

ATLAS ESTATES LIMITED
SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA TRZECI KWARTAŁ 2013 R.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Spis treści

Strona

3	Wybrane dane finansowe
4	List Przewodniczącego Rady Dyrektorów
7	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
17	Opis portfela nieruchomości
19	Śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa
25	Wybrane noty do śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej

ATLAS ESTATES LIMITED

Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
	Przychody	23 928	8 514	33 650
Zysk brutto ze sprzedaży	8 772	3 012	11 766	3 589
Zwiększenie/ (zmniejszenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych	4 553	-	(8 412)	(342)
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	6 535	1 510	(1 921)	1 325
Zysk brutto	466	3 191	1 783	3 970
Zysk/ (strata) za okres	137	3 177	(1 961)	3 354
Zysk przypisany/ (strata przypisana) akcjonariuszom Jednostki Dominującej	137	3 177	(1 885)	3 371
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	20 967	12 909	10 405	2 486
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 013)	(475)	(323)	(278)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(15 144)	(4 603)	(9 161)	(3 493)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych netto	4 303	8 042	2 069	(551)
Aktywa obrotowe	93 627	93 627	79 386	79 386
Aktywa trwałe	235 626	235 626	259 622	259 622
Aktywa ogółem	329 953	329 953	340 408	340 408
Zobowiązania krótkoterminowe	(171 142)	(171 142)	(85 514)	(85 514)
Zobowiązania długoterminowe	(85 231)	(85 231)	(158 053)	(158 053)
Zobowiązania ogółem	(256 373)	(256 373)	(243 567)	(243 567)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	73 580	73 580	96 841	96 841
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	73 580	73 580	96 320	96 320
Liczba akcji wyemitowanych	46 852 014	46 852 014	46 852 014	46 852 014
Zysk podstawowy/ (strata podstawowa) na akcję (w eurocentach)	0,3	6,8	(4,0)	7,2
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	1,6	1,6	2,1	2,1

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

ATLAS ESTATES LIMITED

List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze,

Z przyjemnością przedstawiam niebadane wyniki finansowe Atlas Estates Limited („Atlas” lub „Spółka”) i jej podmiotów zależnych (łącznie „Grupa”) za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2013 r.

Biorąc pod uwagę warunki panujące obecnie na rynkach finansowych, priorytetem jest poprawa płynności i uzyskanie dostępu do kapitału. Osiągnięcie obu tych celów ma szczególne znaczenie dla Grupy, ponieważ stanowi podstawę działań podejmowanych w celu ukończenia obecnie realizowanych inwestycji, a jednocześnie sprzyja rozwojowi prowadzonej działalności. Zgodnie z aktualnymi przewidywaniami, dostęp do kapitału pozostanie kluczowym wyzwaniem dla spółek Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości.

Inwestycje realizowane obecnie przez Grupę w Warszawie (*Apartamenty przy Krasińskiego*, *Concept House* i *Capital Art Apartments III & IV*) znakomicie wychodzą naprzeciw utrzymującemu się popytowi na wysokiej jakości powierzchnię mieszkaniową, o czym świadczy wysoki poziom przedsprzedaży (zob. Raport Zarządzającego Nieruchomościami, str. 12). W kwietniu i lipcu 2013 r. Grupa z powodzeniem ukończyła budowę dwóch wspomnianych wyżej inwestycji (odpowiednio, *Concept House* i *Apartamenty przy Krasińskiego*). Zgodnie z oczekiwaniami Spółki, przychody z tytułu umów przedsprzedaży związanych z zakończonymi inwestycjami zostaną zrealizowane w IV kwartale 2013 r.

Wykazane wyniki

Na 30 września 2013 r. Grupa odnotowała podstawową wartość aktywów netto na poziomie 73,6 mln EUR.

Podstawowa wartość aktywów netto ukształtowała się na poziomie zbliżonym do poziomu z 31 grudnia 2012 r., co wynikało w głównej mierze z następujących zmian:

- umorzenia kredytu bankowego w wysokości 2,4 mln EUR. W pierwszym kwartale 2013 r. Grupa zawarła porozumienie z bankiem finansującym nieruchomość Grupy w Bułgarii, na podstawie którego uzyskała umorzenie w wysokości 2,4 mln EUR od jednorazowej spłaty wymagalnego kredytu bankowego;
- skompensowanego spadkiem wartości rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych o 3,3 mln EUR, na który złożyło się przede wszystkim zmniejszenie pozycji różnice kursowe o 6,0 mln EUR, odpis z tytułu utraty wartości w kwocie 2,9 mln EUR oraz wzrost wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 4,5 mln EUR.

Podstawowa wartość aktywów netto Spółki zmniejszyła się o 23,2 mln EUR z kwoty 96,8 mln EUR wykazanej na 30 września 2012 r. Spadek ten wynikał głównie z niższej o 9,6 mln EUR wyceny nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny hoteli niższej o 12,3 mln EUR (rzeczowe aktywa trwałe).

Dla kierownictwa istotnym wyzwaniem jest odpowiednie zarządzanie kapitałem obrotowym. W ciągu ostatniego roku odnotowano gwałtowne pogorszenie sytuacji w zakresie kapitału obrotowego z poziomu (6,1 mln EUR) na 30 września 2012 r. do (78,3 mln EUR) na 31 grudnia 2012 r. i (77,5 mln EUR) na 30 września 2013 r. Ta niekorzystna zmiana była głównie spowodowana reklasyfikacją dwóch kredytów bankowych na łączną kwotę 65,3 mln EUR z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych w związku z wystąpieniem przypadku naruszenia warunków tych kredytów. Należy jednak podkreślić, że 15 października 2013 r. Spółka podpisała aneksy do istniejących umów kredytów bankowych, przedłużające terminy ich spłaty (więcej informacji na ten temat można znaleźć na str. 10). Po przedłużeniu terminu spłaty kredyty te zostaną ponownie przeniesione do zobowiązań długoterminowych, co pozytywnie wpłynie na saldo kapitału obrotowego Grupy.

Na poziomie operacyjnym Grupa wykazała wzrost marży brutto na sprzedaży z 35% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2012 r. do 37% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2013 r., przede wszystkim w następstwie ograniczenia działalności Spółki w segmencie mieszkaniowym. Wynajem nieruchomości i działalność hotelarska pozwalają realizować wyższe marże w porównaniu z segmentem mieszkaniowym (zob. str. 26 i 27).

W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2013 r. zysk po opodatkowaniu wyniósł 0,1 mln EUR, w porównaniu do straty w wysokości 2,0 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku. Powyższa zmiana jest wynikiem następujących zdarzeń:

- wzrostu wartości nieruchomości o 13,0 mln EUR,
- wzrostu przychodów z działalności finansowej o 4,4 mln EUR, głównie w wyniku obniżenia marży od kilku kredytów oraz umorzenia kredytu bankowego, częściowo skompensowanego

ATLAS ESTATES LIMITED

- spadkiem salda różnic kursowych o 14,2 mln EUR, z dodatniego poziomu 9,4 mln EUR w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2012 r. do poziomu ujemnego w kwocie 4,8 mln EUR w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2013 r.

Zyski i straty z tytułu różnic kursowych wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w większości stanowią niezrealizowane różnice kursowe na kredytach bankowych. Z całkowitej kwoty strat z tytułu różnic kursowych w wysokości 4,8 mln EUR wykazanych za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2013 r., kwota 4,0 mln EUR przypadła na niezrealizowane straty kursowe na denominowanych w euro kredytach bankowych zaciągniętych przez polskie i węgierskie spółki zależne. Straty z tytułu różnic kursowych wynikały z osłabienia złotego i forinta względem euro w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2013 r.

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 wymogi w zakresie finansowania działalności Grupy.

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2013 r. została ponownie sporządzona przy założeniu kontynuacji działalności, o czym mowa w notcie 1.

Polityka inwestycyjna i strategia

Atlas inwestuje głównie w Polsce, budując portfel nieruchomości o zróżnicowanym charakterze. 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 joint ventures), a ich przedmiotem są nieruchomości mieszkaniowe, przemysłowe, handlowe, biurowe i wypoczynkowe. Działalność ta ma na celu 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 75% łącznej wartości udziałów w aktywach generujących dochód w portfelu nieruchomości.

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2013 r. wartość aktywów netto na akcję wykazana w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) wyniosła 1,6 EUR na akcję i nie uległa zmianie w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2012 r. W porównaniu do stanu na 30 września 2012 r. (2,1 EUR na akcję) wartość aktywów netto na akcję uległa obniżeniu o 24%.

Ostatnia wycena portfela nieruchomości została przeprowadzona na 30 czerwca 2013 r. Wycena została dokonana częściowo przez rzeczoznawców zewnętrznych, a częściowo wewnętrznie przez Zarządzającego Nieruchomościami. Na 30 czerwca 2013 r. spółka Jones Lang LaSalle działała w roli niezależnego rzeczoznawcy zewnętrznego.

Zmiana wartości posiadanych gruntów pod inwestycje powyżej ich wartości księgowej bazującej na cenie nabycia odzwierciedla wartość ukrytą projektu, która znacznie przewyższa wartość księgową. Grunty wyceniane są metodą pozostałościową i porównawczą. Zysk jest wykazywany po zakończeniu inwestycji oraz przeniesieniu zasadniczo całego ryzyka i korzyści związanych z własnością lokalu lub nieruchomości na klienta.

ATLAS ESTATES LIMITED

Ład korporacyjny

Atlas zapewnia, aby Grupa przestrzegała odpowiednich zasad ładu korporacyjnego i posiadała silną strukturę organizacyjną, co w obecnej sytuacji gospodarczej nabiera szczególnego znaczenia, ponieważ istnieje wyraźny związek pomiędzy stosowaniem wysokiej jakości standardów ładu korporacyjnego i tworzeniem wartości dla akcjonariuszy. Sposób przestrzegania przez Atlas standardów ładu korporacyjnego przedstawiono w rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2012 r.

Czynniki ryzyka i niepewności

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Spółki. Podstawowe ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy w pozostałej części 2013 roku omówiono w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami na str. 15-16.

Perspektywy

Zamiarem Spółki jest dalsze inwestowanie zasobów w aktywa generujące dochód oraz koncentrowanie na nich uwagi kierownictwa, celem podniesienia stopnia ich wykorzystania przez najemców oraz uzyskania lepszych przepływów pieniężnych.

Ze względu na ożywienie gospodarcze w Polsce, Spółka dąży również do intensyfikacji działań sprzedażowych w odniesieniu do kilku inwestycji mieszkaniowych w Warszawie, o czym mowa w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami.

Andrew Fox
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW
14 listopada 2013 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki operacyjne za dziewięć miesięcy i trzy miesiące zakończone 30 września 2013 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 30 września 2013 r. Spółka utrzymywała w portfelu dwadzieścia jeden nieruchomości, w tym jedenaście nieruchomości inwestycyjnych (z czego osiem nieruchomości generuje dochód, dwie utrzymywane są w celu uzyskania wzrostu wartości, a jedna przeznaczona jest do sprzedaży), dwa hotele i osiem nieruchomości deweloperskich.

Rynek nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej może długo czekać na ożywienie. Zanim nastąpił światowy kryzys finansowy, inwestorzy postrzegali poszczególne kraje Europy Środkowo-Wschodniej jako jeden region, przez co zmniejszały się zauważane przez nich różnice pomiędzy rynkami inwestycyjnymi poszczególnych krajów. W odpowiedzi na kryzys, dokonując ponownej oceny ryzyka, inwestorzy coraz częściej osobno analizują poszczególne kraje i ich gospodarki. Ta tendencja w połączeniu z poszukiwaniem ofert dobrej jakości skutkowało powstaniem zróżnicowanego obrazu regionu, choć warunki rynkowe panujące od 2009 r. są zasadniczo trudne dla wszystkich.

