

ATLAS ESTATES LIMITED
SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
III KWARTAŁ 2014 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	9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 r.	3 miesiące zakończonych 30 września 2014 r.	9 miesięcy zakończonych 30 września 2013 r.	3 miesiące zakończonych 30 września 2013 r.
	w tys. EUR	w tys. EUR	dane przekształcone w tys. EUR	dane przekształcone w tys. EUR
Przychody	28 092	7 445	23 905	8 491
Zysk brutto ze sprzedaży	10 279	3 023	8 926	3 066
(Zmniejszenie)/ zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(14 409)	-	4 553	-
(Strata) / Zysk z działalności operacyjnej	(9 336)	1 195	6 434	1 447
(Strata) / Zysk brutto	(14 697)	(771)	489	3 205
(Strata)/ Zysk za okres	(14 874)	(837)	137	3 177
(Strata przypisana)/ Zysk przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(14 874)	(837)	137	3 177
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 642	(5 681)	19 192	11 994
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(10)	(234)	(1 013)	(475)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(6 977)	(1 449)	(13 120)	(3 249)
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych netto	(4 446)	(7 419)	4 552	8 481
Aktywa trwałe	225 910	225 910	234 843	234 843
Aktywa obrotowe	56 956	56 956	80 029	80 029
Aktywa ogółem	283 440	283 440	315 572	315 572
Zobowiązania krótkoterminowe	(106 857)	(106 857)	(160 321)	(160 321)
Zobowiązania długoterminowe	(114 869)	(114 869)	(81 671)	(81 671)
Zobowiązania ogółem	(221 726)	(221 726)	(241 992)	(241 992)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	61 714	61 714	73 580	73 580
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014	46 852 014	46 852 014
Zysk / (Strata) na akcję (w eurocentach)	(31,7)	(1,8)	(0,3)	6,8
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	1,3	1,3	1,6	1,6

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

ATLAS ESTATES LIMITED

List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze!

Z przyjemnością przekazuję Państwu niebadane wyniki finansowe Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

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

Mimo trudnych warunków prowadzenia działalności Grupa osiągnęła kilka kluczowych celów:

- Inwestycje mieszkaniowe realizowane obecnie przez Grupę w Warszawie (*Apartamenty przy Krasińskiego*, *Concept House* i *Capital Art Apartments – etap III i IV*) znakomicie wychodzą naprzeciw utrzymującemu się popytowi na wysokiej jakości powierzchnię mieszkaniową, o czym świadczy wysoki poziom sprzedaży i przedsprzedaży (zob. „Raport Zarządzającego Nieruchomościami”, str. 12).
- Sukces w segmencie deweloperskim ułatwił pełną spłatę kredytów zaciągniętych na sfinansowanie inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*, *Platinum Towers* i *Concept House*, odpowiednio, w lipcu 2013 r., grudniu 2013 r. i lutym 2014 r.
- W lipcu i sierpniu 2014 r. Grupa zawarła umowy na zakup prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowanych na terenie warszawskich dzielnic Żoliborz i Wola, o łącznej powierzchni ponad 18 990 m², które zostały przeznaczone pod przyszłe inwestycje mieszkaniowe. Spółka szacuje, że na nieruchomościach gruntowych, o których mowa powyżej, można wybudować ok. 410 lokali mieszkalnych.

Wykazane wyniki

Na dzień 30 września 2014 r. Grupa odnotowała podstawową wartość aktywów netto na poziomie 61,7 mln EUR.

Spadek podstawowej wartości aktywów netto o 14,6 mln EUR, czyli 19% w porównaniu z 76,3 mln EUR na dzień 31 grudnia 2013 r., nastąpił głównie na skutek zmniejszenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 14,4 mln EUR. Do tak istotnego spadku wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych odnotowanego na 30 września 2014 r. przyczyniła się głównie niższa wartość godziwa portfeli gruntów pod inwestycje (banków gruntów) w Rumunii, wynikająca z wyceny na dzień 30 czerwca 2014 r.

