego wpływu na skonsolidowane wyniki Grupy ani na jej sytuację finansową w przyszłości.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

#### 1.1 Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe

W posiadaniu Grupy znajdują się następujące instrumenty finansowe:

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	Nota
<b>Aktywa finansowe</b>			
<b>Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>			
*Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 235	1 318	19
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 443	15 006	20
	<b>26 678</b>	<b>16 324</b>	
<b>Zobowiązania finansowe</b>			
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>			
*Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(16 553)	(15 016)	21
Kredyty i pożyczki	(89 023)	(93 502)	22
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat</b>	(1 359)	(625)	23
Pochodne instrumenty finansowe			
	<b>(106 935)</b>	<b>(109 143)</b>	

\*z wyłączeniem należności i zobowiązań niefinansowych

#### 1.2. Czynniki ryzyka finansowego

Działalność Grupy narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko kursowe, ryzyko cenowe i ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Ryzyko finansowe dotyczy takich instrumentów finansowych, jak należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, a także zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek. Zasady rachunkowości dotyczące tych instrumentów opisano powyżej.

Zarządzanie ryzykiem należy do kompetencji Zarządzającego Nieruchomościami i odbywa się zgodnie z zasadami zatwierdzonymi przez Radę Dyrektorów. Zarządzający Nieruchomościami określa i ocenia ryzyko finansowe ściśle współpracując z jednostkami operacyjnymi Grupy. Rada Dyrektorów zatwierdza pisemne zasady ogólnego zarządzania ryzykiem i nadzoruje opracowywanie zasad dotyczących poszczególnych obszarów, takich jak ryzyko kursowe czy ryzyko stopy procentowej. W zakresie realizacji zadań dotyczących oceny ryzyka Zarządzający Nieruchomościami może korzystać z usług zewnętrznego doradcy ds. zarządzania ryzykiem.

Dla kluczowej kadry kierowniczej Grupy okresowo sporządzane są raporty na temat zarządzania ryzykiem na poziomie jednostki i obszaru geograficznego.

##### (a) Ryzyko rynkowe

##### (i) Ryzyko kursowe

Grupa działa na rynkach międzynarodowych i jest narażona na ryzyko kursowe wynikające z różnych ekspozycji walutowych, głównie w euro, polskich złotych, węgierskich forintach oraz rumuńskich lejach. Ryzyko kursowe wynika z przyszłych transakcji handlowych, wykazywanych aktywów i zobowiązań pieniężnych oraz inwestycji netto w jednostki działające za granicą.

W 2018 r. kurs waluty funkcjonalnej PLN uległ niewielkiemu osłabieniu, o 3% w stosunku do roku 2017 r., kiedy odnotowano znaczny wzrost wartości złotego o 6%. Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych, za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. Grupa odnotowała stratę z tytułu różnic kursowych, wykazaną w wysokości

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1,6 mln EUR w rachunku zysków i strat (2017 r.: zysk w wysokości 3,0 mln EUR) oraz w wysokości 2,7 mln EUR w innych całkowitych dochodach (2017 r.: zysk w wysokości 4,5 mln EUR).

W roku objętym niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupa nie zawarła żadnych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym. Ryzyko kursowe jest monitorowane, a koszty i korzyści ewentualnych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym podlegają weryfikacji pod kątem oceny ich efektywności dla Grupy.

Poniższe tabele przedstawiają podsumowanie informacji na temat ekspozycji Grupy na ryzyko kursowe na dzień 31 grudnia 2018 r.

W tabelach ujęto w wartościach bilansowych aktywa i zobowiązania finansowe Grupy utrzymywane w euro, w podziale wg walut funkcjonalnych spółek, do których należą poszczególne instrumenty.

2018	PLN w tys. EUR	HUF w tys. EUR	RON w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9 265	-	238	9 503
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>9 265</b>	<b>-</b>	<b>238</b>	<b>9 503</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(9)	-	-	(9)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasing finansowy	(43 596)	(12 406)	(2 229)	(58 231)
Pochodne instrumenty finansowe	(922)	-	-	(922)
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	<b>(44 527)</b>	<b>(12 406)</b>	<b>(2 229)</b>	<b>(59 162)</b>
<b>(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto</b>	<b>(35 262)</b>	<b>(12 406)</b>	<b>(1 991)</b>	<b>(49 659)</b>

  

2017	PLN w tys. EUR	HUF w tys. EUR	RON w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 938	2	172	2 112
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>1 938</b>	<b>2</b>	<b>172</b>	<b>2 112</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(89)	-	-	(89)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasing finansowy	(45 700)	(12 905)	(2 395)	(61 000)
Pochodne instrumenty finansowe	(705)	-	-	(705)
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	<b>(46 494)</b>	<b>(12 905)</b>	<b>(2 395)</b>	<b>(61 794)</b>
<b>(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto</b>	<b>(44 556)</b>	<b>(12 903)</b>	<b>(2 223)</b>	<b>(59 682)</b>

Analizy wrażliwości przedstawione poniżej opierają się na zmianie jednego założenia przy zachowaniu pozostałych założeń niezmiennych. W praktyce taka sytuacja jest mało prawdopodobna, a zmiany niektórych założeń mogą być ze sobą skorelowane, np. zmiana stopy procentowej i kursów walutowych. Grupa zarządza ryzykiem kursowym całościowo. Analiza wrażliwości sporządzona przez kierownictwo dla ryzyka kursowego przedstawia, w jaki sposób zmiany kursów walutowych wpływają na wartość godziwą danego instrumentu finansowego lub przyszłe przepływy pieniężne związane z takim instrumentem.

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec złotego o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy byłby o 5,3 mln EUR wyższy/ 4,3 mln EUR niższy.

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec forinta węgierskiego o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy byłby o 1,3 mln EUR wyższy/ 1,0 mln EUR niższy.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec rumuńskiego leja o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy byłby o 0,3 mln EUR wyższy/ 0,2 mln EUR niższy.

### (ii) Ryzyko cenowe

Grupa jest narażona na ryzyko zmiany cen nieruchomości, wysokości czynszów za wynajem i wysokości stawek za usługi hotelowe. Grupa nie jest narażona na ryzyko rynkowe związane z instrumentami finansowymi, ponieważ nie posiada żadnych udziałowych papierów wartościowych.

### (iii) Ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych i wartości godziwej

Ryzyko stopy procentowej dla Grupy powstaje w odniesieniu do kredytów i pożyczek długoterminowych (nota 22). Kredyty o zmiennej stopie procentowej narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych.

Ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych i wartości godziwej jest okresowo monitorowane przez Zarządzającego Nieruchomościami. Zarządzający Nieruchomościami monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej w sposób dynamiczny. Analizuje on ekspozycję w zakresie wpływu zmian poziomu rynkowych stóp procentowych na sytuację finansową i przepływy pieniężne. W wyniku takich zmian mogą wzrosnąć koszty odsetkowe, a niespodziewane zmiany stóp procentowych mogą powodować zmniejszenie lub powstawanie strat. Rozważane są różne scenariusze, m.in. refinansowanie, odnowienie istniejących pozycji oraz finansowanie alternatywne i hedging. Scenariusze są okresowo weryfikowane w celu sprawdzenia, czy potencjalne maksymalne straty mieszczą się w limicie ustalonym przez kierownictwo. W roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. Grupa była stroną trzech kontraktów na zamianę stóp procentowych (IRS), zawartych w celu ograniczenia ryzyka przepływów pieniężnych i ryzyka stopy procentowej, związanego z niektórymi kredytami i pożyczkami (w 2017 r. Grupa była również stroną trzech kontraktów IRS).

Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i zobowiązania są nieoprocentowane i mają terminy płatności do jednego roku.

Analizy wrażliwości przedstawione poniżej opierają się na zmianie jednego założenia przy zachowaniu pozostałych założeń niezmiennych. W praktyce taka sytuacja jest mało prawdopodobna, a zmiany niektórych założeń mogą być ze sobą skorelowane, np. zmiana stopy procentowej i zmiana wartości rynkowych.

Wzrost/obniżenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałyby zmniejszenie/zwiększenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,1 mln EUR (2017 r.: zmniejszenie/zwiększenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,2 mln EUR).