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 79% jej portfela. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich: wzrost PKB w 2012 r. wyniósł 2,0% (prognozowany wzrost PKB w 2013 r. – 1,3%). W minionych latach notowano znaczne wzrosty cen nieruchomości. Trend ten uległ odwróceniu w 2009 r., kiedy to odnotowano znaczący spadek wartości aktywów. W okresie 2010 r. – czerwiec 2013 r. obserwowaliśmy stabilizację cen w okolicach dolnego pułapu wycen.

Hotel Hilton w Warszawie

Hotel Hilton, wzniesiony w warszawskiej dzielnicy Wola, jest flagowym aktywem Grupy. W 2013 r. wyniki działalności hotelu uległy nieznaczniemu pogorszeniu w stosunku do poprzedniego roku głównie dlatego, że 2012 r. był dla niego rokiem rekordowym dzięki mistrzostwom Europy w piłce nożnej EURO 2012, które odbywały się między innymi w Warszawie.

Platinum Towers

Budowa inwestycji została zakończona. Do tej pory sprzedano (w tym w przedsprzedaży) 392 apartamenty i apartamenty typu penthouse. Do sprzedaży pozostają 4 lokale typu penthouse. Inwestycja ta, sąsiadująca z Hotelem Hilton, jest unikatowym przedsięwzięciem w mieście. W planach jest również budowa na działce sąsiadującej wieżowca wielofunkcyjnego (o przeznaczeniu mieszkalno-biurowym), co zwiększy atrakcyjność kompleksu.

Capital Art Apartments

Projekt Capital Art Apartments w Warszawie stanowi kolejną inwestycję w warszawskiej dzielnicy Wola, w pobliżu centrum miasta. W ramach rozplanowanej na cztery etapy inwestycji, powstaną w sumie 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe.

Pierwszy i drugi etap inwestycji zostały ukończone. Spółka sprzedała dotychczas wszystkie 219 lokali powstałe w pierwszym etapie oraz 294 z 300 apartamentów wybudowanych w drugim etapie. Budowę trzeciego etapu, obejmującego 189 apartamentów, rozpoczęto w IV kwartale 2012 r. Do 30 września 2013 r., w przedsprzedaży nabywców znalazło 81 lokali. Rozpoczęcie prac budowlanych w ramach czwartego etapu, w którym powstanie 76 apartamentów, nastąpiło w III kwartale 2013 r.

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.

ATLAS ESTATES LIMITED

Prace budowlane zostały zakończone. Do 30 września 2013 r., w przedsprzedaży nabywców znalazły 104 apartamenty.

Apartamenty przy Krasińskiego

Apartamenty przy Krasińskiego to projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu. Inwestycja ta wzbogaci stolicę o 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami, w tym lokalami handlowo-usługowymi.

Prace budowlane zakończono w lipcu 2013 r. Do 30 września 2013 r. w przedsprzedaży nabywców znalazły 243 apartamenty.

Pozostałe nieruchomości w Polsce

Grupa posiada również dwie nieruchomości inwestycyjne na terenie Polski.

Millennium Plaza to budynek o powierzchni 32 700 m² przeznaczony pod biura oraz działalność handlową i usługową, zlokalizowany w centrum Warszawy. W ostatnich latach poziom wykorzystania lokali w budynku wzrastał i według stanu na wrzesień 2012 r. wynosił 91%. Następnie gwałtownie spadł – do 68% w grudniu 2012 r. ze względu na utratę głównego najemcy. Przewiduje się, że poziom wykorzystania lokali będzie się stopniowo zwiększać i z czasem osiągnie notowane wcześniej wartości.

Sadowa to zlokalizowany w Gdańsku budynek biurowy o powierzchni 6 550 m². W trakcie roku poziom wykorzystania powierzchni wzrósł z 92% na 31 grudnia 2012 r. do 100% na 30 września 2013 r.

Ponadto Grupa posiada w swoim portfelu cenne działki gruntu w Warszawie i Gdańsku.

Węgry

Na Węgrzech Grupa posiada siedem nieruchomości – wszystkie znajdują się w Budapeszcie. Pięć z nich stanowią aktywa generujące dochód. Jedna z nieruchomości – budynek biurowy Moszkva – została zaklasyfikowana jako aktywa przeznaczone do sprzedaży (zob. nota 15 w kwartalnej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej).

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 2012 r. odnotowano spadek wzrostu PKB o 1,7% (oczekiwany poziom wzrostu PKB w 2013 r. to 0,2%).

Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel Golden Tulip i dwa znaczne banki gruntów. W 2012 r. PKB Rumunii wzrósł o 0,7% (w 2013 r. gospodarka tego kraju ma zwiększyć się o 2,0%). Pomimo trudnych warunków prowadzenia działalności, poziom obłożenia w hotelu Golden Tulip nieznacznie wzrósł i w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2013 r. wyniósł 60% (59% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2012 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 mają podstawowe znaczenie dla uniknięcia zbyt dużej 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 i metody wyceny

Ostatnia wycena portfela nieruchomości została przeprowadzona na 30 czerwca 2013 r. Wycena została dokonana częściowo przez rzeczoznawców zewnętrznych, a częściowo wewnętrznie przez Zarządzającego Nieruchomościami. Na 30 czerwca 2013 r. wycena dokonana przez firmę Jones Lang LaSalle, działającą w roli rzeczoznawcy zewnętrznego, objęła 71% całego portfela nieruchomości Spółki (w ujęciu wartościowym).

Wartość kredytów

Według stanu na 30 września 2013 r., wartość kredytów bankowych Spółki wyniosła 192 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 206 mln EUR; 30 września 2012 r.: 206 mln EUR).

Z uwagi na fakt, że wycena nieruchomości dokonywana jest co pół roku, w tabeli poniżej kolumna „Wartość kredytów” przedstawia dane dotyczące salda kredytów na dzień 30 września 2013 r. (oraz na 30 czerwca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.), natomiast kolumna „Wartość nieruchomości” – dane dotyczące wartości rynkowej na dzień 30 czerwca 2013 r. (oraz na 30 czerwca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów i wartości nieruchomości, a także wskaźniki wartości kredytu do wartości zabezpieczenia.

	Wartość kredytów			Wartość nieruchomości			Wartość kredytów			Wartość nieruchomości		
	Wartość		Wskaźnik	Wartość		Wskaźnik	Wartość		Wskaźnik	Wartość		Wskaźnik
	do	zabezpie-	do	do	zabezpie-	do	do	zabezpie-	do	zabezpie-	do	
	30 września 2013 r.	30 września 2013 r.	30 września 2013 r.	30 czerwca 2013 r.	30 czerwca 2013 r.	30 czerwca 2013 r.	31 grudnia 2012 r.	31 grudnia 2012 r.	31 grudnia 2012 r.	31 grudnia 2012 r.	31 grudnia 2012 r.	
	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	w mln EUR	w mln EUR	%	
Nieruchomości inwestycyjne	113	141	80%	109	134	81%	115	137	84%			
Hotele	59	89	66%	60	89	67%	61	94	65%			
Nieruchomości deweloperskie w trakcie budowy	3	21	14%	9	58	15%	13	55	24%			
Pozostałe nieruchomości deweloperskie	17	18	94%	17	18	94%	17	18	94%			
Ogółem	192	269	71%	195	299	65%	206	304	68%			

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 30 września 2013 r., 31 grudnia 2012 r. i 30 września 2012 r. ze względu na sposób traktowania (zgodnie z MSSF) nieruchomości gruntowych posiadanych w leasingu operacyjnym i nieruchomości deweloperskich.

W 2013 r. poziom wskaźnika LTV dla nieruchomości inwestycyjnych uległ poprawie w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2012 r. dzięki pozyskaniu nowego finansowania dla inwestycji *Galeria Platinum Towers* (zob. str. 10).

W analizowanych okresach odnotowano poprawę wskaźnika LTV dla nieruchomości deweloperskich w budowie, spowodowaną spłatą kredytu udzielonego na potrzeby projektu *Apartamenty przy Krasińskiego*.

Na 30 września 2013 r. wskaźniki LTV dla hoteli i pozostałych nieruchomości deweloperskich kształtowały się, odpowiednio, na poziomie 66% i 94%, czyli nie zmieniły się istotnie w stosunku do stanu na 30 czerwca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy; zadłużenie netto to łączne zadłużenie w bankach pomniejszone o wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów) wyniosła 70%. Wskaźniki dźwigni finansowej pozostały na poziomie zbliżonym do odnotowanego na 30 czerwca 2013 r. (73%) i 31 grudnia 2012 r. (72%).

Finansowanie dłużne

Nowe kredyty

2 września 2013 r. Grupa pozyskała finansowanie dla projektu *Galeria Platinum Towers* w Warszawie. Wartość kredytu to 4,3 mln EUR, a termin spłaty przypada 30 czerwca 2018 r. Kredyt ten zaciągnięto w celu refinansowania kredytu udzielonego na potrzeby projektu *Platinum Towers*.

Aktualna sytuacja

Grupa posiada cztery kredyty, które w okresie od lutego 2010 r. zostały objęte umową o wspólnym zabezpieczeniu. Według stanu na 30 września 2013 r., 30 czerwca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r. kredyty te wykazano jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie. Są to:

1. kredyt na kwotę 61,2 mln EUR (30 czerwca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.: 61,4 mln EUR) zabezpieczony na budynku Millennium Plaza w Warszawie, z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2016 r.;
2. kredyt na kwotę 3,9 mln EUR (30 czerwca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.: 3,9 mln EUR) zabezpieczony na Ligetvaros Centre w Budapeszcie, z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2021 r.;
3. kredyt na kwotę 12,3 mln EUR (30 czerwca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.: 12,9 mln EUR) zabezpieczony na nieruchomości gruntowej Voluntari w Bukareszcie, z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2012 r.;
4. kredyt na kwotę 13,5 mln EUR (30 czerwca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.: 13,5 mln EUR) zabezpieczony na nieruchomości gruntowej Solaris w Bukareszcie, z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2012 r..

Kredyty zabezpieczone na nieruchomościach Voluntari i Solaris w łącznej wysokości 25,8 mln EUR (30 czerwca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.: 26,4 mln EUR) z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2012 r. nie zostały spłacone, w wyniku czego pozostałe kredyty (Millenium i Ligetvaros) w łącznej kwocie 65,3 mln EUR (30 czerwca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.: 65,3 mln EUR) należało przenieść z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych na skutek naruszenia postanowień umowy o wspólnym zabezpieczeniu. 15 października 2013 r. Spółka podpisała zmiany do istniejących umów kredytów bankowych, przedłużając terminy spłaty kredytów udzielonych w Rumunii (Voluntari i Solaris) do 31 grudnia 2015 r. Od 15 października 2013 r. spełnione są warunki wszystkich powyższych kredytów w łącznej kwocie 90,9 mln EUR i kredyty te są ujmowane jako zobowiązania długoterminowe.

W śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2013 r. dodatkowo jeden kredyt, na łączną kwotę 14,4 mln EUR, został przeniesiony w skonsolidowanym bilansie z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych (do pozycji "Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie") ze względu na naruszenie zobowiązań umownych lub niezapłacenie w terminie kwot należnych z tytułu tego kredytu. Spółka prowadzi z bankiem finansującym rozmowy na temat restrukturyzacji tego kredytu.

Ponadto istnieją trzy kredyty, w kwocie 13,8 mln EUR, które zostały zaklasyfikowane jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie. Aktualnie prowadzone są negocjacje z bankami w sprawie warunków refinansowania kredytów dotyczących następujących nieruchomości:

- o Platinum Towers (0,4 mln EUR) i Kokoszki (9,9 mln EUR) – Spółka podpisała aneksy do istniejących umów kredytu bankowego; aneksy wydłużają okres kredytowania do 31 maja 2013 r. Trwają negocjacje dotyczące dalszego przedłużenia okresów kredytowania.

Omówienie wyników operacyjnych

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Przegląd za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2013 r.