Wartość początkowa tych nieruchomości została wyznaczona przy użyciu metody porównawczej (rynkowej), przez odniesienie do cen sprzedaży notowanych na rynku i transakcji na warunkach rynkowych zrealizowanych w ostatnim czasie. Wartości początkowe nieruchomości zostały skorygowane poprzez zmianę przyjętego okresu realizacji transakcji na zwykłych warunkach pomiędzy zainteresowanymi stronami, w celu ustalenia wartości godziwej odpowiadającej obecnym warunkom rynkowym, co skutkowało obniżeniem wyceny o 70%.

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

- ograniczony dostęp do finansowania inwestycji deweloperskich w Rumunii,
- niewielka liczba inwestorów zainteresowanych lokowaniem środków w aktywa w Rumunii,
- ograniczanie przez spółki deweloperskie działające na rynku rumuńskim liczby planowanych projektów i ich większe zainteresowanie wychodzeniem z inwestycji niż nabywaniem nowych aktywów,
- realizacja przez aktywnych inwestorów strategii oportunistycznych – inwestowanie w nieruchomości sprzedawane przez właścicieli w sytuacji przymusu.

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

Zarządzanie kapitałem obrotowym stanowi ważne wyzwanie dla kierownictwa. W minionym kwartale odnotowaliśmy nagły spadek poziomu kapitału obrotowego z 6,1 mln EUR na 31 grudnia 2013 r. i 6,3 mln EUR na 30 czerwca 2014 r. do ujemnej wartości (49,9 mln EUR) na dzień 30 września 2014 r. Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2014 r. kredyt bankowy udzielony na rzecz hotelu *Hilton* w Polsce w kwocie 54,2 mln EUR został wykazany jako zobowiązanie krótkoterminowe z uwagi na datę wymagalności przypadającą we wrześniu 2015 r. (w sprawozdaniach na dzień 30 czerwca 2014 r. i 31 grudnia 2013 r. był wykazywany jako zobowiązanie długoterminowe). Kierownictwo Spółki zamierza pozyskać nowe finansowanie w celu refinansowania tego kredytu przed datą jego wymagalności.

ATLAS ESTATES LIMITED

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2014 r. strata po opodatkowaniu wyniosła 14,9 mln EUR, w porównaniu z zyskiem w wysokości 0,1 mln EUR za analogiczny okres 2013 r. Do obniżenia wyniku po opodatkowaniu o 15,4 mln EUR przyczyniły się:

- opisana powyżej utrata wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych (14,4 mln EUR), wobec odnotowanego w analogicznym okresie 2013 r. wzrostu wartości godziwej o 4,5 mln EUR;
- obniżenie przychodów finansowych z 2,9 mln EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2013 r. do 0,2 mln EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2014 r. W 2013 r. rozpoznano odpis z tytułu kredytu bankowego w wysokości 2,4 mln EUR, ponieważ Grupa zawarła porozumienie z bankiem finansującym nieruchomość w Bułgarii, na podstawie którego uzyskała umorzenie zadłużenia w kwocie 2,4 mln EUR w związku z jednorazową spłatą kredytu,

które skompensowały:

- wzrost zysku brutto na sprzedaży (10,3 mln EUR za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2014 r. przy 8,9 mln EUR w analogicznym okresie 2013 r.);
- spadek pozycji pozostałych kosztów operacyjnych o 2,9 mln EUR, spowodowany głównie wykazaniem w 2013 r. odpisów aktualizujących wartość rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 2,9 mln EUR;
- niższe straty z tytułu różnic kursowych: spadek z 4,6 mln EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2013 r. do 1,2 mln EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2014 r., co było głównie związane ze stabilizacją kursów wymiany walut.

Finansowanie, płynność i prognozy

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2014 r. została ponownie sporządzona przy założeniu kontynuacji działalności (zob. nota 1).

Polityka inwestycyjna

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. Aktualnie Spółka poszukuje w Polsce odpowiednich gruntów pod nowe inwestycje.