Grupa posiada trzy zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych: z tytułu kontraktów na zamianę stóp procentowych, zaklasyfikowanych na potrzeby wyceny według wartości godziwej do poziomu 2 (zgodnie z informacjami przedstawionymi w nocie 23 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

### (b) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w odniesieniu do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz ekspozycji kredytowej wobec klientów płacących czynsz, w tym niespłaconych należności (nota 19). Ryzykiem kredytowym zarządza się na poziomie lokalnym i na poziomie Grupy. Grupa określa poziom możliwego do zaakceptowania poziomu ryzyka poprzez ustalanie limitów dla ekspozycji wobec pojedynczego kontrahenta lub grupy kontrahentów oraz dla segmentów geograficznych i branżowych. Tego rodzaju ryzyka są weryfikowane raz w roku lub częściej. Zgodnie z polityką Grupy, umowy najmu są podpisywane, o ile to możliwe, z klientami o odpowiedniej historii kredytowej. Transakcje gotówkowe zawierane są wyłącznie z instytucjami finansowymi o wysokiej wiarygodności kredytowej. Wykorzystanie limitów kredytowych jest monitorowane na bieżąco.

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe z tytułu aktywów finansowych stanowiących środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych należności jest równa wartości bilansowej tych aktywów za rok, czyli 27,5 mln EUR (w 2017 r.: 18,4 mln EUR).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Środki pieniężne są zdeponowane w niżej wymienionych bankach, których ratingi na 31 grudnia 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. przedstawiały się następująco:

Bank	Rating	2018	Bank	Rating	2017
Bank Pekao S.A.	BBB+	11 397	Bank Pekao S.A.	A-	9 896
Santander	BBB+	5 333	Bank Zachodni WBK S.A.	BBB+	2 310
ING	A-	5 623	Alpha Bank	RD	730
mBank	BBB	617	BRE Bank S.A.	BBB	556
Barcleys PLC	BBB	26	ABN AMRO (Guernsey) Ltd	A+	278
Pozostałe		1 447	Pozostałe		1 236
		<b>24 443</b>			<b>15 006</b>

Biorąc pod uwagę powyższe oraz w związku z krótkoterminowym charakterem tych inwestycji, ryzyko kredytowe wiążące się ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami ocenia się jako niskie.

### (c) Ryzyko płynności

Ostrożne zarządzanie ryzykiem płynności oznacza utrzymywanie środków pieniężnych na wystarczającym poziomie, dostępność finansowania w postaci linii kredytowych o odpowiedniej wysokości i możliwość zamknięcia pozycji. Ze względu na dynamiczny charakter działalności zarządzanych podmiotów, Zarządzający Nieruchomościami dąży do zapewnienia elastyczności finansowania poprzez utrzymanie dostępności środków pieniężnych i linii kredytowych.

Pozycja Grupy w zakresie płynności monitorowana jest przez kierownictwo w trybie cotygodniowym i weryfikowana przez Radę Dyrektorów co kwartał. Poniższa tabela przedstawia terminy zapadalności aktywów i zobowiązań finansowych.

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
<b>Aktywa finansowe – długoterminowe</b>		
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności	-	153
	-	<b>153</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności – wymagalne do jednego roku	2 865	2 976
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty – wymagalne do jednego roku	24 443	15 006
	<b>27 308</b>	<b>17 982</b>
<b>Zobowiązania finansowe – (długoterminowe kredyty i instrumenty pochodne na stopę procentową)</b>		
Od 1 roku do 2 lat	(7 332)	(5 531)
Od 2 do 5 lat	(33 773)	(37 307)
Powyżej 5 lat	(44 980)	(45 355)
	<b>(85 085)</b>	<b>(88 193)</b>
<b>Zobowiązania finansowe – krótkoterminowe</b>		
Kredyty, pożyczki i instrumenty pochodne na stopę procentową	(17 898)	(22 307)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania – wymagalne do jednego roku	(16 553)	(15 016)
	<b>(34 451)</b>	<b>(37 323)</b>

Informacje na temat obecnego statusu negocjacji kredytowych zawarte są w nocie 22 dotyczącej kredytów.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 1.3 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Za kapitał Rada Dyrektorów uznaje łączną wartość zadłużenia Grupy i jej kapitału własnego. Celem zarządzania kapitałem jest zabezpieczenie zdolności Grupy do kontynuowania działalności, tak aby mogła generować zwrot dla akcjonariuszy i korzyści dla innych interesariuszy, oraz utrzymanie optymalnej struktury kapitału dla zredukowania jego kosztu.

W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitału, Grupa może zmieniać wysokość dywidendy wypłacanej akcjonariuszom, dokonywać zwrotu kapitału akcjonariuszom, emitować nowe akcje i sprzedawać aktywa w celu redukcji zadłużenia.

Zgodnie z zasadami obowiązującymi w branży, Grupa monitoruje kapitał poprzez wskaźnik zadłużenia. Wskaźnik ten obliczany jest jako stosunek zadłużenia netto do kapitału ogółem. Zadłużenie netto wyznacza się pomniejszając łączną wartość kredytów bankowych o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Kapitał ogółem oblicza się jako sumę kapitału własnego wykazanego w skonsolidowanym bilansie i zadłużenia netto.

Długoterminowa strategia Grupy zakłada utrzymywanie dźwigni finansowej poniżej 80%, z uwagi na aktualną sytuację na rynku. Wskaźnik zadłużenia na 31 grudnia 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. przedstawiono w poniższej tabeli.

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
Kredyty bankowe ogółem	(89 023)	(93 502)
minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 443	15 006
<b>Zadłużenie netto</b>	<b>(64 580)</b>	<b>(78 496)</b>
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(91 803)	(85 064)
<b>Kapitał ogółem</b>	<b>(156 383)</b>	<b>(163 560)</b>
<b>Wskaźnik zadłużenia</b>	<b>41%</b>	<b>48%</b>

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 8,2 mln EUR (w 2017 r.: 7,1 mln EUR), dotyczące wpływów o ograniczonej możliwości dysponowania, kaucji zabezpieczających, depozytów klientów i kredytów.

### 2. Istotne szacunki i osądy księgowe

Oszacowania i osądy księgowe podlegają stałej ocenie i oparte są na doświadczeniach historycznych. Są one korygowane stosownie do aktualnych warunków rynkowych i innych czynników.

Kierownictwo dokonuje szacunków i założeń dotyczących przyszłości. Powstałe w ten sposób szacunki księgowe z definicji rzadko odpowiadają faktycznym wynikom. Poniżej przedstawiono szacunki i założenia, z którymi wiąże się znaczne ryzyko konieczności dokonania istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w następnym roku obrotowym.

#### (a) Oszacowanie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych

Przy ocenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych Zarządzający Nieruchomościami korzysta z usług wykwalifikowanych rzeczoznawców posiadających stosowne uprawnienia. Wycena wszystkich nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych jest aktualizowana raz w roku przez odpowiednio wykwalifikowanych, niezależnych rzeczoznawców. Wycena jest przeprowadzana zgodnie z ogólnie przyjętymi międzynarodowymi zasadami i procedurami wyceny. Założenia przyjmowane przez rzeczoznawców są weryfikowane przez Radę Dyrektorów i Zarządzającego Nieruchomościami pod kątem ich zasadności (więcej informacji przedstawiono w nocie 15 i 16)

#### (b) Zapasy

Podstawowa działalność Grupy polega na budowie i sprzedaży lokali mieszkaniowych. Proces uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę może trwać pewien okres czasu i okres ten powiększa czas budowy lokali. W tym czasie koszt zakupu gruntu i koszty budowy są wykazywane jako zapasy. Grupa dokonuje bieżącej weryfikacji wartości sprzedaży netto budowanych nieruchomości w stosunku do skumulowanych kosztów wykazywanych w bilansie jako zapasy.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Na potrzeby przeprowadzania tej weryfikacji, kierownictwo angażuje odpowiednio wykwalifikowanego inżyniera, którego zadaniem jest monitorowanie i kontrolowanie kosztów budowy. Wysokość poniesionych i planowanych kosztów jest porównywana z kosztami innych podmiotów działających na rynku w celu zapewnienia jak najlepszej relacji kosztów do uzyskanych korzyści. Przy zamawianiu usług budowlanych przestrzega się rygorystycznych procedur przetargowych, a koszty na poziomie lokalnym są regularnie kontrolowane. Wykwalifikowani rzeczoznawcy przeprowadzają niezależną ocenę wartości sprzedaży netto projektów deweloperskich Grupy.

### 3. Informacje dotyczące segmentów

#### 3.1 Segmenty działalności

Kierownictwo dokonało podziału prowadzonej działalności gospodarczej na segmenty w oparciu o raporty będące przedmiotem analizy wykonawczego kierownictwa Zarządzającego Nieruchomościami i wykorzystywane w procesie podejmowania decyzji strategicznych.