	Wynajem nierucho- mości	Nierucho- mości dewelo- perskie	Działalność hotelarska	Pozostałe waluty	Dziewięć miesięcy zakończo- nych 30 września 2013 r.	Dziewięć miesięcy zakończo- nych 30 września 2012 r.
	w mln EUR	w mln EUR	w mln EUR	w mln EUR	w mln EUR	w mln EUR
Przychody	9,4	1,4	13,1	-	23,9	33,6
Koszty operacyjne	(4,5)	(2,1)	(8,5)	-	(15,1)	(21,9)
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży	4,9	(0,7)	4,6	-	8,8	11,7
Koszty administracyjne	(0,8)	(0,5)	(2,3)	(1,6)	(5,2)	(5,2)
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	4,1	(1,2)	2,3	(1,6)	3,6	6,5
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (%)	52%	n.d.	35%	n.d.	37%	35%
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne (%)	44%	n.d.	18%	n.d.	15%	19%

	Wynajem nierucho- mości	Nierucho- mości dewelo- perskie	Działalność hotelarska	Pozostałe waluty	Trzy miesiące zakończone 30 września 2013 r.	Trzy miesiące zakończone 30 września 2012 r.
	w mln EUR	w mln EUR	w mln EUR	w mln EUR	w mln EUR	w mln EUR
Przychody	3,2	1,1	4,2	-	8,5	9,4
Koszty operacyjne	(1,5)	(1,3)	(2,7)	-	(5,5)	(5,8)
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży	1,7	(0,2)	1,5	-	3,0	3,6
Koszty administracyjne	(0,3)	(0,1)	(0,8)	(0,5)	(1,7)	(1,9)
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	1,4	(0,3)	0,7	(0,5)	1,3	1,7
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (%)	53%	n.d.	36%	n.d.	35%	39%
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne (%)	44%	n.d.	17%	n.d.	15%	18%

ATLAS ESTATES LIMITED

Przychody

Łączne przychody za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2013 r. wyniosły 23,9 mln EUR, w porównaniu z 33,6 mln EUR za dziewięć miesięcy zakończony 30 września 2012 r. Głównymi źródłami przychodów Grupy są przychody związane z działalnością hotelarską, przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych budowanych przez Grupę 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.

Nieruchomości deweloperskie

	Dziewięć miesięcy zakończony 30 września 2013 r. w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończony 30 września 2012 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2013 r./2012 r. mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych mln EUR	Zmiana operacyjna 2013 r./2012 r. mln EUR
Przychody	1,4	7,6	(6,2)	-	(6,2)
Koszty operacyjne	(2,1)	(7,9)	5,8	-	5,8
Strata brutto ze sprzedaży	(0,7)	(0,3)	(0,4)	-	(0,4)
Koszty administracyjne	(0,5)	(0,3)	(0,2)	-	(0,2)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	(1,2)	(0,6)	(0,6)	-	(0,6)

Rozpoznanie przychodu ze sprzedaży lokali mieszkaniowych wybudowanych przez Grupę następuje dopiero z chwilą przekazania apartamentu nowemu właścicielowi i podpisania aktu notarialnego, co wiąże się z otrzymaniem przez Grupę jego pełnej ceny. Przekazanie apartamentu oznacza przeniesienie na nowego właściciela ryzyka gospodarczego oraz korzyści ekonomicznych i zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę następuje wówczas rozpoznanie w rachunku zysków i strat przychodów oraz odpowiednich kosztów związanych ze sprzedażą mieszkań. Należy zwrócić uwagę, że w odniesieniu do inwestycji *Concept House*, *Apartamenty przy Krasieńskiego* i *Capital Art Apartments III*, w rachunku zysków i strat nie rozpoznano żadnych przychodów ze sprzedaży ani związanych z nimi kosztów ponieważ powyższe warunki nie zostały jeszcze spełnione.

Zwiększenie straty brutto ze sprzedaży odnotowane w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2013 r. w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego wynikało przede wszystkim z faktu, że w 2013 r. w ramach inwestycji *Platinum Towers* i *Capital Art Apartments II* do użytkowania przekazano mniejszą liczbę lokali. Zgodnie z poniższą tabelą, według stanu na 30 września 2013 r. w przedsprzedaży nabywców znalazło 347 apartamentów w ramach inwestycji *Concept House* i *Apartamenty przy Krasieńskiego*. Sfinalizowanie większości umów przewidywane jest w IV kwartale 2013 r.

Sprzedaż apartamentów w inwestycjach deweloperskich w Warszawie

	Capital Art Apartments etap 1	Capital Art Apartments etap 2	Capital Art Apartments etap 3	Platinum Towers	Concept House	Apartamenty przy Krasieńskiego
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	189	396	160	303
Liczba apartamentów, które znalazły nabywców w przedsprzedaży	219	294	81	392	104	243
Sprzedaż zakończona w latach 2008-2012	216	287	-	388	-	-
Sprzedaż zakończona w 2013 r.	-	4	-	1	-	-
Sprzedaż zakończona łącznie	216	291	-	389	-	-
Przedsprzedaż 2013 r.	3	3	81	3	104	243

ATLAS ESTATES LIMITED

Wynajem nieruchomości

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2012 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2013 r./2012 r. mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych mln EUR	Zmiana operacyjna 2013 r./2012 r. mln EUR
Przychody	9,4	10,5	(1,1)	-	(1,1)
Koszty operacyjne	(4,5)	(4,7)	0,2	-	0,2
Zysk brutto ze sprzedaży	4,9	5,8	(0,9)	-	(0,9)
Koszty administracyjne	(0,8)	(0,8)	-	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	4,1	5,0	(0,9)	-	(0,9)

W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2013 r. marża brutto realizowana w segmencie wynajmu nieruchomości była niższa niż w analogicznym okresie roku poprzedniego, głównie w wyniku niskiego poziomu wykorzystania powierzchni w obiekcie Millennium w 2013 r.

Hotele

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2012 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2013 r./2012 r. mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych mln EUR	Zmiana operacyjna 2013 r./2012 r. mln EUR
Przychody	13,1	15,5	(2,4)	-	(2,4)
Koszty operacyjne	(8,5)	(9,3)	0,8	-	0,8
Zysk brutto ze sprzedaży	4,6	6,2	(1,6)	-	(1,6)
Koszty administracyjne	(2,3)	(2,1)	(0,2)	-	(0,2)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	2,3	4,1	(1,8)	-	(1,8)

Do znakomitego wyniku hotelu Hilton w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2012 r. przyczyniły się mistrzostwa Europy w piłce nożnej EURO 2012, które miały miejsce w Warszawie w czerwcu 2012 r. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2013 r. przychody z działalności hotelarskiej uległy spadkowi głównie ze względu na spadek średniej stawki za pokój i dochodów z organizacji imprez.

Koszty operacyjne

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2013 r. koszty operacyjne wyniosły 15,2 mln EUR, w porównaniu z 21,9 mln EUR w analogicznym okresie roku poprzedniego. Z ogólnej kwoty spadku kosztów operacyjnych, 5,4 mln EUR wynikało głównie z mniejszej liczby przekazanych do użytkowania apartamentów w ramach inwestycji *Platinum Towers* i *Capital Art Apartments* (30 września 2013 r.: 4 apartamenty, 30 września 2012 r.: 37 apartamentów).

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują pozycje, które nie są bezpośrednio związane z bieżącą działalnością Grupy. Pozostałe przychody i koszty obejmują przychody i koszty związane z pozycjami refakturowanymi na wykonawców i innych dostawców oraz inne podobne pozycje.

Wzrost pozostałych przychodów operacyjnych o 0,9 mln EUR, z poziomu 0,7 mln EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2012 r. do 1,6 mln EUR według stanu na 30 września 2013 r., wynika głównie ze zwrotu podatku VAT w kwocie 0,6 mln EUR, który w poprzednich latach wykazano jako koszt.

Wzrost pozostałych kosztów operacyjnych o 2,4 mln EUR, z poziomu 0,8 mln EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2012 r. do 3,2 mln EUR według stanu na 30 września 2013 r., jest głównie spowodowany wykazaniem w 2013 r. odpisów aktualizujących wartość rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 2,9 mln EUR. Odpisy te są związane z niższą o 1,3 mln EUR najnowszą wyceną hotelu w Rumunii oraz spisaniem środków trwałych w kwocie 1,6 mln EUR (związanych z likwidowaną spółką zależną).

ATLAS ESTATES LIMITED

Zmiany wyceny nieruchomości

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2013 r. wartość portfela nieruchomości inwestycyjnych zwiększyła się jedynie o 1,5 mln EUR (w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2012 r. odnotowano spadek o 2,0 mln EUR). Na 30 września 2013 r. znalazło to głównie odzwierciedlenie w pozycji „Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych” o wartości 4,5 mln EUR, ujętej w rachunku zysków i strat, częściowo zniwelowanej spadkiem o 3,7 mln EUR w pozycji bilansowej „Pozostałe kapitały rezerwowe (korekty kursowe)”. Na 30 września 2012 r. znalazło to odzwierciedlenie w pozycji „Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych” o wartości 8,4 mln EUR, ujętej w rachunku zysków i strat, częściowo zniwelowanej wzrostem o 10,0 mln EUR w pozycji bilansowej „Pozostałe kapitały rezerwowe (korekty kursowe)”.

Chociaż wartość rynkowa nieruchomości inwestycyjnych wyrażona w euro uległa nieznacznej zmianie, zmiana ujęta w rachunku zysków i strat była znaczna, ponieważ lokalne waluty uległy osłabieniu względem euro w pierwszym półroczu 2013 r., a w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2012 r. waluty te uległy umocnieniu względem euro.

Przychody i koszty finansowe

W rachunku zysków i strat za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2013 r. wykazano koszty finansowe w wysokości 4,3 mln EUR, w porównaniu z 5,9 mln EUR w analogicznym okresie 2012 r. Na koszty tełożyły się głównie odsetki od kredytów bankowych i inne opłaty bankowe związane z kredytami. Spadek ten wynika głównie ze spadku marży od kredytów zabezpieczonych na nieruchomościach w Rumunii oraz oprocentowania powiązanego ze stopą EURIBOR w ramach kilku kredytów.

Przychody finansowe zwiększyły się o 2,8 mln EUR, głównie na skutek umorzenia kredytu bankowego na kwotę 2,4 mln EUR. W pierwszym kwartale 2013 r. Grupa zawarła porozumienie z bankiem finansującym nieruchomość w Bułgarii, na podstawie którego uzyskała umorzenie w wysokości 2,4 mln EUR od jednorazowej spłaty wymagalnego kredytu bankowego.

Kursy walut obcych

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2013 r. Grupa wykazała straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 4,8 mln EUR wobec zysku w kwocie 9,4 mln EUR za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 r. Z całkowitej kwoty strat z tytułu różnic kursowych w wysokości 4,8 mln EUR wykazanych w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2013 r., kwota 4,0 mln EUR przypadła na niezrealizowane straty kursowe na denominowanych w euro kredytach bankowych zaciągniętych przez polskie i węgierskie spółki zależne. Straty z tytułu różnic kursowych wynikały z osłabienia złotego i forinta względem euro w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2013 r.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie kursów (średnich i na koniec okresu) walut poszczególnych krajów wobec waluty sprawozdawczej, zastosowanych przy sporządzeniu sprawozdania finansowego.