Inwestycje Spółki prowadzone są samodzielnie lub, w uzasadnionych okolicznościach, we współpracy z innymi podmiotami (jako przedsięwzięcia joint venture), a ich przedmiotem są nieruchomości mieszkaniowe, przemysłowe, handlowe, biurowe i rekreacyjne. Celem tych działań jest stworzenie zrównoważonego portfela projektów deweloperskich i aktywów generujących dochód. Spółka może korzystać z finansowania dłużnego w celu zwiększenia rentowności kapitału własnego. Jeżeli to tylko możliwe, Rada Dyrektorów zamierza pozyskiwać finansowanie na warunkach nieprzewidujących możliwości regresu, dla każdego składnika aktywów z osobna. Spółka nie podlega limitowi wskaźnika zadłużenia ogólnego, natomiast zgodnie z założeniami będzie stosować dźwignię finansową na poziomie do 75% łącznej wartości udziałów w aktywach generujących dochód w portfelu nieruchomości.

Uwzględniając optymistyczne prognozy dla rynku inwestycji mieszkaniowych w Polsce (głównie w Warszawie), prowadzone są obecnie intensywne poszukiwania nowych nieruchomości gruntowych, które będzie można przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

Od momentu pierwszej oferty publicznej, jako podstawowy miernik swoich wyników Spółka stosuje wartość aktywów netto i skorygowaną wartość aktywów netto. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2014 r. wartość aktywów netto na akcję wykazana w śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej sporządzonej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) uległa zmniejszeniu z poziomu 1,6 EUR na akcję na 31 grudnia 2013 r. do 1,3 EUR na akcję na 30 września 2014 r.

Podobnie jak w wynikach za poprzedni kwartał, skorygowana wartość aktywów netto na akcję, obejmująca pomniejszone o podatek odroczony zyski z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy oraz gruntów użytkowanych na podstawie leasingu operacyjnego, nie została uwzględniona. Skorygowaną wartość aktywów netto na akcję oblicza się raz do roku przy okazji wyceny całego portfela aktywów Grupy do wartości rynkowej.

Ostatnia wycena najważniejszych składników aktywów (Hotel *Hilton* i biurowiec *Millennium Plaza* w Warszawie) oraz banków gruntów w Rumunii została przeprowadzona na dzień 30 czerwca 2014 r. Na dzień 30 czerwca 2014 r. rolę niezależnego zewnętrznego rzeczoznawcy pełniła firma Jones Lang LaSalle.

Ład korporacyjny

Atlas zapewnia, aby Grupa przestrzegała odpowiednich zasad ładu korporacyjnego i posiadała silną strukturę organizacyjną, co w obecnej sytuacji gospodarczej nabiera szczególnego znaczenia, ponieważ istnieje wyraźny związek pomiędzy stosowaniem wysokiej jakości standardów ładu korporacyjnego i tworzeniem wartości dla akcjonariuszy. Zasady ładu korporacyjnego stosowane przez Atlas opisano w sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

Czynniki ryzyka i niepewności

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Spółki. Podstawowe rodzaje ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy w okresie do końca roku obrotowego zostały przedstawione w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 15 i 16.

Perspektywy

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

Andrew Fox
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW
14 listopada 2014 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki operacyjne za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 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 2014 r. Spółka utrzymywała w portfelu dwadzieścia dwie nieruchomości, w tym dwanaście nieruchomości inwestycyjnych (z czego osiem nieruchomości generuje dochód, trzy utrzymywane są w celu uzyskania wzrostu wartości, a jedna przeznaczona jest na sprzedaż), 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. W ostatnich okresach rozpoczęto również realizację nowych inwestycji deweloperskich.

Rynki i najważniejsze nieruchomości

Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest ok. 80% jej portfela. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich: wzrost PKB w 2013 r. wyniósł 1,6% (oczekiwany wzrost w 2014 r. – 3,1%). W minionych latach notowano znaczne wzrosty cen nieruchomości. Trend ten uległ odwróceniu w 2009 r., kiedy to odnotowano znaczący spadek wartości aktywów. Poczynając od 2010 r. ceny rynkowe ustabilizowały się na niższych poziomach, a tendencja ta utrzymuje się do tej pory.

