

ATLAS ESTATES LIMITED
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2016 R.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Spis treści

Strona

3	Wstęp
4	Wybrane dane finansowe
5	List Przewodniczącego Rady Dyrektorów
8	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
18	Opis portfela nieruchomości
20	Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited
21	Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla - Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)
22	Sprawozdanie Rady Dyrektorów
38	Raport w sprawie wynagrodzeń
40	Oświadczenia Rady Dyrektorów
41	Raport niezależnego biegłego rewidenta
43	Sprawozdanie finansowe
49	Stosowane zasady rachunkowości
58	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
90	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. Obecnie Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

Aktywa Spółki są zarządzane przez Atlas Management Company Limited („AMC”), spółkę skupiającą swoją działalność 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	Rok
	zakończony 2016	zakończony 2015
	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	32 671	58 662
Zysk brutto ze sprzedaży	13 288	21 333
Zwiększenie/(zmniejszenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych	3 317	(5 515)
Zysk z działalności operacyjnej	10 094	3 111
Zysk brutto	3 131	21 579
Zysk za okres	2 296	22 770
Zysk przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	2 296	22 770
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 882	10 158
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	670	693
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(17 509)	(13 576)
Zmniejszenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(11 498)	(2 363)
Aktywa trwałe	185 020	184 972
Aktywa obrotowe	31 500	40 474
Aktywa ogółem	216 520	229 614
Zobowiązania krótkoterminowe	(78 717)	(93 073)
Zobowiązania długoterminowe	(69 564)	(70 647)
Zobowiązania ogółem	(148 281)	(163 720)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	68 239	65 894
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014
Zysk na akcję (w eurocentach)	4,9	48,6
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	1,5	1,4
Skorygowane aktywa netto (2)	82 558	83 660
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję (EUR)	1,8	1,8

(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 wg ich wartości godziwej.

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 2016 r.

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

Mimo trudnych warunków prowadzenia działalności Grupa osiągnęła kilka kluczowych celów:

- w IV kw. 2015 r. Grupa rozpoczęła roboty budowlane w ramach drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego* w Warszawie. W 2016 r. uzyskano finansowanie bankowe dla tej nowej inwestycji i rozpoczęto przed sprzedaż;
- warszawskie inwestycje mieszkaniowe Grupy (*Capital Art Apartments – etapy III i IV, Apartamenty przy Krasieńskiego – etap I i Concept House*) cieszyły się dużym powodzeniem, a proces ich sprzedaży został niemal zakończony;
- w dniu 14 września 2016 r. Grupa zawarła z Erste Group Bank AG umowę określającą warunki transakcji nabycia pozostałej do spłaty kwoty kredytu udzielonego na finansowanie inwestycji *Millenium Plaza*, wynoszącej 58,9 mln EUR na dzień podpisania umowy i 46,9 mln EUR na 31 grudnia 2016 r. Więcej informacji na ten temat znajduje się na stronie 11.

Wykazane wyniki

Na dzień 31 grudnia 2016 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 68,2 mln EUR.

Wzrost podstawowej wartości aktywów netto o 2,3 mln EUR w stosunku do poziomu 65,9 mln EUR odnotowanego na dzień 31 grudnia 2015 r. wynikał przede wszystkim z poniższych czynników:

- zwiększenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 3,3 mln EUR według stanu na 31 grudnia 2016 r.;
- aktualizacja wyceny hoteli (wzrost o 2,6 mln EUR) na 31 grudnia 2016 r.; częściowo zniwelowana przez:
- amortyzację rzeczowych aktywów trwałych (odpis za rok w kwocie 2,4 mln EUR).

Zysk po opodatkowaniu wyniósł w 2016 r. 2,3 mln EUR, wobec 22,8 mln EUR w 2015 r. Na tak istotne obniżenie wyniku złożyły się przede wszystkim:

- spadek wypracowanego przez Grupę zysku brutto o 8,0 mln EUR, głównie w związku ze sprzedażą w 2015 r. 250 apartamentów w ramach *etapu III i IV inwestycji mieszkaniowej Capital Art Apartments*, w porównaniu ze sprzedażą ostatnich 16 apartamentów w 2016 r.;

- zawarte w czerwcu 2015 r. porozumienie pomiędzy Grupą a bankiem finansującym dwie inwestycje w Rumunii (część *portfela kredytów objętych umową o wspólnym zabezpieczeniu*), na podstawie którego Grupa uzyskała umorzenie zadłużenia w kwocie 22,2 mln EUR, w związku z czym w 2016 r. odnotowała spadek przychodów finansowych z poziomu 22,5 mln EUR w 2015 r. do 0,1 mln EUR; skompensowane przez:

- zmianę wyceny nieruchomości inwestycyjnych: w 2015 wykazano spadek ich wartości o 5,5 mln EUR, natomiast w 2016 r. wzrost o 3,3 mln EUR, głównie w wyniku zmiany wyceny budynku *Millennium Plaza*.

Finansowanie, płynność i prognozy

Rada Dyrektorów jest zdania, że obecne perspektywy na rynku, na 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

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 2016 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, zgodnie z opisem w nocie 1.

Polityka inwestycyjna

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

Inwestycje Spółki prowadzone są samodzielnie lub, w uzasadnionych okolicznościach, we współpracy z innymi podmiotami (jako 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 2016 r. wartość aktywów netto na akcję wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez UE („MSSF”) nie uległa znaczącej zmianie, wzrastając z poziomu 1,4 EUR na akcję na 31 grudnia 2015 r. do 1,5 EUR na akcję na 31 grudnia 2016 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, utrzymała się na tym samym poziomie 1,8 EUR na akcję na 31 grudnia 2016 r. (31 grudnia 2015 r.: 1,8 EUR na akcję).

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa korzystała z usług następujących niezależnych zewnętrznych rzeczoznawców posiadających stosowne uprawnienia:

- Jones Lang LaSalle - wycena nieruchomości w Polsce i Rumunii,
- FHB Ingatlan Zrt - wycena nieruchomości na Węgrzech.

ATLAS ESTATES LIMITED

Głównym wskaźnikiem kondycji finansowej Grupy jest skorygowana wartość jej 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.

	Wartość bilansowa dla Grupy wykazana w bilansie w tys. EUR	Wartość wg niezależnej wyceny* 31 grudnia 2016 w tys. EUR	Zmiana w tys. EUR
Grunty pod zabudowę oraz grunty w leasingu operacyjnym ujęte w sumie aktywów wg ceny nabycia przez Grupę	20 558	38 236	17 678
Przypadające na udziały niedające kontroli	-	-	-
Udział Spółki w wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym	20 558	38 236	17 678
Teoretyczna wartość podatku odroczonego z tytułu zwiększenia wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym			(3 359)
Podstawowa wartość aktywów netto wykazana w bilansie			68 239
Skorygowana wartość aktywów netto			82 558
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych wg stanu na 31 grudnia 2016			46 852 014
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2016			1,8
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2015			1,8

* w tym efekt wewnętrznej wyceny niesprzedanych lokali mieszkalnych.

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, co w obecnej sytuacji gospodarczej jest kluczowe dla jej działania i nabiera szczególnego znaczenia, ponieważ istnieje wyraźny związek pomiędzy ładem korporacyjnym o wysokiej jakości i tworzeniem wartości dla akcjonariuszy. Szczegółowe informacje na temat zasad ładu korporacyjnego Grupy znajdują się na str. 29.

Czynniki ryzyka i niepewności

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Grupy. Podstawowe czynniki ryzyka i źródła 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

Ze względu na ożywienie gospodarcze w Polsce, Grupa dąży do intensyfikacji działań sprzedażowych w odniesieniu do kilku inwestycji mieszkaniowych w Warszawie zgodnie z informacjami przedstawionymi w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”.

Mark Chasey
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW
29 marca 2017 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie Atlas Management Company Limited („AMC”), której rola polega na nadzorowaniu sposobu funkcjonowania aktywów portfelowych Spółki i zarządzaniu portfelem, a także doradzaniu Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych. Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. Spółka utrzymywała w portfelu siedemnaście nieruchomości, w tym osiem nieruchomości inwestycyjnych (z czego pięć nieruchomości generuje dochód, a dwie utrzymywane są w celu uzyskania wzrostu wartości), dwa hotele i osiem nieruchomości deweloperskich.

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

Rynki i najważniejsze nieruchomości

Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest 86% jej portfela w ujęciu wartościowym. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich – wzrost PKB w 2016 r. wyniósł 2,8% (3,6% w 2015 r.).

Hotel Hilton w Warszawie

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

Millennium Plaza, Warszawa

Millennium Plaza to budynek o powierzchni 39 138 m², obejmującej biura oraz lokale handlowe i usługowe, zlokalizowany w centrum Warszawy. Na dzień 31 grudnia 2016 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 80% (31 grudnia 2015 r.: 81%).

Sadowa, Gdańsk

Sadowa to zlokalizowany w Gdańsku budynek biurowy o powierzchni 6 872 m². W ciągu ostatnich dwunastu miesięcy poziom wykorzystania lokali w tej inwestycji zwiększył się (z 55% na 31 grudnia 2015 r. do 68% na 31 grudnia 2016 r.). Spółka aktywnie poszukuje nowych najemców.

Platinum Towers i Atlas Estates Tower

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

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

Apartamenty przy Krasińskiego to projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu.

Pierwszy etap inwestycji wzbogaci stolicę o 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu I zakończono w 2013 r. Na dzień 31 grudnia 2016 r. sprzedano już wszystkie apartamenty, a dostępne do sprzedaży pozostały jedynie dwa lokale handlowo-usługowe.

Apartamenty przy Krasińskiego II to drugi etap tego udanego projektu, w ramach którego do użytku oddanych zostanie ok. 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i nie została jeszcze ukończona. Według stanu na 31 grudnia 2016 r. w ramach przedsprzedaży nabywców znalazło 47 apartamentów i 2 lokale handlowo-usługowe.

ATLAS ESTATES LIMITED

Capital Art Apartments

Projekt *Capital Art Apartments* stanowi kolejną inwestycję w Warszawie, w pobliżu centrum miasta. Rozplanowane na cztery etapy przedsięwzięcie obejmuje 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Na dzień 31 grudnia 2016 r. dostępne do sprzedaży pozostały jedynie trzy apartamenty i siedem lokali handlowo-usługowych.

Concept House

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

Budowa inwestycji została zakończona w 2013 r., a według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. niesprzedany pozostał jedynie jeden lokal handlowo-usługowy i jeden apartament (dla którego zawarto już umowę przedsprzedaży).

Apartamenty Nakielska

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

Węgry

Na Węgrzech Grupa posiada dwie nieruchomości – obie znajdują się w Budapeszcie. Jedna z nich stanowi aktywa generujące dochód. Dwie nieruchomości, uprzednio zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, zostały sprzedane w 2016 r. – szczegółowe informacje zawiera nota 20 i 33 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Gospodarka węgierska silnie odczuwa skutki globalnego kryzysu na rynku kredytowym i braku płynności dostępnej na potrzeby przedsięwzięć deweloperskich. W konsekwencji tej sytuacji Atlas wstrzymał działalność deweloperską, jak również odnotował utratę klientów i presję na ceny w odniesieniu do aktywów generujących dochód. W 2016 r. odnotowano wzrost PKB o 1,9% (wzrost PKB w 2015 r. wyniósł 2,9%).

Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel *Golden Tulip* i dwa znaczne banki gruntów. W 2016 r. PKB Rumunii wzrósł o 4,8% (w 2015 r. wzrost PKB wyniósł 3,7%). Pomimo tak trudnych warunków prowadzenia działalności, poziom obłożenia w hotelu Golden Tulip wzrósł do 70% w 2016 r. (66% w 2015 r.).

Bułgaria

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Ogólne informacje finansowe

Bieżąca analiza danych ekonomicznych i kluczowych wskaźników 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 2016 r. zadłużenie Grupy z tytułu kredytów bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosiło 120 mln EUR (na 31 grudnia 2015 r.: 137 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów, wartości nieruchomości oraz wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości.

	Wartość	Wartość	Wskaźnik	Wartość	Wartość	Wskaźnik
	kredytów	nieruchomości	LTV	kredytów	nieruchomości	LTV
	31 grudnia 2016			31 grudnia 2015		
	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	69	82	84%	84	85	99%
Hotele	49	87	56%	53	87	61%
Nieruchomości deweloperskie w trakcie budowy	2	10	20%	-	-	0%
Ogółem	120	179	67%	137	172	80%

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. ze względu na sposób ujmowania zgodnie z MSSF (w kształcie zatwierdzonym przez UE) nieruchomości gruntowych w leasingu operacyjnym i nieruchomości deweloperskich wykazywanych według ceny nabycia.

Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla nieruchomości inwestycyjnych znacznie spadł, do 84% na 31 grudnia 2016 r. (wobec 99% na 31 grudnia 2015 r.), za sprawą porozumienia zawartego z Erste Group Bank AG (opisanego na str. 11), na podstawie którego Grupa dokonała we wrześniu i listopadzie 2016 r. częściowej spłaty kredytu otrzymanego na finansowanie inwestycji Millennium Plaza.

Poziom wskaźnika LTV dla hoteli obniżył się nieznacznie, z poziomu 61% na 31 grudnia 2015 r. do 56% na 31 grudnia 2016 r., głównie ze względu na spłatę kredytów.

W wypadku nieruchomości deweloperskich w trakcie budowy wskaźnik LTV dotyczy nowego kredytu zaciągniętego na finansowanie inwestycji w Warszawie (*Apartamenty przy Krasińskiego, etap II*). Według stanu na 31 grudnia 2016 r. wskaźnik ten wyniósł 20%.

Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wyniosła 62%. Wartość tego wskaźnika wzrosła w porównaniu z poziomem odnotowanym 31 grudnia 2015 r. (64%), głównie w wyniku spłaty istotnej części kredytów bankowych w 2016 r.

Finansowanie dłużne

Spłacone kredyty

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

ATLAS ESTATES LIMITED

1. nadwyżka wpływów netto ze zbycia *Millennium Plaza* nad kwotą kredytu pozostającego do spłaty na dzień zbycia stanowi „Nadwyżkę Wpływów ze Zbycia”;
2. dodatkową kwotę stanowi:
 - 100% Nadwyżki Wpływów ze Zbycia – w wypadku gdy Nadwyżka Wpływów ze Zbycia będzie niższa lub równa 10,0 mln EUR,
 - 50% Nadwyżki Wpływów ze Zbycia – w wypadku gdy Nadwyżka Wpływów ze Zbycia będzie wyższa niż 10,0 mln EUR.

Jej wysokość szacowana jest obecnie na 0 EUR.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2016 r., po dokonaniu spłat dwóch kredytów zaciągniętych w Rumunii i jednego na Węgrzech, o których mowa powyżej, Grupa posiada kredyt udzielony przez Erste Group Bank AG na rzecz Atlas Estates Millennium Sp. z o.o. („Millennium”) objęty umową o wspólnym zabezpieczeniu, w kwocie 46,9 mln EUR. W dniu 14 września 2016 r. Grupa podpisała z bankiem umowę, na mocy której do 29 września 2017 r. bank dokona sprzedaży/przeniesienia na rzecz Atlas Projects B.V. (podmiotu zależnego Atlas Estates Limited) niespłaconej kwoty kredytu udzielonego na rzecz Millennium za cenę 1 EUR, po spełnieniu określonych warunków, obejmujących m.in.:

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

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

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

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

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

Nowy kredyt

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

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

- kredyt budowlany w wysokości 41,4 mln PLN, oraz
- kredyt odnawialny na pokrycie podatku VAT w Polsce w kwocie 1,5 mln PLN.

Termin ostatecznej spłaty części budowlanej kredytu przypada 31 marca 2019 r., natomiast termin ostatecznej spłaty części kredytu przeznaczonej na finansowanie podatku VAT to 30 września 2018 r. Pierwsze wykorzystanie kredytu miało miejsce w trzecim kwartale 2016 r. Na dzień 31 grudnia 2016 r. niespłacona kwota kredytu wynosiła 2,1 mln EUR.

Pozostałe kredyty

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2016 r., Rada Dyrektorów wykazała kredyt udzielony węgierskiemu podmiotowi zależnemu w łącznej kwocie 13,6 mln EUR w pozycji zobowiązań krótkoterminowych, ponieważ wystąpiło naruszenie zobowiązań podjętych w umowie kredytu. Spółka prowadzi z bankiem finansującym rozmowy na temat restrukturyzacji tego kredytu.