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.

Kierownictwo wykonawcze Zarządzającego Nieruchomościami dokonuje oceny wyników segmentów operacyjnych na podstawie rachunku zysków i strat. Wyniki podlegające ocenie uwzględniają jednorazowe koszty ponoszone w ramach segmentów, takie jak koszty restrukturyzacji, koszty prawne oraz utrata wartości, o ile jest ona wynikiem jednorazowego i odosobnionego zdarzenia. Przychody i koszty z tytułu odsetek przypisuje się do poszczególnych segmentów, ponieważ działalność generująca te pozycje jest bezpośrednio związana z nieruchomościami należącymi do danego segmentu.

Poniższa tabela stanowi podsumowanie informacji dotyczących sprawozdawczych segmentów działalności, przekazanych wykonawczemu kierownictwu Zarządzającego Nieruchomościami i obejmujących rok zakończony 31 grudnia 2018 r.:

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	9 974	14 737	20 285	41	45 037
Koszty operacyjne	(4 822)	(10 705)	(12 568)	-	(28 095)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>5 152</b>	<b>4 032</b>	<b>7 717</b>	<b>41</b>	<b>16 942</b>
Koszty administracyjne	(735)	(350)	(3 003)	(7 190)	(11 278)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>4 417</b>	<b>3 682</b>	<b>4 714</b>	<b>(7 149)</b>	<b>5 664</b>
Pozostałe przychody operacyjne	2 369	105	25	5	2 504
Pozostałe koszty operacyjne	(74)	(342)	(77)	(6)	(499)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	7 022	-	-	-	7 022
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>13 734</b>	<b>3 445</b>	<b>4 662</b>	<b>(7 150)</b>	<b>14 691</b>
Przychody finansowe	34	17	44	5	100
Koszty finansowe	(1 394)	(5)	(2 783)	(6)	(4 188)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(1 403)	53	(139)	(126)	(1 615)
Udział w stratach z wspólnych przedsiębiorstw wykazywanych metodą praw własności	-	(125)	-	-	(125)
<b>Wynik brutto segmentu</b>	<b>10 971</b>	<b>3 385</b>	<b>1 784</b>	<b>(7 277)</b>	<b>8 863</b>
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	(2 208)	(728)	(145)	23	(3 058)
<b>Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat przypadający na udziały niekontrolujące</b>					<b>5 805</b>

  

Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
<b>Aktywa segmentu sprawozdawczego</b>	107 274	17 071	97 257	-	221 602
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	3 077	3 077
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>107 274</b>	<b>17 071</b>	<b>97 257</b>	<b>3 077</b>	<b>224 679</b>
<b>Zobowiązania segmentu sprawozdawczego</b>	(57 502)	(2 436)	(59 848)	-	(119 786)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(13 090)	(13 090)
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>(57 502)</b>	<b>(2 436)</b>	<b>(59 848)</b>	<b>(13 090)</b>	<b>(132 876)</b>

  

Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
<b>Inne pozycje dotyczące segmentu</b>					
Nakłady inwestycyjne	2 202	57	398	20	2 677
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	19	-	2 403	14	2 436
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	44	117	5	166

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	10 260	5 499	19 628	48	35 435
Koszty operacyjne	(4 466)	(5 806)	(12 442)	-	(22 714)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>5 794</b>	<b>(307)</b>	<b>7 186</b>	<b>48</b>	<b>12 721</b>
Koszty administracyjne	(847)	(529)	(3 116)	(11 159)	(15 651)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>4 947</b>	<b>(836)</b>	<b>4 070</b>	<b>(11 111)</b>	<b>(2 930)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	289	7	310	4	610
Pozostałe koszty operacyjne	(142)	(306)	(48)	(95)	(591)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(4 748)	-	-	-	(4 748)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>346</b>	<b>(1 135)</b>	<b>4 332</b>	<b>(11 202)</b>	<b>(7 659)</b>
Przychody finansowe	19 536	5	351	3	19 895
Koszty finansowe	(1 261)	(13)	(2 091)	(5)	(3 370)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	2 652	(131)	173	345	3 039
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(18)	-	-	(18)
<b>Wynik brutto segmentu</b>	<b>21 273</b>	<b>(1 292)</b>	<b>2 765</b>	<b>(10 859)</b>	<b>11 887</b>
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	-	84	(376)	(8)	(300)
<b>Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>					<b>11 587</b>
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>Wynajem nieruchomości</b>	<b>Nieruchomości deweloperskie</b>	<b>Działalność hotelarska</b>	<b>Pozostałe</b>	<b>Ogółem</b>
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
<b>Aktywa segmentu sprawozdawczego</b>	105 170	29 301	93 533	-	228 004
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	889	889
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>105 170</b>	<b>29 301</b>	<b>93 533</b>	<b>889</b>	<b>228 893</b>
<b>Zobowiązania segmentu sprawozdawczego</b>	(61 332)	(14 597)	(56 250)	-	(132 179)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(11 650)	(11 650)
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>(61 332)</b>	<b>(14 597)</b>	<b>(56 250)</b>	<b>(11 650)</b>	<b>(143 829)</b>
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>Wynajem nieruchomości</b>	<b>Nieruchomości deweloperskie</b>	<b>Działalność hotelarska</b>	<b>Pozostałe</b>	<b>Ogółem</b>
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
<b>Inne pozycje dotyczące segmentu</b>					
Nakłady inwestycyjne	856	21	345	11	1 233
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	16	-	2 349	5	2 370
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	44	117	2	163

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

Przychody spoza zakresu MSSF 15 (tj. Przychody z tytułu najmu z) w wysokości 5,6 mln EUR (2017 r.: 6,0 mln EUR) są uwzględnione w wynajmie nieruchomości w powyższej analizie segmentowej.

Aktywa segmentu obejmują nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne, 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*).

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.

Koszty nieprzypisane obejmują wydatki korporacyjne.

### Analiza regionalna

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:

1. Polska,
2. Węgry,
3. Rumunia oraz
4. Bułgaria.

<b>Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>Przychody</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>Nakłady inwestycyjne</b>	<b>Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>Amortyzacja wartości niematerialnych</b>
	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>
Polska	41 781	152 600	2 508	2 299	166
Węgry	1 438	11 942	-	3	-
Bułgaria	322	2 779	-	10	-
Rumunia	1 496	15 815	169	124	-
<b>Ogółem</b>	<b>45 037</b>	<b>183 136</b>	<b>2 677</b>	<b>2 436</b>	<b>166</b>

  

<b>Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>Przychody</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>Nakłady inwestycyjne</b>	<b>Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>Amortyzacja wartości niematerialnych</b>
	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>
Polska	28 576	162 171	1 087	2 241	163
Węgry	5 091	11 787	-	2	-
Bułgaria	318	2 789	-	10	-
Rumunia	1 450	14 147	145	117	-
<b>Ogółem</b>	<b>35 435</b>	<b>190 894</b>	<b>1 232</b>	<b>2 370</b>	<b>163</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 4. Analiza kosztów

#### 4.1 Koszty operacyjne

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(10 469)	(6 421)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(9 003)	(9 010)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(1 820)	(1 503)
Koszty osobowe	(5 111)	(5 069)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(1 006)	(1 060)
Amortyzacja	(686)	(632)
(Utworzenie)/Odwrócenie odpisu aktualizującego wartość zapasów	-	981
<b>Koszty operacyjne</b>	<b>(28 095)</b>	<b>(22 714)</b>

#### 4.2 Koszty administracyjne

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przez biegłego rewidenta Grupy	(93)	(87)
Koszt innych usług realizowanych przez biegłego rewidenta Grupy:		
- Koszt badania sprawozdań finansowych jednostek zależnych Spółki zgodnie z wymogami ustawowymi	(48)	(48)
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – koszty przeglądów śródrocznych	(32)	(31)
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – usługi podatkowe	-	-
- Inne usługi służące zachowaniu zgodności z przepisami prawa	-	-
Inne usługi specjalistyczne	(190)	(114)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(6 367)	(10 241)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(505)	(763)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(952)	(1 491)
Koszty osobowe	(987)	(879)
Amortyzacja	(1 916)	(1 901)
Inne koszty administracyjne	(188)	(96)
<b>Koszty administracyjne</b>	<b>(11 278)</b>	<b>(15 651)</b>