Hotel Hilton w Warszawie

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

Platinum Towers

Budowa inwestycji została zakończona. Sprzedano wszystkie apartamenty i lokale typu penthouse. Inwestycja ta, sąsiadująca z hotelem Hilton, jest unikatowym przedsięwzięciem w mieście. W planach jest również budowa na działce sąsiadującej wieżowca wielofunkcyjnego (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 lokale powstałe w pierwszym etapie oraz 297 z 300 apartamentów wybudowanych w drugim etapie. Trwa budowa trzeciego i czwartego etapu, które obejmują 265 apartamentów. Do 30 września 2014 r. w przedsprzedaży nabywców znalazło 220 lokali. Realizacja etapów trzeciego i czwartego powinna zakończyć się, odpowiednio, do grudnia 2014 r. i do sierpnia 2015 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.

Budowa inwestycji została zakończona w 2013 r., a według stanu na 30 września 2014 r. niesprzedanych pozostało zaledwie 15 apartamentów.

ATLAS ESTATES LIMITED

Apartamenty przy Krasińskiego (pierwszy etap) i Apartamenty przy Krasińskiego II (drugi etap)

Apartamenty przy Krasińskiego to projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu.

Pierwszy etap inwestycji wzbogacił stolicę o 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami, w tym lokalami handlowo-usługowymi. Budowa pierwszego etapu inwestycji została zakończona w 2013 r., a według stanu na 30 września 2014 r. niesprzedanych pozostało tylko 9 apartamentów.

Apartamenty przy Krasińskiego II to drugi etap tego udanego projektu. Drugi etap znajduje się obecnie we wczesnej fazie planowania. Plan przewiduje oddanie w ramach tego etapu około 170 apartamentów z podziemnym parkingiem i lokalami handlowo-usługowymi.

Apartamenty Nakielska (NAP)

Apartamenty Nakielska to projekt budowy nieruchomości mieszkaniowych w warszawskiej dzielnicy Wola. W ramach rozplanowanej na dwa etapy inwestycji powstaną w sumie 240 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Projekt jest obecnie we wczesnej fazie planowania.

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. Na 30 września 2014 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 66%.

Sadowa to zlokalizowany w Gdańsku budynek biurowy o powierzchni 6 550 m². Inwestycja ta charakteryzuje się wysokim poziomem wykorzystania lokali (100% na 30 września 2014 r. i 99% na 31 grudnia 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. Jedną z nieruchomości – budynek biurowy *Moszkva* – została zaklasyfikowana jako składnik aktywów przeznaczony do sprzedaży (zob. nota 15 do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Gospodarka węgierska silnie odczuwa skutki globalnego kryzysu na rynku kredytowym i braku płynności dostępnej na potrzeby przedsięwzięć deweloperskich. W konsekwencji tej sytuacji Atlas wstrzymał działalność deweloperską, jak również odnotował utratę klientów i presję na ceny w odniesieniu do aktywów generujących dochód. W 2013 r. odnotowano nieznaczny wzrost PKB na Węgrzech, o 1,1%, natomiast oczekiwany poziom wzrostu PKB w 2014 r. to 2,0%.

Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel *Golden Tulip* i dwa znaczne banki gruntów. W 2013 r. PKB Rumunii wzrósł o 3,5% (na 2014 r. prognozowany jest wzrost gospodarczy na poziomie 2,2%). Pomimo trudnych warunków prowadzenia działalności, poziom obłożenia w hotelu Golden Tulip pozostał na zasadniczo niezmiennym poziomie i w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2014 r. wyniósł 75% (71% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2013 r.).

Na dzień 30 września 2014 r. wartość rynkowa dwóch portfeli gruntów w Rumunii istotnie się obniżyła (szczegółowe informacje na ten temat przedstawiono na str. 39).

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

Niezależna wycena całego portfela nieruchomości Spółki przeprowadzana jest raz w roku. Najważniejsze składniki aktywów ujmowanych w wartości rynkowej (Hotel *Hilton* i biurowiec *Millennium Plaza* w Warszawie) oraz banki gruntów w Rumunii zostały wycenione na potrzeby półrocznego sprawozdania finansowego przez zewnętrznych rzeczoznawców. Na dzień 30 czerwca 2014 r. rolę niezależnego rzeczoznawcy pełniła firma Jones Lang LaSalle.