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 2016 w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2015 w mln EUR
Przychody	10,7	2,8	19,1	0,1	32,7	58,6
Koszty operacyjne	(5,5)	(2,3)	(11,6)	-	(19,4)	(37,3)
Zysk brutto ze sprzedaży	5,2	0,5	7,5	0,1	13,3	21,3
Koszty administracyjne	(0,9)	(0,5)	(2,8)	(2,5)	(6,7)	(11,0)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	4,3	-	4,7	(2,4)	6,6	10,3
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	49%	18%	39%	0%	41%	36%
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	40%	0%	25%	0%	20%	18%

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

Przychody i koszty operacyjne

Łączne przychody za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. wyniosły 32,7 mln EUR, w porównaniu z kwotą 58,6 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. Głównymi źródłami przychodów Grupy są przychody związane z działalnością hotelarską, przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych oraz przychody z wynajmu nieruchomości. 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 2016 r. 19,4 mln EUR, w porównaniu z kwotą 37,3 mln EUR w 2015 r.

Nieruchomości deweloperskie

	Rok zakończony 31 grudnia 2016 w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2015 w mln EUR	Zmiana ogółem 2016/2015 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2016/2015 w mln EUR
Przychody	2,8	27,9	(25,1)	(1,1)	(24,0)
Koszty operacyjne	(2,3)	(20,1)	17,8	0,8	17,0
Zysk brutto ze sprzedaży	0,5	7,8	(7,3)	(0,3)	(7,0)
Koszty administracyjne	(0,5)	(0,4)	(0,1)	-	(0,1)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	-	7,4	(7,4)	(0,3)	(7,1)
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	18%	28%			
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	0%	27%			

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

- w 2013 r. zakończyła się budowa etapu 1 inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego* i w związku ze spełnieniem wyżej opisanych kryteriów, począwszy od czwartego kwartału 2013 r. Grupa wykazuje przychody ze sprzedaży i powiązane koszty w skonsolidowanym rachunku zysków i strat;
- trwa budowa etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego* i w związku z niespełnieniem wyżej opisanych kryteriów Grupa nie rozpoznała w skonsolidowanym rachunku zysków i strat przychodów ze sprzedaży i powiązanych kosztów;

ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

Spadek zysku brutto ze sprzedaży w roku zakończonym 31 grudnia 2016 r. w porównaniu z rokiem zakończonym 31 grudnia 2015 r. jest związany przede wszystkim ze spadkiem liczby sprzedanych apartamentów. Jak pokazuje poniższa tabela, na dzień 31 grudnia 2016 r. Grupa pomyślnie zakończyła proces sprzedaży 17 apartamentów (w ramach etapu III i IV w inwestycjach *Capital Art Apartments* oraz *Apartamenty przy Krasieńskiego*), podczas gdy w 2015 r. rozpoznano przychody ze sprzedaży 259 apartamentów w inwestycjach *Apartamenty przy Krasieńskiego*, *Platinum Tower* i *Capital Art Apartments*.

Sprzedaż apartamentów w Warszawie

	CAA etap I	CAA etap II	CAA etapy III i IV	Apartamenty przy Krasieńskiego	Apartamenty przy Krasieńskiego II	Concept House*
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	265	303	123	160
Sprzedaż zakończona w latach 2008-2014	217	297	-	294	-	146
Sprzedaż zakończona w 2015 r.	1	-	249	8	-	10
Sprzedaż zakończona w 2016 r.	-	-	16	1	-	3
Sprzedaż zakończona łącznie	218	297	265	303	-	159
Sprzedaż niezakończona na 31 grudnia 2016 r. (podpisane jedynie umowy przedwstępne)	1	-	-	-	47	-
Apartamenty dostępne do sprzedaży na 31 grudnia 2016 r.	-	3	-	-	76	1

* *Wspólne przedsięwzięcie.*

Wynajem nieruchomości

	Rok zakończony 31 grudnia 2016 w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2015 w mln EUR	Zmiana ogółem 2016/2015 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2016/2015 w mln EUR
Przychody	10,7	12,0	(1,3)	(0,4)	(0,9)
Koszty operacyjne	(5,5)	(5,5)	-	0,1	(0,1)
Zysk brutto ze sprzedaży	5,2	6,5	(1,3)	(0,3)	(1,0)
Koszty administracyjne	(0,9)	(1,1)	0,2	-	0,2
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	4,3	5,4	(1,1)	(0,3)	(0,8)
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	49%	54%			
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	40%	45%			

W 2016 r. marża brutto segmentu wynajmu nieruchomości była niższa niż w 2015 r. ze względu na sprzedaż nieruchomości na Węgrzech – Ligetvaros i Varosliget w listopadzie 2015 r. oraz Metropol w styczniu 2016 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Działalność hotelarska

	Rok zakończony 31 grudnia 2016 w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2015 w mln EUR	Zmiana ogółem 2016/2015 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2016/2015 w mln EUR
Przychody	19,1	18,7	0,4	(0,7)	1,1
Koszty operacyjne	(11,6)	(11,7)	0,1	0,4	(0,3)
Zysk brutto ze sprzedaży	7,5	7,0	0,5	(0,3)	0,8
Koszty administracyjne	(2,8)	(3,3)	0,5	0,1	0,4
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	4,7	3,7	1,0	(0,2)	1,2
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	39%	37%			
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	25%	20%			

W 2016 r. wyniki działalności hotelarskiej uległy poprawie w stosunku do 2015 r., głównie za sprawą wyższego poziomu obłożenia w hotelach *Hilton* w Warszawie i *Golden Tulip* w Bukareszcie.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne ogółem obniżyły się o 4,3 mln EUR w porównaniu z 2015 r., głównie ze względu na spadek wynagrodzenia płatnego na rzecz zarządzającego nieruchomościami w związku z niższą skorygowaną wartością aktywów netto (na jej podstawie ustalana jest wysokość wynagrodzenia za wyniki).

Zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych

W 2016 r. odnotowano wzrost wartości rynkowej portfela nieruchomości inwestycyjnych o 3,3 mln EUR, w porównaniu ze spadkiem o 5,5 mln EUR w roku 2015. Wzrost ten wynikał głównie ze zmiany wartości *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.

Spadek pozostałych przychodów operacyjnych o 0,5 mln EUR wynika głównie ze zwrotu podatku od nieruchomości w kwocie 0,7 mln EUR, otrzymanego w 2015 r.

Pozostałe koszty operacyjne uległy obniżeniu o 2,4 mln EUR w porównaniu z 2015 r., głównie na skutek rozpoznania w 2015 r. rezerwy na koszty związane z postępowaniem sądowym w kwocie 2,5 mln EUR (nota 32.1 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe zmniejszyły się o 22,4 mln EUR, głównie na skutek umorzenia kredytu bankowego na kwotę 22,2 mln EUR w 2015 r. W dniu 30 czerwca 2015 r. Grupa zawarła porozumienie z bankiem finansującym dwie inwestycje w Rumunii (część portfela kredytów objętych umową o wspólnym zabezpieczeniu), na podstawie którego uzyskała umorzenie zadłużenia w kwocie 22,2 mln EUR w związku ze spłatą istniejących kredytów.

W rachunku zysków i strat za 2016 r. wykazano koszty finansowe, obejmujące głównie odsetki od kredytów bankowych, stratę na powiązanych z kredytami bankowymi transakcjach zamiany stóp procentowych i inne opłaty bankowe, w wysokości 4,0 mln EUR, wobec 4,5 mln EUR w 2015 r.

Kursy walut obcych

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

Zmiany wartości walut na rynkach Europy Środkowo-Wschodniej nie miały znaczącego wpływu na wyniki finansowe osiągnięte w 2015 r. Kursy wymiany PLN/EUR, HUF/EUR oraz RON/EUR były stosunkowo stabilne w 2015 r. W 2016 r. kurs waluty funkcjonalnej PLN uległ znacznemu osłabieniu, o 4% w stosunku do roku 2015. Na skutek zmian wartości

ATLAS ESTATES LIMITED

walut funkcjonalnych za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. Grupa odnotowała stratę z tytułu różnic kursowych, wykazaną w wysokości 3,0 mln EUR w rachunku zysków i strat (2015 r.: zysk w wysokości 0,4 mln EUR) oraz w wysokości 2,0 mln EUR w innych całkowitych dochodach (2015 r.: zysk w wysokości 0,1 mln EUR).

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

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs na koniec okresu				
31 grudnia 2016	4,4240	311,02	4,5411	1,95583
31 grudnia 2015	4,2615	313,12	4,5245	1,95583
Zmiana w %	4%	-1%	0%	0%
Kurs średni				
Rok 2016	4,3625	311,46	4,5173	1,95583
Rok 2015	4,1839	309,90	4,5040	1,95583
Zmiana w %	4%	1%	0%	0%

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs na koniec okresu				
31 grudnia 2015	4.2615	313.12	4.5245	1.95583
31 grudnia 2014	4.2623	314.89	4.4821	1.95583
Zmiana w %	0%	-1%	1%	0%
Kurs średni				
Rok 2015	4.1839	309.90	4.5040	1.95583
Rok 2014	4.1852	308.66	4.4591	1.95583
Zmiana w %	0%	0%	1%	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 – są klasyfikowane jako nieruchomości inwestycyjne, których zmiany wyceny odnoszone są na rachunek zysków i strat;
- Rzeczowe aktywa trwale obsługiwane przez Grupę w celu generowania przychodów, np. Hotel Hilton lub nieruchomości gruntowe pod zabudowę aktywami generującymi dochód – 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 2016 w mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2016 w EUR	Wartość aktywów netto 2015 w mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2015 w EUR
Podstawowa wartość aktywów netto	68,2	1,5	65,9	1,4
Wzrost wartości gruntów pod zabudowę	17,7	-	18,9	-
Odroczonego podatek dochodowy	(3,3)	-	(1,1)	-
Skorygowana wartość aktywów netto	82,6	1,8	83,7	1,8

Uwagi: Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. liczba wyemitowanych akcji wynosiła 46 852 014 (z wyłączeniem akcji własnych).

Wysokość wynagrodzenia podstawowego oraz motywacyjnego wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Łączne wynagrodzenie

ATLAS ESTATES LIMITED

(podstawowe i za wyniki) zapłacone przez Grupę na rzecz AMC za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. wyniosło 5,2 mln EUR, natomiast za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. AMC przysługiwało tylko wynagrodzenie podstawowe w kwocie 1,6 mln EUR.

Bieżąca działalność

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 r. Spółka kontynuowała działania zmierzające do zidentyfikowania sposobów generowania wartości dodanej poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód. Kontynuowano również realizację wartości inwestycji deweloperskich poprzez znajdowanie nabywców dla apartamentów będących nadal w budowie (przedsprzedaż) oraz kończenie prac budowlanych w jeszcze nieukończonych inwestycjach.

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

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

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, Spółka jednocześnie prowadzi stale działania mające na celu optymalizację i rozwój jej systemu zarządzania finansowego i operacyjnego. W każdym kraju, gdzie Spółka 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 Spółki, mając na względzie optymalizację ich skuteczności i efektywności, co jest szczególnie istotne w obecnych warunkach.

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

Globalna sytuacja gospodarcza

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

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

Finansowanie i płynność

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

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

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.

Nieruchomości inwestycyjne Spółki generują przychody głównie w euro, wobec czego przyjęliśmy zasadę organizowania ich finansowania również w tej samej walucie. W miarę możliwości, Spółka stara się dopasować walutę, w której uzyskiwane są wpływy i realizowane wypływy gotówki. Niektóre wydatki nadal ponoszone są jednak w walutach lokalnych i są one planowane z wyprzedzeniem. Inwestycje deweloperskie w budowę mieszkań generują wpływy głównie w 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 Spółki, 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 oraz znajomości rynków lokalnych. W pierwszym kwartale 2016 r. Grupa pozyskała nowe finansowanie na potrzeby drugiego etapu wyjątkowo udanej warszawskiej inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego II*. Prace budowlane rozpoczęły się w ostatnim kwartale 2015 r. Ponadto we wrześniu 2016 r. Grupa zawarła z Erste Group Bank AG umowę (opisaną na str. 11), na mocy której z chwilą wykonania w 2017 r. jej postanowień ma nastąpić umorzenie zadłużenia na kwotę 19,4 mln EUR.

Reuven Havar
Dyrektor Generalny,
Atlas Management Company Limited
29 marca 2017 r.

Ziv Zviel
Dyrektor Finansowy i Dyrektor Operacyjny
Atlas Management Company Limited

ATLAS ESTATES LIMITED

Opis portfela nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Polska		
Hotel Hilton	Pierwszy w Polsce hotel sieci Hilton – czterogwiazdkowy hotel oferujący 314 luksusowych pokoi, obszerną infrastrukturę konferencyjną, klub fitness i spa Holmes Place Premium, jak również kasyno oraz sklepy. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Atlas Estates Tower (poprzednio: Platinum Towers – biura)	Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy przewidującą budowę maksymalnie 42-kondygnacyjnego budynku biurowego/mieszkaniowego.	100%
Galeria Platinum Towers	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 842 m ² oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
Capital Art Apartments	Inwestycja obejmująca 784 apartamenty, realizowana w czterech etapach. Etap I inwestycji ukończono w 2008 r., Etap II – w 2009 r., Etap III – w styczniu 2015 r., a Etap IV – w lutym 2015 r. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie. Na dzień 31 grudnia 2016 r. dostępne do sprzedaży pozostały jedynie trzy apartamenty i siedem lokali handlowo-usługowych.	100%
Apartamenty Nakielska	<i>Apartamenty Nakielska</i> to projekt budowy nieruchomości mieszkaniowych w warszawskiej dzielnicy Wola. W ramach rozplanowanej na dwa etapy inwestycji powstanie w sumie 240 apartamentów oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Projekt jest obecnie we wczesnej fazie planowania.	100%
Apartamenty przy Krasieńskiego, etap I	Inwestycja mieszkaniowa w Warszawie. Prace budowlane zakończono w lipcu 2013 r. W ramach projektu powstały 303 apartamenty. Na dzień 31 grudnia 2016 r. sprzedano już wszystkie apartamenty, a dostępne do sprzedaży pozostały jedynie dwa lokale handlowo-usługowe.	100%
Apartamenty przy Krasieńskiego, etap II	Drugi etap cieszącego się zainteresowaniem nabywców projektu deweloperskiego realizowanego w Warszawie. Plan przewiduje oddanie w ramach tego etapu około 123 apartamentów z podziemnym parkingiem i lokalami handlowo-usługowymi. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. Według stanu na 31 grudnia 2016 r. w ramach przedsprzedaży nabywców znalazło 47 apartamentów i 2 lokale handlowo-usługowe.	100%
Millennium Tower	39 138 m ² powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.	100%
Concept House	Prace budowlane w ramach tej inwestycji mieszkaniowej zakończono w kwietniu 2013 r. Lokalizacja: dzielnica Mokotów, w bliskim sąsiedztwie biznesowego centrum Warszawy. Na dzień 31 grudnia 2016 r. sprzedano wszystkie 160 apartamentów.	50%
Budynek biurowy Sadowa	Budynek biurowy o powierzchni 6 872 m ² położony w niewielkiej odległości od centrum Gdańska.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Węgry		
Ikarus Business Park	Działka o powierzchni 283 000 m ² , na której wybudowano obiekty przeznaczone do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni 110 000 m ² . 70 000 m ² powierzchni jest aktualnie dostępne pod wynajem. Nieruchomość zlokalizowana w podmiejskiej dzielnicy XVI Budapesztu.	100%
Atrium Homes	Grunt pod zabudowę o powierzchni 8 165 m ² . Uzyskanie prawa do zabudowy uzależnione jest od projektu i różnych parametrów budowlanych obowiązujących dla dzielnicy XIII, w której zlokalizowana jest nieruchomość, będącej jedną z centralnych dzielnic Budapesztu.	100%
Rumunia		
Voluntari	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 86 861 m ² , obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera.	100%
Projekt Solaris	Działka o powierzchni 32 000 m ² , przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel Golden Tulip	Czterogwiazdkowy hotel z 83 pokojami, położony w centrum Bukaresztu.	100%
Bułgaria		
Atlas House	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii. 3 472 m ² powierzchni pod wynajem.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

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 sekurytyzację 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.

* W dniu 17 lutego 2016 r. pan Andrew Fox złożył rezygnację ze stanowiska Przewodniczącego Rady Dyrektorów. W tym samym dniu na stanowisko Przewodniczącego został powołany pan Mark Chasey.

* W dniu 17 marca 2016 r. pan Mark Chasey złożył rezygnację ze stanowiska Przewodniczącego Komitetu Audytu. W tym samym dniu na stanowisko Przewodniczącego Komitetu Audytu został powołany pan Andrew Fox.

Siedziba Spółki

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla - 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.

