

ATLAS ESTATES LIMITED
SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2019 R.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Spis treści

Strona

3	Wybrane dane finansowe
4	List Przewodniczącego Rady Dyrektorów
6	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
14	Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości
16	Śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa
23	Wybrane noty do śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej

ATLAS ESTATES LIMITED

Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Przychody	8 100	45 037	15 039
Zysk brutto ze sprzedaży	2 970	16 294	4 998
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	7 022	-
Zysk z działalności operacyjnej	787	14 691	3 268
Strata brutto	(772)	8 863	1 841
Strata za okres	(918)	5 805	1 319
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 453)	11 452	1 809
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 215)	6 525	(405)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 273)	(8 245)	(1 703)
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych netto	(4 928)	9 437	(455)
Aktywa trwałe	170 681	183 136	189 347
Aktywa obrotowe	37 790	41 543	33 085
Aktywa ogółem	208 471	224 679	222 432
Zobowiązania krótkoterminowe	(23 725)	(44 339)	(45 108)
Zobowiązania długoterminowe	(93 684)	(88 537)	(91 643)
Zobowiązania ogółem	(117 409)	(132 876)	(136 751)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	91 062	91 803	85 681
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014	46 852 014
Zysk na akcję (w eurocentach)	(2,0)	12,4	2,8

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

ATLAS ESTATES LIMITED

List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze!

Z przyjemnością przekazuję Państwu skrócony skonsolidowany raport kwartalny Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za kwartał zakończony 31 marca 2019 r., który nie był przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

W 2019 r. Grupa osiągnęła kilka kluczowych celów:

- W 2018 r. Grupa zakończyła remont holu głównego oraz innych przestrzeni wspólnych budynku *Atlas Tower* (dawna nazwa: *Millennium Plaza*), pozyskując kilku nowych najemców, co przełożyło się na wskaźnik powierzchni wynajętej na ponadprzeciętnym poziomie 92% wg stanu na dzień 31 marca 2019 r.;
- W dniu 31 stycznia 2019 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży inwestycji *Apartamenty Nakielska* za cenę netto 33,5 mln PLN (równowartość ok. 7,8 mln EUR). Na 31 marca 2019 r. wartość księgowa projektu (zaklasyfikowanego jako składnik zapasów) wynosiła 5,5 mln EUR. W wyniku zamknięcia transakcji w dniu 13 maja 2019 r. otrzymano pełną cenę sprzedaży.

Pomimo starań podjętych przez kierownictwo Spółki, w dniu 27 lutego 2019 r., w następstwie wydanego przez Sąd Gospodarczy w Budapeszcie postanowienia o przymusowym wyrejestrowaniu Felikon Kft, jednostki zależnej od Spółki, rozpoczął się proces likwidacji i wykreślenia Felikon Kft. z rejestru spółek. W śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. nie wykazano zysku ani straty z tytułu tego zdarzenia.

Wykazane wyniki

Na dzień 31 marca 2019 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 91,1 mln EUR.

Nieznaczny spadek podstawowej wartości aktywów netto o 0,7 mln EUR (tj. zaledwie o 1%) w stosunku do poziomu 91,8 mln EUR odnotowanego na dzień 31 grudnia 2018 r. wynikał przede wszystkim z amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych (roczny odpis amortyzacyjny w kwocie 0,6 mln EUR) ujętej w pierwszym kwartale 2019 r.

Po pierwszym kwartale zakończonym 31 marca 2019 r. strata po opodatkowaniu wyniosła 0,9 mln EUR, wobec zysku netto w wysokości 1,3 mln EUR odnotowanego w analogicznym okresie poprzedniego roku. Główną przyczyną zmiany wykazanego wyniku finansowego był fakt zrealizowania w pierwszym kwartale 2018 r. zysku brutto ze sprzedaży w wysokości 2,3 mln EUR w związku z zakończeniem sprzedaży w ramach drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego w Warszawie*.

Finansowanie, płynność i prognozy

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

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną i zarządzać zaciągniętymi kredytami w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, przy sporządzaniu skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r. Rada Dyrektorów ponownie przyjęła założenie kontynuacji działalności, zgodnie z zasadami rachunkowości mającymi zastosowanie do skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

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,

ATLAS ESTATES LIMITED

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. wartość aktywów netto na akcję, wykazana w śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej, którą sporządzono zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), utrzymała się na stabilnym poziomie 1,9 EUR na akcję wobec 2,0 EUR i 1,8 EUR na akcję, odpowiednio, na 31 grudnia 2018 r. i 31 marca 2018 r.

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

Perspektywy

Mając na uwadze trwające ożywienie gospodarcze w Polsce, Spółka koncentruje się m.in. na umacnianiu i powiększaniu swojego portfela nieruchomości, w tym na budowie kolejnych lokali mieszkalnych.

Mark Chasey
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW
23 maja 2019 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 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 marca 2019 r. Spółka utrzymywała w portfelu czternaście nieruchomości, w tym pięć nieruchomości inwestycyjnych (z czego trzy nieruchomości generują dochód, a dwie utrzymywane są w celu uzyskania wzrostu wartości), dwa hotele oraz siedem nieruchomości deweloperskich. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w odniesieniu do dwóch z nieruchomości deweloperskich zostały zawarte przedwstępne umowy sprzedaży (zob. nota 10 i nota 12).

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 – w 2018 r. realny wzrost PKB w skali roku sięgnął 4,4%.

Hotel *Hilton*, Warszawa

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

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

Atlas Tower to budynek o powierzchni 39 138 m², obejmującej biura oraz lokale handlowo-usługowe, zlokalizowany w centrum Warszawy. Na dzień 31 marca 2019 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 92% (31 grudnia 2018 r.: 89%; 31 marca 2018 r.: 80%). W ostatnim czasie Grupa zakończyła remont niektórych powierzchni ogólnodostępnych budynku, co przekłada się na pozyskanie nowych najemców.

Atlas Estates Tower

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

Galeria Platinum Towers

Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1904 m² oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.

Apartamenty przy Krasińskiego

Apartamenty przy Krasińskiego to projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu.

W ramach pierwszego etapu tego projektu wybudowano 303 apartamenty wraz z parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu I zakończono w 2013 r. Na dzień 31 marca 2019 r. wszystkie apartamenty zostały sprzedane lub zostały na nie zawarte przedwstępne umowy sprzedaży, a dostępny do sprzedaży pozostawał jedynie jeden lokal handlowo-usługowy.

W ramach drugiego etapu tego udanego projektu wybudowano 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i została ukończona w sierpniu 2017 r. Na dzień 31 marca 2019 r. dostępny do sprzedaży pozostawał jeden lokal handlowo-usługowy.

ATLAS ESTATES LIMITED

Capital Art Apartments

Projekt *Capital Art Apartments* stanowi kolejną inwestycję w Warszawie, w pobliżu centrum miasta. Rozplanowane na cztery etapy przedsięwzięcie obejmuje 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Na dzień 31 marca 2019 r. wszystkie apartamenty wybudowane w ramach wszystkich etapów inwestycji zostały sprzedane lub zawarto na nie przedwstępne umowy sprzedaży, natomiast dostępne do sprzedaży pozostawały cztery lokale handlowo-usługowe.