#### 4.3 Koszty świadczeń pracowniczych

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
Wynagrodzenia i inne koszty świadczeń pracowniczych	6 102	5 938
Składki na ubezpieczenia społeczne	644	688
<b>Koszty świadczeń pracowniczych</b>	<b>6 746</b>	<b>6 626</b>
<b>Średnia liczba zatrudnionych</b>	<b>259</b>	<b>253</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 5. Pozostałe przychody operacyjne

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody z tytułu umów ubezpieczenia	10	32
Przychody z tytułu odszkodowań	-	243
Odwrocenie rezerwy na pozostałe zobowiązania	81	6
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	9	296
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych (nota 16)	2 369	-
Pozostałe	35	33
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>2 504</b>	<b>610</b>

### 6. Pozostałe koszty operacyjne

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
	w tys. EUR	w tys. EUR
Kary, odsetki i opłaty	(179)	(79)
Spisanie pozostałych należności	(6)	(293)
Pozostałe	(314)	(219)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(499)</b>	<b>(591)</b>

### 7. Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
	w tys. EUR	w tys. EUR
Odsetki od kredytów bankowych	(3 000)	(2 774)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	(752)	(262)
Pozostałe	(436)	(334)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(4 188)</b>	<b>(3 370)</b>
Umorzenie kredytu bankowego (zob. str. 11)	-	19 450
Zysk na instrumentach pochodnych na stopę procentową	-	368
Pozostałe	100	77
<b>Przychody finansowe – przychody odsetkowe</b>	<b>100</b>	<b>19 895</b>
<b>(Koszty)/ przychody finansowe bez uwzględnienia różnic kursowych – netto</b>	<b>(4 088)</b>	<b>16 525</b>
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	717	2 847
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	(1 876)	(1 840)
Zrealizowane dodatnie różnice kursowe	82	2 108
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	(538)	(76)
<b>Pozostałe zyski/ (straty) – różnice kursowe</b>	<b>(1 615)</b>	<b>3 039</b>
<b>(Koszty)/ przychody finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto</b>	<b>(5 703)</b>	<b>19 564</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 8. Obciążenie podatkowe

Działalność kontynuowana	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
Bieżący podatek od zysku za rok	(2 175)	(228)
Odroczony podatek dochodowy	(883)	(72)
<b>Obciążenie podatkowe za okres</b>	<b>(3 058)</b>	<b>(300)</b>

#### Podatek od pozycji odniesionych na kapitał własny

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
Podatek odroczone z tytułu aktualizacji wyceny	(796)	(274)
Podatek odroczone od różnic kursowych rozliczonych z kapitałem rezerwowym	213	(400)
	<b>(583)</b>	<b>(674)</b>

Wysokość opodatkowania została obliczona przy zastosowaniu standardowych stawek podatku dochodowego od osób prawnych obowiązujących w danym kraju, w którym Spółka prowadzi działalność. Różnicę pomiędzy wykazaną powyżej kwotą podatku bieżącego ogółem a kwotą obliczoną przez zastosowanie standardowych stawek podatku dochodowego od osób prawnych do zysku przed opodatkowaniem przedstawiono w poniższej tabeli:

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
<b>Zysk brutto</b>	<b>8 863</b>	<b>11 887</b>
Podatek od zysku według średniej stawki dla krajów – 18.4% (2017: 4,96%)	(1 631)	(590)
Czynniki mające wpływ na obciążenie:		
Różnice trwałe	(1 041)	(560)
- <i>Pozostałe różnice trwałe</i>	(1 041)	(560)
Straty, w odniesieniu do których w roku bieżącym nie wykazano podatku odroczonego	(277)	(316)
Odwrócenie odpisu/(odpis) aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(109)	1 166
<b>Korzyść podatkowa za rok</b>	<b>(3 058)</b>	<b>(300)</b>

Grupa posiada nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego brutto dotyczące strat w wysokości 5,4 mln EUR (w 2017 r.: 5,5 mln EUR). Terminy wygaśnięcia nierozpoznanych strat podatkowych (kwoty przedstawione z uwzględnieniem właściwych stawek podatkowych) przedstawiono w poniższej tabeli:

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
2018	-	240
2019	629	672
2020	338	323
2021	405	449
2022	497	544
2023	2 976	2 692
2024	17	17
2025	556	556
	<b>5 418</b>	<b>5 493</b>

### 9. Dywidendy

W latach zakończonych 31 grudnia 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. nie została ogłoszona wypłata dywidendy, ani też dywidenda nie była wypłacana.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 10. Zysk na akcję

Wysokość podstawowego zysku na akcję oblicza się przez podzielenie zysku po opodatkowaniu przypisanej akcjonariuszom posiadającym akcje zwykłe przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych pozostających w obrocie w danym okresie.

Poniżej przedstawiono zestawienie zysków i średnich ważonych liczb akcji przyjętych do obliczeń.

Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.	Zysk	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		W eurocentach
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	5 805	46 852 014	12,4
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>	5 805	46 852 014	12,4
Zysk skorygowany			
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>Zysk</b>	<b>Średnia ważona liczba akcji</b>	<b>Kwota na akcję</b>
<b>Działalność kontynuowana</b>	<b>w tys. EUR</b>		<b>W eurocentach</b>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	11 587	46 852 014	24,7
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>	11 587	46 852 014	24,7
Zysk skorygowany			

### 11. Wspólne przedsięwzięcia

Jak wspomniano w nocie 31, Grupa posiada 50-procentowy udział w jednostce współzależnej (na podstawie udziału procentowego posiadanych akcji/ udziałów i wynikających z nich praw głosu), która jest wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

Podstawowe informacje finansowe dotyczące wspólnego przedsięwzięcia, w którym grupa posiada 50-procentowy udział zostały przedstawione poniżej:

	31 grudnia 2018 r.	31 grudnia 2017 r.
	w tys. EUR	w tys. EUR
Aktywa trwałe	806	889
Aktywa obrotowe	4	164
Zobowiązania krótkoterminowe	(808)	(871)
Zobowiązania długoterminowe	(2)	(29)
<b>Aktywa netto</b>	<b>-</b>	<b>153</b>
<i>Powyższe kwoty obejmują:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-
Przychody	134	151
Koszty	(259)	(169)
<b>Zysk/ (strata) po opodatkowaniu</b>	<b>(125)</b>	<b>(18)</b>
<i>Powyższe kwoty obejmują:</i>		
Koszty odsetkowe	(13)	(15)
(Obciążenie podatkowe)/ korzyść podatkowa	6	(7)

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 12. Wartości niematerialne

#### Oprogramowanie komputerowe

w tys. EUR

<b>Koszt nabycia</b>	
<b>Na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	799
Zwiększenia	1
Korekty kursowe	46
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>846</b>
Zwiększenia	2
Korekty kursowe	(21)
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>827</b>
<b>Umorzenie</b>	
<b>Na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	(723)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(27)
Korekty kursowe	(42)
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>(792)</b>
Odpisy amortyzacyjne za rok	(30)
Korekty kursowe	20
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>(802)</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>25</b>
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2017 r.	54

### 13. Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne

W wyniku połączenia przedsiębiorstw w 2006 r. Grupa wykazała rozliczenia międzyokresowe czynne z tytułu leasingu operacyjnego gruntów.

#### Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego w tys. EUR

<b>Koszt nabycia</b>	
<b>Na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	12 224
Korekty kursowe	742
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>12 966</b>
Korekty kursowe	(389)
Przeniesione do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	(4 405)
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>8 172</b>
<b>Umorzenie</b>	
<b>Na dzień 1 stycznia 2017 r.</b>	(1 616)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(136)
Korekty kursowe	(102)
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>(1 854)</b>
Odpisy amortyzacyjne za rok	(136)
Korekty kursowe	56
Przeniesione do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	655
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>(1 279)</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>6 893</b>
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2017 r.	11 112

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 14. Rzeczowe aktywa trwale

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny</b>				
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	73 957	11 575	61	85 593
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	343	33	-	376
Korekty kursowe	4 630	662	2	5 294
Zbycie	(5)	-	-	(5)
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>78 925</b>	<b>12 270</b>	<b>63</b>	<b>91 258</b>
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	393	80	-	473
Korekty kursowe	(2 641)	(353)	(1)	(2 995)
Aktualizacja wyceny	2 438	-	-	2 438
Przeniesione do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	-	(1 304)	-	(1 304)
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>79 115</b>	<b>10 693</b>	<b>62</b>	<b>89 870</b>
<b>Umorzenie</b>				
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	(4 962)	(7 272)	(58)	(12 292)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 757)	(612)	(1)	(2 370)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 738	-	-	1 738
Korekty kursowe	(934)	(410)	(2)	(1 346)
Zbycie	5	-	-	5
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>(5 910)</b>	<b>(8 294)</b>	<b>(61)</b>	<b>(14 265)</b>
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 761)	(674)	(1)	(2 436)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 761	-	-	1 761
Korekty kursowe	625	239	1	865
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>(5 285)</b>	<b>(8 729)</b>	<b>(61)</b>	<b>(14 075)</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>73 830</b>	<b>1 964</b>	<b>1</b>	<b>75 795</b>
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2017 r.	73 015	3 976	2	76 993