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs na koniec okresu				
30 września 2013 r.	4,2163	298,48	4,4604	1,95583
31 grudnia 2012 r.	4,0882	291,29	4,4287	1,95583
Zmiana w %	3,1%	2,5%	0,7%	0,0%
30 września 2012 r.	4,1138	283,71	4,5331	1,95583
Kurs średni				
1.1-30.09.2013	4,2017	296,70	4,4627	1,95583
Rok 2012 r.	4,1850	289,42	4,4895	1,95583
Zmiana w %	0,4%	2,5%	-0,6%	0,0%
1.1-30.09.2012	4,2093	291,36	4,5007	1,95583

Wartość aktywów netto

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

ATLAS ESTATES LIMITED

- 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 taki wzrost stanowi odwrócenie wcześniej rozpoznanego spadku wartości poniżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Bieżąca działalność

W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2013 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 na apartamenty będące 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 stałe 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

Kierownictwo zaobserwowało zmianę w podejściu kredytodawców do finansowania w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Zmiana ta uwidacznia się w ostrzejszych wymogach dotyczących zobowiązań umownych (na przykład obniżenie wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia), dążeniu do uzyskania wyższych marż bankowych, czy zwiększeniu poziomu wymaganej przedsprzedaży w ramach inwestycji deweloperskich. Kierownictwo Spółki uważa, że problem pozyskiwania finansowania stanowi potencjalny czynnik ryzyka w bieżącej działalności Spółki, w związku z czym przeznaczona znaczne zasoby na zarządzanie relacjami z przedstawicielami sektora bankowego i monitorowanie ryzyka w tym obszarze.

ATLAS ESTATES LIMITED

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

Waluty i kursy wymiany

Ekspozycja na ryzyko kursowe i ryzyko stóp procentowych 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. Odnotowano postępy w zakresie sprzedaży apartamentów w ramach kluczowych projektów deweloperskich w Warszawie (*Apartamenty przy Krasińskiego* i *Concept House*), *Capital Art Apartments* (etap drugi i trzeci) oraz *Platinum Towers*. W kwietniu i lipcu 2013 r. z powodzeniem zakończono budowę obiektów *Concept House* i *Apartamenty przy Krasińskiego*.

Reuven Havar
Dyrektor Generalny
Atlas Management Company Limited
14 listopada 2013 r.

Ziv Zviel
Dyrektor Finansowy

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, posiadający obszerną infrastrukturę konferencyjną. Klub fitness i spa Holmes Place, kasyno oraz sklepy zajmują powierzchnię 4 500 m ² . Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Platinum Towers	396 apartamentów w zespole dwóch wież mieszkalnych. Ta inwestycja mieszkaniowa została ukończona w III kwartale 2009 r. i obejmuje dwie wieże mieszkalne oraz piazzę. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Platinum Towers – biura	Nieruchomość gruntowa, której warunki zabudowy zezwalają na powstanie obiektu biurowego klasy A o 42 kondygnacjach.	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 IV kwartale 2008 r. i sprzedano wszystkie apartamenty. Realizację Etapu II inwestycji, obejmującego budowę 300 apartamentów, ukończono w 2009 r. Dotychczas sprzedano 294 apartamenty. Prace budowlane w ramach Etapu III i IV rozpoczęto odpowiednio w IV kwartale 2012 r. i III kwartale 2013 r. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Apartamenty przy Krasińskiego	Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę 303 mieszkań. Prace budowlane zakończono w lipcu 2013 r. Lokalizacja: dzielnica mieszkaniowa Warszawy.	100%
Millennium Tower	Nowoczesny obiekt o powierzchni 32 700 m ² w biznesowym centrum Warszawy (6 100 m ² powierzchni handlowej i 26 600 m ² powierzchni biurowej).	100%
Concept House	Działka o powierzchni 3 100 m ² , w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę nieruchomości mieszkaniowych o powierzchni 11 000 m ² . Prace budowlane zakończono w kwietniu 2013 r. Lokalizacja: dzielnica Mokotów, w bliskim sąsiedztwie biznesowego centrum Warszawy.	50%
Projekt Sadowa	Budynek biurowy o powierzchni 6 550 m ² i poziomie wykorzystania lokali wynoszącym 100%, położony w niedużej odległości od centrum Gdańska.	100%
Projekt Kokoszki, Gdańsk	Działka o powierzchni 431 591 m ² usytuowana na obrzeżach Gdańska, posiadająca decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę obiektów wielofunkcyjnych o powierzchni 125 000 m ² .	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.	100%
Metropol Office Centre	Budynek biurowy o powierzchni 7 600 m ² , położony w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica XIII).	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Atrium Homes	Inwestycja realizowana w dwóch etapach, w ramach której powstanie 456 apartamentów o powierzchni 22 000 m ² . Uzyskano pozwolenie na budowę w odniesieniu do pierwszego etapu, który przewiduje powstanie 235 apartamentów. Inwestycja zlokalizowana w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica XIII).	100%
Ligetvaros Centre	6 300 m ² powierzchni biurowo-handlowej. Uzyskano pozwolenie na budowę dodatkowych 6 400 m ² powierzchni. Obiekt zlokalizowany w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica VII).	100%
Varosliget Centre	Działka o powierzchni 12 000 m ² , zlokalizowana w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica VII). Uzyskano decyzję o warunkach zabudowy, zezwalającą na budowę obiektu wielofunkcyjnego o powierzchni brutto 31 000 m ² .	100%
Moszkva Square	600 m ² powierzchni biurowej i handlowej w dzielnicy Buda w Budapeszcie.	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

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	23 928	8 514	33 650	9 368	3
Koszty operacyjne	(15 156)	(5 502)	(21 884)	(5 779)	4
Zysk brutto ze sprzedaży	8 772	3 012	11 766	3 589	
<i>Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami</i>	<i>(1 095)</i>	<i>(366)</i>	<i>(1 458)</i>	<i>(491)</i>	
<i>Koszty administracyjne centralne</i>	<i>(317)</i>	<i>(87)</i>	<i>(409)</i>	<i>(126)</i>	
<i>Koszty związane z nieruchomościami</i>	<i>(3 806)</i>	<i>(1 246)</i>	<i>(3 310)</i>	<i>(1 301)</i>	
Koszty administracyjne	(5 218)	(1 699)	(5 177)	(1 918)	4
Pozostałe przychody operacyjne	1 599	198	734	140	5
Pozostałe koszty operacyjne	(3 171)	(1)	(832)	(144)	5
Zwiększenie/ (zmniejszenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych	4 553	-	(8 412)	(342)	10
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	6 535	1 510	(1 921)	1 325	
Przychody finansowe	2 999	115	245	9	
Koszty finansowe	(4 251)	(1 549)	(5 901)	(1 827)	
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	(4 817)	3 115	9 360	4 463	
Zysk brutto	466	3 191	1 783	3 970	
Obciążenie podatkowe	(329)	(14)	(3 744)	(616)	6
Zysk/ (strata) za okres	137	3 177	(1 961)	3 354	
Przypisana:					
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	137	3 177	(1 885)	3 371	
Udziały niekontrolujące	-	-	(76)	(17)	
	137	3 177	(1 961)	3 354	
Podstawowy zysk/ (strata) na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach)	0,3	6,8	(4,0)	7,2	8
Rozwodniony zysk/ (strata) na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	0,3	6,8	(4,0)	7,2	8

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zawarte na str. 25 do 49 stanowią część niniejszej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
ZYSK/ (STRATA) ZA OKRES	137	3 177	(1 961)	3 354
Inne całkowite dochody:				
Aktualizacja wartości budynków	1 943	51	4 936	170
Podatek odroczony z tytułu aktualizacji wartości budynków	-	-	9 388	325
Korekty kursowe	(2 390)	1 776	7 654	2 975
Podatek odroczony z tytułu korekt kursowych	176	(84)	(606)	(211)
Inne całkowite dochody za okres (bez podatku)	(271)	1 743	21 372	3 259
CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM ZA OKRES	(134)	4 920	19 411	6 613
Całkowite dochody ogółem przypisane:				
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(134)	4 920	19 487	6 630
Udziały niekontrolujące	-	-	(76)	(17)
	(134)	4 920	19 411	6 613

Noty zawarte na str. 25 do 49 stanowią część niniejszej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 30 września 2013 r.

	30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. (dane badane) w tys. EUR	30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Nota
AKTYWA					
Aktywa trwałe					
Wartości niematerialne i prawne	199	216	280	305	
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne	11 586	11 319	12 059	12 020	
Rzeczowe aktywa trwałe	80 761	79 109	85 547	95 324	9
Nieruchomości inwestycyjne	135 308	132 821	133 845	144 951	10
Pozostałe należności z tytułu pożyczek	3 362	3 347	3 318	3 294	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 410	4 143	4 231	3 728	
	235 626	230 955	239 280	259 622	
Aktywa obrotowe					
Zapasy	69 710	67 777	66 479	61 797	11
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 101	4 592	4 185	4 590	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18 816	10 774	14 513	12 999	12
	93 627	83 143	85 177	79 386	
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	700	700	700	1 400	15
	94 327	83 843	85 877	80 786	
AKTYWA OGÓLEM	329 953	314 798	325 157	340 408	
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(47 125)	(36 293)	(30 628)	(14,596)	
Kredyty bankowe	(123 635)	(129 349)	(132 497)	(70 532)	14
Pochodne instrumenty finansowe	(382)	(378)	(420)	(386)	
	(171 142)	(166 020)	(163 545)	(85 514)	
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami w grupach zbycia zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-	15
	(171 142)	(166 020)	(163 545)	(85 514)	
Zobowiązania długoterminowe					
Pozostałe zobowiązania	(9 189)	(7 516)	(6 826)	(14 374)	
Kredyty bankowe	(68 580)	(65 411)	(73 451)	(135 727)	14
Pochodne instrumenty finansowe	(949)	(1 034)	(1 364)	(1 450)	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6 513)	(6 157)	(6 257)	(6 502)	
	(85 231)	(80 118)	(87 898)	(158 053)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓLEM	(256,373)	(246 138)	(251 443)	(243 567)	
AKTYWA NETTO	73 580	68 660	73 714	96 841	

Noty zawarte na str. 25 do 49 stanowią część niniejszej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ 30 września 2013 r.

	30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. (dane badane) w tys. EUR	30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268	6 268
Kapitał z aktualizacji wyceny	16 960	16 909	15 017	24 134
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817	194 817
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	(9 023)	(10 715)	(6 809)	(6 725)
Niepokryta strata	(135 442)	(138 619)	(135 579)	(122 174)
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	73 580	68 660	73 714	96 320
Udziały niekontrolujące	-	-	-	521
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	73 580	68 660	73 714	96 841
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	€ 1,6	€ 1,5	€ 1,6	€ 2,1

Noty zawarte na str. 25 do 49 stanowią część niniejszej skonsolidowanej informacji finansowej. Skrócona skonsolidowana informacja finansowa przedstawiona na str. 19 do 49 została zatwierdzona przez Radę Dyrektorów 14 listopada 2013 r. i podpisana w jej imieniu przez:

Andrew Fox
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Mark Chasey
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

14 listopada 2013 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM 30 września 2013 r.