Wartość kredytów

Na 30 września 2014 r. zadłużenie Spółki w bankach wynosiło 185 mln EUR (31 grudnia 2013 r.: 188 mln EUR; 30 września 2013 r.: 187 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów, wartości nieruchomości oraz wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla tych okresów.

	Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV)			Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV)			Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV)		
	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości		Wartość kredytów	Wartość nieruchomości		Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	
	30 września 2014 r.			31 grudnia 2013 r.			30 września 2013 r.		
	w mln EUR	w mln EUR	w mln EUR	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	127	130	98%	129	145	89%	113	141	80%
Hotele	57	91	63%	58	90	64%	59	89	66%
Nieruchomości deweloperskie w trakcie budowy	1	12	8%	1	13	8%	1	12	8%
Pozostałe nieruchomości deweloperskie	-	-	0%	-	-	0%	14	12	117%
Ogółem	185	233	79%	188	248	76%	187	254	74%

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 30 września 2014 r., 31 grudnia 2013 r. oraz 30 września 2013 r. ze względu na sposób ujmowania zgodnie z MSSF nieruchomości gruntowych użytkowanych na podstawie leasingu operacyjnego i nieruchomości deweloperskich.

Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla nieruchomości inwestycyjnych wzrósł z 80% na 30 września 2013 r. do 89% na 31 grudnia 2013 r., przede wszystkim na skutek przeklasyfikowania jednej z nieruchomości w Rumunii oraz salda powiązanego z nią kredytu z nieruchomości deweloperskich do nieruchomości inwestycyjnych (zob. nota 10). Dalszy wzrost wskaźnika – do 98% według stanu na dzień 30 września 2014 r. – spowodowany był głównie istotnym obniżeniem wyceny portfeli gruntów w Rumunii (szczegółowe informacje na ten temat przedstawiono na str. 39).

Na 30 września 2014 r. wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla hoteli wyniósł 63%, pozostając na poziomie podobnym do notowanego na 31 grudnia 2013 r. (64%) i 30 września 2013 r. (66%).

Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla nieruchomości deweloperskich w budowie pozostaje na niskim poziomie i jest związany z kredytem udzielonym na będący w fazie realizacji projekt *Capital Art Apartments*.

ATLAS ESTATES LIMITED

Według stanu na 30 września 2014 r. wskaźnik LTV dla pozostałych nieruchomości deweloperskich był niższy niż na 31 grudnia i 30 września 2013 r. w związku z wyżej wspomnianym przeklasyfikowaniem z pozostałych nieruchomości deweloperskich do nieruchomości inwestycyjnych.

Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wyniosła 73%. Wskaźniki dźwigni finansowej pozostały na poziomie zbliżonym do odnotowanego na 31 grudnia 2013 r. (69%).

Finansowanie dłużne

Nowe kredyty

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

W 2014 r. nie zostały udzielone Grupie żadne nowe kredyty.

Splacone kredyty

W dniu 31 lipca 2013 r. i 4 grudnia 2013 r. Grupa dokonała spłaty pełnej kwoty kredytów udzielonych na potrzeby inwestycji: *Apartamenty przy Krasińskiego* i *Platinum Towers*.

W dniu 11 lutego 2014 r. dokonano spłaty kredytu udzielonego na sfinansowanie inwestycji mieszkaniowej *Concept House*.

Kredyty objęte umową o wspólnym zabezpieczeniu

Grupa posiada cztery kredyty, na łączną kwotę 90,8 mln EUR (31 grudnia 2013 r.: 90,9 mln EUR; 30 czerwca 2013 r.: 91,7 mln EUR), które od lutego 2010 r. objęte są umową o wspólnym zabezpieczeniu. Ponieważ dwa z tych kredytów były wymagalne, a nie zostały splacone na 30 września 2013 r., wszystkie cztery kredyty na łączną kwotę 90,8 mln EUR zostały zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej sporządzonym na 30 września 2013 r. w pozycji kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie.