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 31 grudnia 2018 r. i 31 grudnia 2017 r. stanowiły Hotel Hilton w Warszawie oraz hotel Golden Tulip w Bukareszcie. Hotele zostały wycenione według stanu na 31 grudnia 2018 r. przez firmę Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., Chartered Surveyors, pełniącą funkcję zewnętrznego rzeczoznawcy. Wycenę przeprowadzono według wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie ze Standardami Wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS Appraisal and Valuation Standards). Wyniki wyceny:

- korekty aktualizacyjne (po odliczeniu odnośnego podatku odroczonego) zostały ujęte w pozycji „Kapitał z aktualizacji wyceny” w kapitale własnym (str. 42);
- korekty z tytułu utraty wartości zostały odniesione na „Pozostałe koszty operacyjne”/ odwrócenie korekt z tytułu utraty wartości zostało odniesione na „Pozostałe przychody operacyjne” (nota 5).

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:

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	75 600	72 000
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	396	344
Zysk ujęty/(strata ujęta) w innych całkowitych dochodach	4 190	1 442
Zysk ujęty w pozostałych kosztach operacyjnych	9	296
Odpisy amortyzacyjne za rok	(2 403)	(2 349)
Korekty kursowe	(2 092)	3 867
<b>Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)</b>	<b>75 700</b>	<b>75 600</b>

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:

Wartość nieruchomości Zastosowane metody wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Metoda dochodowa  Do wyceny zastosowano metodologię DCF.	Końcowa stopa kapitalizacji (6,75% - 8,5%)  Stopa dyskonta (9,75%- 11,6%)	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 75,7 mln EUR (31 grudnia 2017 r.: 75,6 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia określonych kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 51,1 mln EUR (31 grudnia 2017 r.: 50,0 mln EUR) (nota 22).

Gdyby wartość budynków ustalono metodą kosztu historycznego, kwoty przedstawiałyby się następująco:

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
Koszt nabycia	78 659	80 899
Umorzenie	(20 270)	(19 134)
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>58 389</b>	<b>61 765</b>

### 15. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

W dniu 22 listopada 2018 r. Grupa podjęła decyzję o zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży działki Atlas Estates Tower za kwotę 147 mln PLN (równowartość 34 mln EUR) na rzecz osoby trzeciej. Finalizacja tej transakcji przewidywana jest na wrzesień 2019 r. (więcej informacji na str. 22).

Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
<b>Aktywa:</b>		
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego - czynne rozliczenia międzyokresowe	3 750	-
Rzeczowe aktywa trwałe	1 304	-
<b>Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>5 054</b>	<b>-</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
Na początek roku	-	-
Przeniesienia	5 054	-
<b>Na koniec roku</b>	<b>5 054</b>	<b>-</b>

### 16. Nieruchomości inwestycyjne

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
Na początek roku	92 187	91 918
Zbycie nieruchomości (budynek biurowy Sadowa)	(7 149)	-
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	2 202	856
Różnice kursowe	(2 635)	4 163
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego	(2)	(2)
(Zmniejszenie)/zwiększenie wartości godziwej	7 022	(4 748)
<b>Na koniec roku</b>	<b>91 625</b>	<b>92 187</b>

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy na dzień 31 grudnia 2018 r. została określona na podstawie wyceny przeprowadzonej na ten dzień:

- 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 Takarek Ingatlan Zrt (*poprzednio FHB Ingatlan Zrt*), zewnętrznego niezależnego rzeczoznawcę posiadającego stosowne uprawnienia oraz doświadczenie w aktualnej wycenie nieruchomości w miejscu, gdzie znajdują się nieruchomości Grupy.

Wycenę 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:

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	92 187	91 918
Nabycie	2 202	856
Zbycie – pozostałe	(7 151)	(2)
Niezrealizowana zmiana wartości godziwej	7 022	(4 748)
Niezrealizowane różnice kursowe	(2 635)	4 163
<b>Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)</b>	<b>91 625</b>	<b>92 187</b>

Wartość początkowa nieruchomości inwestycyjnych w Rumunii została wyznaczona przy użyciu metody porównawczej (rynkowej), przez odniesienie do cen sprzedaży notowanych na rynku i zrealizowanych w ostatnim czasie transakcji na warunkach rynkowych. Wartości początkowe nieruchomości zostały skorygowane poprzez zmianę przyjętego okresu realizacji transakcji na zwykłych warunkach pomiędzy zainteresowanymi stronami, w celu ustalenia wartości godziwej odpowiadającej obecnym warunkom rynkowym, co skutkowało obniżeniem wyceny o 55%-60% (w 2017 r.: o 60%).

Wycena ustalana jest na podstawie zakładanych okresów realizacji transakcji na zwykłych warunkach trwających 6 miesięcy, tak jak w roku poprzednim, nie zaś 18 miesięcy, tak jak w przypadku dotychczasowych wycen, i uwzględnia czynniki opisane poniżej:

- ograniczony dostęp do finansowania inwestycji deweloperskich w Rumunii,

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- niewielka liczba inwestorów zainteresowanych lokowaniem środków w aktywa w Rumunii, ograniczanie przez spółki deweloperskie działające na rynku rumuńskim liczby planowanych projektów i ich większe zainteresowanie już zaplanowanymi inwestycjami niż nabywaniem nowych aktywów,
- realizacja przez aktywnych inwestorów strategii oportunistycznych – inwestowanie w nieruchomości sprzedawane przez właścicieli w sytuacji przymusu.

Istnieje ryzyko, że rzeczywista cena sprzedaży tych nieruchomości może się istotnie różnić od wartości zaprezentowanych w sprawozdaniach finansowych.

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:

Wartość nieruchomości Zastosowane metody wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
<p>Metoda dochodowa (Łączna wartość nieruchomości na dzień 31 grudnia 2018 r.: 73,1 mln EUR)</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% - 9,25%)</p> <p>Końcowa stopa zwrotu (7% - 8.25%)</p> <p>Okresy niewykorzystania powierzchni pod wynajem (9 miesięcy)</p> <p>Czynsz – szacowany indywidualnie dla każdej nieruchomości/każdego typu lokalu (12,5 EUR/m<sup>2</sup> - 35 EUR/m<sup>2</sup>)</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 (Łączna wartość nieruchomości na dzień 31 grudnia 2018 r.: 18,5 mln EUR)</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"> <li>✓ Powierzchnia (15% - 20%)</li> <li>✓ Lokalizacja (5%)</li> <li>✓ Rabat negocjacyjny (10%-20%)</li> </ul>	<p>Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.</p>

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. 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 80,7 mln EUR (w 2017 r.: 81,3 mln EUR) ustanowiono zastawy tytułem zabezpieczenia określonych kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

Przychody Grupy z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (wszystkie te nieruchomości wynajmowane są na zasadzie leasingu operacyjnego) wyniosły 10,0 mln EUR (w 2017 r.: 10,3 mln EUR). Bezpośrednie koszty operacyjne, w tym koszty napraw i utrzymania, związane z nieruchomościami inwestycyjnymi, które generowały przychody z najmu, wyniosły 5,5 mln EUR (w 2017 r.: 4,5 mln EUR).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

*Zbycie budynku biurowego Sadowa*

W dniu 11 grudnia 2018 r. Grupa dokonała zbycia budynku biurowego Sadowa:

	w tys. EUR
Wpływy ze sprzedaży	9 086
Wartość księgowa sprzedanej nieruchomości	(7 149)
Odpis zobowiązań (dotyczących przyszłych opłat z tytułu użytkowania wieczystego)	432
<b>Zysk ze zbycia nieruchomości Sadowa (nota 5)</b>	<b>2 369</b>

### 17. Należności z tytułu umów leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

Grupa prowadzi wynajem nieruchomości inwestycyjnych na podstawie niepodlegających rozwiązaniu umów leasingu operacyjnego. Te umowy leasingowe przewidują różne okresy obowiązywania, różne klauzule rewaloryzacyjne i różne prawa w zakresie możliwości przedłużenia umowy.