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. (dane niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR	Udziały niekontrolujące w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
Na 1 stycznia 2013 r.	6 268	203 025	(135 579)	73 714	-	73 714
Zysk za okres	-	-	137	137	-	137
Pozostałe całkowite dochody ogółem za okres	-	(271)	-	(271)	-	(271)
30 września 2013 r.	6 268	202 754	(135 442)	73 580	-	73 580

Trzy miesiące zakończonych 30 września 2013 r. (dane niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR	Udziały niekontrolujące w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
Na 1 lipca 2013 r.	6 268	201 011	(138 619)	68 660	-	68 660
Zysk za okres	-	-	3 177	3 177	-	3 177
Pozostałe całkowite dochody ogółem za okres	-	1 743	-	1 743	-	1 743
30 września 2013 r.	6 268	202 754	(135 442)	73 580	-	73 580

Rok zakończony 31 grudnia 2012 r. (dane badane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR	Udziały niekontrolujące w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
Na 1 stycznia 2012 r.	6 268	190 854	(120 289)	76 833	597	77 430
Strata za okres	-	-	(13 021)	(13 021)	-	(13 021)
Inne całkowite dochody za okres	-	12 219	(128)	12 091	128	12 219
Nabycie udziałów niekontrolujących	-	-	(2 719)	(2 719)	(195)	(2 914)
Przeniesienie do zysków zatrzymanych	-	(48)	578	530	(530)	-
31 grudnia 2012 r.	6 268	203 025	(135 579)	73 714	-	73 714

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2012 r. (dane niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR	Udziały niekontrolujące w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
Na 1 stycznia 2012 r.	6 268	190 854	(120 289)	76 833	597	77 430
Strata za okres	-	-	(1 885)	(1 885)	(76)	(1 961)
Pozostałe całkowite dochody ogółem za okres	-	21 372	-	21 372	-	21 372
Na 30 września 2012 r.	6 268	212 226	(122 174)	96 320	521	96 841

Noty zawarte na str. 25 do 49 stanowią część niniejszej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

	Nota	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Wpływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	13	20 972	12 909	10 405	2 486
Podatek zapłacony		(5)	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		20 967	12 909	10 405	2 486
Działalność inwestycyjna					
Odsetki otrzymane		115	45	151	45
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		-	-	316	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(568)	(213)	(342)	(223)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(552)	(299)	(410)	(80)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych		(8)	(8)	(38)	(20)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(1 013)	(475)	(323)	(278)
Działalność finansowa					
Odsetki zapłacone		(3 418)	(917)	(5 480)	(1 589)
Zaciągnięcie nowych kredytów bankowych		12 197	6 894	9 477	3 368
Splata kredytów bankowych		(23 923)	(10 580)	(13 158)	(5 272)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(15 144)	(4 603)	(9 161)	(3 493)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w okresie		4 810	7 831	921	(1 285)
Wpływ różnic kursowych		(507)	211	1 148	734
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w okresie		4 303	8 042	2 069	(551)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		14 513	10 774	10 930	13 550
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		18 816	18 816	12 999	12 999
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty					
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	12	18 816	18 816	12 999	12 999
		18 816	18 816	12 999	12 999

Noty zawarte na str. 25 do 49 stanowią część niniejszej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsza kwartalna skrócona informacja finansowa za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2013 r. została sporządzona zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” („MSR 34”). Informacja finansowa została sporządzona przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych według wartości godziwej. Skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta. Niniejszą niebadaną śródroczną skróconą skonsolidowaną informację finansową należy analizować w powiązaniu ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. wraz z notami do tego sprawozdania. Wyniki finansowe za okres dziewięciu miesięcy mogą nie być reprezentatywne dla wyników za pełny rok obrotowy.

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.

Według stanu na 30 września 2013 r. wartość rynkowa aktywów Grupy w postaci gruntów i budynków wynosiła 269 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 192 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 oddzielne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, w wypadku ich przejęcia przez bank w wyniku naruszenia warunków umowy kredytowej pozwolą na uregulowanie istniejącego zadłużenia i nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Dokonując oceny podstaw do zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu skróconej śródrocznej skonsolidowanej informacji finansowej za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2013 r., Rada Dyrektorów uwzględniła stan prowadzonych obecnie negocjacji dotyczących umów kredytowych. Spółka nadal dostarczała środki na obsługę odsetek i spłatę kwot głównych kredytów w imieniu swoich jednostek zależnych. Informacje na ten temat zawarto w nocie 14 dotyczącej kredytów bankowych.

Rada Dyrektorów jest jednak świadoma utrzymującej się niekorzystnej sytuacji spółki w zakresie płynności. Do chwili obecnej Spółka właściwie i starannie zarządza swoją sytuacją pieniężną i bez względu na różnego rodzaju presję sytuacja ta nie ulegnie zmianie. 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, a także określonych powyżej czynników łagodzących. Prognozy uwzględniają racjonalnie możliwe zmiany wyników handlowych, potencjalną sprzedaż nieruchomości oraz przyszłe finansowanie działalności Grupy. Zakładają one, że Grupa będzie dysponować zasobami wystarczającymi na finansowanie bieżącej działalności.

Mimo że wspomniane prognozy przepływów finansowych są zawsze obarczone ryzykiem błędu, Rada Dyrektorów ma podstawy sądzić, że Spółka i Grupa posiadają odpowiednie zasoby do kontynuowania działalności operacyjnej w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skrócona skonsolidowana informacja finansowa za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2013 r. została ponownie sporządzona przy założeniu kontynuacji działalności.

2. Zasady rachunkowości

Zastosowane zasady rachunkowości i metody wyceny są zgodne z zasadami i metodami przyjętymi przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2012 r., opisanymi w tym sprawozdaniu, a także z zasadami i metodami, które zgodnie z oczekiwaniami mają zostać zastosowane przy sporządzeniu sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2013 r., co obejmuje również zastosowanie standardu MSSF 13 „Wycena wartości godziwej”, który nie miał istotnego wpływu na skonsolidowane wyniki lub sytuację finansową w bieżącym okresie sprawozdawczym.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

3. Segmenty działalności

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. Ten sam podział jest stosowany przez Grupę w sprawozdawczości dotyczącej segmentów działalności. Informacje o wymienionych segmentach działalności przedstawione są poniżej.

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2013 r. w tys. EUR
Przychody	9 396	1 405	13 126	1	23 928
Koszty operacyjne	(4 500)	(2 106)	(8 550)	-	(15 156)
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży	4 896	(701)	4 576	1	8 772
Koszty administracyjne	(821)	(446)	(2 331)	(1 620)	(5 218)
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	4 075	(1 147)	2 245	(1 619)	3 554
Pozostałe przychody operacyjne	48	1 287	195	69	1 599
Pozostałe koszty operacyjne	(31)	(196)	(1 244)	(1 700)	(3 171)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	4 553	-	-	-	4 553
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	8 645	(56)	1 196	(3 250)	6 535
Przychody finansowe	442	91	14	2 452	2 999
Koszty finansowe	(2 840)	(363)	(1 013)	(35)	(4 251)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	(2 518)	(511)	(1 634)	(154)	(4 817)
Wynik brutto segmentu	3 729	(839)	(1 437)	(987)	466
Obciążenie podatkowe					(329)
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat					137
Przypisana udziałom niekontrolującym					-
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					137

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2013 r. w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	145 013	87 652	94 388	-	327 053
Aktywa nieprzypisane				2 900	2 900
Aktywa ogółem	145 013	87 652	94 388	2 900	329 953
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(125 882)	(62 919)	(62 936)	-	(251 737)
Zobowiązania nieprzypisane				(4 636)	(4 636)
Zobowiązania ogółem	(125 882)	(62 919)	(62 936)	(4 636)	(256 373)

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2013 r. w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	616	481	158	3	1 258
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	39	154	1 883	9	2 085
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	1	1	37	42	81

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2012 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2012 r. w tys. EUR
Przychody	10 480	7 629	15 541	-	33 650
Koszty operacyjne	(4 667)	(7 905)	(9 312)	-	(21 884)
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży	5 813	(276)	6 229	-	11 884
Koszty administracyjne	(763)	(345)	(2 083)	(1 986)	(5 177)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	5 050	(621)	4 146	(1 986)	6 589
Pozostałe przychody operacyjne	120	162	408	44	734
Pozostałe koszty operacyjne	(113)	(505)	(219)	5	(832)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(8 412)	-	-	-	(8 412)
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	(3 355)	(964)	4 335	1 937	(1 921)
Przychody finansowe	89	129	23	4	245
Koszty finansowe	(3 623)	(864)	(1 410)	(4)	(5 901)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	5 587	(79)	3 757	95	9 360
Wynik brutto segmentu	(1 302)	(1 778)	6 705	(1 842)	1 783
Obciążenie podatkowe					(3 744)
Strata za okres wykazana w rachunku zysków i strat					(1 961)
Przypisana udziałom niekontrolującym					76
Strata netto przypisana akcjonariuszom Jednostki Dominującej					(1 885)

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2012 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2012 r. w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	155 501	70 679	110 201	-	336 381
Aktywa nieprzypisane				4 027	4 027
Aktywa ogółem	155 501	70 679	110 201	4 027	340 408
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(128 374)	(49 639)	(64 854)	-	(242 867)
Zobowiązania nieprzypisane				(700)	(700)
Zobowiązania ogółem	(128 374)	(49 639)	(64 854)	(700)	(243 567)

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2012 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2012 r. w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	371	135	249	35	790
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	25	116	1 959	9	2 109
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	1	1	37	6	45

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

Informacje dotyczące segmentów działalności za okres trzech miesięcy zakończony 30 września 2013 r. i 30 września 2012 r. przedstawiono poniżej:

Trzy miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2013 r. w tys. EUR
Przychody	3 184	1 166	4 163	1	8 514
Koszty operacyjne	(1 445)	(1 334)	(2 723)	-	(5 502)
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży	1 739	(168)	1 440	1	3 012
Koszty administracyjne	(259)	(148)	(761)	(531)	(1 699)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	1 480	(316)	679	(530)	1 313
Pozostałe przychody operacyjne	15	132	-	51	198
Pozostałe koszty operacyjne	61	(42)	(20)	-	(1)
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	1 556	(226)	659	(479)	1 510
Przychody finansowe	60	41	1	13	115
Koszty finansowe	(1 019)	(159)	(346)	(25)	(1 549)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	1 635	(18)	1 369	129	3 115
Wynik brutto segmentu	2 232	(362)	1 683	(362)	3 191
Obciążenie podatkowe					(14)
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat					3 177
Przypisana udziałom niekontrolującym					-
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					3 177

Trzy miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2013 r. w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	145 013	87 652	94 388	-	327 053
Aktywa nieprzypisane				2 900	2 900
Aktywa ogółem	145 013	87 652	94 388	2 900	329 953
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(125 882)	(62 919)	(62 936)	-	(251 737)
Zobowiązania nieprzypisane				(4 636)	(4 636)
Zobowiązania ogółem	(125 882)	(62 919)	(62 936)	(4 636)	(256 373)

Trzy miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2013 r. w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	249	252	91	2	594
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	13	63	635	4	715
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	-	12	14	26

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

Trzy miesiące zakończone 30 września 2012 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2012 r. w tys. EUR
Przychody	3 612	2 030	3 726	-	9 368
Koszty operacyjne	(1 542)	(1 915)	(2 322)	-	(5 779)
Zysk brutto ze sprzedaży	2 070	115	1 404	-	3 589
Koszty administracyjne	(368)	(167)	(739)	(644)	(1 918)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	1 702	(52)	665	(644)	1 671
Pozostałe przychody operacyjne	(36)	158	3	15	140
Pozostałe koszty operacyjne	(44)	(84)	(21)	5	(144)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(342)	-	-	-	(342)
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	1 280	22	647	(624)	1 325
Przychody finansowe	(40)	43	5	1	9
Koszty finansowe	(1 162)	(235)	(429)	(1)	(1 827)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	2 373	199	1 839	52	4 463
Wynik brutto segmentu	2 451	29	2 062	(572)	3 970
Obciążenie podatkowe					(616)
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat					3 354
Przypisana udziałom niekontrolującym					17
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					3 371

Trzy miesiące zakończone 30 września 2012 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2012 r. w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	155 501	70 679	110 201	-	336 381
Aktywa nieprzypisane				4 027	4 027
Aktywa ogółem					340 408
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(128 374)	(49 639)	(64 854)	-	(242 867)
Zobowiązania nieprzypisane				(700)	(700)
Zobowiązania ogółem					(243 567)

Trzy miesiące zakończone 30 września 2012 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2012 r. w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	255	12	60	18	345
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	8	39	677	3	727
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	-	13	3	16

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne. Koszty nieprzypisane obejmują wydatki korporacyjne. Aktywa segmentu obejmują nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne, zapasy, należności oraz operacyjne środki pieniężne.

Na zobowiązania segmentu składają się zobowiązania operacyjne i zobowiązania finansowe.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

Aktywa nieprzypisane to salda środków pieniężnych, należności oraz inne aktywa pozostające w posiadaniu Spółki i wybranych spółek będących podmiotami 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 podmiotami dominującymi zależnych grup kapitałowych (*sub-holding companies*) na dzień bilansowy. Zobowiązania nieprzypisane obejmują także część kredytów i pożyczek, ponieważ kredyty i pożyczki nie należą do działalności operacyjnej.