Apartamenty Nakielska

W ramach inwestycji deweloperskiej *Apartamenty Nakielska* Grupa planowała budowę mieszkań w dzielnicy Wola w Warszawie. W dniu 13 maja 2019 r. Grupa sprzedała tę inwestycję. Informacje na ten temat przedstawiono w nocie 10.

Węgry

Na Węgrzech, według stanu na dzień 31 grudnia i 31 marca 2018 r. Grupa była właścicielem jednej nieruchomości generującej dochód – Ikarus Business Park w Budapeszcie, znajdującej się w posiadaniu Felikon Kft, jednostki zależnej od Spółki. W lutym 2019 r. rozpoczął się proces likwidacji tego podmiotu – więcej informacji na ten temat zamieszczono w nocie 17.

Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel *Golden Tulip* i dwa znaczne banki gruntów – Voluntari i Solaris. Wzrost rumuńskiego PKB w 2018 r. wyniósł 4,0% w ujęciu realnym. Poziom obłożenia hotelu Golden Tulip wzrósł z 52% w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r. do 57% w analogicznym okresie zakończonym 31 marca 2019 r.

Bułgaria

Grupa posiada jedną nieruchomość generującą dochód w Bułgarii – Atlas House. Jest to budynek biurowy o powierzchni około 3 500 m², który znajduje się w Sofii.

ATLAS ESTATES LIMITED

Ogólne informacje finansowe

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

Wycena portfela oraz metody wyceny

W śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej na dzień 31 marca 2019 r. wykorzystano ostatnią niezależną wycenę, która została przeprowadzona na dzień 31 grudnia 2018 r.

Wycena całego portfela nieruchomości przeprowadzana jest raz w roku przez rzeczoznawców zewnętrznych i wewnętrznych. Wyceny wewnętrzne przeprowadzone przez Zarządzającego Nieruchomościami obejmowały wyłącznie zakończone projekty deweloperskie w Warszawie. Wyniki 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 2018 r. Grupa korzystała z usług następujących niezależnych zewnętrznych rzeczoznawców posiadających stosowne uprawnienia:

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

Kredyty i wyceny

Według stanu na dzień 31 marca 2019 r. udział Spółki w zadłużeniu z tytułu kredytów bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosił 76 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 89 mln EUR; 31 marca 2018 r.: 92 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości (należy wziąć pod uwagę, że ostatnią wycenę przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2018 r.).

	Wartość Wskaźnik			Wartość Wskaźnik			Wartość Wskaźnik		
	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	LTV*	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	LTV*	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	LTV*
	31 marca 2019 r.			31 grudnia 2018 r.			31 marca 2018 r.		
	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	25	69	36%	38	81	47%	43	81	53%
Hotele	51	94	54%	51	94	54%	49	93	53%
Ogółem	76	163	47%	89	175	51%	92	174	53%

*Wskaźnik LTV – wskaźnik określający relację wartości kredytu do wartości nieruchomości stanowiącej jego zabezpieczenie

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 31 marca 2019 r., 31 grudnia 2018 r. i 31 marca 2018 r. ze względu na sposób ujmowania zgodnie z MSSF nieruchomości gruntowych w leasingu operacyjnym i nieruchomości deweloperskich.

Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla nieruchomości inwestycyjnych obniżył się z poziomu 53% na 31 marca 2018 r. do 47% na 31 grudnia 2018 r., głównie w wyniku sprzedaży budynku biurowego *Sadowa* oraz spłaty kredytu zaciągniętego na tę inwestycję, a także ze względu na podwyższenie wyceny *Atlas Tower*. Dalszy spadek wskaźnika do poziomu 36% na 31 marca 2019 r. wynika z wyłączenia z konsolidacji Felikon Kft (jednostki zależnej od Spółki) oraz związanego z tym zaprzestania ujmowania kredytu bankowego udzielonego tej jednostce oraz posiadanej przez nią nieruchomości (12 mln EUR w odniesieniu do każdej z tych pozycji).

Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla hoteli pozostał na porównywalnym poziomie w okresie od 31 marca 2018 r. do 31 marca 2019 r.

Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wyniosła 38%. Wskaźnik ten utrzymywał się na zbliżonym poziomie na dzień 31 grudnia 2018 r. (41%), natomiast zmniejszył się w porównaniu ze stanem na 31 marca 2018 r. (kiedy wynosił on 48%), głównie w wyniku całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na inwestycję biurową *Sadowa* oraz podwyższenia wyceny *Atlas Tower*.

ATLAS ESTATES LIMITED

Finansowanie dłużne

Najważniejsze zmiany w zakresie finansowania dłużnego opisano w nocie 14.

Omówienie wyników operacyjnych i podstawowych pozycji rachunku zysków i strat

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

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Trzy miesiące zakończony 31 marca 2019 r. w mln EUR	Trzy miesiące zakończony 31 marca 2018 r. w mln EUR
Przychody	2,4	0,8	4,9	-	8,1	15,0
Koszty operacyjne	(1,3)	(0,8)	(3,0)	-	(5,1)	(10,0)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	1,1	-	1,9	-	3,0	5,0
Koszty administracyjne	(0,3)	(0,1)	(0,8)	(0,9)	(2,1)	(1,8)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	0,8	(0,1)	1,1	(0,9)	0,9	3,2
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (%)	46%	0%	39%	0%	37%	33%
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne (%)	33%	-13%	22%	0%	11%	21%

Przychody i koszty operacyjne

Przychody ogółem za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. wyniosły 8,1 mln EUR, w porównaniu z 15,0 mln EUR za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 r. Główne źródła przychodów Grupy to działalność hotelarska, wynajmem nieruchomości oraz sprzedaż lokali mieszkaniowych budowanych przez Grupę. Z uwagi na fakt że Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel nieruchomości, sezonowość czy też cykliczność osiąganego dochodu lub wyników jest również wysoce zdywersyfikowana.

Koszty operacyjne na dzień 31 marca 2019 r. wyniosły 5,1 mln EUR, wobec 10,0 mln EUR na dzień 31 marca 2018 r.

Nieruchomości deweloperskie

	Trzy miesiące zakończony 31 marca 2019 r. w mln EUR	Trzy miesiące zakończony 31 marca 2018 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2019/2018 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2019/2018 w mln EUR
Przychody	0,8	7,8	(7,0)	-	(7,0)
Koszty operacyjne	(0,8)	(5,5)	4,7	-	4,7
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	-	2,3	(2,3)	-	(2,3)
Koszty administracyjne	(0,1)	(0,1)	-	-	-
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	(0,1)	2,2	(2,3)	-	(2,3)

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

W efekcie, jak pokazuje poniższa tabela, w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r. Grupa pomyślnie zakończyła proces sprzedaży 67 apartamentów (w ramach etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*), podczas gdy w 2019 r. rozpoznało przychody ze sprzedaży 2 lokali handlowo-usługowych (w ramach inwestycji *Capital Art Apartments* i etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*).