W dniu 15 października 2013 r. Spółka podpisała umowę zmieniającą umowy kredytowe, przedłużając terminy spłaty kredytów do 31 grudnia 2015 r. W okresie od 15 października 2013 r. w związku z żadnym z czterech kredytów nie wystąpił przypadek niedotrzymania warunków i w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2013 r. oraz 30 czerwca i 30 września 2014 r. kredyty te zostały wykazane jako zobowiązania długoterminowe.

Kredyt udzielony na rzecz Hotelu Hilton

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2014 r. kredyt bankowy udzielony na rzecz hotelu *Hilton* w Polsce w kwocie 54,2 mln EUR został wykazany jako zobowiązanie krótkoterminowe z uwagi na datę wymagalności przypadającą we wrześniu 2015 r. Kierownictwo Spółki zamierza pozyskać nowe finansowanie w celu refinansowania tego kredytu przed datą jego wymagalności.

Pozostałe kredyty

Sporządzając śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2014 r., Rada Dyrektorów zakwalifikowała:

- kredyt na łączną kwotę 15,5 mln EUR do kredytów bankowych i kredytów w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatnych na żądanie, ponieważ w wypadku tego kredytu odnotowano przypadki naruszenia zobowiązań finansowych i inne przypadki niedotrzymania warunków. Spółka prowadzi z bankiem finansującym rozmowy na temat restrukturyzacji tego kredytu;

- kredyt na łączną kwotę 10,3 mln EUR do kredytów bankowych i kredytów w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatnych na żądanie, ze względu na przeterminowanie tego kredytu. W dniu 4 marca 2014 r. Spółka podpisała z bankiem ugodę, na mocy której Spółka spłaciła kwotę 1,2 mln EUR (5,0 mln PLN), a bank zobowiązał się do niezaspakajania roszczeń z zabezpieczeń udzielonych w umowie kredytowej do 31 marca 2014 r. Spółka podejmuje starania w celu uzgodnienia zasad dalszej współpracy z bankiem.

ATLAS ESTATES LIMITED

Omówienie wyników operacyjnych

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

Omówienie wyników za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 r. w mln EUR	9 miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. w mln EUR
Przychody	9,0	5,8	13,1	0,2	28,1	23,9
Koszty operacyjne	(4,1)	(4,9)	(8,8)	-	(17,8)	(15,0)
Zysk brutto ze sprzedaży	4,9	0,9	4,3	0,2	10,3	8,9
Koszty administracyjne	(0,6)	(0,3)	(2,3)	(2,2)	(5,4)	(5,2)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	4,3	0,6	2,0	(2,0)	4,9	3,7
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	54%	16%	33%	100%	37%	37%
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	48%	10%	15%	-1000%	17%	15%

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	3 miesiące zakończonych 30 września 2014 r. w mln EUR	3 miesiące zakończonych 30 września 2013 r. w mln EUR
Przychody	2,9	0,6	3,9	0,1	7,5	8,5
Koszty operacyjne	(1,3)	(0,6)	(2,5)	-	(4,4)	(5,4)
Zysk brutto ze sprzedaży	1,6	-	1,4	0,1	3,1	3,1
Koszty administracyjne	(0,3)	-	(0,7)	(0,8)	(1,8)	(5,2)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	1,3	-	0,7	(0,7)	1,3	(1,7)
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	55%	0%	36%	100%	41%	36%
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	45%	0%	18%	-700%	17%	16%

Przychody i koszty operacyjne

Przychody za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2014 r. wyniosły 28,1 mln EUR, w porównaniu z 23,9 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku. 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.

Koszty operacyjne kształtowały się na poziomie 17,8 mln EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2014 r. w porównaniu z 15,0 mln EUR rok wcześniej. Wzrost kosztów o 2,8 mln EUR należy przypisać przede wszystkim wyższej liczbie apartamentów przekazanych nabywcom (30 września 2014 r.: 40 apartamentów; 30 września 2013 r.: 5 apartamentów).