Reuven Havar

Dyrektor Generalny

Reuven Havar posiada wieloletnie doświadczenie w dziedzinie planowania i realizacji dużych projektów inwestycyjnych na rynkach nieruchomości. W ciągu ostatnich dziewięciu lat współpracował z Africa Israel Group, początkowo jako dyrektor generalny spółek z grupy AFI-EUROPE, najpierw w Czechach od 2000 r., a następnie w Rumunii od 2006 r. Przed rozpoczęciem współpracy z Africa Israel Group, w latach 1996-1998 zajmował stanowisko dyrektora generalnego w należącej do firmy Pepsi Cola centralnej rozlewni soków i napojów w Bukareszcie. Wcześniej, od 1994 r. Reuven Havar był attache ekonomicznym w Kolumbii i Wenezueli (w randze Pierwszego Sekretarza do Spraw Ekonomicznych). W latach 1993-1994 pełnił także funkcję dyrektora finansowego działającej na rynku nowych technologii spółki M-Systems, która w tym okresie została wprowadzona na NASDAQ. Reuven Havar uzyskał stopień licencjata (BA) oraz tytuł MBA na Uniwersytecie Bar Ilan w Izraelu.

Ziv Zviel

Dyrektor Finansowy i Dyrektor Operacyjny

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.

ATLAS ESTATES LIMITED

Sprawozdanie Rady Dyrektorów

Rada Dyrektorów przekazuje swoje sprawozdanie oraz zbadane sprawozdanie finansowe za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 r.

Wyniki finansowe i dywidenda

Skonsolidowany rachunek zysków i strat przedstawiony na str. 43 zawiera wyniki finansowe Grupy za 2016 r. i wykazuje zysk po opodatkowaniu przypadający na akcjonariuszy w wysokości 2,3 mln EUR (w 2015 r. zysk po opodatkowaniu wyniósł 22,8 mln EUR).

Spółka nie ogłosiła wypłaty dywidendy za 2016 r. (podobnie jak za 2015 r.).

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 2016 r., oprócz sprzedaży jednej węgierskiej spółki zależnej, nie miały miejsca żadne istotne zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki. Wykaz operacyjnych jednostek zależnych Spółki podlegających konsolidacji przedstawiono w nocie 33 do sprawozdania finansowego zawartego w niniejszym raporcie.

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.

Rada Dyrektorów jest w pełni świadoma faktu, że obecna sytuacja na rynkach kredytowych i ogólna dekonunktura w regionie, w którym Spółka realizuje inwestycje, mają niekorzystny wpływ na wartość portfela Grupy. Realizując założenia długoterminowej polityki inwestycyjnej Spółki, w swojej strategii krótkoterminowej Rada Dyrektorów położyła szczególny nacisk na stan środków pieniężnych: realizacja niektórych nowych projektów dotyczących aktywów z portfela została odroczone, przy czym inwestycje w trakcie budowy, na które jest popyt, są prowadzone z zachowaniem ustalonych harmonogramów i budżetów i finalizowane w celu osiągnięcia planowanego zwrotu z inwestycji. W najbliższym czasie nie przewiduje się wypłaty dywidendy.

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).

ATLAS ESTATES LIMITED

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 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 częściach finansowych niniejszego raportu na str. 58–62.

Zasada kontynuacji działalności

Jak wskazano powyżej w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”, otoczenie gospodarcze nadal stawia szereg wyzwań przed Grupą. Pomimo trudności Grupa zrealizowała zysk za rok w wysokości 2,3 mln EUR (w porównaniu z zyskiem na poziomie 22,8 mln EUR w 2015 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 2016 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 179 mln EUR, wobec powiązanego z nimi zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 120 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 2016 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów wzięła pod uwagę fakt, że Grupa wykazuje zadłużenie krótkoterminowe netto. Rada Dyrektorów ma świadomość, że Grupa będzie musiała kontynuować negocjacje z bankami.

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

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

ATLAS ESTATES LIMITED

Strona internetowa Spółki

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

Biegły rewident

Rada Dyrektorów potwierdza, że na dzień 29 marca 2017 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 14 lipca 2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ponownie wybrało spółkę BDO LLP jako biegłego rewidenta odpowiedzialnego za badanie sprawozdań finansowych Spółki za 2016 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2016 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zlecenia zawartej 20 stycznia 2017 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2015 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zlecenia zawartej 13 grudnia 2015 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	2016	2015
	w tys. EUR	w tys. EUR
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	138	139
Przeгляд śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	34	34
Usługi podatkowe	-	4
- Inne usługi służące zachowaniu zgodności z przepisami prawa	-	-
Ogółem	172	177

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 jej jednostek zależnych, których łączna wartość byłaby równa co najmniej 10% kapitałów własnych netto Spółki, poza postępowaniami wszczętymi przeciwko:

Atlas Estates Limited i Atlas Estates Investment B.V.

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

W dniu 10 grudnia 2015 r. sąd arbitrażowy w Izraelu ogłosił wyrok, zgodnie z którym Pozwani zostali solidarnie zobowiązani do zapłacenia na rzecz Powodów kwoty 9 468 237 shekli izraelskich, powiększonej o odsetki i indeksowanej za okres od dnia 10 lipca 2012 r. do dnia zapłaty, zgodnie z przepisami prawa izraelskiego. Dodatkowo, Pozwani zostali zobowiązani do zapłaty na rzecz Powodów kwoty 300 000 shekli izraelskich tytułem zwrotu kosztów prawnych. Pozwani zostali także solidarnie zobowiązani do zapłaty na rzecz Powodów dodatkowej kwoty, która powinna zostać określona w terminie do 15 stycznia 2016 r. zgodnie z instrukcjami zawartymi w wyroku. Część roszczenia dochodzonego przez Powodów dotyczyła zapłaty wynagrodzenia za trzeci wieżowiec przewidziany w Umowie, pomimo faktu, że do chwili obecnej trzeci wieżowiec nie został wybudowany. W tej części roszczenie zostało przez sąd arbitrażowy w Izraelu oddalone.

W dniu 18 lutego 2016 r. AEL i AEI B.V. zawarły ugodę ze Stronginfo Consultants Ltd i Columbia Enterprises Ltd („Ugoda”). Celem Ugody było ustalenie dokładnej kwoty płatności, jaka miała zostać dokonana przez AEL i AEI B.V. na

ATLAS ESTATES LIMITED

rzecz Stronginfo Consultants Ltd i Columbia Enterprises Ltd. Postanowienia Ugody zastępują postanowienia wyroku sądu arbitrażowego w Izraelu poczynając od 10 grudnia 2015 r. (opisane powyżej). Zgodnie z postanowieniami Ugody, AEL i AEI B.V. zapłacą na rzecz Powodów łączną kwotę wynoszącą 10 437 475 szekli izraelskich (równowartość około 2,5 mln EUR) w odniesieniu do pierwszych dwóch wieżowców przewidzianych w Umowie. Zapłata powyższej kwoty wyczerpuje wyżej opisane roszczenia Stronginfo Consultants Ltd i Columbia Enterprises Ltd.

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

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

Poza Umową o Zarządzanie Nieruchomościami, opisaną w „Raporcie w sprawie wynagrodzeń”, Grupa jest stroną następujących znaczących umów:

Umowa z 20 dnia listopada 2015 r. pomiędzy Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o. a Kalter Sp. z o.o.

W dniu 20 listopada 2015 r. została podpisana umowa generalnego wykonawstwa pomiędzy Atlas Estates (Przasnyska 9) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółka zależna Spółki) a Kalter Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Generalny Wykonawca”), dotycząca budowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego (*Apartamenty przy Krasińskiego, etap II*) w Warszawie. Całkowita wartość umowy wynosi 30,0 mln PLN netto. Termin wypełnienia zobowiązań generalnego wykonawcy upływa 31 sierpnia 2017 r. (zgodnie ze zmianami uzgodnionymi 23 czerwca 2016 r.). Według stanu na 31 grudnia 2016 r. z tytułu tej umowy wypłacono kwotę 12,5 mln PLN.

Szczegółowe informacje o umowach finansowania zawartych z bankami zostały ujawnione zgodnie z obowiązującymi wymogami w nocie 24 do sprawozdania finansowego.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi omówiono w nocie 29 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 2017 r.

Brak.

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2016 r.

- W dniu 16 maja 2016 r. Atlas Estates (Przasnyska 9) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Kredytobiorca”) oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie („Kredytodawca”) ustanowili następujące zabezpieczenia:
 1. hipoteka umowna do kwoty 64 350 000 PLN („Hipoteka”) na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki nr 12/3, 12/4, 12/5 oraz 12/6, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00203184/0 („Nieruchomości”), na zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego Kredytobiorcy;
 2. umowa ustanowienia i podziału hipoteki pomiędzy Kredytobiorcą i Kredytodawcą, zgodnie z którą w wypadku podziału Nieruchomości związanego z ustanowieniem odrębnej własności każdorazowo podzielona zostanie również Hipoteka;
 3. umowa zastawu rejestrowego i zastawów finansowych pomiędzy Atlas Projects B.V. a Kredytodawcą, ustanawiająca zastaw na 100 udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, o wartości nominalnej 50 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej 5000 PLN, stanowiących 100% kapitału zakładowego Kredytobiorcy; zastaw rejestrowy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytu do kwoty 64 350 000 PLN, natomiast zastawy finansowe stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu odpowiednio do kwoty 62 100 000 PLN i 2 250 000 PLN;
 4. umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego i zastawów finansowych na wierzytelnościach z rachunków bankowych, zawarta pomiędzy Kredytobiorcą a Kredytodawcą; zastaw rejestrowy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytu do kwoty 64 350 000 PLN, natomiast zastawy finansowe stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu odpowiednio do kwoty 62 100 000 PLN i 2 250 000 PLN;

ATLAS ESTATES LIMITED

5. umowa zastawu rejestrowego i finansowego pomiędzy Kredytobiorcą i Kredytodawcą, ustanawiająca zastaw na zbiorze rzeczy; zastaw rejestrowy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytu do kwoty 64 350 000 PLN;
6. cesja praw i wierzytelności Kredytobiorcy na rzecz Kredytodawców;
7. umowa podporządkowania.

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2015 r.

- W dniu 22 grudnia 2015 r. spółka Mantezja 3 Sp. z o.o. (spółka zależna Atlas Estates Limited) ustanowiła na rzecz Kredytodawcy 1 hipotekę umowną o drugiej kolejności zaspokojenia do kwoty 72 000 000 PLN na prawie wieczystego użytkowania nieruchomości („Nieruchomość”), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00166084/8, oraz na prawie własności budynków i urządzeń na niej posadowionych. Wyżej wymieniona hipoteka stanowi zabezpieczenie transakcji IRS nr 16043290 oraz transakcji IRS nr 16047670, dotyczących umowy kredytu z 29 czerwca 2015 r. zawartej pomiędzy spółką Mantezja 3 Sp. z o.o. a Bankiem Polska Kasa Opieki S.A.
- W dniu 30 września 2015 r. następujące podmioty zależne Atlas Estates Limited („Spółka”): Mantezja 3 Sp. z o.o. („Kredytobiorca”), HGC Gretna Investements Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.j. („HGC”), Atlas Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych („FIZAN”), Gretna Investments Sp. z o.o. („Gretna”) oraz Atlas Estates Investment B.V. („AEI”), poinformowały o zawarciu następujących umów zastawu rejestrowego i finansowego z Bankiem Polska Kasa Opieki Spółka Akcyjna („Bank”) w ramach wypełnienia zobowiązań Kredytobiorcy wobec Banku wynikających z umowy kredytu z 29 czerwca 2015 r., opisaney w raporcie bieżącym nr 7 opublikowanym 29 czerwca 2015 r. („Umowa Kredytu”):
 1. umowa zastawu rejestrowego i finansowego, zawarta pomiędzy Bankiem a Kredytobiorcą, ustanawiająca zastaw na zbiorze środków trwałych i aktywów niematerialnych (Transza A); zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty zobowiązań z tytułu Umowy Kredytu do kwoty 24 750 000 EUR;
 2. umowa zastawu rejestrowego i finansowego, zawarta pomiędzy Bankiem a Kredytobiorcą, ustanawiająca zastaw na zbiorze środków trwałych i aktywów niematerialnych (Transza B); zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty zobowiązań z tytułu Umowy Kredytu do kwoty 225 008 732 PLN;
 3. umowa zastawu rejestrowego i finansowego pomiędzy Bankiem a Kredytobiorcą, ustanawiająca zastaw na wierzytelnościach wynikających z umów rachunku bankowego (Transza A); każdy z zastawów stanowi zabezpieczenie spłaty zobowiązań z tytułu Umowy Kredytu do kwoty 24 750 000 EUR;
 4. umowa zastawu rejestrowego i finansowego pomiędzy Bankiem a Kredytobiorcą, ustanawiająca zastaw na wierzytelnościach wynikających z umów rachunku bankowego (Transza A); każdy z zastawów stanowi zabezpieczenie spłaty zobowiązań z tytułu Umowy Kredytu do kwoty 225 008 732 PLN;
 5. umowa zastawu rejestrowego i finansowego, zawarta pomiędzy Bankiem a HGC, ustanawiająca zastaw na zbiorze środków trwałych i aktywów niematerialnych (Transza A); zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty zobowiązań z tytułu Umowy Kredytu do kwoty 24 750 000 EUR;
 6. umowa zastawu rejestrowego i finansowego, zawarta pomiędzy Bankiem a HGC, ustanawiająca zastaw na zbiorze środków trwałych i aktywów niematerialnych (Transza B); zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty zobowiązań z tytułu Umowy Kredytu do kwoty 225 008 732 PLN;
 7. umowa zastawu rejestrowego i finansowego pomiędzy Bankiem a HGC, ustanawiająca zastaw na wierzytelnościach wynikających z umów rachunku bankowego (Transza A); każdy z zastawów stanowi zabezpieczenie spłaty zobowiązań z tytułu Umowy Kredytu do kwoty 24 750 000 EUR;
 8. umowa zastawu rejestrowego i finansowego pomiędzy Bankiem a HGC, ustanawiająca zastaw na wierzytelnościach wynikających z umów rachunku bankowego (Transza B); każdy z zastawów stanowi zabezpieczenie spłaty zobowiązań z tytułu Umowy Kredytu do kwoty 225 008 232 PLN;
 9. umowa zastawu rejestrowego i finansowego pomiędzy Bankiem a FIZAN, ustanawiająca zastaw na 999 910 udziałach w kapitale zakładowym Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 4 Spółka komandytowo-akcyjna („Gretna 4”), o wartości nominalnej 0,10 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej 99 991 PLN, stanowiących 99,991% kapitału zakładowego spółki Gretna 4 i będących własnością FIZAN (Transza A); zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty zobowiązań z tytułu Umowy Kredytu do kwoty 24 750 000 EUR;
 10. umowa zastawu rejestrowego i finansowego pomiędzy Bankiem a FIZAN, ustanawiająca zastaw na 999 910 udziałach w kapitale zakładowym Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 4 Spółka komandytowo-akcyjna („Gretna 4”), o wartości nominalnej 0,10 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej 99 991 PLN, stanowiących 99,991% kapitału zakładowego spółki Gretna 4 i będących własnością FIZAN (Transza B); zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty zobowiązań z tytułu Umowy Kredytu do kwoty 225 008 232 PLN;
 11. umowa zastawu rejestrowego i finansowego pomiędzy Bankiem a Gretna, ustanawiająca zastaw na 90 udziałach w kapitale zakładowym Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 4 Spółka komandytowo-akcyjna („Gretna 4”), o wartości nominalnej 0,10 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej

ATLAS ESTATES LIMITED

- 9 PLN, stanowiących 0,009% kapitału zakładowego spółki Gretna 4 i będących własnością Gretna (Transza A); zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty zobowiązań z tytułu Umowy Kredytu do kwoty 24 750 000 EUR;
12. umowa zastawu rejestrowego i finansowego pomiędzy Bankiem a FIZAN, ustanawiająca zastaw na 90 udziałach w kapitale zakładowym Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 4 Spółka komandytowo-akcyjna („Gretna 4”), o wartości nominalnej 0,10 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej 9 PLN, stanowiących 0,009% kapitału zakładowego spółki Gretna 4 i będących własnością Gretna (Transza B); zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty zobowiązań z tytułu Umowy Kredytu do kwoty 225 008 232 PLN;
 13. umowa zastawu rejestrowego i finansowego pomiędzy Bankiem a AEI, ustanawiająca zastaw na 100 udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, o wartości nominalnej 50 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej 5000 PLN, stanowiących 100% kapitału zakładowego Kredytobiorcy i będących własnością AEI (Transza A); zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty zobowiązań z tytułu Umowy Kredytu do kwoty 24 750 000 EUR;
 14. umowa zastawu rejestrowego i finansowego pomiędzy Bankiem a AEI, ustanawiająca zastaw na 100 udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, o wartości nominalnej 50 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej 5000 PLN, stanowiących 100% kapitału zakładowego Kredytobiorcy i będących własnością AEI (Transza B); zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty zobowiązań z tytułu Umowy Kredytu do kwoty 225 008 232 PLN;
 15. umowa zastawu rejestrowego i finansowego pomiędzy Bankiem a AEI, ustanawiająca zastaw na 100 udziałach w kapitale zakładowym Gretna Investments Sp. z o.o. („Gretna”), o wartości nominalnej 50 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej 5000 PLN, stanowiących 100% kapitału zakładowego Gretna i będących własnością AEI (Transza A); zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty zobowiązań z tytułu Umowy Kredytu do kwoty 24 750 000 EUR;
 16. umowa zastawu rejestrowego i finansowego pomiędzy Bankiem a AEI, ustanawiająca zastaw na 100 udziałach w kapitale zakładowym Gretna Investments Sp. z o.o. („Gretna”), o wartości nominalnej 50 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej 5000 PLN, stanowiących 100% kapitału zakładowego Gretna i będących własnością AEI (Transza B); zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty zobowiązań z tytułu Umowy Kredytu do kwoty 225 008 232 EUR;
- W dniu 10 września 2015 r., w ramach realizacji zobowiązań wynikających z:
 - i. umowy kredytowej z 29 czerwca 2015 r. („Umowa”), zawartej pomiędzy podmiotem zależnym Atlas Estates Limited („Spółka”) – Mantezja 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Kredytobiorca”) a Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. („Kredytodawca 1”) oraz Pekao Bankiem Hipotecznym S.A. („Kredytodawca 2”) (Kredytodawca 1 i Kredytodawca 2 zwani będą dalej łącznie „Kredytodawcami”) oraz
 - ii. umowy przystąpienia do długu z 29 czerwca 2015 r. zawartej pomiędzy spółką zależną Spółki – HGC Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna z siedzibą w Warszawie („HGC”), Kredytobiorcą i Kredytodawcami (Umowa oraz przystąpienie do długu zostały szczegółowo opisane w raporcie bieżącym nr 7/2015 z 29 czerwca 2015 r.)

ustanowiono następujące zabezpieczenia:

1. Kredytobiorca ustanowił hipotekę umowną do kwoty 18 000 000 EUR na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr 65, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00166084/8, na zabezpieczenie spłaty transzy A kredytu udzielonego Kredytobiorcy na podstawie Umowy do kwoty 12 000 000 EUR; hipoteka została ustanowiona na rzecz Kredytodawcy 2;
2. Kredytobiorca ustanowił hipotekę umowną do kwoty 6 750 000 EUR na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr 65, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00166084/8, na zabezpieczenie spłaty transzy B kredytu udzielonego Kredytobiorcy na podstawie Umowy do kwoty 4 500 000 EUR; hipoteka została ustanowiona na rzecz Kredytodawcy 1;
3. Kredytobiorca ustanowił hipotekę umowną do kwoty 235 875 000 PLN na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr 65, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA4M/00166084/8, na zabezpieczenie spłaty transzy B kredytu udzielonego Kredytobiorcy na podstawie Umowy do kwoty 37 000 000 EUR; hipoteka została ustanowiona na rzecz Kredytodawcy 1;
4. cesja praw i wierzytelności Kredytobiorcy na rzecz Kredytodawców;
5. cesja praw i wierzytelności HGC na rzecz Kredytodawców;
6. cesja należności Kredytobiorcy z tytułu umów ubezpieczenia;
7. cesja należności HGC z tytułu umów ubezpieczenia;
8. oświadczenia Kredytobiorcy i HGC o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 ust. 5 Kodeksu postępowania cywilnego;
9. poręczenie udzielone przez spółkę zależną Spółki – Atlas Estates Investment B.V., na kwotę 4 500 000 EUR, w odniesieniu do spłaty kwot należnych z tytułu Kredytu, wraz z oświadczeniem poręczyciela o dobrowolnym

ATLAS ESTATES LIMITED

poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 ust. 5 Kodeksu postępowania cywilnego;

10. podporządkowanie wierzytelności wierzycieli podporządkowanych wobec HGC i Kredytobiorcy względem roszczeń Kredytodawców z tytułu Umowy i związanych z nią dokumentów zabezpieczenia.

- W dniu 21 stycznia 2015 r. jednostki zależne Atlas Estates Limited („Spółka”) – HGC Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka jawna z siedzibą w Warszawie („HGC”) oraz Mantezja 3 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie („Mantezja”) – podpisały z Österreichische Volksbanken-Aktiengesellschaft z siedzibą w Wiedniu („Bank”) umowę zmieniającą nr 6 („Umowa Zmieniająca”) do umowy kredytowej zawartej pomiędzy HGC a Bankiem 8 kwietnia 2004 r. („Umowa Kredytu”).

Na mocy Umowy Zmieniającej Mantezja przystąpiła do Umowy Kredytu jako dłużnik solidarny. Umowa Zmieniająca stanowi, że HGC i Mantezja są solidarnie odpowiedzialne wobec Banku za spłatę kredytu udzielonego na podstawie Umowy Kredytu.

Tego samego dnia, 21 stycznia 2015 r., HGC zmieniła warunki hipoteki kaucyjnej do kwoty 78 000 000 EUR, wpisanej w dziale IV księgi wieczystej nr WA4M/00166084/8, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, X Wydział Ksiąg Wieczystych, obejmującej nieruchomości gruntową położoną w warszawskiej dzielnicy Wola, na działce nr 65, obręb 6-01-04, o powierzchni 7299 m², znajdującej się w użytkowaniu wieczystym HGC, oraz budynek niemieszkalny o powierzchni użytkowej 4211 m², będący własnością HGC, zlokalizowany przy ul. Grzybowskiej 63. Warunki hipoteki zostały zmienione w ten sposób, że stanowi ona zabezpieczenie wszelkich roszczeń pieniężnych Banku wobec HGC i Mantezja wynikających z Umowy Kredytu. Także 21 stycznia 2015 r. jednostka zależna Spółki, Atlas Estates Investment B.V. z siedzibą w Amsterdamie, ustanowiła na rzecz Banku zastaw finansowy i rejestrowy na wszystkich 100 równych udziałach w kapitale zakładowym spółki Mantezja, o wartości nominalnej 50 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej 5000 PLN, znajdujących się w posiadaniu Atlas Estates Investment B.V. i stanowiących 100% kapitału zakładowego Mantezja według stanu na dzień zawarcia umowy zastawu. Atlas Estates Investment B.V. posiada 100% głosów na zgromadzeniu wspólników spółki Mantezja. Wspomniane udziały stanowią inwestycję długoterminową spółki Atlas Estates Investment B.V.

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 obecnym wiążącym brzmieniu jest dostępny na oficjalnej stronie internetowej GPW, w zakładce dotyczącej ładu korporacyjnego spółek publicznych: https://www.gpw.pl/WSE_corporate_governance, przy czym w 2016 r. Spółka stosowała Dobre Praktyki w wersji obowiązującej w 2016 r. i jej dotyczy oświadczenie Rady Dyrektorów o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego. Ponadto na stronie internetowej Spółki www.atlasesstates.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 jakich dyrektor może brać udział w głosowaniu pomimo konfliktu interesów, zostały zaprezentowane w Statucie.

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka stosuje następujące rekomendacje: 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 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 podstawowego 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).

ATLAS ESTATES LIMITED

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 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. Zarządzający 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 i 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	Udział procentowy w wyemitowanym kapitale
Vidacos Nominees Limited <BJB>	34 969 645	74,64
Forest Nominees Limited <GC1>	6 461 425	13,79
Euroclear Nominees Limited <EOCO1>	5 308 396	11,33
Ogółem	46 739 466	99,76

ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

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

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 akcjonariuszem 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. 30 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 KDPW.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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 lub warrantów uprawniających do objęcia takich akcji lub praw, oferowania takich akcji lub praw, a także innego rozporządzania takimi akcjami lub prawami lub ich zbywania, na rzecz osób wybranych zgodnie z ustaleniami Rady Dyrektorów oraz na warunkach i w terminach ustalonych przez Radę Dyrektorów, z zastrzeżeniem, że żadne akcje nie będą przydzielane 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. Głównymi osobami do kontaktów dla akcjonariuszy są Dyrektor Generalny i Dyrektor Finansowy Zarządzającego Nieruchomościami, którzy starają się zawsze na czas 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

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 2016 r. nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Rady Dyrektorów. Funkcje pełnione przez Dyrektorów i Zarządzającego Nieruchomościami zostały wyraźnie rozdzielone, zgodnie z postanowieniami Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami zawartej 24 lutego 2006 r. Większość członków Rady Dyrektorów będących dyrektorami niewykonawczymi – pan Andrew Fox i pan Mark Chasey – to Dyrektorzy niezależni, natomiast 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.:

- 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 ubezpieczenia 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

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. 20.

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. 38–39 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 29 marca 2017 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.

Uczestnictwo w obradach		
	Rada Dyrektorów Posiedzenia	Komitet Audytu Posiedzenia
Liczba posiedzeń w ciągu roku	17	3
Andrew Fox	15	3
Mark Chasey	16	3
Guy Indig	12	3

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Dyrektora Generalnego i Dyrektora Finansowego, do których 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 dokonanym wyborze.

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

Rada Dyrektorów pozytywnie ocenia funkcjonujące w Spółce i w Grupie systemy kontroli ryzyka, zapewniania 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 zapewniania 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 2016 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 w sprawie pobieranych przez nich wynagrodzeń oraz wynagrodzenia Zarządzającego Nieruchomościami („Raport”), sporządzony zgodnie z powszechnie przyjętą praktyką.

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:

Umowy o sprawowanie funkcji niewykonawczych członków Rady Dyrektorów			
	Data powołania	Okres sprawowania funkcji	Okres wypowiedzenia
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:

Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniężne	2016
	w EUR
Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów	
Andrew Fox (17 500 GBP)	21 000
Mark Chasey (17 500 GBP)	21 000
Guy Indig (20 000 GBP)	24 000
Ogółem	66 000
Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniężne	
	2015
	w EUR
Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów	
Andrew Fox (17 500 GBP)	24 000
Mark Chasey (17 500 GBP)	24 000
Guy Indig	-
Ogółem	48 000

Zarządzający Nieruchomościami

Podpisując Umowę o Zarządzanie Nieruchomościami, Spółka starała się opracować taki pakiet wynagrodzeń, który łączyłby element wynagrodzenia podstawowego z wynagrodzeniem za wyniki. Takie rozwiązanie jest motywujące dla Zarządzającego Nieruchomościami (Atlas Management Company Limited, „AMC”) i zapewnia zbieżność jego interesów z wynikami i rozwojem Spółki, a w perspektywie długoterminowej wzrost wartości dla akcjonariuszy. Umowa zawarta z Zarządzającym Nieruchomościami przewiduje formalny proces oceny wyników, który uwzględnia całościowe wyniki Zarządzającego jako podmiotu, a nie wyniki poszczególnych osób. Kryteria oceny wyników opierają się na wskaźnikach finansowych osiągniętych w trakcie obowiązywania Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami. Ponadto wdrożono procedury umożliwiające ocenę sposobu wykonywania usług przez Zarządzającego Nieruchomościami, wykorzystywanych przez niego zasobów oraz wyników osiągniętych w ciągu roku.

Wynagrodzenie podstawowe

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).

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). Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. AMC otrzymała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,6 mln EUR (w 2015 r.: 1,4 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

Wynagrodzenie za wyniki

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 obrachunkowym – wyrażony jako procent skorygowanej wartości aktywów netto na akcję zwykłą na koniec poprzedniego okresu obrachunkowego) 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.

Wypłata wynagrodzenia za wyniki dla AMC

Za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. kwota wynagrodzenia za wyniki należnego AMC wyniosła 0 mln EUR (2015 r.: kwota 3,8 mln EUR, wypłacona w gotówce w 2016 r.).

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 AMC 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.

Członkowie Zarządów podmiotów zależnych

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

- Cyproman 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);
- Euryton Trust Management B.V. (reprezentująca podmioty zależne z siedzibą w Holandii), powołana na czas nieokreślony z sześciotygodniowym okresem wypowiedzenia; stałe wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 65 000 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;
- 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);
- Investors TFI (reprezentująca Atlas Invest FIZ AN), powołana na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 135 000 PLN (plus VAT).

Mark Chasey

Andrew Fox

Guy Indig

Przewodniczący Rady Dyrektorów

Członek Rady Dyrektorów

Członek Rady Dyrektorów

29 marca 2017 r.

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.

Mark Chasey

Przewodniczący Rady Dyrektorów

Andrew Fox

Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig

Członek Rady Dyrektorów

29 marca 2017 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA DLA AKCJONARIUSZY ATLAS ESTATES LIMITED

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Atlas Estates Limited za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2016 r., obejmującego skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym i noty objaśniające. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Niniejszy raport jest przeznaczony wyłącznie dla akcjonariuszy Spółki jako organu, zgodnie z pkt 262 Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey. Jedynym celem przeprowadzonego przez nas badania było zapoznanie akcjonariuszy Spółki ze sprawami, które zgodnie z przepisami prawa jesteśmy zobowiązani przedstawić w raporcie biegłego rewidenta. W najszerszym zakresie dozwolonym na mocy przepisów prawa, nie przyjmujemy odpowiedzialności z tytułu przeprowadzonego przez nas badania, sporządzenia niniejszego raportu oraz opinii wobec żadnego podmiotu z wyjątkiem Spółki oraz akcjonariuszy Spółki jako jej organu.

Zakres odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów i biegłego rewidenta

Zgodnie ze szczegółowym opisem przedstawionym w oświadczeniu dotyczącym odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów zawartym w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów”, do obowiązków członków Rady Dyrektorów należy sporządzanie sprawozdań finansowych oraz zagwarantowanie prawidłowości i rzetelności zawartych w nich danych.

Naszym zadaniem jest przeprowadzenie badania i wydanie opinii na temat sprawozdania finansowego, zgodnie z wymogami prawa oraz Standardami Rewizji Finansowej obowiązującymi w Wielkiej Brytanii i Irlandii. Standardy te nakładają na nas obowiązek przestrzegania Kodeksu Etyki Biegłych Rewidentów (Ethical Standards for Auditors) wydanego przez Radę Sprawozdawczości Finansowej (Financial Reporting Council).

Zakres badania

Badanie sprawozdań finansowych polega na potwierdzeniu prawidłowości kwot i pozycji ujawnianych w sprawozdaniach w sposób dający wystarczające i zasadne podstawy do stwierdzenia, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych błędów wynikających z oszustwa lub pomyłki. W tym celu ocenia się, czy przyjęte zasady rachunkowości są odpowiednio dostosowane do sytuacji spółki, czy są stosowane w sposób ciągły i czy zostały odpowiednio ujawnione. Ocenie podlegają również istotne oszacowania i osądy dokonywane przez członków Rady Dyrektorów oraz sposób ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego. Zapoznaliśmy się także z informacjami finansowymi i niefinansowymi zawartymi w raporcie rocznym, w celu zidentyfikowania ewentualnych istotnych rozbieżności względem badanego sprawozdania finansowego, a także wszelkich danych, które zawierają oczywiste istotne błędy w świetle informacji uzyskanych przez nas w trakcie badania lub są w istotnym stopniu niezgodne z tymi informacjami. W wypadku stwierdzenia oczywistych błędów lub niespójności, ich skutki są przedstawiane w naszym w raporcie.

Opinia z badania sprawozdania finansowego

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia prawidłowy i rzetelny obraz sytuacji Grupy na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz zysku osiągniętego przez Grupę w roku zakończonym w tym dniu;
- 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.

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

W związku z przeprowadzaniem badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym zadaniem było również zapoznanie się z oświadczeniem Podmiotu Dominującego o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego, które stanowi wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Grupy. Naszym zdaniem oświadczenie to zawiera informacje zgodnie z zakresem określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 60 ust. 2 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (Dz. U. z 2016 r. poz. 1639, z późn. zm.). Informacje te są zgodne z obowiązującymi przepisami oraz informacjami zawartymi w 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 odpowiednich ksiąg rachunkowych; 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.

Ian Clayden

działający w imieniu BDO LLP, podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Londyn, Wielka Brytania

29 marca 2017 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 2016 r.