Sprzedaż apartamentów w ramach inwestycji na terenie Warszawy

ATLAS ESTATES LIMITED

	CAA etap I	CAA etap II	CAA etapy III i IV	Apartamenty przy Krasieńskiego I	Apartamenty przy Krasieńskiego II	Concept House*
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	265	303	123	160
Sprzedaż zakończona w latach 2008–2017	218	298	265	303	8	160
Sprzedaż zakończona w 2018 r.	-	-	-	-	112	-
Sprzedaż zakończona łącznie	218	298	265	303	120	160
Sprzedaż niezakończona na 31 marca 2019 r. (podpisane jedynie umowy przedwstępne)	1	2	-	-	3	-
Apartamenty dostępne do sprzedaży na dzień 31 marca 2019 r.	-	-	-	-	-	-

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

Wynajem nieruchomości

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r. w mln EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2019/2018 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2019/2018 w mln EUR
Przychody	2,4	2,5	(0,1)	-	(0,1)
Koszty operacyjne	(1,3)	(1,4)	0,1	-	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży	1,1	1,1	-	-	-
Koszty administracyjne	(0,3)	(0,2)	(0,1)	-	(0,1)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	0,8	0,9	(0,1)	-	(0,1)

W pierwszym kwartale 2019 r. marża brutto zrealizowana przez segment wynajmu nieruchomości utrzymywała się na stabilnym poziomie w ujęciu rok do roku.

Działalność hotelarska

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r. w mln EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2019/2018 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2019/2018 w mln EUR
Przychody	4,9	4,7	0,2	-	0,2
Koszty operacyjne	(3,0)	(3,1)	0,1	-	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży	1,9	1,6	0,3	-	0,3
Koszty administracyjne	(0,8)	(0,8)	-	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	1,1	0,8	0,3	-	0,3

W pierwszym kwartale 2019 r. wyniki działalności hotelarskiej poprawiły się w stosunku do pierwszego kwartału 2018 r., głównie za sprawą wyższego poziomu obłożenia w obu hotelach i związanego z tym wzrostu przychodów z wynajmu pokoi.

ATLAS ESTATES LIMITED

Kursy walut obcych

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

Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych, w pierwszym kwartale 2019 r. Grupa odnotowała stratę z tytułu różnic kursowych wykazaną w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w kwocie 0,5 mln EUR (I kw. 2018 r.: 0,4 mln EUR). Powyższe straty wynikały z niezrealizowanych ujemnych różnic kursowych od denominowanych w euro kredytów polskich, węgierskich i rumuńskich spółek zależnych. Straty z tytułu różnic kursowych wynikały głównie z osłabienia leja rumuńskiego względem euro w pierwszym kwartale 2019 r. Straty z tytułu różnic kursowych wynikały głównie z osłabienia złotego i forinta względem euro w pierwszym kwartale 2018 r.

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

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs na koniec okresu				
31 marca 2019 r.	4,3013	320,79	4,7628	1,95583
31 grudnia 2018 r.	4,3000	321,51	4,6639	1,95583
Zmiana w %	0%	0%	2%	0%
31 marca 2018 r.	4,2085	312,55	4,6576	1,95583
31 grudnia 2017 r.	4,1709	310,14	4,6597	1,95583
Zmiana w %	1%	1%	0%	0%
Kurs średni				
I kw. 2019 r.	4,3032	318,07	4,7538	1,95583
Rok 2018	4,2623	318,87	4,6530	1,95583
Zmiana w %	1%	0%	2%	0%
I kw. 2018 r.	4,1811	311,03	4,6605	1,95583

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 są ujmowane jako rzeczowe aktywa trwale – zmiany wyceny ujmowane są bezpośrednio w kapitale rezerwowym po odliczeniu odroczonego podatku dochodowego; oraz
- Nieruchomości deweloperskie, w tym grunty, na których powstają – ujmowane są jako zapasy, a wzrost ich wartości nie jest rozpoznawany w sprawozdaniu finansowym, chyba że stanowi odwrócenie wcześniej rozpoznanego spadku wartości poniżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Wysokość wynagrodzenia za zarządzanie oraz wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Łączne wynagrodzenie płatne przez Grupę na rzecz AMC za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. wyniosło 0,5 mln EUR (I kw. 2018 r.: 0,5 mln EUR) (informacje na ten temat przedstawiono w nocie 15a).

Bieżąca działalność

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. Spółka kontynuowała działania zmierzające do zidentyfikowania sposobów generowania wartości dodanej poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód.

ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz istotne czynniki ryzyka

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

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

Globalna sytuacja gospodarcza

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

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

Finansowanie i płynność

Institucje finansujące w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej stosują surowe wymogi wobec kredytobiorców, których wynikiem są bardziej restrykcyjne zobowiązania umowne (np. niższy poziom wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia), dążenie do uzyskania wyższych marż bankowych, czy zwiększenie poziomu wymaganej przedsprzedaży w ramach inwestycji deweloperskich. Kierownictwo Spółki uważa, że problem pozyskiwania finansowania stanowi potencjalny czynnik ryzyka w bieżącej działalności Spółki, w związku z czym 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. W miarę możliwości, do finansowania projektów Spółka będzie wykorzystywać instrumenty dłużne, które będzie starała się pozyskiwać w odpowiednim czasie i wówczas, gdy będą takie możliwości, w zależności od charakteru aktywów – generujących dochód lub deweloperskich.

Waluty i kursy wymiany

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

Większość przychodów generowanych przez nieruchomości inwestycyjne Grupy denominowana jest w euro, wobec czego Grupa przyjęła zasadę organizowania finansowania dla tych aktywów w tej samej walucie. W miarę możliwości Grupa stara się dopasować walutę, w której uzyskiwane są wpływy i realizowane wypływy gotówki. Niektóre wydatki nadal ponoszone są jednak w walutach lokalnych i są one planowane z wyprzedzeniem. Inwestycje deweloperskie w

ATLAS ESTATES LIMITED

budowę mieszkań generują wpływy głównie w walucie lokalnej, w związku z czym ich finansowanie również jest pozyskiwane w tej samej walucie lokalnej. Dokonuje się identyfikacji wolnych środków dostępnych do dystrybucji w ramach Grupy, jak również stosuje się odpowiednie mechanizmy przeliczania walut.

Wnioski

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem wiedzy na temat rynków lokalnych. Obecnie AMC koncentruje swoje działania na poszukiwaniu nowych możliwości inwestycyjnych w Polsce, głównie w Warszawie.