ATLAS ESTATES LIMITED

Nieruchomości deweloperskie

	9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 r. w mln EUR	9 miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2014/2013 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2014/2013 w mln EUR
Przychody	5,8	1,4	4,4	-	4,4
Koszty operacyjne	(4,9)	(2,0)	(2,9)	-	(2,9)
Zysk brutto ze sprzedaży	0,9	(0,7)	1,6		1,6
Koszty administracyjne	(0,3)	(0,5)	0,2	-	0,2
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	0,6	(1,2)	1,8		1,8

Rozpoznanie przychodu ze sprzedaży lokali mieszkaniowych wybudowanych przez Grupę następuje dopiero z chwilą przekazania apartamentu nowemu właścicielowi w drodze podpisania aktu notarialnego. 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 z tym lokalem. Należy zwrócić uwagę, że:

- w 2013 r. zakończyła się budowa inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego* i w związku ze spełnieniem wyżej opisanych kryteriów, począwszy od czwartego kwartału 2013 r. Grupa rozpoznaje w skonsolidowanym rachunku zysków i strat przychody ze sprzedaży i związane z tym koszty;
- w odniesieniu do inwestycji *Capital Art Apartments – etap III i IV* w rachunku zysków i strat nie rozpoznano żadnych przychodów ani kosztów, ponieważ inwestycja jest w budowie;
- *Concept House* to wspólne przedsięwzięcie, w związku z czym jest wykazywane w sposób odmienny od pozostałych projektów deweloperskich. Przychody ze sprzedaży i towarzyszące im koszty związane z tym projektem są wykazane w ujęciu netto jako odrębna pozycja „Inwestycje ogółem we wspólnych przedsięwzięciach wykazywanych metodą praw własności” w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Wzrost zysku brutto ze sprzedaży zrealizowanego w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2014 r. w porównaniu z analogicznym okresem roku 2013 jest związany przede wszystkim ze wzrostem liczby sprzedanych apartamentów. Jak pokazuje poniższa tabela, na 30 września 2014 r. Grupa zakończyła pomyślnie proces sprzedaży 40 apartamentów (w inwestycjach *Apartamenty przy Krasińskiego*, *Platinum Tower* oraz *Capital Art Apartments – etap I i II*), podczas gdy w okresie styczeń–wrzesień 2013 r. rozpoznano tylko przychody ze sprzedaży apartamentów *Capital Art Apartments – etap II* oraz *Platinum Tower*.

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 Krasińskiego
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	265	396	160	303
Sprzedaż zakończona w latach 2008–2012	216	287	-	388	-	-
Sprzedaż zakończona w 2013 r.	1	6	-	4	53	255
Sprzedaż zakończona w 2014 r.	-	3	-	4	84	33
Sprzedaż zakończona łącznie	217	296	-	396	137	288
Przedsprzedaż 2014r.	2	1	220	-	8	6
Apartamenty dostępne do sprzedaży na 30 września 2014 r.	-	3	45	-	15	9

* Wspólne przedsięwzięcie.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wynajem nieruchomości

	9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 r. w mln EUR	9 miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2014/2013 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2014/2013 w mln EUR
Przychody	9,0	9,4	(0,4)	-	(0,4)
Koszty operacyjne	(4,1)	(4,5)	0,4	-	0,4
Zysk brutto ze sprzedaży	4,9	4,9	-	-	-
Koszty administracyjne	(0,6)	(0,8)	0,2	-	0,2
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	4,3	4,1	0,2	-	0,2

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2014 r. marża brutto segmentu wynajmu nieruchomości była podobna do odnotowanej w analogicznym okresie 2013 r.

Hotele

	9 miesięcy zakończonych 30 września 2014 r. w mln EUR	9 miesięcy zakończonych 30 września 2013 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2014/2013 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2014/2013 w mln EUR
Przychody	13,1	13,1	-	-	-
Koszty operacyjne	(8,8)	(8,5)	(0,3)	-	(0,3)
Zysk brutto ze sprzedaży	4,3	4,6	(0,3)	-	(0,3)
Koszty administracyjne	(2,3)	(2,3)	-	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	2,0	2,3	(0,3)	-	(0,3)

W okresie styczeń-wrzesień 2014 r. wyniki działalności hotelarskiej uległy nieznacznemu pogorszeniu w porównaniu z analogicznym okresem 2013 r., głównie ze względu na wyższą amortyzację wyposażenia. Wzrost amortyzacji w 2014 r. wynikał z aktywowania kosztów modernizacji Hotelu Hilton w IV kw. 2013 r.