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015	Nota
	w tys. EUR	w tys. EUR	
Przychody	32 671	58 662	3
Koszty operacyjne	(19 383)	(37 329)	4.1
Zysk brutto ze sprzedaży	13 288	21 333	
<i>Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami</i>	<i>(1 646)</i>	<i>(5 249)</i>	
<i>Koszty administracyjne centralne</i>	<i>(621)</i>	<i>(686)</i>	
<i>Koszty związane z nieruchomościami</i>	<i>(4 442)</i>	<i>(5 076)</i>	
Koszty administracyjne	(6 709)	(11 011)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne	765	1 311	5
Pozostałe koszty operacyjne	(567)	(3 007)	6
Zwiększenie/(zmniejszenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych	3 317	(5 515)	16
Zysk z działalności operacyjnej	10 094	3 111	
Przychody finansowe (w tym umorzenie kredytu bankowego na kwotę 22,2 mln EUR w 2015 r.)	111	22 519	7
Koszty finansowe	(3 994)	(4 465)	7
Pozostałe (straty) / zyski z tytułu różnic kursowych	(2 983)	429	7
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	(97)	(15)	12
Zysk brutto	3 131	21 579	
(Obciążenie podatkowe)/ korzyść podatkowa	(835)	1 191	8
Zysk za okres	2 296	22 770	
Przypisany/przypisana:			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	2 296	22 770	
	2 296	22 770	
Podstawowy zysk na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach)	4,9	48,6	10
Rozwodniony zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	4,9	48,6	10

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.
Noty zamieszczone na str. 49–90 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.

	Rok zakończony 31 grudnia 2016	Rok zakończony 31 grudnia 2015
	w tys. EUR	w tys. EUR
ZYSK ZA OKRES	2 296	22 770
Inne całkowite dochody/ (straty):		
<i>Pozycje, które nie będą przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>		
Aktualizacja wartości budynków	2 353	(2 450)
Podatek odroczony z tytułu aktualizacji wyceny	(447)	465
Ogółem	1 906	(1 985)
<i>Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>		
Korekty kursowe	(2 018)	150
Podatek odroczony z tytułu korekt kursowych	161	(33)
Ogółem	(1 857)	117
Inne całkowite dochody / (straty) za okres (po opodatkowaniu)	49	(1 868)
CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM ZA OKRES	2 345	20 902
Całkowite dochody ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	2 345	20 902
	2 345	20 902

Noty zamieszczone na str. 49–90 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 31 grudnia 2016 r.

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015	
	w tys. EUR	w tys. EUR	Nota
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne i prawne	76	102	13
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne	10 608	11 149	14
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności	478	813	12
Rzeczowe aktywa trwałe	73 301	75 397	15
Nieruchomości inwestycyjne	91 918	89 953	16
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 639	7 558	26
	185,020	184 972	
Aktywa obrotowe			
Zapasy	19 493	17 025	18
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 907	3 851	19
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 100	19 598	21
	31 500	40 474	
Aktywa w grupach do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	4 168	20
	31 500	44 642	
AKTYWA OGÓŁEM	216 520	229 614	
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(15 510)	(15 199)	23
Kredyty bankowe	(62 517)	(77 260)	24
Pochodne instrumenty finansowe	(690)	(614)	25
	(78 717)	(93 073)	
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	(2 719)	(3 276)	23
Kredyty bankowe	(57 804)	(60 112)	24
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(9 041)	(7 259)	26
	(69 564)	(70 647)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(148 281)	(163 720)	
AKTYWA NETTO	68 239	65 894	

Noty zamieszczone na str. 49–90 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 31 grudnia 2016 r.

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
	w tys. EUR	w tys. EUR
KAPITAŁ WŁASNY		
Kapitał zakładowy	6 268	6 268
Kapitał z aktualizacji wyceny	18 277	16 371
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	(11 654)	(9 797)
Niepokryta strata	(139 469)	(141 765)
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	68 239	65 894
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	68 239	65 894
Podstawowa i rozwodniona wartość aktywów netto na akcję	1,5 EUR	1,4 EUR

Noty zamieszczone na str. 49–90 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdanie finansowe zamieszczone na str. 43–90 zostało zatwierdzone przez Radę Dyrektorów w dniu 29 marca 2017 r. i podpisane w jej imieniu przez:

Mark Chasey
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Andrew Fox
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

29 marca 2017 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny w tys. EUR	Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji w tys. EUR	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2015 r.	6 268	18 356	194 817	(9 914)	(164 535)	44 992
Całkowite dochody ogółem za rok	-	(1 985)	-	117	22 770	20 902
<i>Zysk za okres</i>	-	-	-	-	<i>22 770</i>	<i>22 770</i>
<i>Inne całkowite dochody za okres</i>	-	<i>(1 985)</i>	-	<i>117</i>	-	<i>(1 868)</i>
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	6 268	16 371	194 817	(9 797)	(141 765)	65 894
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	6 268	16 371	194 817	(9 797)	(141 765)	65 894
Całkowite dochody ogółem za rok	-	1 906	-	(1 857)	2 296	2 345
<i>Zysk za okres</i>	-	-	-	-	<i>2 296</i>	<i>2 296</i>
<i>Inne całkowite dochody za okres</i>	-	<i>1 906</i>	-	<i>(1 857)</i>	-	<i>49</i>
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	6 268	18 277	194 817	(11 654)	(139 469)	68 239

W pozycji „Kapitał z aktualizacji wyceny” ujęte są kwoty dotyczące aktualizacji wartości budynków i podatek odroczone 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 podlegającego dystrybucji. 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 utrzymywanych jako akcje własne oraz wypłaconej dywidendy.

„Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych” zawiera korekty kursowe oraz podatek odroczone 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. 49–90 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.

	Nota	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Wpływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	22	6 153	10 172
Podatek zapłacony		(271)	(14)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		5 882	10 158
Działalność inwestycyjna			
Odsetki otrzymane		86	247
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	16	(1 224)	(1 216)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	15	(222)	(524)
Zapłata pieniężna otrzymana za sprzedane spółki zależne, pomniejszona o zbyte środki pieniężne	33	1 389	1 709
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		356	7
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych – oprogramowanie komputerowe		(3)	(24)
Splata pożyczek przez wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności		288	494
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		670	693
Działalność finansowa			
Odsetki zapłacone		(3 493)	(3 565)
Zaciągnięte nowe kredyty bankowe		2 255	51 495
Splata kredytów bankowych		(16 271)	(61 506)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(17 509)	(13 576)
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku		(10 957)	(2 725)
Wpływ różnic kursowych		(541)	362
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku		(11 498)	(2 363)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku		19 598	21 961
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	21	8 100	19 598

Noty zamieszczone na str. 49–90 stanowią część skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2016 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 szereg wyzwań przed Grupą i jej kierownictwem. Pomimo trudności Grupa odnotowała zysk za rok w wysokości 2,3 mln EUR (w porównaniu z zyskiem na poziomie 22,8 mln EUR w 2015 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 2016 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 179 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 120 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 sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów wzięła pod uwagę fakt, że Grupa wykazuje zadłużenie krótkoterminowe netto. Rada Dyrektorów ma świadomość, że Grupa będzie musiała kontynuować negocjacje z bankami (zob. str. 10 i 11).

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

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Podstawa konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych za okres do 31 grudnia 2016 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).

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 przejściu 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 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.

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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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 działających za granicą (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.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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 dzieli aktywa finansowe na następujące kategorie: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat, pożyczki i należności oraz aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Kryterium klasyfikacji aktywów finansowych jest cel, dla którego zostały one nabyte. Kierownictwo przyporządkowuje poszczególne aktywa finansowe do właściwych kategorii przy początkowym ujęciu.

- **Aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat**
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy stanowią aktywa przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zostaje przypisany do tej kategorii, jeżeli został nabyty głównie w celu sprzedaży w bliskim terminie. Instrumenty pochodne są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające. Według stanu na 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. Grupa nie posiadała aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.
- **Pożyczki i należności**
Pożyczki i należności to aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne, o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są notowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności ujmuje się w aktywach obrotowych, chyba że termin ich wymagalności jest dłuższy niż 12 miesięcy od daty bilansowej. W takim wypadku są one klasyfikowane jako aktywa trwałe. Pożyczki i należności ujmuje się w kategorii „Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności” jako „Pozostałe należności” (nota 19). Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 21) są klasyfikowane jako pożyczki i należności. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są prezentowane w bilansie w oddzielnej pozycji.
- **Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub które nie zostały przypisane do żadnej z pozostałych kategorii aktywów finansowych. Według stanu na 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. Grupa nie posiadała aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Grupa nie posiada ani nie wystawia instrumentów pochodnych w celach spekulacyjnych, a jedynie w celu zabezpieczenia swojego ryzyka. Poza wyżej wspomnianymi pochodnymi instrumentami finansowymi, Grupa nie ma żadnych zobowiązań przeznaczonych do obrotu ani nie zaklasyfikowała żadnych zobowiązań finansowych jako zobowiązania wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(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 25.

Wartości niematerialne i prawne

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

Rzeczowe aktywa trwałe

Grunt (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.

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
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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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 przesłanki takie zachodzą, szacuje się wartość odzyskiwalną danego składnika aktywów. 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, ustalanej 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.

Pozostałe należności z tytułu pożyczek

Pozostałe należności z tytułu pożyczek są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a następnie wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu. Wartość bilansową pozostałych należności z tytułu pożyczek poddaje się ocenie na każdy dzień bilansowy. W razie stwierdzenia, że zachodzą przesłanki wskazujące na utratę wartości tych aktywów, szacuje się ich wartość odzyskiwalną. Jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną, w rachunku zysków i strat ujmuje się odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości pozostałych należności z tytułu pożyczek ujmuje się w wypadku, gdy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące, że Grupa nie będzie w stanie odzyskać wszystkich należności w ustalonych pierwotnie terminach wymagalności. Poważne problemy finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że ogłosi on upadłość lub przeprowadzi reorganizację finansową, a także brak spłaty lub opóźnienia w spłacie zobowiązań uważa się za przesłanki wskazujące na utratę wartości należności. Kwotą odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

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/kosztu wytworzenia składają się bezpośrednie koszty materiałów, bezpośrednie 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług są początkowo ujmowane w wartości godziwej, a następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, z uwzględnieniem ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości. Odpis z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług tworzy się, gdy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące, że Grupa nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków umownych. Za czynniki wskazujące na to, że należności z tytułu dostaw i usług utraciły wartość uważa się: istotne trudności finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że dłużnik ogłosi upadłość lub przeprowadzi reorganizację finansową, nieuregulowanie należności lub opóźnienie (przekraczające 90 dni). Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa składnika aktywów jest pomniejszana z wykorzystaniem konta rezerw, a wartość obniżenia jest odnoszona w koszty administracyjne w rachunku zysków i strat. Nieściągalne należności z tytułu dostaw i usług odpisywane są w ciężar konta rezerw na utratę wartości należności. Jeżeli uprzednio odpisane kwoty zostaną odzyskane, pomniejszają koszty administracyjne w rachunku zysków i strat.

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 2016 r. i 31 grudnia 2015 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 stanowiły 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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.

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 w 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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.

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 2015 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:

- Poprawki do MSSF (cykl 2012–2014) (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie).

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) MSSF 9 *Instrumenty finansowe* (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r.).
- (b) MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub po tej dacie).
- (c) MSSF 16 *Leasing* (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r.). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- (d) Objasnienia do MSSF 15 *Przychody z umów z klientami* (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. lub po tej dacie). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
- (e) Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016) (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r. lub 1 stycznia 2018 r.). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

1.1. 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.

Zmiany wartości walut na rynkach Europy Środkowo-Wschodniej nie miały znaczącego wpływu na wyniki finansowe osiągnięte w 2015 r. Kursy wymiany PLN/EUR, HUF/EUR oraz RON/EUR były stosunkowo stabilne w 2015 r.. W 2016 r. kurs waluty funkcjonalnej PLN uległ znacznemu osłabieniu, o 4% w stosunku do roku 2015. Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. Grupa odnotowała stratę z tytułu różnic kursowych, wykazaną w wysokości 3,0 mln EUR w rachunku zysków i strat (2015 r.: zysk w wysokości 0,4 mln EUR) oraz w wysokości 2,0 mln EUR w innych całkowitych dochodach (2015 r.: zysk w wysokości 0,1 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 2016 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2016	PLN w tys. EUR	HUF w tys. EUR	RON w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2	-	-	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 225	1	36	1 262
Aktywa finansowe ogółem	1 227	1	36	1 264
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(278)	-	-	(278)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasing finansowy	(70 561)	(13 612)	(2 560)	(86 733)
Pochodne instrumenty finansowe	(747)	-	-	(747)
Zobowiązania finansowe ogółem	(71 586)	(13 612)	(2 560)	(87 758)
(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto	(70 359)	(13 611)	(2 524)	(86 494)
2015	PLN w tys. EUR	HUF w tys. EUR	RON w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	-	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 468	209	4	1 681
Aktywa finansowe ogółem	1 468	209	4	1 681
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(237)	-	(6)	(243)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasing finansowy	(84 731)	(15 874)	(2 725)	(103 330)
Pochodne instrumenty finansowe	(287)	-	-	(287)
Zobowiązania finansowe ogółem	(85 255)	(15 874)	(2 731)	(103 860)
Zobowiązania finansowe netto	(83 787)	(15 665)	(2 727)	(102 179)

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 7,2 mln EUR wyższy/ 5,4 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/ 1,2 mln EUR niższy.

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 0,2 mln EUR wyższy/ 0,3 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Ryzyko stopy procentowej dla Grupy powstaje w odniesieniu do kredytów i pożyczek długoterminowych (nota 24). 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 2016 r. Grupa była stroną dwóch kontraktów na zamianę stóp procentowych (IRS), zawartych w celu ograniczenia ryzyka przepływów pieniężnych i ryzyka stóp procentowych, związanego z niektórymi kredytami i pożyczkami (w 2015 r. Grupa była stroną dwóch 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 spowodowałby zmniejszenie/zwiększenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,4 mln EUR (2015 r.: zmniejszenie/zwiększenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 1,1 mln EUR).

Grupa posiada dwa zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych, a mianowicie z tytułu kontraktów na zamianę stóp procentowych, zaklasyfikowanych na potrzeby wyceny według wartości do poziomu 2 (zgodnie z informacjami przedstawionymi w nocie 25 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 ryzyko jest 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 12,0 mln EUR (w 2015 r.: 23,4 mln EUR).

Środki pieniężne są zdeponowane w niżej wymienionych bankach, których ratingi na 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. przedstawiały się następująco:

Bank	Rating	2016 w tys. EUR	Bank	Rating	2015 w tys. EUR
Bank Pekao S.A.	A-	6 246	Bank Pekao S.A.	A-	15 814
ING Bank N.V.	A+	812	Bank Zachodni WBK S.A.	A	1 118
BRE Bank S.A.	BBB	498	ING Bank N.V.	A	765
Piraeus Bank	RD	183	BRE Bank S.A.	BBB	495
ABN AMRO (Guernsey)	A+	113	Erste Bank	SD	500
Pozostałe		248	Pozostałe		906
		8 100			19 598

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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(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. W celu zarządzania ryzykiem płynności kluczowi członkowie kierownictwa stosują poniższą tabelę terminów zapadalności aktywów i zobowiązań finansowych, pochodzącą z raportów zarządczych na poziomie jednostki.

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Aktywa finansowe – długoterminowe		
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności	478	813
	478	813
Aktywa finansowe – krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług – wymagalne do jednego roku	3 215	3 090
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty – wymagalne do jednego roku	8 100	19 598
	11 315	22 688
Zobowiązania finansowe – kredyty i pożyczki długoterminowe		
Od 1 roku do 2 lat	(7 410)	(5 599)
Od 2 do 5 lat	(16 908)	(16 750)
Powyżej 5 lat	(46 394)	(53 618)
	(70 712)	(75 967)
Zobowiązania finansowe – krótkoterminowe		
Kredyty i pożyczki	(65 656)	(81 226)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania – wymagalne do jednego roku	(11 418)	(12 147)
	(77 074)	(93 373)

W pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ujęte zostały kaucje wpłacone przez klientów w związku z przedsprzedażą budowanych apartamentów. Ich kwota wynosi 1,4 mln EUR (2015 r.: 0,8 mln EUR) i zostanie ujęta w rachunku zysków i strat wraz z zakończeniem budowy.

Informacje na temat obecnego statusu negocjacji kredytowych zawarte są w nocie 24 dotyczącej kredytów.