Ziv Zviel

Dyrektor Generalny

Atlas Management Company Limited

23 maja 2019 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Polska		
Hotel Hilton	Pierwszy w Polsce hotel sieci <i>Hilton</i> – czterogwiazdkowy hotel oferujący 314 luksusowych pokoi, obszerną infrastrukturę konferencyjną, klub fitness i spa Holmes Place Premium, jak również kasyno oraz sklepy. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Atlas Estates Tower	Nieruchomość gruntowa sąsiadująca z hotelem <i>Hilton</i> w Warszawie. Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy przewidującą budowę maksymalnie 42-kondygnacyjnego budynku biurowego/mieszkańowego. W odniesieniu do tej nieruchomości została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży (więcej informacji na str. 6).	100%
Galeria Platinum Towers	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 904 m ² oraz 208 miejsc parkingowych, praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
Apartamenty Nakielska	Budowa nieruchomości mieszkaniowych w warszawskiej dzielnicy Wola. Nieruchomość ta została sprzedana w dniu 13 maja 2019 r. Informacje na ten temat przedstawiono w nocie 10.	100%
Apartamenty przy Krasińskiego,	Projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu. W ramach pierwszego etapu tego projektu wybudowano 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu I zakończono w 2013 r. Na dzień 31 marca 2019 r. sprzedano wszystkie apartamenty, a dostępny do sprzedaży pozostawał tylko jeden lokal handlowo-usługowy. W ramach drugiego etapu tego udanego projektu wybudowano 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i została ukończona w sierpniu 2017 r. Na dzień 31 marca 2019 r. dostępny do sprzedaży pozostawał jeden lokal handlowo-usługowy. Pozostałe apartamenty i lokale handlowo-usługowe zostały sprzedane lub zostały w odniesieniu do nich zawarte przedwstępne umowy sprzedaży.	100%
Atlas Tower (poprzednia nazwa: Millennium Plaza)	39 138 m ² powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.	100%
Capital Art Apartments	Projekt Capital Art Apartments stanowi kolejną inwestycję w Warszawie, w pobliżu centrum miasta. Rozplanowane na cztery etapy przedsięwzięcie obejmuje 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Na dzień 31 marca 2019 r. wszystkie apartamenty zostały sprzedane lub zawarto na nie przedwstępne umowy sprzedaży, natomiast dostępne do sprzedaży pozostawały cztery lokale handlowo-usługowe.	100%
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. W lutym 2019 r. rozpoczął się proces likwidacji tego podmiotu (więcej informacji w nocie 18) i nastąpiło jego wyłączenie z konsolidacji w śródrocznej skróconej informacji finansowej za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 r.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
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 78 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

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Za trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	8 100	15 039	3
Koszty operacyjne	(5 130)	(10 041)	4.1
Zysk brutto ze sprzedaży	2 970	4 998	
<i>Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami</i>	<i>(623)</i>	<i>(553)</i>	
<i>Koszty administracyjne centralne</i>	<i>(111)</i>	<i>(85)</i>	
<i>Koszty związane z nieruchomościami</i>	<i>(1 395)</i>	<i>(1 091)</i>	
Koszty administracyjne	(2 129)	(1 729)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne	73	20	
Pozostałe koszty operacyjne	(127)	(21)	
Zysk z działalności operacyjnej	787	3 268	
Przychody finansowe	92	45	4.3
Koszty finansowe	(1 161)	(1 057)	4.3
Pozostałe zyski/(straty) – różnice kursowe	(486)	(383)	4.3
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	(4)	(32)	
(Strata)/Zysk brutto	(772)	1 841	
Obciążenie podatkowe	(146)	(522)	5
(Strata)/Zysk za okres	(918)	1 319	
Przypisany:			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(918)	1 319	
Udziałom niekontrolującym	-	-	
	(918)	1 319	
Podstawowy zysk/(strata) na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach)	(2,0)	2,8	7
Rozwodniony zysk/(strata) na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(2,0)	2,8	7

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 23–42 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r.
	w tys. EUR	w tys. EUR
(STRATA)/ZYSK ZA OKRES	(918)	1 319
Inne całkowite dochody:		
<i>Pozycje, które nie będą przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>		
Aktualizacja wartości budynków	-	-
Podatek odroczony z tytułu aktualizacji wyceny	-	-
Ogółem	-	-
<i>Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>		
Korekty kursowe	183	(784)
Podatek odroczony z tytułu korekt kursowych	(6)	82
Ogółem	177	(702)
Inne całkowite (straty)/dochody za okres (po opodatkowaniu)	177	(702)
CAŁKOWITE (STRATY)/DOCHODY OGÓŁEM ZA OKRES	(741)	617
Całkowite (straty)/dochody ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(741)	617
	(741)	617

Noty zamieszczone na str. 23–42 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 31 marca 2019 r.

	31 marca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	31 marca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne i prawne	21	25	46	
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne	6 868	6 893	10 978	
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności	-	-	131	
Rzeczowe aktywa trwałe	75 164	75 795	75 763	8
Nieruchomości inwestycyjne	79 657	91 625	91 869	9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 971	8 798	10 560	
	170 681	183 136	189 347	
Aktywa obrotowe				
Zapasy	8 193	8 958	14 401	10
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 624	3 088	4 133	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 515	24 443	14 551	11
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6 458	5 054	-	12
	37 790	41 543	33 085	
AKTYWA OGÓŁEM	208 471	224 679	222 432	
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(19 064)	(27 922)	(28 828)	13
Kredyty bankowe	(2 814)	(15 058)	(15 559)	14
Pochodne instrumenty finansowe	(1 847)	(1 359)	(721)	
	(23 725)	(44 339)	(45 108)	
Zobowiązania długoterminowe				
Pozostałe zobowiązania	(9 356)	(3 224)	(3 316)	13
Kredyty bankowe	(73 159)	(73 965)	(76 773)	14
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(11 169)	(11 348)	(11 554)	
	(93 684)	(88 537)	(91 643)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(117 409)	(132 876)	(136 751)	
AKTYWA NETTO	91 062	91 803	85 681	

Noty zamieszczone na str. 23–42 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 31 marca 2019 r.

	31 marca 2019 r.	31 grudnia 2018 r.	31 marca 2018 r.
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268
Kapitał z aktualizacji wyceny	22 839	22 839	19 445
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817
Kapitał rezerwowy z przeliczenia	(9 867)	(10 044)	(8 286)
Niepokryta strata	(122 995)	(122 077)	(126 563)
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej – kapitał własny ogółem	91 062	91 803	85 681
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	1,9 EUR	2,0 EUR	1,8 EUR

Noty zamieszczone na str. 23–42 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej. Skrócona skonsolidowana informacja finansowa zamieszczona na str. 16–42 została zatwierdzona przez Radę Dyrektorów 23 maja 2019 r. i podpisana w jej imieniu przez:

Mark Chasey
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Andrew Fox
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

23 maja 2019 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny w tys. EUR	Inny kapitał rezerwy – podlegający dystrybucji w tys. EUR	Kapitał rezerwy z przeliczenia w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.						
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	6 268	22 839	194 817	(10 044)	(122 077)	91 803
Strata za okres	-	-	-	-	(918)	(918)
Inne całkowite dochody za okres	-	-	-	177	-	177
Na dzień 31 marca 2019 r.	6 268	22 839	194 817	(9 867)	(122 995)	91 062
Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.						
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	6 268	19 445	194 817	(7 584)	(127 882)	85 064
Zysk za okres	-	-	-	-	5 805	5 805
Inne całkowite dochody za okres	-	3 394	-	(2 460)	-	934
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	6 268	22 839	194 817	(10 044)	(122 077)	91 803
Trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r.						
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	6 268	19 445	194 817	(7 584)	(127 882)	85 064
Zysk za okres	-	-	-	-	1 319	1 319
Pozostała całkowita strata za okres	-	-	-	(702)	-	(702)
Na dzień 31 marca 2018 r.	6 268	19 445	194 817	(8 286)	(126 563)	85 681

Noty zamieszczone na str. 23–42 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