Przyszłe łączne minimalne wpływy z tytułu płatności leasingowych w ramach niepodlegających rozwiązaniu umów leasingu operacyjnego przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
Do 1 roku	8 465	7 651
Od 1 roku do 5 lat	19 746	19 086
Powyżej 5 lat	3 494	3 991
<b>Ogółem</b>	<b>31 705</b>	<b>30 728</b>

### 18. Zapasy

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
Grunty pod inwestycje	5 144	5 285
Nakłady budowlane	353	352
Zakończone inwestycje	2 314	12 803
Zapasy – hotele	1 147	1 185
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>8 958</b>	<b>19 625</b>

W trakcie roku na koszty operacyjne w rachunku zysków i strat odniesiono zapasy w wysokości 10,5 mln EUR (w 2017 r.: 6,4 mln EUR). W 2018 r. w rachunku zysków i strat tytułem odwrócenia odpisu aktualizującego wartość zapasów rozpoznano 0 mln EUR (w 2017 r.: 1,0 mln EUR), natomiast tytułem odpisów aktualizujących wartość zapasów rozpoznano 0 mln EUR (w 2017 r.: 0 mln EUR). Na dzień 31 grudnia 2018 r. wartość zapasów ujmowanych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży wyniosła 0,5 mln EUR (w 2017 r.: 0,5 mln EUR).

Za rok zakończony 31 grudnia 2018 r., koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 0 tys. EUR (31 grudnia 2017 r.: 65 tys. EUR), bezpośrednio związane z budową dostosowywanych aktywów, aktywowano jako koszty zapasów do czasu, gdy aktywa te staną się zasadniczo gotowe do użytku lub sprzedaży.

#### *Apartamenty Nakielska - przedwstępna umowa sprzedaży*

W dniu 31 stycznia 2019 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży inwestycji Apartamenty Nakielska za cenę 33,5 mln PLN (równowartość ok. 7,8 mln EUR). Na 31 grudnia 2018 r. wartość księgowa projektu (zaklasyfikowanego jako zapas) wynosiła 5,5 mln EUR. Finalizacja tej transakcji planowana jest do końca czerwca 2019 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług	2 840	2 625
Pomniejszone o: odpis aktualizujący	(1 208)	(1 307)
<b>Należności z tytułu dostaw i usług – netto</b>	<b>1 632</b>	<b>1 318</b>
Pozostałe należności (w tym podatek)	1 233	1 658
Rozliczenia międzyokresowe czynne	223	392
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>3 088</b>	<b>3 368</b>

Wszystkie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności stanowią aktywa finansowe (z wyjątkiem czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, należności podatkowych oraz rozliczeń międzyokresowych przychodów).

Uznaje się, że wartości bilansowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności zbliżone są do ich wartości godziwej.

Wartości bilansowe krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności denominowane są w następujących walutach:

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
Euro	113	113
Polski złoty	2 480	2 870
Węgierski forint	253	206
Rumuński lej	230	163
Pozostałe waluty	12	16
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>3 088</b>	<b>3 368</b>

Grupa stosuje uproszczenia zgodnie z MSSF 9 do wyceny oczekiwanych strat kredytowych. Na potrzeby wyceny oczekiwanych strat kredytowych, należności z tytułu dostaw i usług grupowane są według okresu przeterminowania. Podstawą określenia oczekiwanych strat kredytowych są dane historyczne dotyczące spłat i historyczne wielkości strat kredytowych. Dane historyczne są korygowane w zależności od aktualnych i oczekiwanych czynników ryzyka kredytowego. Na tej podstawie utworzono odpis aktualizujący:

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
Bieżące i przeterminowane do 3 miesięcy (0% - oczekiwana stopa straty)	1 632	1 318
Przeterminowane powyżej 3 miesięcy (100% - oczekiwana stopa straty)	1 208	1 307
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>2 840</b>	<b>2 625</b>



# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Odpis z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług na koniec okresu (31 grudnia 2018 r.) uzgadniany jest do odpisu wykazanego na początek okresu w następujący sposób:

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR
Stan na początek roku wg MSR 39	(1 307)
<b>Odpis z tytułu utraty wartości na początek okresu - 1 stycznia 2018 r. - obliczony zgodnie z MSSF 9</b>	<b>(1 307)</b>
Korekty kursowe	99
<b>Odpis na koniec okresu - 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>(1 208)</b>

Pozostałe kategorie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności nie zawierają żadnych aktywów z rozpoznaną utratą wartości.

Maksymalna kwota ekspozycji Grupy na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy jest w przybliżeniu równa łącznej wartości należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych należności netto.

### 20. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 743	14 164
Lokaty bankowe krótkoterminowe	5 700	842
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>24 443</b>	<b>15 006</b>

Środki pieniężne na rachunkach bankowych są oprocentowane według stopy zmiennej ustalonej na podstawie oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe zakładane są na różne okresy, począwszy od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od zapotrzebowania Grupy na gotówkę w danym czasie, i generują odsetki naliczane według oprocentowania właściwego dla danej lokaty krótkoterminowej.

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 8,2 mln EUR (w 2017 r.: 7,1 mln EUR), dotyczące wpływów o ograniczonej możliwości dysponowania, kaucji zabezpieczających, depozytów klientów i kredytów.

### 21. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(1 189)	(992)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(7 776)	(5 148)
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki (nota 27 a)	(12 737)	(9 338)
Pozostałe zobowiązania	(131)	(54)
Zobowiązania wobec akcjonariusza większościowego (nota 27d)	-	(1 950)
Zobowiązania wobec podmiotu powiązanego (nota 27b)	(240)	(240)
Rozliczenia międzyokresowe bierne	(4 650)	(17 210)
Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego	(1 199)	(26)
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>(27 922)</b>	<b>(34 958)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
<b>Długoterminowe – pozostałe zobowiązania</b>		
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wymagalne w terminie 1–2 lat)	(566)	(385)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wymagalne w terminie 3–5 lat)	(956)	(760)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wymagalne po upływie 5 lat)	(1 702)	(2 094)
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>(3 224)</b>	<b>(3 239)</b>
<b>Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(31 146)</b>	<b>(38 197)</b>

W pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ujęte zostały przychody przyszłych okresów związane z przedsprzedażą apartamentów. Z uwagi na zakończenie budowy, środki pieniężne wpłacone na rachunki zastrzeżone zostały przekazane podmiotowi zależnemu. Na dzień 31 grudnia 2018 r. wartość przychodów przyszłych okresów związana z nieruchomościami deweloperskimi wyniosła 1,4 mln EUR (2017 r.: 13,3 mln EUR) i zostanie ujęta w rachunku zysków i strat po podpisaniu aktów notarialnych. Wartość przychodów przyszłych okresów związanych z usługami hotelowymi na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosi 0,7 mln EUR (2017 r.: 0,6 mln EUR) i zostanie rozpoznana w rachunku zysków i strat po dostarczeniu tych usług gościowi. W przypadku obu rodzajów przychodów przyszłych okresów oczekuje się, że zostaną rozpoznane w przychodach w ciągu 12 miesięcy. W roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. rozpoznano przychody w wysokości 13,5 mln EUR (2017 r.: 0,7 mln EUR), które uprzednio ujmowano jako zobowiązanie kontraktowe na koniec ubiegłego roku.

### 22. Kredyty bankowe

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>		
<i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie</i>		
Zabezpieczone	(15 058)	(19 321)
<b>Długoterminowe</b>		
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>		
Zabezpieczone	(2 725)	(2 764)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>		
Zabezpieczone	(29 036)	(30 031)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>		
Zabezpieczone	(42 204)	(41 386)
	<b>(73 965)</b>	<b>(74 181)</b>
<b>Ogółem</b>	<b>(89 023)</b>	<b>(93 502)</b>

Kredyty bankowe są zabezpieczone na różnych nieruchomościach Grupy w postaci zastawów na zbiorze rzeczy o zmiennym składzie (*floating charge*).

Wartość godziwa zaciągniętych kredytów o zmiennym oprocentowaniu była zbliżona do ich wartości księgowych 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 zmiennych stopach procentowych na koniec roku.

Na dzień bilansowy efektywne stopy procentowe kształtowały się następująco:

		Euro	Złoty
Kredyty bankowe	2018	1,09%-5%	3,62%
Kredyty bankowe	2017	1,07%-5%	3,63%

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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
<b>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>58 231</b>	<b>30 792</b>	<b>89 023</b>
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2017 r.	61 000	32 502	93 502

Na dzień 31 grudnia 2017 r. i 31 grudnia 2018 r. Grupa nie dysponowała niewykorzystanymi kredytami.