1.2 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 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. przedstawiono w poniższej tabeli.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Kredyty bankowe ogółem	(120 321)	(137 372)
minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 100	19 598
Zadłużenie netto	(112 221)	(117 774)
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(68 239)	(65 894)
Kapitał ogółem	(180 460)	(183 668)
Wskaźnik zadłużenia	62%	64%

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 4,4 mln EUR (w 2015 r.: 5,8 mln EUR), dotyczące wpływów o ograniczonej możliwości dysponowania, kaucji zabezpieczających, depozytów klientów i kredytów.

2. Ważne oszacowania 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.

2.1 Istotne szacunki i założenia księgowe

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.

Na potrzeby przeprowadzania tej weryfikacji, kierownictwo zaangażowało 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.

(c) Podatek dochodowy

Grupa podlega obowiązkowi podatkowemu z tytułu uzyskiwanych dochodów w różnych jurysdykcjach. W celu określenia wartości rezerw na podatki dochodowe na poziomie globalnym niezbędne jest dokonywanie znaczących oszacowań. W wypadku niektórych transakcji i obliczeń ostateczne określenie wysokości podatku jest niepewne. Grupa wykazuje rezerwy na dodatkowe zobowiązania podatkowe, jakie mogą zostać na nią nałożone w wyniku przeprowadzenia kontroli skarbowej, opierając się na szacunkach dotyczących ewentualnego zobowiązania do odprowadzenia dodatkowych podatków. Jeżeli ostateczna wysokość podatku ustalona w wyniku przeprowadzonej kontroli skarbowej różni się od pierwotnie wykazanych kwot, różnice takie mają wpływ na wysokość podatku

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku w okresie, w którym została ostatecznie ustalona wysokość podatku.

2.2 Ważne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości Grupy

Rozróżnienie pomiędzy nieruchomościami inwestycyjnymi a nieruchomościami zajmowanymi przez właścicieli

Grupa ustala, czy dana nieruchomość zalicza się do nieruchomości inwestycyjnych, biorąc pod uwagę, czy generuje ona przepływy pieniężne w znacznym stopniu niezależnie od pozostałych aktywów posiadanych przez jednostkę. Nieruchomości zajmowane przez właścicieli generują przepływy pieniężne, które przypisywane są nie tylko do samej nieruchomości, ale i do innych aktywów wykorzystywanych w procesie produkcji lub dostaw.

Niektóre nieruchomości składają się z części utrzymywanej w celu generowania przychodów z czynszu lub z myślą o zysku kapitałowym oraz drugiej części, wykorzystywanej do dostarczania towarów lub świadczenia usług. Jeśli każdą z tych części można osobno sprzedać lub wynająć w ramach leasingu finansowego, Grupa ujmuje je osobno. Jeśli części nie można osobno sprzedać, nieruchomość jest wykazywana jako nieruchomość inwestycyjna tylko wtedy, gdy tylko nieznaczna jej część jest wykorzystywana na cele związane z produkcją lub dostawą towarów lub usług, lub na cele administracyjne. W celu stwierdzenia, czy usługi pomocnicze są na tyle znaczące, że nieruchomość nie może być zakwalifikowana jako nieruchomość inwestycyjna, stosuje się osąd. Przy formułowaniu osądu, Grupa analizuje każdą nieruchomość osobno.

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 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 2016 r.:

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	10 643	2 762	19 136	130	32 671
Koszty operacyjne	(5 471)	(2 344)	(11 565)	(3)	(19 383)
Zysk brutto ze sprzedaży	5 172	418	7 571	127	13 288
Koszty administracyjne	(882)	(462)	(2 827)	(2 538)	(6 709)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	4 290	(44)	4 744	(2 411)	6 579
Pozostałe przychody operacyjne	59	335	281	90	765
Pozostałe koszty operacyjne	(333)	(117)	(25)	(92)	(567)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	3 317	-	-	-	3 317
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	7 333	174	5 000	(2 413)	10 094
Przychody finansowe	37	60	(3)	17	111
Koszty finansowe	(1 583)	(8)	(2 399)	(4)	(3 994)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(2 380)	86	(249)	(440)	(2 983)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(97)	-	-	(97)
Wynik brutto segmentu	3 407	215	2 349	(2 840)	3 131
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	(228)	(22)	(553)	(32)	(835)
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat					2 296
Przypisany udziałom niekontrolującym					-
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					2 296

Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	102 562	25 426	87 342	-	215 330
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	1 190	1 190
Aktywa ogółem	102 562	25 426	87 342	1 190	216 520
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(84 186)	(4 836)	(55 029)	-	(144 051)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(4 230)	(4 230)
Zobowiązania ogółem	(84 186)	(4 836)	(55 029)	(4 230)	(148 281)

Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	1 224	93	132	-	1 449
Amortyzacja rzecz. aktywów trwałych	13	-	2 361	-	2 374
Amortyzacja wart. niematerialnych i prawnych	-	43	114	6	163

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2015 r.	Wynajem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	12 036	27 961	18 665	-	58 662
Koszty operacyjne	(5 515)	(20 134)	(11 680)	-	(37 329)
Zysk brutto ze sprzedaży	6 521	7 827	6 985	-	21 333
Koszty administracyjne	(1 083)	(423)	(3 253)	(6 252)	(11 011)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	5 438	7 404	3 732	(6 252)	10 322
Pozostałe przychody operacyjne	809	106	396	-	1 311
Pozostałe koszty operacyjne	(180)	(62)	(272)	(2 493)	(3 007)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(5 515)	-	-	-	(5 515)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	552	7 448	3 856	(8 745)	3 111
Przychody finansowe	110	104	43	22 262	22 519
Koszty finansowe	(2 326)	(8)	(2 123)	(8)	(4 465)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(28)	(26)	474	9	429
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(15)	-	-	(15)
Wynik brutto segmentu	(1 692)	7 503	2 250	13 518	21 579
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	27	(21)	1 180	5	1 191
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat					22 770
Przypisany udziałom niekontrolującym					-
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					22 770

Rok zakończony 31 grudnia 2015 r.	Wynajem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	105 351	24 884	89 212	-	219 447
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	10 167	10 167
Aktywa ogółem	105 351	24 884	89 212	10 167	229 614
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(97 249)	(1 333)	(57 727)	-	(156 309)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(7 411)	(7 411)
Zobowiązania ogółem	(97 249)	(1 333)	(57 727)	(7 411)	(163 720)

Rok zakończony 31 grudnia 2015 r.	Wynajem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	1 216	329	219	-	1 764
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	31	76	2 597	8	2 712
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	48	140	8	196

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

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

Aktywa nieprzypisane to salda środków pieniężnych, należności oraz inne aktywa pozostające w posiadaniu Spółki i wybranych spółek będących jednostkami dominującymi zależnych grup kapitałowych (sub-holding companies), a także aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Zobowiązania nieprzypisane obejmują bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w Spółce i wybranych spółkach będących jednostkami dominującymi zależnych grup kapitałowych (sub-holding companies) na dzień sprawozdawczy.

Koszty nieprzypisane obejmują wydatki korporacyjne.

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.

Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.	Przychody w tys. EUR	Aktywa trwałe w tys. EUR	Nakłady inwestycyjne w tys. EUR	Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych w tys. EUR	Amortyzacja wartości niematerialnych w tys. EUR
Polska	29 641	157 753	1 388	2 308	163
Węgry	1 356	11 767	-	-	-
Bułgaria	312	2 796	-	1	-
Rumunia	1 362	12 704	61	65	-
Nieprzypisane	-	-	-	-	-
Ogółem	32 671	185 020	1 449	2 374	163

Rok zakończony 31 grudnia 2015	Przychody w tys. EUR	Aktywa trwałe w tys. EUR	Nakłady inwestycyjne w tys. EUR	Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych w tys. EUR	Amortyzacja wartości niematerialnych w tys. EUR
Polska	53 794	158 249	1 691	2 528	196
Węgry	3 274	11 512	-	29	-
Bułgaria	332	2 732	-	1	-
Rumunia	1 262	12 479	73	154	-
Nieprzypisane	-	-	-	-	-
Ogółem	58 662	184 972	1 764	2 712	196

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4. Analiza kosztów

4.1 Koszty operacyjne

Koszty operacyjne	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkalnych	(1 890)	(19 684)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(9 639)	(9 628)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(1 416)	(1 523)
Koszty osobowe	(4 761)	(4 854)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(884)	(984)
Amortyzacja	(729)	(926)
(Utworzenie)/Odwrócenie odpisu aktualizującego wartość zapasów	(64)	270
Koszty operacyjne	(19 383)	(37 329)

4.2 Koszty administracyjne

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przez biegłego rewidenta Grupy	(91)	(91)
Koszt innych usług realizowanych przez biegłego rewidenta Grupy:		
- Koszt badania sprawozdań finansowych jednostek zależnych Spółki zgodnie z wymogami ustawowymi	(47)	(48)
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – koszty przeglądów śródrocznych	(34)	(34)
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – usługi podatkowe	-	(4)
- Inne usługi służące zachowaniu zgodności z przepisami prawa	-	-
Inne usługi specjalistyczne	(104)	(208)
Koszty wynagrodzeń motywacyjnych i za zarządzanie	(1 646)	(5 249)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(1 095)	(991)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(950)	(1 206)
Koszty osobowe	(824)	(1 040)
Amortyzacja	(1 808)	(1 982)
Inne koszty administracyjne	(110)	(158)
Koszty administracyjne	(6 709)	(11 011)

4.3 Koszty świadczeń pracowniczych

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Wynagrodzenia	5 459	5 751
Składki na ubezpieczenia społeczne	646	712
Koszty świadczeń pracowniczych	6 105	6 463
Średnia liczba zatrudnionych	262	286

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

5. Pozostałe przychody operacyjne

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Przychody z tytułu umów ubezpieczenia	33	54
Przychody z kar płatnych z tytułu unieważnionych umów	18	65
Przychody z tytułu zwrotu podatku	-	721
Odwrocenie rezerwy na pozostałe zobowiązania	24	21
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	275	228
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości banku gruntów	314	-
Pozostałe	101	222
Pozostałe przychody operacyjne	765	1 311

6. Pozostałe koszty operacyjne

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Kary, odsetki i opłaty	(73)	(124)
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	(256)	-
Strata z tytułu wyłączenia jednostki zależnej z konsolidacji (nota 33)	(85)	-
Kara nałożona w wyniku rozstrzygnięcia postępowania prawnego (nota 32.1)	-	(2 511)
Pozostałe	(153)	(372)
Pozostałe koszty operacyjne	(567)	(3 007)

7. Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Odsetki od kredytów bankowych	(3 468)	(3 611)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	(100)	(498)
Pozostałe koszty o podobnym charakterze	(426)	(356)
Koszty finansowe	(3 994)	(4 465)
Umorzenie kredytu bankowego	-	22 202
Zysk na instrumentach pochodnych na stopę procentową	-	32
Pozostałe	111	285
Przychody finansowe – przychody odsetkowe	111	22 519
(Koszty)/ przychody finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto	(3 883)	18 054
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	1 261	1 303
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	(3 857)	(1 236)
Zrealizowane dodatnie różnice kursowe	84	804
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	(471)	(442)
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	(2 983)	429
(Koszty)/ przychody finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	(6 866)	18 483

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

8. Obciążenie podatkowe

Działalność kontynuowana	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Bieżący podatek od zysku za rok	(313)	(54)
Korekta dotycząca poprzednich okresów	-	-
Ogółem podatek bieżący	(313)	(54)
Odroczony podatek dochodowy	(522)	1 245
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa za rok	(835)	1 191

Podatek od pozycji odniesionych na kapitał własny

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Podatek odroczone z tytułu aktualizacji wyceny	(447)	465
Podatek odroczone od różnic kursowych rozliczonych z kapitałem rezerwowym	161	(33)
	(286)	432

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 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Zysk brutto	3 131	21 579
Podatek od zysku/(straty) według średniej stawki dla krajów – 10,3% (2015: 0%)	(322)	-
Czynniki mające wpływ na obciążenie:		
Różnice trwałe	(592)	1 387
- <i>Transakcje zwolnione z opodatkowania</i>	-	1 160
- <i>Pozostałe różnice trwałe</i>	(592)	227
Straty, w odniesieniu do których w roku bieżącym nie wykazano podatku odroczonego	(593)	(129)
Odwroczenie odpisu/(odpis) aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	672	(67)
Korzyść podatkowa za rok	(835)	1 191

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Grupa posiada nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego brutto dotyczące strat w wysokości 5,3 mln EUR (w 2015 r.: 5,3 mln EUR). Terminy wygaśnięcia nierozpoznanych strat podatkowych (kwoty przedstawione z uwzględnieniem właściwych stawek podatkowych) przedstawiono w poniższej tabeli:

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
	w tys. EUR	w tys. EUR
2016	-	386
2017	207	241
2018	322	358
2019	620	592
2020	287	269
2021	501	27
2022	121	121
2023	2 689	2 667
2025	517	613
	5 264	5 274

9. Dywidendy

W latach zakończonych 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. nie została ogłoszona wypłata dywidendy, ani też dywidenda nie była wypłacana.

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 2016 r.	Zysk	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	2 296	46 852 014	4,9
Rozwodniony zysk na akcję	2 296	46 852 014	4,9
Zysk skorygowany			
Rok zakończony 31 grudnia 2015 r.	Zysk	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	22 770	46 852 014	48,6
Rozwodniony zysk na akcję	22 770	46 852 014	48,6
Zysk skorygowany			

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

11. Wartość firmy

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Koszt		
Na początek roku	1 550	1 550
Na koniec roku	1 550	1 550
Całkowita utrata wartości		
Na początek roku	(1 550)	(1 550)
Na koniec roku	(1 550)	(1 550)
Wartość bilansowa netto na koniec roku	-	-

12. Wspólne przedsięwzięcia

Jak wspomniano w notcie 33, Grupa posiada 50-procentowy udział w jednostce współzależnej, która jest wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

Podstawowe informacje finansowe dotyczące wspólnego przedsięwzięcia przedstawiono poniżej.

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Aktywa trwałe	1 035	1 209
Aktywa obrotowe	507	881
Zobowiązania krótkoterminowe	(1 012)	(133)
Zobowiązania długoterminowe	(52)	(1 144)
Aktywa netto	478	813
<i>Powyższe kwoty obejmują:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	223	64
Przychody	525	608
Koszty	(622)	(623)
Zysk/ (strata) po opodatkowaniu	(97)	(15)
<i>Powyższe kwoty obejmują:</i>		
Amortyzację	-	-
Przychody z tytułu odsetek	-	-
Koszty odsetkowe	(22)	(34)
(Obciążenie podatkowe)/ korzyść podatkowa	(39)	(16)

13. Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramowanie komputerowe w tys. EUR
Koszt nabycia	
Na dzień 1 stycznia 2015 r.	815
Zwiększenia	11
Korekty kursowe	(1)
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	825
Zwiększenia	3
Zbycie	-
Korekty kursowe	(29)
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	799

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Umorzenie

Na dzień 1 stycznia 2015 r.	(684)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(41)
Korekty kursowe	2
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	(723)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(30)
Zbycie	-
Korekty kursowe	30
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	(723)
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2016 r.	76
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2015 r.	102

14. 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

Koszt nabycia

Na dzień 1 stycznia 2015 r.	12 688
Zwiększenia	-
Korekty kursowe	2
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	12 690
Zwiększenia	-
Korekty kursowe	(466)
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	12 224

Umorzenie

Na dzień 1 stycznia 2015 r.	(1 401)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(142)
Korekty kursowe	2
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	(1 541)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(133)
Korekty kursowe	58
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	(1 616)
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2016 r.	10 608
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2015 r.	11 149

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

15. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na dzień 1 stycznia 2015 r.	78 356	11 485	92	89 933
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	107	417	-	524
Korekty kursowe	(43)	2	-	(41)
Zbycie	-	(79)	(29)	(108)
Aktualizacja wyceny	(2 222)	-	-	(2 222)
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	76 198	11 825	63	88 086
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	58	164	-	222
Korekty kursowe	(2 961)	(414)	(2)	(3 377)
Zbycie	(302)	-	-	(302)
Aktualizacja wyceny	964	-	-	964
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	73 957	11 575	61	85 593
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2015 r.	(3 977)	(6 063)	(78)	(10 118)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 894)	(815)	(3)	(2 712)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	-	-	-	-
Korekty kursowe	40	14	-	54
Zbycie	-	65	22	87
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	(5 831)	(6 799)	(59)	(12 689)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 664)	(709)	(1)	(2 374)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 664	-	-	1 664
Korekty kursowe	567	236	2	805
Zbycie	302	-	-	302
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	(4 962)	(7 272)	(58)	(12 292)
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2016 r.	68 995	4 303	3	73 301
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2015 r.	70 367	5 026	4	75 397

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 31 grudnia 2016 r. i 31 grudnia 2015 r. stanowiły Hotel Hilton w Warszawie oraz hotel Golden Tulip w Bukareszcie. Hotele zostały wycenione według stanu na 31 grudnia 2016 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. 47);
- korekty z tytułu utraty wartości zostały odniesione na „Pozostałe koszty operacyjne”/ odwrócenie korekt z tytułu utraty wartości zostało odniesione na „Pozostałe przychody operacyjne” (nota 6).