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.

4. Analiza kosztów

4.1 Koszty operacyjne

	Dziewięć miesiące zakończonych 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończonych 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkalnych	(1 231)	(969)	(6 343)	(1 556)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(7 762)	(2 477)	(8 102)	(2 147)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(1 028)	(332)	(1 317)	(299)
Koszty osobowe	(3 561)	(1 136)	(3 814)	(1 184)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(959)	(340)	(1 147)	(364)
Amortyzacja	(713)	(248)	(653)	(224)
Odwrocenie odpisów aktualizujących / odpisy aktualizujące wartość zapasów	98	-	(508)	(5)
Koszty operacyjne	(15 156)	(5 502)	(21 884)	(5 779)

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

4.2 Koszty administracyjne

	Dziewięć miesiące zakończonych 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończonych 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(164)	(52)	(195)	(63)
Koszty wynagrodzeń motywacyjnych i za zarządzanie	(1 095)	(366)	(1 458)	(491)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(507)	(148)	(455)	(161)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(931)	(266)	(723)	(269)
Koszty osobowe	(811)	(272)	(811)	(263)
Amortyzacja	(1 453)	(493)	(1 501)	(520)
Inne koszty administracyjne	(257)	(102)	(34)	(151)
Koszty administracyjne	(5 218)	(1 699)	(5 177)	(1 918)

5. Pozostałe przychody / (koszty) operacyjne

5.1 Pozostałe przychody operacyjne

	Dziewięć miesiące zakończonych 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończonych 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Dochody uzyskane z tytułu umów ubezpieczenia	29	23	98	6
Dochody uzyskane z tytułu zwrotu podatku	587	-	253	(3)
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość banku gruntów	240	(69)	159	159
Pozostałe przychody operacyjne	743	244	224	(22)
Pozostałe przychody operacyjne	1 599	198	734	140

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

5.2 Pozostałe koszty operacyjne

	Dziewięć miesiące zakończonych 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończonych 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Utrata wartości banku gruntów	-	-	(425)	(52)
Odsetki i opłaty	(15)	-	(133)	(45)
Strata na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej	-	-	(113)	-
Pozostałe koszty operacyjne	(257)	(1)	(161)	(47)
Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych	(2 899)	-	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	(3 171)	(1)	(832)	(144)

6. Obciążenie podatkowe

	Dziewięć miesiące zakończonych 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończonych 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Działalność kontynuowana				
Bieżący podatek dochodowy	(47)	(17)	(11)	(2)
Podatek odroczony	(282)	3	(3 733)	(614)
Obciążenie podatkowe za okres	(329)	(14)	(3 744)	(616)

Wykazane obciążenie z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynika z rozwiązania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co do których przestało istnieć prawdopodobieństwo, że zostaną zrealizowane.

7. Dywidendy

W okresach trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. nie została ogłoszona wypłata dywidendy, ani też dywidenda nie była wypłacana (w 2012 r. również nie wypłacano dywidendy).

8. Zysk / (strata) na akcję

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

Na potrzeby obliczenia zysku rozwodnionego / (straty rozwodnionej) na akcję średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych jest korygowana tak, aby uwzględnić konwersję wszystkich akcji zwykłych mogących powodować efekt rozwodnienia. Różnica w liczbie akcji zwykłych w ujęciu podstawowym i rozwodnionym związana jest z wpływem, jaki miałyby realizacja warrantów akcyjnych pozostających w obrocie.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

Poniżej przedstawiono zestawienie zysków / (strat) i średnich ważonych liczb akcji przyjętych do obliczeń.

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. (dane niebadane) Działalność kontynuowana	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	137	46 852 014	0,3
Efekt papierów wartościowych mogących powodować rozwodnienie Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniony zysk na akcję Zysk skorygowany	137	46 852 014	0,3
Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2012 r. (dane niebadane) Działalność kontynuowana	(Strata) w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowa strata na akcję Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(1 885)	46 852 014	(4,0)
Efekt papierów wartościowych mogących powodować rozwodnienie Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniona strata na akcję Skorygowana (strata)	(1 885)	46 852 014	(4,0)
Trzy miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) Działalność kontynuowana	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	3 177	46 852 014	6,8
Efekt papierów wartościowych mogących powodować rozwodnienie Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniony zysk na akcję Zysk skorygowany	3 177	46 852 014	6,8
Trzy miesiące zakończone 30 września 2012 r. (dane niebadane) Działalność kontynuowana	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	3 371	46 852 014	7,2
Efekt papierów wartościowych mogących powodować rozwodnienie Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniony zysk na akcję Zysk skorygowany	3 371	46 852 014	7,2

Cena, po jakiej pozostające w obrocie warranty akcyjne mogą zostać zrealizowane, przekracza ich bieżącą wartość rynkową, co oznacza, że warranty nie mają efektu rozwodniającego. W związku z powyższym wysokość rozwodnionej i podstawowej straty na akcję jest taka sama.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

9. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na 1 stycznia 2012 r.	80 635	10 115	96	90 846
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	24	567	18	609
Korekty kursowe	5 603	744	6	6 353
Zbycie	-	(110)	(25)	(135)
Aktualizacja wyceny	(4 722)	-	-	(4 722)
31 grudnia 2012 r.	81 540	11 316	95	92 951
Zwiększenia wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia	324	228	-	552
Korekty kursowe	(2 209)	(320)	(2)	(2 531)
Aktualizacja wyceny	(1 887)	(480)	-	(2 367)
Na 30 września 2013 r.	77 768	10 744	93	88 605
Umorzenie				
Na 1 stycznia 2012 r.	(674)	(3 727)	(62)	(4 463)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 948)	(752)	(12)	(2 712)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	-	-	-	-
Korekty kursowe	-	(282)	(4)	(286)
Zbycie	-	42	15	57
31 grudnia 2012 r.	(2 622)	(4 719)	(63)	(7 404)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 403)	(570)	(6)	(1 979)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 403	-	-	1 403
Korekty kursowe	-	134	2	136
Na 30 września 2013 r.	(2 622)	(5 155)	(67)	(7 844)
Wartość księgowa netto na 30 września 2013	75 146	5 589	26	80 761
Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2012 r.	78 918	6 597	32	85 547

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na 1 stycznia 2013	81 540	11 316	95	92 951
Zwiększenia wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia	182	71	-	253
Korekty kursowe	(4 067)	(564)	(3)	(4 634)
Zbycie	-	-	-	-
Aktualizacja wyceny	(1 446)	(476)	-	(1 922)
na 30 czerwca 2013 r.	76 209	10 347	92	86 648
Umorzenie				
Na 1 stycznia 2013	(2 622)	(4 719)	(63)	(7 404)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(915)	(380)	(4)	(1 299)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	915	-	-	915
Korekty kursowe	-	247	2	249
Zbycie	-	-	-	-
na 30 czerwca 2013 r.	(2 622)	(4 852)	(65)	(7 539)
Wartość księgowa netto na 30 czerwca 2013 r.	73 587	5 495	27	79 109
Wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na 1 stycznia 2012 r.	80 635	10 115	96	90 846
Zwiększenia wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia	-	394	16	410
Aktualizacja wyceny	3 989	-	-	3 989
Zbycie	-	(106)	(25)	(131)
Korekty kursowe	4 994	686	6	5 686
Na 30 września 2012 r.	89 618	11 089	93	100 800
Umorzenie				
Na 1 stycznia 2012 r.	(674)	(3 727)	(62)	(4 463)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(1 200)	(792)	(10)	(2 002)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 200	-	-	1 200
Zbycie	-	40	15	55
Korekty kursowe	-	(262)	(4)	(266)
Na 30 września 2012 r.	(674)	(4 741)	(61)	(5 476)
Wartość księgowa netto na 30 września 2012 r.	88 944	6 348	32	95 324

Na 30 czerwca 2013 r. budynki zostały poddane częściowo wycenie wewnętrznej przez Zarządzającego Nieruchomościami, a częściowo wycenie przeprowadzonej przez zewnętrzną firmę biegłych rzeczoznawców Jones Lang LaSalle Chartered Surveyors. W odniesieniu do wszystkich nieruchomości podstawą wyceny były bieżące ceny na aktywnym rynku. Powstałe w ten sposób:

- korekty aktualizacyjne (po odliczeniu odnośnego podatku odroczonego) zostały ujęte w pozycji „Kapitał z aktualizacji wyceny” w kapitale własnym (str. 22),
- korekty z tytułu utraty wartości zostały ujęte w pozycji „Pozostałe koszty operacyjne” (nota 5).

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

Według stanu na 30 września 2013 r., Grupa posiadała ustanowione zastawy na rzeczowych aktywach trwałych o wartości 79,6 mln EUR (30 czerwca 2013 r.: 78,2 mln EUR; 31 grudnia 2012 r.: 82,9 mln EUR; 30 września 2012 r.: 92,8 mln EUR) tytułem zabezpieczenia pewnych instrumentów bankowych, z których korzystają jednostki zależne. Obciążone zastawami aktywa stanowią zabezpieczenie kredytów i pożyczek w kwocie 59,1 mln EUR (30 czerwca 2013 r.: 59,6 mln EUR; 31 grudnia 2012 r.: 60,6 mln EUR; 30 czerwca 2012 r.: 61,1 mln EUR) (Nota 14).

10. Nieruchomości inwestycyjne

	30 września 2013 r.	30 czerwca 2013 r.	31 grudnia 2012 r.	30 września 2012 r.
	(dane niebadane) w tys. EUR	(dane niebadane) w tys. EUR	(dane badane) w tys. EUR	(dane niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	134 545	134 545	144 836	144 836
Zbycie	-	-	(1 234)	(421)
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	569	355	574	342
Różnice kursowe	(3 658)	(5 931)	9 908	10 007
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego	(1)	(1)	(2)	(1)
Zwiększenie/(zmniejszenie) wartości godziwej	4 553	4 553	(19 537)	(8 412)
Na koniec okresu	136 008	133 521	134 545	146 351
Pomniejszenie o aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (Nota 15)	(700)	(700)	(700)	(1 400)
	135 308	132 821	133 845	144 951

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy na 30 czerwca 2013 r. została określona na podstawie wyceny przeprowadzonej na ten dzień częściowo wewnętrznie przez Zarządzającego Nieruchomościami, a częściowo przez firmę biegłych rzeczoznawców Jones Lang LaSalle Chartered Surveyors.

Według stanu na 30 września 2013 r., Grupa posiadała ustanowione zastawy na nieruchomościach inwestycyjnych o wartości 124,9 mln EUR (30 czerwca 2013 r.: 124,9 mln EUR; 31 grudnia 2012 r.: 128,6 mln EUR; 30 września 2012 r.: 136,4 mln EUR) tytułem zabezpieczenia pewnych instrumentów bankowych, z których korzystają jednostki zależne.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

11. Zapasy

	30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. (dane badane) w tys. EUR	30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Grunty pod inwestycje	18 786	32 140	32 799	31 804
Aktywa w budowie	10 263	27 802	25 268	20 101
Zakończone inwestycje	39 443	6 652	7 167	8 669
Zapasy - hotele	1 218	1 183	1 245	1 223
Zapasy ogółem	69 710	67 777	66 479	61 797

Do kosztów działalności operacyjnej w rachunku zysków i strat za okres sprawozdawczy przeniesiono z zapasów kwotę 1,2 mln EUR (30 czerwca 2013 r.: 0,3 mln EUR; 31 grudnia 2012 r.: 7,8 mln EUR; 30 września 2012 r.: 6,3 mln EUR). Tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość zapasów ujęto kwotę 0,3 mln EUR (30 czerwca 2012 r.: 0,4 mln EUR; 31 grudnia 2012 r.: 0,1 mln EUR; 30 września 2012 r.: 0,9 mln EUR). Wartość zapasów wycenianych według wartości godziwej pomniejszona o koszty zbycia wyniosła 21,4 mln EUR (30 czerwca 2013 r.: 21,5 mln EUR; 31 grudnia 2012 r.: 21,4 mln EUR; 30 września 2012 r.: 27,2 mln EUR).