Waluta kredytu	Podstawa naliczania odsetek	Saldo w walucie kredytu w tys.	W EUR w tys. EUR	Termin spłaty	Zabezpieczenie
Euro	3M EURIBOR	18 118	18 118	czerwiec 2025	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
PLN	3M WIBOR	132 403	30 791	czerwiec 2025	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Euro	3M EURIBOR	21 986	21 986	wrzesień 2022	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach oraz przelew na zabezpieczenie wiarytelności
Euro	3M EURIBOR	3 492	3 492	czerwiec 2021	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Euro	3M EURIBOR	12 407	12 407	marzec 2017	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych i udziałach
Euro	LIBOR 3M	2 229	2 229	sierpień 2020	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych saldach na rachunkach bankowych i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
<b>Ogółem</b>			<b>89 023</b>		

Na dzień bilansowy Spółka ustanowiła zabezpieczenia na następujących aktywach finansowych w celu zagwarantowania spłaty zobowiązań na rzecz banków:

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług	1 051	1 204
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 508	3 282
<b>Łączna wartość bilansowa aktywów finansowych, na których ustanowiono zabezpieczenie w celu zagwarantowania spłaty zobowiązań na rzecz banków</b>	<b>5 559</b>	<b>4 486</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

W 2016 r. Grupa posiadała kredyt udzielony przez Erste Group Bank AG na rzecz Atlas Tower Sp. z o.o. (poprzednio Atlas Estates Millennium Sp. z o.o.) („Atlas Tower”, poprzednio „Millennium Plaza”), objęty umową o wspólnym zabezpieczeniu. W dniu 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 był zobowiązany do dokonania sprzedaży/przeniesienia na rzecz Atlas Projects B.V. (podmiotu zależnego Atlas Estates Limited) niespłaconej kwoty kredytu udzielonego na rzecz Atlas Tower za cenę 1 EUR, po spełnieniu określonych warunków, obejmujących m.in.:

1) Spłatę przez Atlas Tower 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 Atlas Tower we wrześniu 2016 r.;
- b) 3 950 000 EUR – do 30 listopada 2016 r.; kwota ta została spłacona przez Atlas Tower w listopadzie 2016 r.;
- c) 3 950 000 EUR – do 31 marca 2017 r.; kwota ta została spłacona przez Atlas Tower w marcu 2017 r.;
- d) 23 525 000 EUR – do 29 września 2017 r.; kwota ta została spłacona przez Atlas Tower we wrześniu 2017 r.;

2) Zapłatę przez Atlas Projects B.V. kwoty 1 EUR z tytułu przeniesienia niespłaconej kwoty kredytu w wysokości 19,5 mln EUR; powyższa cena została zapłacona przez Atlas Project B.V. we wrześniu 2017 r. W grudniu 2017 r. dokonano konwersji długu z powyższego tytułu na kapitał własny Atlas Tower.

We wrześniu 2017 r., tj. po sfinalizowaniu przeniesienia kredytu na rzecz Atlas Project BV:

- Erste Bank dokonał zwolnienia wszystkich hipotek, obciążeń, zastawów, weksli, deklaracji wsparcia oraz innych zabezpieczeń i wszelkiego innego rodzaju gwarancji ustanowionych lub udzielonych przez Atlas Tower i/lub osoby trzecie na rzecz Erste Bank w celu zabezpieczenia roszczeń banku wobec Atlas Tower. Ponadto z chwilą dokonania przeniesienia Erste Bank utracił prawo do Korekty Ceny (zdefiniowanej powyżej).
- Atlas Estates Limited wykazała w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przychody finansowe w kwocie 19,5 mln EUR z tytułu umorzenia kredytu bankowego w wyniku omawianej transakcji (patrz nota 7).

### *Nowy kredyt Atlas Tower (poprzednio: Millennium Plaza)*

W dniu 13 września 2017 r. Atlas Tower zawarła nową umowę kredytową z Bankiem Zachodnim WBK S.A., na mocy której spółce zostało udzielone finansowanie w wysokości 23,5 mln EUR na spłatę ostatniej raty na rzecz Erste Bank AG (więcej informacji na ten temat znajduje się powyżej). Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. kwota kredytu wynosiła 22,0 mln EUR (po odliczeniu niepodlegającej amortyzacji części zapłaconej prowizji przygotowawczej). Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada we wrześniu 2022 r. W 2018 r. dokonano spłaty kwoty 1,1 mln EUR.

### *Podwyższenie kwoty istniejącego kredytu na finansowanie hotelu Hilton*

W dniu 7 lutego 2018 r. podmioty zależne Spółki: Mantezja 3 Sp. z o.o. i HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j., zarządzające hotelem Hilton w Warszawie, zawarły z Bankiem Pekao S.A. i PEKAO Bankiem Hipotecznym S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 29 czerwca 2015 r., który pozwolił podmiotom zależnym pozyskać dodatkowe finansowanie w kwocie 3,5 mln EUR na wydatki dotyczące hotelu Hilton i inne projekty Atlas. Na 31 grudnia 2018 r. niespłacona kwota kredytu wynosiła 48,9 mln EUR.

### *Kredyt na inwestycję biurową Sadowa – całkowita spłata*

W związku ze sprzedażą budynku biurowego Sadowa, w dniu 11 grudnia 2018 r. dokonano całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na sfinansowanie tej inwestycji, w kwocie 3,6 mln EUR.

### *Pozostałe kredyty - częściowe spłaty*

W 2018 r. Grupa dokonała spłat w wysokości 1,6 mln EUR w związku z przewidzianą w harmonogramie częściową spłatą pozostałych kredytów udzielonych na finansowanie projektów Grupy (hotele *Hilton* i *Golden Tulip*, budynki biurowe *Sadowa* i *Properpol*).

### *Kredyt węgierski*

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2018 r., Rada Dyrektorów wykazała kredyt udzielony węgierskiemu podmiotowi zależnemu w łącznej kwocie 12,4 mln EUR w pozycji zobowiązań

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

krótkoterminowych, ponieważ wystąpiły zaległości w jego spłacie. W 2018 r. dokonano spłaty kwoty 0,5 mln EUR.

*Projekt Galeria Platinum Towers - przedłużenie terminu spłaty kredytu*

W dniu 25 stycznia 2018 r. Properpol Sp. z o.o., podmiot zależny Spółki, zawarł z mBank S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 2 września 2013 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został przesunięty z 30 czerwca 2018 r. do 30 czerwca 2021 r. Na dzień 31 grudnia 2018 r. kwota kredytu wyniosła 3,5 mln EUR. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie projektu *Galeria Platinum Towers*.

### 23. Pochodne instrumenty finansowe

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
<i>Instrumenty pochodne nieprzeznaczone jako instrumenty zabezpieczające:</i>		
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	(1 359)	(625)
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(1 359)	(625)
<i>Minus część długoterminowa:</i>		
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	-	-
<b>Część bieżąca</b>	<b>(1 359)</b>	<b>(625)</b>

Wartość godziwa instrumentów pochodnych Grupy powiązanych ze stopami procentowymi jest obliczana na podstawie cen publikowanych przez maklerów (poziom 2 hierarchii wartości godziwej).