	Nota	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
(Strata)/Zysk za rok		(918)	1 319
Korekty:			
Różnice kursowe		44	562
Koszty finansowe		1 113	878
Przychody finansowe		(11)	(8)
Obciążenie podatkowe		146	522
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności		4	32
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	8	582	599
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych		38	41
		998	3 945
Zmiana stanu kapitału obrotowego			
Zmniejszenie stanu zapasów		765	5 224
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(634)	(765)
Zmniejszenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(1 712)	(6 042)
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego		359	9
		(1 222)	(1 574)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		(224)	2 371
Podatek zapłacony		(1 229)	(562)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(1 453)	1 809
Działalność inwestycyjna			
Odsetki otrzymane		11	8
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	9	(104)	(410)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	8, 12	(1 500)	(3)
Aktywa i pasywa jednostki zależnej wyłączonej z konsolidacji, pomniejszone o zbyte środki pieniężne		(622)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(2 215)	(405)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

	Nota	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Działalność finansowa			
Odsetki zapłacone		(612)	(753)
Zaciągnięte nowe kredyty bankowe		-	-
Splata kredytów bankowych	14	(661)	(950)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(1 273)	(1 703)
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu			
Wpływ różnic kursowych		13	(156)
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu		(4 928)	(455)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		24 443	15 006
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	21	19 515	14 551

Noty zamieszczone na str. 23–42 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejszą śródroczną skróconą informację finansową za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. sporządzono zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” („MSR 34”). Informację finansową sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania (metodą zamortyzowanego kosztu) wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych, oraz aktywów i zobowiązań finansowych. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych ani skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym nie były badane. Niniejszą niebadaną śródroczną skróconą skonsolidowaną informację finansową należy analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wraz z notami objaśniającymi za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. Wyniki finansowe za jeden kwartał mogą nie być reprezentatywne dla wyników za pełny rok obrotowy.

Jak wskazano powyżej w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”, otoczenie gospodarcze nadal stawia przed Grupą i jej kierownictwem szereg wyzwań. W rezultacie, za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. Grupa wykazała stratę w wysokości 0,9 mln EUR (wobec zysku w wysokości 1,3 mln EUR za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2018 r.).

Na dzień 31 marca 2019 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 163 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 76 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 śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów uwzględniła fakt bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym i zwróciła uwagę na następujące kwestie:

- Według prognoz, zapasy obejmujące nieruchomości deweloperskie oraz aktywa przeznaczone do sprzedaży ujęte w aktywach obrotowych według ceny nabycia/kosztu wytworzenia mają w przyszłych okresach generować przychody gotówkowe przewyższające ich wartość bilansową. Aktywa, których wartość bilansowa wynosi 12 mln EUR, są przedmiotem sprzedaży (już sfinalizowanej lub będącej w trakcie finalizacji) za kwotę 42 mln EUR;
- W zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług Grupa wykazuje wynagrodzenie za wyniki płatne na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami (co opisano w nocie 13). Warunki wypłaty tego wynagrodzenia stanowią przedmiot konsultacji między stronami, a jego faktyczna płatność uzależniona będzie od dostępnych przepływów pieniężnych w Grupie.

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

Prognozy i przewidywania Grupy zostały sporządzone z uwzględnieniem obecnej sytuacji gospodarczej oraz związanych z nią wyzwań i czynników, które mogą pomóc złagodzić problemy. Prognozy te uwzględniają możliwe zmiany wyników handlowych, potencjalną sprzedaż nieruchomości, korzystne uzgodnienia dotyczące harmonogramu wypłaty wynagrodzenia za wyniki dla AMC oraz przyszłe finansowanie działalności Grupy. 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, przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. Rada Dyrektorów ponownie przyjęła założenie kontynuacji działalności.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

2. Opis stosowanych zasad rachunkowości

Zastosowane zasady rachunkowości oraz metody wycień są spójne z przyjętymi do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2018 r., opisanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2018 r., oraz tymi, które mają być zastosowane w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r.

3. Informacje dotyczące segmentów

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

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Spółka deweloperska nieruchomości w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	2 424	800	4 867	9	8 100
Koszty operacyjne	(1 284)	(787)	(3 059)	-	(5 130)
Zysk brutto ze sprzedaży	1 140	13	1 808	9	2 970
Koszty administracyjne	(339)	(81)	(801)	(908)	(2 129)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	801	(68)	1 007	(899)	841
Pozostałe przychody operacyjne	68	-	4	1	73
Pozostałe koszty operacyjne	(39)	(9)	(62)	(17)	(127)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	830	(77)	949	(915)	787
Przychody finansowe	10	77	4	1	92
Koszty finansowe	(336)	(1)	(823)	(1)	(1 161)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(405)	(11)	(69)	(1)	(486)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(4)	-	-	(4)
Wynik brutto segmentu	99	(16)	61	(916)	(772)
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	19	(2)	(189)	26	(146)
Strata netto przypisana akcjonariuszom Jednostki Dominującej					(918)

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Spółka deweloperska nieruchomości w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	91 922	19 974	93 360	-	205 256
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	3 215	3 215
Aktywa ogółem	91 922	19 974	93 360	3 215	208 471
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(36 063)	(4 418)	(59 271)	-	(99 752)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(17 657)	(17 657)
Zobowiązania ogółem	(36 063)	(4 418)	(59 271)	(17 657)	(117 409)

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Spółka deweloperska nieruchomości w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	104	1 416	84	-	1 604
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	-	-	577	5	582
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	23	15	-	38
<hr/>					
Trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Spółka deweloperska nieruchomości w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	2 542	7 832	4 665	-	15 039
Koszty operacyjne	(1 427)	(5 484)	(3 130)	-	(10 041)
Zysk brutto ze sprzedaży	1 115	2 348	1 535	-	4 998
Koszty administracyjne	(178)	(85)	(758)	(708)	(1 729)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	937	2 263	777	(708)	3 269
Pozostałe przychody operacyjne	3	3	5	9	20
Pozostałe koszty operacyjne	(1)	(6)	(14)	-	(21)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	939	2 260	768	(699)	3 268
Przychody finansowe	29	7	8	1	45
Koszty finansowe	(365)	(1)	(689)	(2)	(1 057)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(314)	6	(37)	(38)	(383)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(32)	-	-	(32)
Wynik brutto segmentu	289	2 240	50	(738)	1 841
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	(54)	(367)	(106)	5	(522)
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat					1 319
Przypisany udziałom niekontrolującym					-
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					1 319

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r.	Wynajem	Spółka	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	nieruchomości	deweloperska nieruchomości			
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	104 895	23 898	93 149	-	221 942
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	490	490
Aktywa ogółem	104 895	23 898	93 149	490	222 432
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(61 022)	(7 348)	(56 566)	-	(124 936)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(11 815)	(11 815)
Zobowiązania ogółem	(61 022)	(7 348)	(56 566)	(11 815)	(136 751)
Trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r.	Wynajem	Spółka	Działalność	Pozostałe	Ogółem
	nieruchomości	deweloperska nieruchomości	hotelarska		
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	410	-	-	3	413
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	7	-	592	-	599
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	-	34	7	41

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*).