Zapasy te stanowią zabezpieczenie kredytów i pożyczek bankowych w kwocie 41,0 mln EUR (30 czerwca 2013 r.: 56,0 mln EUR; 31 grudnia 2012 r.: 55,6 mln EUR; 30 września 2012 r.: 51,5 mln EUR) (Nota 14).

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2013 r. koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 0,2 mln EUR (za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2013 r.: 0,2 mln EUR; za rok zakończony 31 grudnia 2012 r.: 0,9 mln EUR; za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2012 r.: 0,7 mln EUR) bezpośrednio związane z budową kwalifikowanych aktywów zostały aktywowane jako koszty zapasów do czasu, gdy aktywa te staną się zasadniczo gotowe do użytku lub sprzedaży.

12. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. (dane badane) w tys. EUR	30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 503	9 800	13 348	11 059
Lokaty bankowe krótkoterminowe	10 313	974	1 165	1 940
Ogółem	18 816	10 774	14 513	12 999

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 7,7 mln EUR (30 czerwca 2013 r.: 9,2 mln EUR; 31 grudnia 2012 r.: 12,7 mln EUR; 30 września 2012 r.: 11,6 mln EUR), dotyczące kaucji zabezpieczających oraz depozytów klientów.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

13. Środki pieniężne z działalności operacyjnej

	Dziewięć miesiące zakończonych 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończonych 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Zysk/ (strata) za okres	137	3 177	(1 961)	3 354
Korekty:				
Różnice kursowe	4 793	(3 186)	(10 406)	(4 353)
Koszty finansowe	4 196	1 512	5 664	1 766
Przychody finansowe	(565)	(126)	(232)	4
Obciążenie podatkowe	329	14	3 744	616
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 979	680	2 003	691
Odpisy amortyzacyjne – amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	187	61	151	52
Strata na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	-	180	67
(Zwiększenie)/ zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(4 552)	-	8 410	340
(Odwrócenie odpisów aktualizujących)/ odpisy aktualizujące wartość zapasów	(338)	69	933	57
(Odwrócenie utraty wartości)/ utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych	2 899	-	(253)	3
Umorzenie kredytu bankowego	(2 376)	-	-	-
	6 689	2 201	8 233	2 597
Zmiana stanu kapitału obrotowego				
(Zwiększenie)/ zmniejszenie zapasów	(2 618)	(1 988)	(6 888)	(3 971)
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(916)	(509)	(285)	713
Zmniejszenie/ (zwiększenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	18 773	12 619	6 912	2 875
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego	(956)	586	2 433	272
	14 283	10 708	2 172	(111)
Wpływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	20 972	12 909	10 405	2 486

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

14. Kredyty bankowe

	30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. (dane badane) w tys. EUR	30 września 2012 r. (dane 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	(123 635)	(129 349)	(132 497)	(70 532)
Długoterminowe				
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>				
Zabezpieczone	(2 735)	(4 042)	(6 592)	(5 756)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>				
Zabezpieczone	(61 583)	(57 359)	(58 285)	(121 641)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>				
Zabezpieczone	(4 262)	(4 010)	(8 574)	(8 330)
	(68 580)	(65 411)	(73 451)	(135 727)
Ogółem	(192 215)	(194 760)	(205 948)	(206 259)

Kredyty bankowe są zabezpieczone różnymi nieruchomościami 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 z zastosowaniem stóp opartych na odpowiednich stałych i zmiennych stopach procentowych obowiązujących na koniec roku, w związku z czym zgodnie z MSSF 13 zaliczane są do danych wejściowych poziomu 2.

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

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 września 2013 r.	180 124	12 091	192 215
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 czerwca 2013	181 588	13 172	194 760
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2012 r.	188 091	17 857	205 948
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 września 2012 r.	190 118	16 141	206 259

Nowe kredyty

2 września 2013 r. Grupa pozyskała finansowanie dla projektu *Galeria Platinum Towers* w Warszawie. Wartość kredytu to 4,3 mln EUR, a termin spłaty przypada 30 czerwca 2018 r. Kredyt ten zaciągnięto w celu refinansowania kredytu udzielonego na potrzeby projektu *Platinum Towers*.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

Aktualna sytuacja

Grupa posiada cztery kredyty, które w okresie od lutego 2010 r. zostały objęte umową o wspólnym zabezpieczeniu. Według stanu na 30 września 2013 r., 30 czerwca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r. kredyty te wykazano jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie. Są to:

1. kredyt na kwotę 61,2 mln EUR (30 czerwca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.: 61,4 mln EUR) zabezpieczony na budynku Millennium Plaza w Warszawie, z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2016 r.;
2. kredyt na kwotę 3,9 mln EUR (30 czerwca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.: 3,9 mln EUR) zabezpieczony na Ligetvaros Centre w Budapeszcie, z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2021 r.;
3. kredyt na kwotę 12,3 mln EUR (30 czerwca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.: 12,9 mln EUR) zabezpieczony na nieruchomości gruntowej Voluntari w Bukareszcie, z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2012 r.;
4. kredyt na kwotę 13,5 mln EUR (30 czerwca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.: 13,5 mln EUR) zabezpieczony na nieruchomości gruntowej Solaris w Bukareszcie, z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2012 r..

Kredyty zabezpieczone na nieruchomościach Voluntari i Solaris w łącznej wysokości 25,8 mln EUR (30 czerwca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.: 26,4 mln EUR) z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2012 r. nie zostały spłacone, w wyniku czego pozostałe kredyty (Millenium i Ligetvaros) w łącznej kwocie 65,3 mln EUR (30 czerwca 2013 r. i 31 grudnia 2012 r.: 65,3 mln EUR) należało przenieść z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych na skutek naruszenia postanowień umowy o wspólnym zabezpieczeniu. 15 października 2013 r. Spółka podpisała zmiany do istniejących umów kredytów bankowych, przedłużając terminy spłaty kredytów udzielonych w Rumunii (Voluntari i Solaris) do 31 grudnia 2015 r. Od 15 października 2013 r. spełnione są warunki wszystkich powyższych kredytów w łącznej kwocie 90,9 mln EUR i kredyty te są ujmowane jako zobowiązania długoterminowe.

W śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2013 r. dodatkowo jeden kredyt, na łączną kwotę 14,4 mln EUR, został przeniesiony w skonsolidowanym bilansie z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych (do pozycji "Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie") ze względu na naruszenie zobowiązań umownych lub niezapłacenie w terminie kwot należnych z tytułu tego kredytu. Spółka prowadzi z bankiem finansującym rozmowy na temat restrukturyzacji tego kredytu.

Ponadto istnieją trzy kredyty, w kwocie 13,8 mln EUR, które zostały zaklasyfikowane jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie. Aktualnie prowadzone są negocjacje z bankami w sprawie warunków refinansowania kredytów dotyczących następujących nieruchomości:

- o Platinum Towers (0,4 mln EUR) i Kokoszki (9,9 mln EUR) – Spółka podpisała aneksy do istniejących umów kredytu bankowego; aneksy wydłużają okres kredytowania do 31 maja 2013 r. Trwają negocjacje dotyczące dalszego przedłużenia okresów kredytowania.

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

W marcu 2011 r. spółka Atlas podjęła aktywne działania marketingowe w celu sprzedaży budynku biurowego Moszkva zlokalizowanego w Budapeszcie na Węgrzech. We wrześniu 2012 r. Spółka zawarła warunkową umowę sprzedaży połowy budynku za łączną cenę 700 tys. EUR. Transakcja została sfinalizowana w grudniu 2012 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

Aktywa:	30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. (dane badane) w tys. EUR	30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Nieruchomości inwestycyjne	700	700	700	1 400
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	700	700	700	1 400

16. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

(a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	19	6	21	8

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała firmę AMC. Za świadczone usługi AMC otrzymała wynagrodzenie za zarządzanie w kwocie 1,1 mln EUR oraz 0,4 mln EUR za okresy, odpowiednio, dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. (1,4 mln EUR i 0,5 mln EUR za okresy, odpowiednio, dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2012 r.). Zgodnie z umową AMC przysługuje wynagrodzenie za wyniki ustalone stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w okresie 12 miesięcy do 31 grudnia 2013 r. Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. nie zostało naliczone wynagrodzenie za wyniki (za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2012 r. również nie naliczono takiego wynagrodzenia).

15 lipca 2013 r. AMC Poland podpisała umowę z Capital Art Apartments Sp. z o.o. SKA, podmiotem zależnym Spółki, zgodnie z którą AMC Poland zarządza procesem sprzedaży w ramach Etapu III inwestycji Capital Art Apartments. Na 30 września 2013 r. wynagrodzenie AMC Poland z tytułu powyższej umowy wyniosło 37 tys. EUR.

Na 30 września 2013 r. z ogólnej kwoty krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań, Grupie AMC należne było 0,8 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 1,1 mln EUR; 30 września 2012 r.: 1,1 mln EUR).

- (b) Zgodnie z umową pożyczki zawartą 18 maja 2007 r., spółka EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.a.r.l, będąca jednocześnie udziałowcem Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o., udzieliła pożyczki na kwotę 3,9 mln EUR spółce Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o. na pokrycie bieżących kosztów inwestycyjnych i operacyjnych. Termin spłaty mija 31 grudnia 2020 r., a oprocentowanie jest zmienne i równa się stopie EURIBOR powiększonej o marżę pożyczkodawcy. W 2013 r. pożyczkodawca naliczył tytułem odsetek kwotę 61 tys. EUR (31 grudnia 2012 r.: 103 tys. EUR; 30 września 2012 r.: 83 tys. EUR). Na 30 września 2013 r. wykorzystana przez Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o. kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 4,7 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 4,6 mln EUR; 30 września 2012 r.: 4,6 mln EUR).
- (c) Shasha Transport Ltd, będąca jednocześnie udziałowcem Atlas and Shasha Zrt (dawniej: Atlas Estates Kaduri Shasha Zrt), udzieliła pożyczek spółce Atlas and Shasha Zrt z przeznaczeniem na pokrycie bieżących kosztów inwestycyjnych i operacyjnych. Termin spłaty pożyczki nie został ustalony. Pożyczka jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej równej sumie stopy EURIBOR i marży pożyczkodawcy. W 2013 r. pożyczkodawca naliczył tytułem odsetek kwotę 29 tys. EUR (31 grudnia 2012

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

r.: 50 tys. EUR; 30 września 2012 r.: 40 tys. EUR). Na 30 września 2013 r. wykorzystana przez Atlas and Shasha Zrt kwota pożyczek powiększona o odsetki wynosiła 2,0 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 2,0 mln EUR; 30 września 2012 r.: 2,0 mln EUR).

- (d) 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 30 września 2013 r. należności na rzecz byłego wspólnika mniejszościowego (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 2,9 mln EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 2,9 mln EUR, na 30 września 2012 r.: 0 EUR), a z tytułu udzielonej pożyczki - 1,4 mln EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 1,4 mln EUR, na 30 września 2012 r.: 1,4 mln EUR).

17. Zdarzenia po dniu bilansowym

17.1 Finansowanie

Szczegółowe informacje na temat zdarzeń po dniu bilansowym dotyczących finansowania udzielonego przez banki znajdują się w nocie 14.

17.2 Znaczące umowy

24 września 2013 r. pomiędzy podmiotem zależnym Spółki, Capital Art Apartments AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna, Zielono AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna i Unibep S.A. („Główny Wykonawca”) została podpisana umowa na generalne wykonawstwo w zakresie budowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego (Capital Art Apartment – etap czwarty) w Warszawie. Całkowita wartość umowy wynosi 13,5 mln PLN netto. Zobowiązanie Głównego Wykonawcy zostanie w pełni wykonane 6 sierpnia 2015 r.