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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:

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	74 200	78 825
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	58	181
Zbycie	-	-
Zysk ujęty/(strata ujęta) w innych całkowitych dochodach	2 353	(2 450)
Zysk ujęty w pozostałych przychodach operacyjnych	275	228
Odpisy amortyzacyjne za rok	(2 362)	(2 597)
Korekty kursowe	(2 524)	13
Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	72 000	74 200

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

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

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

Na rzeczowych aktywach trwałych Grupy o wartości 72,0 mln EUR (31 grudnia 2015 r.: 74,2 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia pewnych kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 49,5 mln EUR (31 grudnia 2015 r.: 52,9 mln EUR) (nota 24).

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

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Koszt nabycia	75 629	78 257
Umorzenie	(16 443)	(15 345)
Na dzień 31 grudnia	59 186	62 912

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

16. Nieruchomości inwestycyjne

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Na początek roku	94 121	104 446
Zbycie jednostki zależnej (nota 33)	(3 582)	(6 240)
Zbycie nieruchomości	(612)	-
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	1 224	1 216
Różnice kursowe	(2 547)	216
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego	(3)	(2)
Zwiększenie/(zmniejszenie) wartości godziwej	3 317	(5 515)
Na koniec roku	91 918	94 121
Pomniejszenie o aktywa przeznaczone do sprzedaży (nota 20)	-	(4 168)
	91 918	89 953

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy na dzień 31 grudnia 2016 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 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 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	94 121	104 446
Nabycie	1 224	1 216
Zbycie – pozostałe	(4 197)	(6 242)
Niezrealizowana zmiana wartości godziwej	3 317	(5 515)
Niezrealizowane różnice kursowe	(2 547)	216
Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	91 918	94 121

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 60–80% (w 2015 r.: 60–80%).

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

- ograniczony dostęp do finansowania inwestycji deweloperskich w Rumunii,
- 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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:

Zastosowane techniki wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Metoda dochodowa Wartość godziwą określa się z zastosowaniem metody dochodowej w oparciu o szacunkową wartość czynszów dla danej nieruchomości.	Stopa dyskonta (7,75% - 9,75%) Końcowa stopa zwrotu (7,5% - 9,5%) Okresy niewykorzystania powierzchni pod wynajem (6 - 12 miesięcy) Czynsz – szacowany indywidualnie dla każdej nieruchomości/każdego typu lokalu (9 EUR/m ² – 35 EUR/m ²)	Wartość godziwa maleje wraz ze wzrostem końcowej stopy zwrotu i stopy dyskonta. Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem czynszu za najem powierzchni biurowej.
Metoda porównawcza 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.	Zastosowano następujące współczynniki korygujące: ✓ Lokalizacja (5% - 10%) ✓ Powierzchnia (15% - 20%) ✓ Stan zabudowy (0% - 15%)	Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 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 82,0 mln EUR (w 2015 r.: 84,6 mln EUR) ustanowiono zastawę tytułem zabezpieczenia pewnych kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

Przychody Grupy z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (wszystkie te nieruchomości wynajmowane są na zasadzie leasingu operacyjnego) wyniosły 10,6 mln EUR (w 2015 r.: 12,0 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 2015 r.: 5,5 mln EUR).

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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Do 1 roku	7 795	8 816
Od 1 roku do 5 lat	15 863	11 209
Powyżej 5 lat	6 190	1 102
Ogółem	29 848	21 127

18. Zapasy

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Grunty pod inwestycje	11 019	10 827
Nakłady budowlane	5 177	790
Zakończone inwestycje	2 125	4 194
Zapasy – hotele	1 172	1 214
Na dzień 31 grudnia	19 493	17 025

W trakcie roku na koszty operacyjne w rachunku zysków i strat odniesiono zapasy w wysokości 1,9 mln EUR (w 2015 r.: 19,7 mln EUR). W 2016 r. w rachunku zysków i strat tytułem odwrócenia odpisu aktualizującego wartość zapasów rozpoznano 0,3 mln EUR (w 2015 r.: 0,3 mln EUR), natomiast tytułem odpisów aktualizujących wartość zapasów rozpoznano 0,1 mln EUR (w 2015 r.: 0 mln EUR). Na dzień 31 grudnia 2016 r. wartość zapasów ujmowanych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży wyniosła 4,6 mln EUR (w 2015 r.: 4,4 mln EUR).

Zapasy służą jako zabezpieczenie kredytów bankowych na kwotę 7,4 mln EUR (w 2015 r.: 0 mln EUR) (nota 24).

Za rok zakończony 31 grudnia 2016 r., koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 26 tys. EUR (31 grudnia 2015 r.: 0 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.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Termin wymagalności do 1 roku:		
Należności z tytułu dostaw i usług	3 085	3 240
Pomniejszenie o odpisy z tytułu utraty wartości należności	(1 307)	(1 502)
Należności z tytułu dostaw i usług – netto	1 778	1 738
Pozostałe należności	1 437	1 352
Rozliczenia międzyokresowe czynne	692	761
Na dzień 31 grudnia	3 907	3 851

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

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

Na dzień 31 grudnia 2016 r. rozpoznano utratę wartości krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług w wysokości 1,3 mln EUR (w 2015 r.: 1,5 mln EUR). Na dzień 31 grudnia 2016 r. dokonano odpisu nieściągalnych należności w kwocie 0,3 mln EUR (w 2015 r.: 0,2 mln EUR). Poniżej przedstawiono strukturę wiekową należności z rozpoznaną utratą wartości:

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Od 0 do 3 miesięcy	-	-
Od 3 do 6 miesięcy	-	-
Ponad 6 miesięcy	(1 307)	(1 502)
Na dzień 31 grudnia	(1 307)	(1 502)

Na dzień 31 grudnia 2016 r. wartość przeterminowanych krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług, dla których nie rozpoznano utraty wartości, wynosiła 0,7 mln EUR (w 2015 r.: 0,6 mln EUR). Są to należności od szeregu niezależnych klientów, wobec których w ostatnim okresie nie stwierdzono przypadków niesplacania zobowiązań finansowych.

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

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Euro	121	119
Polski złoty	2 974	2 999
Węgierski forint	550	491
Rumuński lej	210	190
Pozostałe waluty	52	52
Na dzień 31 grudnia	3 907	3 851

Zmiany w zakresie odpisów z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług przedstawiono w poniższej tabeli:

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Na początek roku	(1 502)	(1 695)
Odpis z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług spisane w ciągu roku jako nieściągalne	292	154
Odwrocenie niewykorzystanego odpisu	-	17
Korekty kursowe	(97)	22
Na koniec roku	(1 307)	(1 502)

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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

W 2011 r. spółka Atlas podjęła aktywne działania marketingowe w celu sprzedaży budynku biurowego Moszkva. We wrześniu 2012 r. Spółka zawarła warunkową umowę sprzedaży połowy budynku. Transakcja została sfinalizowana w grudniu 2012 r. Pozostałą część nieruchomości Moszkva sprzedano w listopadzie 2016 r.

W 2014 r. spółka Atlas podjęła aktywne działania marketingowe w celu sprzedaży nieruchomości Ligetvaros i Varosliget. W lipcu 2015 r. Spółka zawarła warunkową umowę sprzedaży nieruchomości Ligetvaros i Varosliget. Transakcja została sfinalizowana w listopadzie 2015 r. W czerwcu 2015 r. podjęto aktywne działania marketingowe w celu sprzedaży nieruchomości Metropol. W styczniu 2016 r. została zawarta ostateczna umowa dotycząca sprzedaży tej nieruchomości.

Wszystkie wskazane powyżej nieruchomości są zlokalizowane w Budapeszcie.

Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Aktywa:		
Nieruchomości inwestycyjne	-	4 168
Aktywa w grupach do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	4 168

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Na początek roku	4 168	6 780
Zwiększenia	-	3 558
Zbycie (Ligetvaros i Varosliget) (nota 33)	-	(6 240)
Zbycie (Metropol) (nota 33)	(3 582)	-
Zbycie (Moszkva)	(612)	-
Różnice kursowe	26	27
Zwiększenie/(zmniejszenie) wartości godziwej	-	43
Na koniec roku	-	4 168

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6 345	17 314
Lokaty bankowe krótkoterminowe	1 755	2 284
Na dzień 31 grudnia	8 100	19 598

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 4,4 mln EUR (w 2015 r.: 5,8 mln EUR), dotyczące wpływów o ograniczonej możliwości dysponowania, kaucji zabezpieczających, depozytów klientów i kredytów.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

22. Środki pieniężne z działalności operacyjnej

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Zysk za okres	2 296	22 770
Korekty:		
Różnice kursowe	2 893	(329)
Koszty finansowe	3 682	4 073
Przychody finansowe	(86)	(247)
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe)	835	(1 191)
Udział w stratach / (zyskach) z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	97	15
Rezerwa na należności	-	(17)
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	2 374	2 712
Amortyzacja wartości niematerialnych	163	196
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	256	-
Strata ze zbycia podmiotu zależnego	85	-
(Zwiększenie)/zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(3 317)	5 515
Odwrócenie odpisu aktualizującego wartość zapasów	(250)	(270)
Spisanie rzeczowych aktywów trwałych	(275)	(228)
Umorzenie kredytu bankowego	-	(22 202)
	8 753	10 797
Zmiana stanu kapitału obrotowego		
(Zwiększenie)/zmniejszenie zapasów	(2 218)	17 275
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(113)	(454)
Zwiększenie / (Zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	356	(17 013)
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego	(625)	(433)
	(2 600)	(625)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	6 153	10 172

23. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(2 057)	(1 570)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(4 092)	(3 052)
Pozostałe zobowiązania	(565)	(4 489)
Zobowiązania wobec podmiotów dominujących (nota 29b)	(150)	(150)
Zobowiązania wobec podmiotów dominujących (nota 29f)	(3 500)	-
Rezerwa na koszty związane z postępowaniem sądowym (nota 32)	-	(2 511)
Rozliczenia międzyokresowe bierne	(5 146)	(3 427)
Na dzień 31 grudnia	(15 510)	(15 199)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Długoterminowe – pozostałe zobowiązania

Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wymagalne w terminie 1–2 lat)	(352)	(1 149)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wymagalne w terminie 3–5 lat)	(367)	(349)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wymagalne po upływie 5 lat)	(2 000)	(1 778)
Na dzień 31 grudnia	(2 719)	(3 276)
<hr/>		
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(18 229)	(18 475)

24. Kredyty bankowe

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Krótkoterminowe		
<i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie</i>		
Zabezpieczone	(62 517)	(77 260)
<hr/>		
Długoterminowe		
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>		
Zabezpieczone	(5 310)	(3 262)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>		
Zabezpieczone	(11 512)	(10 691)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>		
Zabezpieczone	(40 982)	(46 159)
	(57 804)	(60 112)
<hr/>		
Ogółem	(120 321)	(137 372)

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

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

Na dzień bilansowy efektywne stopy procentowe kształtowały się następująco:

		Euro	Złoty
Kredyty bankowe	2016	1%-4,75%	3,61%-4,66%
Kredyty bankowe	2015	1,40%-5,25%	3,62%

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

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2016 r.	86 733	33 588	120 321
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2015 r.	103 330	34 042	137 372

Grupa posiada następujące niewykorzystane środki z tytułu kredytów:

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Dostępne przez okres dłuższy niż 1 rok	7 445	-

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Waluta kredytu	Podstawa naliczania odsetek	Saldo kredytu na dzień 31 grudnia 2016 r.		Termin spłaty	Zabezpieczenie
		w walucie kredytu w tys.	w EUR w tys.		
EUR	EURIBOR 3M	15 551	15 551	czerwiec 2025	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
PLN	WIBOR 3M	139 322	31 492	czerwiec 2025	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
EUR	EURIBOR 3M	46 925	46 925	wrzesień 2017	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych i/lub udziałach, przelew na zabezpieczenie wierzytelności
EUR	EURIBOR 1M	4 260	4 260	maj 2021	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
EUR	EURIBOR 3M	3 825	3 825	czerwiec 2018	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
EUR	EURIBOR 3M	13 612	13 612	marzec 2017	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych i udziałach
PLN	WIBOR 1M	9 268	2 095	marzec 2019	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
EUR	LIBOR 3M	2 561	2 561	sierpień 2020	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych saldach na rachunkach bankowych i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Ogółem			120 321		

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

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług	1 615	1 763
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	767	1 979
Łączna wartość bilansowa aktywów finansowych, na których ustanowiono zabezpieczenie w celu zagwarantowania spłaty zobowiązań na rzecz banków	2 382	3 742

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

W czerwcu 2015 r. Grupa zawarła porozumienie z bankiem finansującym dwie inwestycje w Rumunii (część *portfela kredytów objętych umową o wspólnym zabezpieczeniu*), na podstawie którego uzyskała umorzenie zadłużenia w kwocie 22,2 mln EUR w związku ze spłatą istniejących kredytów. Grupa może być zobowiązana do zapłaty dodatkowej kwoty na rzecz banku w związku z zawartą transakcją (szczegółowe informacje na ten temat przedstawiono na str. 10).

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

Na dzień 31 grudnia 2016 r., po dokonaniu spłat dwóch kredytów zaciągniętych w Rumunii i jednego na Węgrzech, o których mowa powyżej, Grupa posiada kredyt udzielony przez Erste Group Bank AG na rzecz Atlas Estates Millenium Sp. z o.o. („Millenium”) objęty umową o wspólnym zabezpieczeniu, w kwocie 46,9 mln EUR. W dniu 14 września 2016 r. Grupa podpisała z bankiem umowę, na mocy której do 29 września 2017 r. bank dokona sprzedaży/przeniesienia na rzecz Atlas Projects B.V. (podmiotu zależnego Atlas Estates Limited) niespłaconej kwoty kredytu udzielonego na rzecz Millennium za cenę 1 EUR, po spełnieniu określonych warunków, obejmujących m.in.:

- 1) spłatę przez Millennium lub w jej imieniu i otrzymanie przez bank kwoty głównej w łącznej wysokości 39 500 000 EUR wraz z odsetkami ustalonymi zgodnie z umową w następujących czterech ratach:
 - a) 8 075 000 EUR – najpóźniej w 10. dniu roboczym od daty podpisania umowy; kwota ta została spłacona przez Millennium we wrześniu 2016 r.;
 - b) 3 950 000 EUR – do 30 listopada 2016 r.; kwota ta została spłacona przez Millennium w listopadzie 2016 r.;
 - c) 3 950 000 EUR – do 31 marca 2017 r.;
 - d) 23 525 000 EUR – do 29 września 2017 r.;

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

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

- bank dokona zwolnienia wszelkich hipotek, obciążeń, zastawów, weksli, deklaracji wsparcia oraz innych zabezpieczeń i wszelkiego innego rodzaju gwarancji ustanowionych lub udzielonych przez Millennium i/lub osoby trzecie na rzecz banku w celu zabezpieczenia roszczeń banku wobec Millennium. Ponadto z chwilą dokonania przeniesienia bank utraci prawo do Korekty Ceny (zgodnie z definicją na str. 10 i 11).
- Atlas Estates Limited wykaże w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przychody finansowe w kwocie 19,4 mln EUR z tytułu umorzenia kredytu bankowego w wyniku omawianej transakcji.

Nowy kredyt

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

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

- kredyt budowlany w wysokości 41,4 mln PLN, oraz
- kredyt odnawialny na pokrycie podatku VAT w Polsce w kwocie 1,5 mln PLN.

Termin ostatecznej spłaty części budowlanej kredytu przypada 31 marca 2019 r., natomiast termin ostatecznej spłaty części kredytu przeznaczonej na finansowanie podatku VAT to 30 września 2018 r. Pierwsze wykorzystanie kredytu miało miejsce w trzecim kwartale 2016 r. Na dzień 31 grudnia 2016 r. niespłacona kwota kredytu wynosiła 2,1 mln EUR.