### 24. Odroczonego podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy jest obliczany od całości różnic przejściowych z zastosowaniem metody zobowiązań oraz stawek podatku obowiązujących w poszczególnych krajach.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie zmian w odroczonym podatku dochodowym:

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
Na początek roku	(1 110)	(402)
Odniesione na rachunek zysków i strat	(883)	(72)
Odniesione na inne całkowite dochody	(583)	(674)
Różnice kursowe	26	38
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>(2 550)</b>	<b>(1 110)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W poniższej tabeli znajduje się zestawienie zmian wartości aktywów i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w ciągu roku.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – część długoterminowa	Przyspieszona amortyzacja podatkowa i inne pozycje w tys. EUR	Aktualizacja wyceny i korekta wartości godziwej w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	(7 232)	(1 809)	(9 041)
Odniesione na rachunek zysków i strat	(502)	(1 044)	(1 546)
Odniesione na inne całkowite dochody	-	(411)	(411)
Różnice kursowe	(434)	(73)	(507)
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>(8 168)</b>	<b>(3 337)</b>	<b>(11 505)</b>
Odniesione na rachunek zysków i strat	1 413	(898)	515
Odniesione na inne całkowite dochody	-	(683)	(683)
Różnice kursowe	234	91	325
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>(6 521)</b>	<b>(4 827)</b>	<b>(11 348)</b>

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – część długoterminowa	Straty podatkowe w tys. EUR	Aktualizacja wyceny i korekta wartości godziwej w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	555	6 098	1 986	8 639
Odniesione na rachunek zysków i strat	(95)	1 290	279	1 474
Odniesione na inne całkowite dochody	-	(263)	-	(263)
Różnice kursowe	26	392	127	545
<b>Na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>	<b>486</b>	<b>7 517</b>	<b>2 392</b>	<b>10 395</b>
Odniesione na rachunek zysków i strat	248	(1 147)	(499)	(1 398)
Odniesione na inne całkowite dochody	-	100	-	100
Różnice kursowe	(17)	(215)	(67)	(299)
<b>Na dzień 31 grudnia 2018 r.</b>	<b>717</b>	<b>6 255</b>	<b>1 826</b>	<b>8 798</b>

Odroczony podatek dochodowy odniesiony w ciągu roku na inne całkowite dochody:

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
Kapitał z aktualizacji wyceny do wartości godziwej wykazany w kapitale własnym		
Aktualizacja wyceny rzeczowych aktywów trwałych	(796)	(274)
Różnice kursowe rozliczone z kapitałem rezerwowym	213	(400)
	<b>(583)</b>	<b>(674)</b>

Ze względu na status podatkowy Jednostki Dominującej, nie rozpoznaje się odroczonego podatku dochodowego od nieprzekazanych zysków zagranicznych jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć.

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlegają kompensacie, jeżeli Grupa posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzania kompensat aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego, a aktywa i rezerwa z tytułu podatku odroczonego dotyczą podatków nałożonych przez te same władze podatkowe na tę samą podlegającą opodatkowaniu spółkę Grupy lub na różne spółki Grupy, które zamierzają rozliczyć aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego w kwocie netto lub jednocześnie zrealizować aktywa i rozliczyć rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w każdym przyszłym okresie, w którym przewiduje się zrealizowanie znaczącej kwoty aktywów lub rozliczenie znaczącej kwoty rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 25. Kapitał zakładowy

	Liczba akcji	Akcje zwykłe – kapitał zakładowy w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Kapitał statutowy</b>			
Akcje zwykłe o wartości 0,01 EUR na akcję	100 000 000	1 000	<b>1 000</b>
<b>Wyemitowane i w pełni opłacone</b>			
Na dzień 31 grudnia 2017 i 2018 r.	46 852 014	6 268	6 268

W 2007 r. zostało nabytych 3 470 000 akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,01 EUR na akcję i łącznej wartości nominalnej 34 700 EUR. Akcje te były utrzymywane jako akcje własne.

### 26. Nabycie i zbycie udziałów w jednostkach zależnych oraz inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach

#### 26.1 Nabycie udziałów niekontrolujących w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. nie dokonano żadnych transakcji nabycia udziałów niekontrolujących.

#### 26.2 Transakcje zbycia jednostek zależnych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r.

W 2018 r. nie miały miejsca transakcje zbycia jednostek zależnych ani udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

#### 26.3 Nabycie udziałów niekontrolujących w roku zakończonym 31 grudnia 2017 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. nie dokonano żadnych transakcji nabycia udziałów niekontrolujących.

#### 26.4 Transakcje zbycia jednostek zależnych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach w roku zakończonym 31 grudnia 2017 r.

W 2017 r. nie miały miejsca transakcje zbycia jednostek zależnych ani udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

### 27. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

#### (a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	61	62

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała spółkę pod wspólną kontrolą – AMC. Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. AMC naliczyła wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,2 mln EUR (w 2017 r.: 1,6 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje również wynagrodzenie za wyniki ustalane stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w ciągu roku. Za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. Spółka naliczyła wynagrodzenie zmienne w wysokości 4,1 mln EUR (za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. wynagrodzenie zmienne wyniosło 8,6 mln EUR).

Na dzień 31 grudnia 2018 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 12,7 mln EUR (w 2017 r.: 9,3 mln EUR). W 2018 r. AMC tytułem wynagrodzenia otrzymała kwotę 2,9 mln EUR (w 2017 r.: 1,4 mln EUR).

(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 31 grudnia 2018 r. należności na rzecz byłego wspólnika mniejszościowego spółki Zielono Sp. z o.o. (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 240 tys. EUR (31 grudnia 2017 r.: 240 tys. EUR). W 2018 r. nie wypłacono żadnych kwot (w 2017 r.: 0 tys. EUR).

(c) W 2018 r. Dyrektor Generalny AMC Ziv Zviel zawarł ostateczną umowę zakupu apartamentu wraz z miejscem parkingowym i komórką lokatorską w ramach drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy*

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

*Kraśńskiego* o łącznej wartości 46 tys. EUR (z uwzględnieniem otrzymanego upustu w kwocie 40 tys. EUR). Na dzień 31 grudnia 2018 r. umowa ta została rozliczona.

(d) W listopadzie 2016 r. Atlas Estates Limited („AEL”) otrzymała pożyczkę od akcjonariusza większościowego – Fragiolig Holdings Limited („Fragiolig”) w kwocie 3,5 mln EUR. Ostateczny termin spłaty pożyczki, ustalony początkowo na 30 stycznia 2017 r., został wydłużony do 30 maja 2018 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. We wrześniu i listopadzie 2017 r. AEL dokonała kilku spłat na łączną kwotę 5,3 mln EUR. W maju 2018 r. AEL spłaciła ostatnią transzę w wysokości 1,95 mln EUR. Na dzień 31 grudnia 2018 r. pożyczka została spłacona w całości.

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 Sp. z o.o. Sp. j. z siedzibą w Warszawie („HPO”). Opcja wygasła z dniem 30 maja 2018 r.

### 28. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

W dniu 27 lutego 2019 r. otrzymano postanowienie Sądu Metropolitarnego w Budapeszcie o przymusowym wyrejestrowaniu Felikon Kft, spółki zależnej od Spółki. Podstawą wydania przez sąd takiego postanowienia był fakt, że kapitał własny Felikon Kft. nie osiągał minimalnego poziomu kapitałów określonego przepisami prawa. Postanowienie Sądu rozpoczyna proces likwidacji i wykreślenia Felkon Kft. z rejestru spółek. Likwidacja Felikon Kft.

Z wyjątkiem zdarzeń opisanych w nocie 18, po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne inne istotne zdarzenia wymagające ujawnienia.

### 29. Znaczące umowy

Znaczące umowy dotyczące finansowania opisano w nocie 22. Pozostałe umowy znaczące przedstawiono na str. 24.

### 30. Pozostałe informacje

#### 30.1 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 15% kapitałów własnych netto Spółki.

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

#### 30.2 Prognozy finansowe

Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2018 r.

#### 30.3 Gwarancje i poręczenia

Informacje o gwarancjach i poręczeniach przedstawiono w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów” na str. 25-26.

#### 30.4 Zobowiązania kapitałowe

Informacje o zobowiązaniach kapitałowych przedstawiono w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów” na str. 24.

### 31. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

Poniższa tabela przedstawia obecnie działające spółki Grupy. W skład Grupy wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej. Konsolidacją objęte są wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy poza polską jednostką zależną Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o. Wyłączenie tej jednostki zależnej z konsolidacji nastąpiło 24 grudnia 2014 r., tj. z chwilą utraty kontroli przez Grupę.

W okresach zakończonych 31 grudnia 2018 r. i 2017 r. Grupa nie nabyła żadnych nowych jednostek zależnych, ani nie dokonała znaczących inwestycji w nowe spółki joint venture.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej / wspólnego przedsięwzięcia	Status	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%
Holandia	Atlas Residential BV	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas HPO BV	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 Sp. z o.o. SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Zielono AEP Sp z o.o. SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Properpol Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Tower Sp. z o.o. (poprzednio: 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 Sp. z o.o. Sp. j.	Spółka deweloperska	100%
Polska	HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j.	Działalność hotelarska	100%
Polska	Mantezja 3 Sp. z o.o.	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO AEP Sp. z o.o. Sp. j.	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	Gretna Investments Sp. z o.o.	Spółka holdingowa	100%
Polska	Gretna Investments Sp. z o.o. 4 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	Negros 3Sp. z o.o.	Spółka holdingowa	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

## NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### **32. Podmiot dominujący najwyższego szczebla oraz podmiot kontrolujący najwyższego szczebla**

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