18. Pozostałe informacje

18.1 Informacja o postępowaniach sądowych

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

Atlas Estates Limited i Atlas Estates Investment B.V.

Spółka Atlas Estates Limited („AEL”) została poinformowana, że 9 marca 2011 r. spółki Stronginfo Consultants Ltd i Columbia Enterprises Ltd („Powodowie”) złożyły do sądu arbitrażowego pozew przeciwko Atlas Estates Investment B.V. z siedzibą w Amsterdamie, spółce 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. dotyczącej przeniesienia 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 55 420 000 PLN.

AEL niniejszym informuje, że w chwili obecnej nie jest w stanie ocenić zasadności pozwu, gdyż jego podstawy prawne i faktyczne są analizowane przez doradców prawnych Spółki.

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

18.2 Prognozy finansowe

Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2013 r.

18.3 Znaczące pakiety akcji

Zgodnie z wiedzą Rady Dyrektorów, na 31 października 2013 r. następujące podmioty posiadały, bezpośrednio lub pośrednio, co najmniej 3% akcji zwykłych w kapitale zakładowym Spółki. Wszystkie akcje dają takie same prawa głosu.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

Tabela 1 – Znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Udział procentowy w wyemitowanym kapitale
HSBC Client Holdings Nominee (UK) Limited <636167>	34 986 124	74,67
Forest Nominees Limited <GC1>	6 536 925	13,95
Euroclear Nominees Limited <EOCO1>	5 030 646	10,74
Ogółem	46 553 695	99,37

18.4 Akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2013 r. nie nastąpiły żadne zmiany w stanie posiadania akcji Spółki przez członków Rady Dyrektorów. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2013 r. żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki, ani żadnej z jej jednostek zależnych.

18.5 Płatności w formie akcji własnych

23 lutego 2006 r. Spółka zatwierdziła i przyjęła do realizacji Program Emisji Warrantów. 5 114 153 Warranty zostały wyemitowane 24 lutego 2006 r., z zastrzeżeniem dopuszczenia Spółki do obrotu na rynku AIM 1 marca 2006 r. 20 marca 2006 r. liczba Warrantów została podwyższona o kolejne 373 965 Warrantów w związku z realizacją opcji dodatkowego przydziału przewidzianej w umowie plasowania emisji. Termin, w którym Warranty mogą zostać wykonane, obejmuje okres od Dopuszczenia akcji Spółki do obrotu na rynku AIM do (i) dnia przypadającego siedem lat od Dopuszczenia lub (ii) dnia nabycia przez oferującego prawa do nabycia całego wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki, w zależności od tego, który z tych dni przypadnie wcześniej. Każda z osób uprawnionych do otrzymania Warrantów wyraziła zgodę na pewne ograniczenia dotyczące możliwości wykonania lub zbycia posiadanych Warrantów.

Cena wykonania każdego z Warrantów wynosi 3,41 GBP (30 września 2013 r.: 4,08 EUR). Cena wykonania i liczba akcji zwykłych objętych Warrantami podlega korekcie w wypadku zaistnienia zdarzeń powodujących rozwodnienie, w tym wypłaty przez Spółkę dywidend gotówkowych lub specjalnych, połączeń, reorganizacji, reklasyfikacji, konsolidacji, połączenia lub sprzedaży wszystkich lub zasadniczo wszystkich aktywów Grupy lub innych zdarzeń powodujących rozwodnienie. Zbywalność Warrantów nie jest ograniczona.

Warranty zostały wycenione przy użyciu modelu wyceny opcji Blacka-Scholesa. Wartość godziwą jednego Warrantu oraz założenia przyjęte do obliczeń przedstawia poniższa tabela.

Data przyznania	24 lutego 2006	20 marca 2006
Cena akcji w dniu przyznania	3,41 GBP	3,41 GBP
Cena wykonania	3,41 GBP	3,41 GBP
Liczba uprawnionych do otrzymania Warrantów	7	6
Liczba wyemitowanych Warrantów	5 114 153	373 965
Okres nabywania uprawnień	1 - 4 lat	1 - 4 lat
Oczekiwany poziom zmienności	15%	15%
Okres ważności opcji	7 lat	7 lat
Oczekiwany okres ważności	7 lat	7 lat
Stopa wolna od ryzyka	4,3%	4,3%
Oczekiwana dywidenda wyrażona jako stopa dochodu z dywidendy	8,29%	8,29%
Możliwość rozwiązania stosunku pracy przed nabyciem uprawnień	brak	brak
Wartość godziwa przypadająca na warrant opcyjny	18 eurocentów	18 eurocentów

Oczekiwany poziom zmienności określony został na podstawie zmienności kursów akcji grupy spółek porównywalnych na dzień przyznania Warrantów. Przyjęty poziom zmienności potwierdzają dane historyczne dotyczące zmienności w okresie do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania. Oczekiwany okres ważności jest średnim oczekiwanym okresem obowiązywania opcji do dnia ich wykonania. Stopa dochodu wolna od ryzyka jest prognozowaną stopą oprocentowania depozytów w funtach szterlingach na dzień przyznania Warrantów.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

Wartość godziwa usług świadczonych przez pracowników w zamian za przyznane Warranty wykazywana jest jako koszt. Łączna kwota kosztów, które zostaną wykazane z tego tytułu w okresie nabywania uprawnień jest określona w odniesieniu do wartości godziwej przyznanych Warrantów, z wyłączeniem wpływu jakichkolwiek pozarynkowych warunków nabycia uprawnień (np. zakładanych poziomów wzrostu rentowności i sprzedaży). Pozarynkowe warunki nabycia uprawnień zostały uwzględnione w założeniach dotyczących oczekiwanej liczby Warrantów, do których uprawnienia zostaną nabyte. Na każdy dzień bilansowy jednostka dokonuje weryfikacji swoich szacunków odnośnie oczekiwanej liczby opcji, do których uprawnienia zostaną nabyte. Jednostka wykazuje wpływ ewentualnej weryfikacji pierwotnych szacunków w rachunku zysków i strat, jednocześnie odpowiednio korygując wartość kapitałów własnych.

Po wykonaniu Warrantów uzyskane z tego tytułu wpływy, po pomniejszeniu o wszelkie bezpośrednie koszty transakcji, powiększają wartość kapitału zakładowego (wartość nominalną) oraz wartość kapitału zapasowego z emisji akcji powyżej wartości nominalnej.

W 2013 r. wartość godziwa świadczeń w postaci wszystkich wyemitowanych Warrantów wyniosła 0 tys. EUR (w 2012 r.: 0 tys. EUR) i została odniesiona na rachunek zysków i strat.

19. Główne spółki zależne oraz spółki joint venture

Poniższa tabela przedstawia obecnie działające spółki Grupy. W skład Grupy wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej. Wszystkie spółki Grupy są konsolidowane.

W okresie zakończonym 30 września 2013 r. Grupa nie nabyła żadnych nowych jednostek zależnych, ani nie dokonała inwestycji w żadne nowe spółki joint venture.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej/ spółki joint venture	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	Trilby B.V.	Spółka holdingowa	100%
Guernsey	Atlas Finance (Guernsey) Limited	Spółka holdingowa	100%
Curacao	Atlas Estates Antilles B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Darenisto Limited	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Kalipi Holdings Limited	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Fernwood Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	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 S.K.A.	Spółka deweloperska	100%
Polska	HGC Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas FIZ AN	Spółka holdingowa	100%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Cap East Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Felikon Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Ligetváros Kft	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Városliget Center Kft	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas Estates (Moszkva) Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas and Shasha Zrt	Spółka deweloperska	50%
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%
Bulgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Przychody	-	-	-	-
Koszty operacyjne	-	-	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży	-	-	-	-
Koszty administracyjne	(542)	(167)	(1 286)	(308)
Pozostałe przychody operacyjne	2 376	-	15 501	817
Pozostałe koszty operacyjne	(6 921)	255	-	-
(Strata)/ zysk z działalności operacyjnej	(5 087)	88	14 215	509
Przychody finansowe	125	47	139	37
Koszty finansowe	(35)	(16)	(11)	(4)
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	-	-	(1)	2
(Strata)/ Zysk brutto	(4 997)	119	14 342	544
Obciążenie podatkowe	-	-	-	-
(Strata)/ Zysk za okres	(4 997)	119	14 342	544
(Całkowita strata)/ całkowite dochody ogółem za okres	(4 997)	119	14 342	544

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

30 września 2013 r.

	30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR	30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Inwestycje w jednostkach zależnych	99 964	100 310	103 056	111 247
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	-	-	-	-
	99 964	100 310	103 056	111 247
Aktywa obrotowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	377	43	10	14
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	30	2	308	25
	407	45	318	39
AKTYWA OGÓŁEM	100 371	100 355	103 374	111 286
Zobowiązania długoterminowe				
Pozostałe zobowiązania	(3 118)	(3 102)	(518)	(515)
	(3 118)	(3 102)	(518)	(515)
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(115)	(234)	(721)	(519)
	(115)	(234)	(721)	(519)
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(3 233)	(3 336)	(1 239)	(1 034)
AKTYWA NETTO	97 138	97 019	102 135	110 252
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268	6 268
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817	194 817
Niepokryta strata	(103 947)	(104 066)	(98 950)	(90 833)
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	97 138	97 019	102 135	110 252

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

30 września 2013 r.

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. (dane niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na 1 stycznia 2013 r.	6 268	194 817	(98 950)	102 135
Całkowita strata ogółem za okres	-	-	(4 997)	(4 997)
30 września 2013 r.	6 268	194 817	(103 947)	97 138

Trzy miesiące zakończonych 30 września 2013 r. (dane niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na 1 lipca 2013 r.	6 268	194 817	(104 066)	97 019
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	119	119
30 września 2013 r.	6 268	194 817	(103 947)	97 138

Rok zakończony 31 grudnia 2012 r. (dane badane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na 1 stycznia 2012 r.	6 268	194 817	(105 175)	95 910
Całkowite dochody ogółem za rok	-	-	6 225	6 225
31 grudnia 2012 r.	6 268	194 817	(98 950)	102 135

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2012 r. (dane niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na 1 stycznia 2012 r.	6 268	194 817	(105 175)	95 910
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	14 342	14 342
Na 30 września 2012 r.	6 268	194 817	(90 833)	110 252

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH

Za okres dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.

	Dziewięć miesiące zakończonych 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończonych 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
(Strata)/ zysk za rok	(4 997)	119	14 342	544
Korekty:				
Różnice kursowe	-	-	1	(2)
Koszty finansowe	35	16	11	4
Przychody finansowe	(125)	(47)	(139)	(37)
Zysk z przeniesienia należności z tytułu pożyczek	(2 376)	-	-	-
Odpisy aktualizujące/ (odwrócenie odpisów aktualizujących) wartość inwestycji	3 092	346	(14 010)	(168)
Utworzenie/ (Odwrócenie) odpisu na należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	3 829	(601)	(1 484)	(649)
	(542)	(167)	(1 279)	(308)
Zmiana stanu kapitału obrotowego				
(Zwiększenie)/ zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(367)	(334)	16	4
Zmniejszenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(606)	(119)	(618)	(544)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 515)	(620)	(1 881)	(848)
Działalność inwestycyjna				
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	(223)	(22)	(204)	(85)
Splata udzielonych pożyczek przez jednostki zależne	1 460	670	1 966	771
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 237	648	1 762	686
Działalność finansowa				
Odsetki otrzymane	-	-	-	-
Odsetki zapłacone	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	-	-	-
(Zmniejszenie)/ zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych	(278)	28	(119)	(162)
Wpływ różnic kursowych	-	-	-	-
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku	(278)	28	(119)	(162)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	308	2	144	187
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	30	30	25	25
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	30	30	25	25
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
	30	30	25	25