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:

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

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

4. Analiza kosztów

4.1 Koszty operacyjne

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(760)	(5 399)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(2 229)	(2 422)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(349)	(482)
Koszty osobowe	(1 399)	(1 341)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(245)	(244)
Amortyzacja	(148)	(153)
Koszty operacyjne	(5 130)	(10 041)

4.2 Koszty administracyjne

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(61)	(58)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(623)	(553)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(278)	(105)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(235)	(240)
Koszty osobowe	(378)	(240)
Amortyzacja	(472)	(487)
Inne koszty administracyjne	(82)	(46)
Koszty administracyjne	(2 129)	(1 729)

4.3 Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Pozostałe	92	45
Przychody finansowe	92	45
Odsetki od kredytów bankowych	(613)	(753)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	(488)	(103)
Pozostałe koszty o podobnym charakterze	(60)	(201)
Koszty finansowe	(1 161)	(1 057)
Przychody/(koszty) finansowe bez uwzględnienia różnic kursowych – netto	(1 069)	(1 012)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	(486)	(383)
Przychody/(koszty) finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	(1 555)	(1 395)

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

5. Podatek

Działalność kontynuowana	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Podatek bieżący	(50)	(556)
Odroczony podatek dochodowy	(96)	34
Obciążenie podatkowe za okres	(146)	(522)

6. Dywidendy

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. nie wypłacono ani nie zadeklarowano wypłaty dywidendy (2018: 0 EUR).

7. Strata/Zysk na akcję

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

Poniżej przedstawiono zestawienie strat/zysków oraz średniej ważonej liczby akcji przyjętych do obliczeń.

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.	Strata w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Działalność kontynuowana			
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(918)	46 852 014	(2,0)
Rozwodniona strata na akcję	(918)	46 852 014	(2,0)
Skorygowana strata			

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r.	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Działalność kontynuowana			
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	1 319	46 852 014	2,8
Rozwodniony zysk na akcję	1 319	46 852 014	2,8
Zysk skorygowany			

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

8. 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 2018 r.	78 925	12 270	63	91 258
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	393	80	-	473
Korekty kursowe	(2 641)	(353)	(1)	(2 995)
Aktualizacja wyceny	2 438	-	-	2 438
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	(1 304)	-	(1 304)
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	79 115	10 693	62	89 870
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	68	16	-	84
Korekty kursowe	(172)	(7)	-	(179)
Na dzień 31 marca 2019 r.	79 011	10 702	62	89 775
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	(5 910)	(8 294)	(61)	(14 265)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 761)	(674)	(1)	(2 436)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 761	-	-	1 761
Korekty kursowe	625	239	1	865
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	(5 285)	(8 729)	(61)	(14 075)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(437)	(145)	-	(582)
Korekty kursowe	40	6	-	46
Na dzień 31 marca 2019 r.	(5 682)	(8 868)	(61)	(14 611)
Wartość bilansowa netto na dzień 31 marca 2019 r.	73 329	1 834	1	75 164
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2018 r.	73 830	1 964	1	75 795
	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 2018 r.	78 925	12 270	63	91 258
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	-	3	-	3
Korekty kursowe	(762)	(105)	-	(867)
Na dzień 31 marca 2018 r.	78 163	12 168	63	90 394
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	(5 910)	(8 294)	(61)	(14 265)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(448)	(151)	-	(599)
Korekty kursowe	163	70	-	233
Na dzień 31 marca 2018 r.	(6 195)	(8 375)	(61)	(14 631)
Wartość bilansowa netto na dzień 31 marca 2018 r.	71 968	3 793	2	75 763

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 31 marca 2019 r., 31 grudnia 2018 r. i 31 marca 2018 r. stanowiły hotel Hilton w Warszawie oraz hotel Golden Tulip w Bukareszcie. Ostatnią wycenę hoteli przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2018 r. Hotele zostały wycenione przez uprawnionych rzeczoznawców, spółkę 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;
- Korekty z tytułu utraty wartości zostały odniesione na „Pozostałe koszty operacyjne”/ odwrócenie korekt z tytułu utraty wartości zostało odniesione na „Pozostałe przychody operacyjne”.

Na rzeczowych aktywach trwałych Grupy o wartości 75,1 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 75,7 mln EUR; 31 marca 2018 r.: 74,4 mln EUR) ustanowione zostały zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 50,8 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 51,1 mln EUR, 31 marca 2018 r.: 49,5 mln EUR).

9. Nieruchomości inwestycyjne

	31 marca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	31 marca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	91 625	92 187	92 187
Wyłączenie jednostki zależnej z konsolidacji (nota 18)	(11 962)	-	-
Zbycie nieruchomości (budynek biurowy <i>Sadowa</i>)	-	(7 149)	-
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	104	2 202	410
Różnice kursowe	(110)	(2 635)	(728)
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego (Zmniejszenie)/zwiększenie wartości godziwej	-	7 022	-
Na koniec okresu	79 657	91 625	91 869

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

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

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

Na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy o wartości 68,8 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 80,7 mln EUR, 31 marca 2018 r.: 81,3 mln EUR) ustanowione zostały zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

10. Zapasy

	31 marca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	31 marca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Grunty pod inwestycje	5 143	5 144	5 261
Nakłady budowlane	353	353	351
Zakończone inwestycje	1 553	2 314	7 596
Zapasy – hotele	1 144	1 147	1 193
Na koniec okresu	8 193	8 958	14 401

W trakcie okresu w ciężar kosztów operacyjnych rachunku zysków i strat odniesiono zapasy w kwocie 0,8 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 10,5 mln EUR; 31 marca 2018 r.: 5,4 mln EUR). Tytułem utworzenia lub odwrócenia odpisów aktualizujących wartość zapasów w rachunku zysków i strat rozpoznano 0 EUR (31 grudnia 2018 r.: 0 EUR; 31 marca 2018 r.: 0 EUR). Wartość zapasów ujmowanych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży wyniosła 0,5 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 0,5 mln EUR; 31 marca 2018 r.: 0,5 mln EUR).

Apartamenty Nakielska – umowa sprzedaży

W dniu 31 stycznia 2019 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży inwestycji *Apartamenty Nakielska* za cenę netto 33,5 mln PLN (równowartość ok. 7,8 mln EUR). Na 31 marca 2019 r. wartość księgowa projektu (zaklasyfikowanego jako składnik zapasów) wynosiła 5,5 mln EUR. W wyniku zamknięcia tej transakcji w dniu 13 maja 2019 r. otrzymano pełną cenę sprzedaży.

11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 marca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	31 marca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16 296	18 743	10 442
Lokaty bankowe krótkoterminowe	3 219	5 700	4 109
Na koniec okresu	19 515	24 443	14 551

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 7,0 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 8,2 mln EUR; 31 marca 2017 r.: 7,5 mln EUR), dotyczące kaucji zabezpieczających oraz kaucji złożonych przez klientów.