Pozostałe kredyty

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2016 r., Rada Dyrektorów wykazała kredyt udzielony węgierskiemu podmiotowi zależnemu w łącznej kwocie 13,6 mln EUR w pozycji zobowiązań krótkoterminowych, ponieważ wystąpiło naruszenie zobowiązań podjętych w umowie kredytu. Spółka prowadzi z bankiem finansującym rozmowy na temat restrukturyzacji tego kredytu.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

25. Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu instrumentów pochodnych

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Kontrakt terminowy	-	-

W związku z opisaną powyżej umową (nota 24) zawartą pomiędzy Grupą a Erste Bank w dniu 14 września 2016 r. Spółka wyodrębniła wbudowany instrument finansowy (kontrakt terminowy), wynikający z zobowiązania spółki Atlas Project BV do nabycia instrumentu finansowego (kredytu bankowego o wartości nominalnej 19,4 mln EUR) za ustaloną cenę 1 EUR. Według szacunków Spółki wartość godziwa tego instrumentu w momencie początkowego ujęcia oraz na dzień bilansowy (31 grudnia 2016 r.) wynosiła 0 EUR (poziom 3 hierarchii wartości godziwej).

Zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
<i>Instrumenty pochodne niewyznaczone jako instrumenty zabezpieczające:</i>		
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	(690)	(614)
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(690)	(614)
<i>Minus część długoterminowa:</i>		
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	-	-
Część bieżąca	(690)	(614)

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

26. Odroczone podatki dochodowe

Odroczone podatki dochodowe 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 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Na początek roku	299	(1 856)
Zbycie	145	502
Odniesione na rachunek zysków i strat	(522)	1 245
Odniesione na inne całkowite dochody	(286)	432
Różnice kursowe	(38)	(24)
Na dzień 31 grudnia	(402)	299

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	Aktualizacja wyceny i korekta wartości godziwej	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2015 r.	(5 317)	(1 182)	(6 499)
Odniesione na rachunek zysków i strat	(689)	(717)	(1 406)
Odniesione na inne całkowite dochody	(6)	-	(6)
Zbycie	142	490	632
Różnice kursowe	7	13	20
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	(5 863)	(1 396)	(7 259)
Odniesione na rachunek zysków i strat	(1 861)	(465)	(2 326)
Odniesione na inne całkowite dochody	-	(2)	(2)
Zbycie	292	5	297
Różnice kursowe	200	49	249
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	(7 232)	(1 809)	(9 041)

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – część długoterminowa	Straty podatkowe	Aktualizacja wyceny i korekta wartości godziwej	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2015 r.	546	3 231	866	4 643
Odniesione na rachunek zysków i strat	340	2 148	163	2 651
Odniesione na inne całkowite dochody	-	438	-	438
Zbycie	(70)	(60)	-	(130)
Różnice kursowe	(5)	(38)	(1)	(44)
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	811	5 719	1 028	7 558
Odniesione na rachunek zysków i strat	(193)	982	1 015	1 804
Odniesione na inne całkowite dochody	-	(284)	-	(284)
Zbycie	(48)	(104)	-	(152)
Różnice kursowe	(15)	(215)	(57)	(287)
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	555	6 098	1 986	8 639

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

	31 grudnia 2016 w tys. EUR	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Kapitał z aktualizacji wyceny do wartości godziwej wykazany w kapitale własnym		
Aktualizacja wyceny rzeczowych aktywów trwałych	(447)	465
Różnice kursowe rozliczone z kapitałem rezerwowym	161	(33)
	(286)	432

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 przeprowadzenia 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

27. Kapitał zakładowy

	Liczba akcji	Akcje zwykłe – kapitał zakładowy w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kapitał statutowy			
Akcje zwykłe o wartości 0,01 EUR na akcję	100 000 000	1 000	1 000
Wyemitowane i w pełni opłacone			
Na dzień 1 stycznia 2008 r.	44 978 081	484	484
Wyemitowane w celu częściowego rozliczenia wynagrodzenia za wyniki	1 430 954	4 537	4 537
Wyemitowane w ramach oferty dywidendy w formie akcji	442 979	1 247	1 247
Na dzień 31 grudnia 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 i 2016 r.	46 852 014	6 268	6 268

W trakcie 2007 r. Spółka wykupiła 3 470 000 akcji zwykłych o wartości 0,01 EUR na akcję i łącznej wartości nominalnej 34 700 EUR. Akcje te były utrzymywane przez Spółkę jako akcje własne. Kapitał rezerwowany do podziału został obniżony o kwotę 16 023 000 EUR, równą kwocie zapłaconej za wykupione akcje.

W dniu 11 lipca 2008 r. Spółka przekazała 1 430 954 nowo wyemitowane akcje zwykłe spółce AMC w ramach częściowego rozliczenia wynagrodzenia za wyniki za rok finansowy zakończony 31 grudnia 2007 r., należnego spółce AMC zgodnie z postanowieniami Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami („Umowa”). Kwota 4 537 442 EUR (3 629 953 GBP po przeliczeniu po kursie 1 GBP=1,25 EUR) została uregulowana w drodze emisji 1 430 954 nowych akcji zwykłych na rzecz AMC. Akcje te zostały wyemitowane zgodnie z poniższym opisem:

- 699 141 nowych akcji zwykłych wyemitowanych po cenie 2,6842 GBP za akcję zwykłą (jest to cena za jedną akcję zwykłą obliczona zgodnie z wzorem podanym w Umowie, na podstawie danych pochodzących z Daily Official List Giełdy Papierów Wartościowych w Londynie) tytułem zapłaty jednej trzeciej kwoty wynagrodzenia za wyniki za 2007 r. – prawo do takiego rozliczenia przysługuje Spółce na mocy Umowy, oraz
- 731 813 nowych akcji zwykłych wyemitowanych po cenie 2,3958 GBP za akcję zwykłą (jest to cena za jedną akcję zwykłą obliczona jako średni kurs zamknięcia akcji zwykłych Spółki w okresie 45 dni poprzedzających 15 maja 2008 r. tj. datę publikacji wyników za I kw. 2008 r. (bez tego dnia).

Ten sposób rozliczenia został zatwierdzony 24 czerwca 2008 r. na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.

W dniu 28 lipca 2008 r. Spółka ogłosiła, że wyemitowała 442 979 nowych akcji zwykłych w ramach oferty dywidendy w formie akcji, na co uzyskała zgodę Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w dniu 24 czerwca 2008 r.

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

28.1 Nabycie udziałów niekontrolujących w roku zakończonym 31 grudnia 2016 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 r. nie dokonano żadnych transakcji nabycia udziałów niekontrolujących.

28.2 Transakcje zbycia jednostek zależnych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach w roku zakończonym 31 grudnia 2016 r.

W 2016 r. nie miały miejsca transakcje zbycia jednostek zależnych ani udziałów we wspólnych przedsięwzięciach poza sprzedażą jednej węgierskiej jednostki zależnej zgodnie z informacjami przedstawionymi w nocie 33.

28.3 Nabycie udziałów niekontrolujących w roku zakończonym 31 grudnia 2015 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2015 r. nie dokonano żadnych transakcji nabycia udziałów niekontrolujących.

28.4 Transakcje zbycia jednostek zależnych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach w roku zakończonym 31 grudnia 2015 r.

W 2015 r. nie miały miejsca transakcje zbycia jednostek zależnych ani udziałów we wspólnych przedsięwzięciach poza sprzedażą dwóch węgierskich jednostek zależnych zgodnie z informacjami przedstawionymi w nocie 33.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

- (a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	31 grudnia 2016	31 grudnia 2015
	w tys. EUR	w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	66	48

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała firmę AMC. Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. AMC naliczyła wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,6 mln EUR (w 2015 r.: 1,4 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje wynagrodzenie za wyniki ustalone stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w ciągu roku. Za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. Spółka naliczyła wynagrodzenie za wyniki w wysokości 0 mln EUR. Za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. wynagrodzenie za wyniki wyniosło 3,8 mln EUR.

W dniu 15 lipca 2013 r. AMC Poland podpisała umowę z Capital Art Apartments Sp. z o.o. SKA, jednostką zależną Spółki, zgodnie z którą AMC Poland zarządza procesem sprzedaży w ramach etapu III inwestycji Capital Art Apartments. W 2016 r. wynagrodzenie AMC Poland z tytułu powyższej umowy wyniosło 19,7 tys. EUR (2015 r.: 292 tys. EUR).

Na dzień 31 grudnia 2016 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 0,5 mln EUR (w 2015 r.: 4,5 mln EUR). W 2016 r. AMC otrzymała 5,6 mln EUR z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki (w 2015 r.: 4,1 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 2016 r. należności na rzecz byłego wspólnika mniejszościowego spółki Zielono Sp. z o.o. (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 150 tys. EUR (31 grudnia 2015 r.: 150 tys. EUR).
- (c) W 2016 r. Dyrektor Generalny AMC Reuven Havar nabył jeden apartament w inwestycji *Capital Art Apartments, etapy III i IV* w Warszawie za cenę 99,0 tys. EUR. W 2015 r. Reuven Havar oraz członkowie jego rodziny nabyli sześć apartamentów w tej inwestycji za łączną cenę 502,6 tys. EUR. Na dzień 31 grudnia 2016 r. kwoty te zostały w pełni uregulowane.
- (d) W 2016 r. Dyrektor Finansowy i Operacyjny AMC Ziv Zviel nabył jeden apartament w inwestycji *Capital Art Apartments, etapy III i IV* w Warszawie za cenę 65,2 tys. EUR. W 2015 r. Ziv Zviel oraz członkowie jego rodziny nabyli dwa apartamenty w tej inwestycji za łączną cenę 143,0 tys. EUR. Na dzień 31 grudnia 2016 r. kwoty te zostały w pełni uregulowane.
- (e) W 2015 r. inny członek kluczowego personelu Spółki wraz z rodziną nabyli dwa apartamenty w inwestycji *Capital Art Apartments – etapy III i IV* w Warszawie za łączną cenę 160,7 tys. EUR. Na dzień 31 grudnia 2016 r. kwota ta została w pełni uregulowana.
- (f) W listopadzie 2016 r. Atlas Estates Limited („AEL”) otrzymała pożyczkę od akcjonariusza większościowego – Fragiolig Holdings Limited („Fragiolig”) w kwocie 3,5 mln EUR. Ostateczną datę spłaty pożyczki określono na 30 stycznia 2017 r., jednak w styczniu 2017 r. została ona przesunięta na 30 listopada 2017 r. W marcu 2017 r. AEL uzyskała dodatkową kwotę 3,75 mln EUR, w związku z czym kwota pożyczki została zwiększona do 7,25 mln EUR. Do daty spłaty pożyczka jest nieoprocentowana. Ponadto 31 stycznia 2017 r. AEL zawarła z Fragiolig umowę opcji, na podstawie której AEL udzieliła Fragiolig opcji nabycia (za pośrednictwem spółek zależnych AEL) całości lub części udziału w spółce zależnej pośrednio HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna z siedzibą w Warszawie („HPO”). Opcja nabycia może być wykonana przez Fragiolig do dnia 30 listopada 2017 r. Po wykonaniu opcji przez Fragiolig AEL sprzeda całość lub część udziału w HPO za cenę ustaloną na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę wyznaczonego przez AEL w porozumieniu z Fragiolig.
- (g) Podmiotem dominującym najwyższego szczebla jest RIG Investments Sarl, a podmiotem kontrolującym najwyższego szczebla (kontrola z tytułu własności) jest p. Ron Izaki.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

30. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

Z wyjątkiem zdarzeń opisanych w nocie 29 (f), po dniu sprawozdawczym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia wymagające ujawnienia.

31. Znaczące umowy

W dniu 20 listopada 2015 r. została podpisana umowa generalnego wykonawstwa pomiędzy Atlas Estates (Przasnyska 9) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółka zależna Spółki) a Kalter Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Generalny Wykonawca”), dotycząca budowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego (*Apartamenty przy Krasińskiego, etap II*) w Warszawie. Całkowita wartość umowy wynosi 30,0 mln PLN netto. Zobowiązanie Głównego Wykonawcy zostanie w pełni wykonane do 31 lipca 2017 r. W dniu 23 czerwca 2016 r. został podpisany aneks do umowy generalnego wykonawstwa. Celem aneksu było przesunięcie terminu zakończenia prac budowlanych do 31 sierpnia 2017 r.

Znaczące umowy dotyczące finansowania opisano w nocie 24 oraz na stronach 10 i 11.

32. Pozostałe informacje

32.1 Postępowania sądowe

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

Atlas Estates Limited i Atlas Estates Investment B.V.

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

W dniu 10 grudnia 2015 r. sąd arbitrażowy w Izraelu ogłosił wyrok, zgodnie z którym Pozwani zostali solidarnie zobowiązani do zapłacenia na rzecz Powodów kwoty 9 468 237 shekli izraelskich, powiększonej o odsetki i indeksowanej za okres od dnia 10 lipca 2012 r. do dnia zapłaty, zgodnie z przepisami prawa izraelskiego. Dodatkowo, Pozwani zostali zobowiązani do zapłaty na rzecz Powodów kwoty 300 000 shekli izraelskich tytułem zwrotu kosztów prawnych. Pozwani zostali także solidarnie zobowiązani do zapłaty na rzecz Powodów dodatkowej kwoty, która powinna zostać określona w terminie do 15 stycznia 2016 r. zgodnie z instrukcjami zawartymi w wyroku. Część roszczenia dochodzonego przez Powodów dotyczyła zapłaty wynagrodzenia za trzeci wieżowiec przewidziany w Umowie, pomimo faktu, że do chwili obecnej trzeci wieżowiec nie został wybudowany. W tej części roszczenie zostało przez sąd arbitrażowy w Izraelu oddalone.

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

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

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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

32.2 Prognozy finansowe

Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2016 r.

32.3 Gwarancje i poręczenia

Informacje o gwarancjach i poręczeniach przedstawiono w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów” na str. 25–28.

32.4 Zobowiązania kapitałowe

Informacje o zobowiązaniach kapitałowych przedstawiono w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów” na str. 25.

33. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

W listopadzie 2015 r. Atlas sfinalizował sprzedaż dwóch węgierskich spółek zależnych – Ligetvaros i Varosliget. Z tytułu transakcji Grupa uzyskała wpływy netto w wysokości 1,7 mln EUR. Wynik z transakcji ustalono w następujący sposób:

	31 grudnia 2015 w tys. EUR
Otrzymana zapłata po pomniejszeniu o zbyte środki pieniężne	1 709
Otrzymana zapłata w środkach pieniężnych	2 283
Zbyte środki pieniężne	(574)
Zbyte aktywa netto (inne niż środki pieniężne):	1 709
Rzeczowe aktywa trwałe	14
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	130
Nieruchomości inwestycyjne	6 240
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	853
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(992)
Kredyty bankowe	(3 904)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(632)

W 2016 r. Atlas dokonała sprzedaży węgierskiej jednostki zależnej Metropol. Z tytułu transakcji Grupa uzyskała wpływy netto w wysokości 1,8 mln EUR. Atlas była zobowiązana do zwrotu części ceny otrzymanej w związku ze sprzedażą Ligetvaros and Varosliget w kwocie 0,1 mln EUR.

Wynik z transakcji ustalono w następujący sposób:

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

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., przeciwko której toczy się bankowe postępowanie egzekucyjne. Wyłączenie tej jednostki zależnej z konsolidacji nastąpiło 24 grudnia 2014 r., tj. z chwilą utraty kontroli przez Grupę.

W okresach zakończonych 31 grudnia 2016 r. i 2015 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	Stan	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Holandia	Atlas Estates Cooperatief U.A.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Estates Investment B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Projects B.V.	Spółka holdingowa	100%
Guernsey	Atlas Finance (Guernsey) Limited	Spółka holdingowa	100%
Curacao	Atlas Estates Antilles B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Fernwood Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	AEP Sp. z o.o. 2 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o. 3 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	Platinum Towers AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Zielono AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Properpol Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Sadowa) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Capital Art Apartments AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna	Spółka deweloperska	100%
Polska	HGC Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna	Działalność hotelarska	100%
Polska	Mantezja 3 Sp. z o.o.	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Le Marin Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	La Brea Management Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	CAA Finance Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Invest FIZ AN	Spółka holdingowa	100%
Polska	Gretna Investments Sp. z o.o.	Spółka holdingowa	100%
Polska	Gretna Investments Sp. z o.o. 4 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Felikon Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas Estates (Moszkva) Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	World Real Estate SRL	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	Atlas Solaris SRL	Spółka deweloperska	100%
Rumunia	D.N.B. - Victoria Towers SRL	Działalność hotelarska	100%
Bułgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%
Luksemburg	Gretna SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Residential SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Gretna Projects Sarl	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	HPO SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Residential Projects Sarl	Spółka holdingowa	100%