12. Aktywa przeznaczone do sprzedaży

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

Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

	31 marca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	31 marca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Aktywa:			
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego - czynne rozliczenia międzyokresowe	3 738	3 750	-
Rzeczowe aktywa trwałe	2 720	1 304	-
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6 458	5 054	-

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

	31 marca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	31 marca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	5 054	-	-
Przeniesienia	-	5 054	-
Zwiększenia (aktywowane nakłady)	1 416	-	-
Różnice kursowe	(12)	-	-
Na koniec okresu	6 458	5 054	-

13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 marca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	31 marca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(970)	(1 189)	(1 083)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(841)	(7 776)	(5 416)
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki (nota 15a)	(11 189)	(12 737)	(9 538)
Pozostałe zobowiązania	(219)	(131)	(240)
Zobowiązania wobec akcjonariusza większościowego (nota 15d)	-	-	(1 950)
Zobowiązania wobec podmiotu powiązanego (nota 15b)	(240)	(240)	(240)
Rozliczenia międzyokresowe bierne	(5 592)	(4 650)	(10 138)
Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego	(13)	(1 199)	(223)
Ogółem krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(19 064)	(27 922)	(28 828)
Długoterminowe – pozostałe zobowiązania			
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 15e)	(6 086)	-	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec osób trzecich	(3 270)	(3 224)	(3 316)
Ogółem długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(9 356)	(3 224)	(3 316)
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(28 420)	(31 146)	(32 144)

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

14. Kredyty bankowe

	31 marca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	31 marca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Krótkoterminowe			
<i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie</i>			
Zabezpieczone	(2 814)	(15 058)	(15 559)
Długoterminowe			
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>			
Zabezpieczone	(2 865)	(2 725)	(2 945)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>			
Zabezpieczone	(29 042)	(29 036)	(29 823)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>			
Zabezpieczone	(41 252)	(42 204)	(44 005)
	(73 159)	(73 965)	(76 773)
Ogółem	(75 973)	(89 023)	(92 332)

Kredyty bankowe są zabezpieczone na 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.

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 marca 2019 r.	45 374	30 599	75 973
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2018 r.	58 231	30 792	89 023
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 marca 2018 r.	60 269	32 063	92 332

Finansowanie dłużne

Zmiany w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r.

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. Grupa dokonała, zgodnie z harmonogramem, częściowych spłat kilku kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji Grupy (hotele *Hilton* i *Golden Tulip*, Atlas Tower, *Galeria Platinum Towers*). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 0,7 mln EUR.

W związku z wyłączeniem z konsolidacji Felikon Kft (jednostki zależnej od Spółki) kredyt udzielony tej jednostce w łącznej kwocie 12,4 mln EUR został na dzień 31 marca 2019 r. wyksięgowany jako kredyt bankowy Grupy ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

Zmiany w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r.

Nowy kredyt Atlas Tower (poprzednio: Millennium Plaza)

W dniu 13 września 2017 r. Atlas Tower zawarła nową umowę kredytową z Bankiem Zachodnim WBK S.A., na mocy której spółka uzyskała dostęp do finansowania w wysokości 23,5 mln EUR. Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. kwota kredytu wynosiła 22,0 mln EUR (na 31 marca 2018 r.: 22,7 mln EUR). Termin jego ostatecznej spłaty przypada we wrześniu 2022 r. W 2018 r. dokonano spłaty kwoty 1,1 mln EUR (w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r.: 0,3 mln EUR) z tytułu kredytu udzielonego Atlas Tower.

Podwyższenie kwoty istniejącego kredytu na finansowanie hotelu Hilton

W dniu 7 lutego 2018 r. podmioty zależne Spółki: Mantezja 3 Sp. z o.o. i HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j., zarządzające hotelem Hilton w Warszawie, zawarły z Bankiem Pekao S.A. i PEKAO Bankiem Hipotecznym S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 29 czerwca 2015 r., który pozwolił podmiotom zależnym pozyskać dodatkowe finansowanie w kwocie 3,5 mln EUR na wydatki dotyczące hotelu Hilton i inne projekty Atlas. Na 31 grudnia 2018 r. niespłacona kwota kredytu wynosiła 48,9 mln EUR (na 31 marca 2018 r.: 47,1 mln EUR).

Kredyt na inwestycję biurową Sadowa – całkowita spłata

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

Pozostałe kredyty - częściowe spłaty

W 2018 r. Grupa dokonała, zgodnie z harmonogramem, częściowych spłat pozostałych kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji Grupy (hotele Hilton i Golden Tulip, budynek biurowy Sadowa i Galeria Platinum Towers). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 1,6 mln EUR (w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2018 r.: 0,4 mln EUR).

Projekt Galeria Platinum Towers - przedłużenie terminu spłaty kredytu

W dniu 25 stycznia 2018 r. Properpol Sp. z o.o., podmiot zależny Spółki, zawarł z mBank S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 2 września 2013 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został przesunięty z 30 czerwca 2018 r. do 30 czerwca 2021 r. Na dzień 31 grudnia 2018 r. kwota kredytu wyniosła 3,5 mln EUR (na 31 marca 2018 r.: 3,6 mln EUR). Kredyt przeznaczony jest na finansowanie inwestycji Galeria Platinum Towers.

15. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

(a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	31 marca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 marca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	16	16

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała spółkę pod wspólną kontrolą – AMC. Tytułem wynagrodzenia za świadczone usługi zarządzania za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. firma AMC naliczyła wynagrodzenie w wysokości 0,5 mln EUR (rok zakończony 31 grudnia 2018 r.: 2,2 mln EUR; trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r.: 0,5 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje również wynagrodzenie za wyniki ustalone stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w ciągu roku. Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. nie naliczono żadnego wynagrodzenia za wyniki (rok zakończony 31 grudnia 2018 r.: 4,1 mln EUR, trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r.: 0 EUR).

Na dzień na 31 marca 2019 r. pozycja „Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” uwzględniała zobowiązanie wobec AMC w wysokości 11,2 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 12,7 mln EUR; 31 marca 2018 r.: 9,5 mln EUR) z tytułu wynagrodzenia za wyniki i wynagrodzenia za zarządzanie.

(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 marca 2019 r. należności na rzecz byłego wspólnika

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

mniejszościowego (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 0,2 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 0,2 mln EUR, 31 marca 2018 r.: 0,2 mln EUR).

- (c) W 2018 r. Dyrektor Generalny AMC Ziv Zviel zawarł ostateczną umowę zakupu apartamentu wraz z miejscem parkingowym i komórką lokatorską w ramach drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego* o łącznej wartości 46 tys. EUR (z uwzględnieniem otrzymanego upustu w kwocie 40 tys. EUR). Na dzień 31 marca 2019 r. i 31 grudnia 2018 r. umowa ta została rozliczona. Kwota pozostająca do zapłaty na dzień 31 marca 2018 r. wynosiła 27 tys. EUR.
- (d) W listopadzie 2016 r. Atlas Estates Limited („AEL”) otrzymała pożyczkę od akcjonariusza większościowego – Fragiolig Holdings Limited („Fragiolig”) w kwocie 3,5 mln EUR. Ostateczny termin spłaty pożyczki, ustalony początkowo na 30 stycznia 2017 r., został wydłużony do 30 maja 2018 r. W marcu 2017 r. AEL otrzymała dodatkowo kwotę 3,75 mln EUR, a tym samym kwota pożyczki zwiększyła się do 7,25 mln EUR. We wrześniu i listopadzie 2017 r. AEL dokonała kilku spłat na łączną kwotę 5,3 mln EUR, w związku z czym na dzień 31 marca 2018 r. saldo pożyczki wyniosło 1,95 mln EUR. W maju 2018 r. AEL spłaciła ostatnią transzę w wysokości 1,95 mln EUR. Na dzień 31 grudnia 2018 r. (oraz 31 marca 2019 r.) pożyczka została w całości spłacona.

Ponadto 31 stycznia 2017 r. AEL zawarła z Fragiolig umowę opcji, na podstawie której AEL udzieliła Fragiolig opcji nabycia (za pośrednictwem spółek zależnych AEL) całości lub części udziału w spółce zależnej pośrednio HPO AEP Sp. z o.o. Sp. j. z siedzibą w Warszawie („HPO”). Opcja wygasła z dniem 30 maja 2018 r.

- (e) Po wyłączeniu z konsolidacji Felikon Kft (jednostki zależnej od Spółki) (więcej informacji na ten temat zamieszczono w nocie 18), Grupa posiada zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec Felikon Kft. Termin spłaty pożyczki ustalono na dzień 31 grudnia 2020 r., przy czym może on zostać przedłużony do dnia 31 grudnia 2025 r. Na dzień 31 marca 2019 r. kwota pozostająca do spłaty przez Grupę wynosiła 6,1 mln EUR.

16. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

Z wyjątkiem sprzedaży inwestycji *Nakielska* (opisanej w nocie 10) nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia skutkujące koniecznością korekty niniejszego raportu.

17. Pozostałe informacje

17.1 Postępowania sądowe

Spółka nie posiada informacji o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub postępowaniach przed organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki bądź spółek od niej zależnych, których łączna wartość byłaby równa co najmniej 15% kapitałów własnych netto Spółki.

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

17.2 Prognozy finansowe

Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2019 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

17.3 Znaczne pakiety akcji

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

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

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

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Prawa głosu
Euroclear Nominees Limited <EOCO1>	40 308 174	86,03
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
OGÓŁEM	46 769 599	99,82

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

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Prawa głosu
Fragiolig Holdings Limited	36 661 145	78,25
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
OGÓŁEM	43 122 570	92,04

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

17.4 Akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. nie nastąpiły żadne zmiany w stanie posiadania akcji przez członków Rady Dyrektorów. Żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki lub którejkolwiek jej spółki zależnej w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

18. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

Poniższa tabela przedstawia obecnie działające spółki Grupy. W skład Grupy wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej. Konsolidacją objęte są wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy z wyjątkiem jednostek zależnych, nad którymi Grupa utraciła kontrolę:

- polskiej jednostki zależnej Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o., wobec której toczy się od 2014 r. bankowe postępowanie egzekucyjne. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2014 r. wykazano stratę z tytułu tego zdarzenia;
- węgierskiej spółki zależnej Felikon Kft, która w dniu 27 lutego 2019 r. otrzymała postanowienie Sądu Gospodarczego w Budapeszcie nakazujące jej przymusowe wyrejestrowanie. Postanowienie sądu rozpoczęło proces likwidacji i wykreślenia Felikon Kft. z rejestru spółek. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2019 r. nie wykazano zysku ani straty z tytułu tego zdarzenia.

31 marca 2019 r.

w tys. EUR

Wartość godziwa otrzymanej zapłaty	-
Wartość bilansowa aktywów i pasywów jednostki zależnej wyłączonej z konsolidacji	-
	-

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2019 r. i w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. Grupa nie nabyła żadnych nowych jednostek zależnych, ani nie dokonała znaczących inwestycji w nowe spółki joint venture.

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej / wspólnego przedsięwzięcia	Status	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Holandia	Atlas Estates Cooperatief U.A.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Estates Investment B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Projects B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Residential BV	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas HPO BV	Spółka holdingowa	100%
Guernsey	Atlas Finance (Guernsey) Limited	Spółka holdingowa	100%
Curacao	Atlas Estates Antilles B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Fernwood Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	AEP Sp. z o.o. 2 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o. 3 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	Platinum Towers AEP Sp. z o.o. SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Zielono AEP Sp z o.o. SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Properpol Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Tower Sp. z o.o. (poprzednio: Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Sadowa) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. Sp. j.	Spółka deweloperska	100%
Polska	HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j.	Działalność hotelarska	100%
Polska	Mantezja 3 Sp. z o.o.	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO AEP Sp. z o.o. Sp. j.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Le Marin Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	La Brea Management Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	CAA Finance Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Gretna Investments Sp. z o.o.	Spółka holdingowa	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej / wspólnego przedsięwzięcia	Status	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Polska	Gretna Investments Sp. z o.o. 4 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	Negros 3Sp. z o.o.	Spółka holdingowa	100%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Felikon Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas Estates (Moszkva) Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	World Real Estate SRL	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	Atlas Solaris SRL	Spółka deweloperska	100%
Rumunia	D.N.B. - Victoria Towers SRL	Działalność hotelarska	100%
Bułgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%
Luksemburg	Gretna SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Residential SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Gretna Projects Sarl	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	HPO SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Residential Projects Sarl	Spółka holdingowa	100%

19. Podmiot dominujący najwyższego szczebla oraz podmiot kontrolujący najwyższego szczebla

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

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

20. ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

	31 marca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	31 marca 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Przychody	-	-
Koszty operacyjne	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży	-	-
Koszty administracyjne	(399)	(391)
Pozostałe przychody operacyjne	-	2
Pozostałe koszty operacyjne	-	-
Strata z działalności operacyjnej	(399)	(389)
Przychody finansowe	-	200
Koszty finansowe	(15)	(13)
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	(1)	2
Strata brutto	(415)	(200)
Obciążenie podatkowe	-	-
Strata za okres	(415)	(200)
Całkowita strata ogółem za okres	(415)	(200)

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

20. ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 31 marca 2019 r.

	31 marca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 marca 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych	125 433	125 433	93 680
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	62	58	86
	125 495	125 491	93 766
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	82	82	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15	278	139
	97	360	139
AKTYWA OGÓŁEM	125 592	125 851	93 905
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	(4 176)	(4 162)	(3 722)
	(4 176)	(4 162)	(3 722)
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(11 423)	(11 281)	(7 825)
	(11 423)	(11 281)	(7 825)
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(15 599)	(15 443)	(11 547)
AKTYWA NETTO	109 993	110 408	82 358
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817
Niepokryta strata	(91 092)	(90 677)	(118 727)
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	109 993	110 408	82 358

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

20. ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Na dzień 31 marca 2019 r.

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r. (niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	6 268	194 817	(90 677)	110 408
Całkowita strata ogółem za okres	-	-	(415)	(415)
Na dzień 31 marca 2018 r.	6 268	194 817	(91 092)	109 993

Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	6 268	194 817	(118 527)	82 558
Całkowite dochody ogółem za rok	-	-	27 850	27 850
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	6 268	194 817	(90 677)	110 408

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r. (niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	6 268	194 817	(118 527)	82 558
Całkowita strata ogółem za okres	-	-	(200)	(200)
Na dzień 31 marca 2017 r.	6 268	194 817	(118 727)	82 358

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2019 r.

20. ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r.

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Strata za okres	(415)	(200)
Korekty:		
Koszty finansowe	14	13
Przychody finansowe	-	(1)
	(401)	(188)
Zmiana stanu kapitału obrotowego		
Zmniejszenie/ (zwiększenie) stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	7
Zwiększenie / (Zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	142	112
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(259)	(69)
Działalność inwestycyjna		
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	(4)	(5)
Splata należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	-	100
Wkład pieniężny wniesiony do podmiotu zależnego	-	(3 750)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(4)	(3 655)
Działalność finansowa		
Pożyczka od akcjonariusza większościowego	-	3 750
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	3 750
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych	(263)	26
Wpływ różnic kursowych	-	-
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu	(263)	26
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	278	113
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	15	139
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	15	139
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
	15	139