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne wzrosły o 0,2 mln EUR w porównaniu z okresem pierwszych dziewięciu miesięcy 2013 r., głównie ze względu na wzrost wynagrodzenia płatnego na rzecz zarządzającego nieruchomościami w związku z wyższą skorygowaną wartością aktywów netto (na jej podstawie ustalana jest wysokość wynagrodzenia zarządzającego).

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.

Zmniejszenie pozostałych przychodów operacyjnych o 0,8 mln EUR wynika głównie ze zwrotu podatku VAT w kwocie 0,6 mln EUR, otrzymanego w 2013 r.

Spadek pozycji pozostałych kosztów operacyjnych o 2,9 mln EUR jest głównie spowodowany wykazaniem w 2013 r. odpisów aktualizujących wartość rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 2,9 mln EUR. Odpisy utworzono w związku z obniżeniem wyceny hotelu w Rumunii o 1,3 mln EUR i spisaniem środków trwałych w kwocie 1,6 mln EUR (związanych z likwidowaną jednostką zależną).

Zmiany wyceny nieruchomości

Według stanu na 30 września 2014 r. odnotowano spadek wartości rynkowej portfela nieruchomości inwestycyjnych o 14,4 mln EUR, w porównaniu ze wzrostem o 4,6 mln EUR rok wcześniej. Ta istotna zmiana wyceny w 2014 r. była związana przede wszystkim ze spadkiem wartości aktywów rumuńskich, opisanym szerzej na str. 39.

ATLAS ESTATES LIMITED

Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe zmniejszyły się o 2,8 mln EUR, głównie w związku z wcześniejszym umorzeniem kredytu bankowego na kwotę 2,4 mln EUR. W pierwszym kwartale 2013 r. Grupa zawarła porozumienie z bankiem finansującym nieruchomości w Bułgarii, na podstawie którego uzyskała umorzenie zadłużenia w kwocie 2,4 mln EUR w związku z jednorazową spłatą kredytu bankowego.

W rachunku zysków i strat za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2014 r. wykazano koszty finansowe, obejmujące głównie odsetki od kredytów bankowych i inne opłaty bankowe, w wysokości 4,2 mln EUR, wobec 4,1 mln EUR w porównywalnym okresie 2013 r.

Kursy walut obcych

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2014 r. Grupa wykazała straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 1,2 mln EUR, w porównaniu ze stratą 4,6 mln EUR w tym samym okresie 2013 r. Były to niezrealizowane straty kursowe na kredytach denominowanych w euro zaciągniętych przez polskie spółki zależne. Straty z tytułu różnic kursowych wynikały z osłabienia forinta względem euro w pierwszym półroczu 2014 r. oraz złotego, forinta i leja w pierwszym półroczu 2013 r.

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

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs na koniec okresu				
30 września 2014 r.	4,1755	310,36	4,4114	1,9558
31 grudnia 2013 r.	4,1472	296,91	4,4847	1,9558
Zmiana w %	1%	5%	-2%	0%
30 września 2013 r.	4,2163	298,48	4,4604	1,9558
31 grudnia 2012 r.	4,0882	291,29	4,4287	1,9558
Zmiana w %	3%	2%	1%	0%
Kurs średni				
1.1-30.09.2014	4,1757	308,76	4,4100	1,9558
Rok 2013	4,1850	289,42	4,4895	1,9558
Zmiana w %	0%	7%	-2%	0%
1.1-30.09.2013	4,2017	296,70	4,4627	1,9558

Wartość aktywów netto

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Wysokość wynagrodzenia podstawowego oraz motywacyjnego wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto za dany rok. Wynagrodzenie podstawowe płatne na rzecz AMC za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2014 r. wyniosło 1,5 mln EUR – wysokość wynagrodzenia została ustalona na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto na 31 grudnia 2013 r. (1,1 mln EUR za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2013 r. – na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto na 31 grudnia 2012 r.).

Bieżąca działalność

W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2014 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. Negocjacje i zawieranie umów finansowania trwa obecnie dłużej niż miało to miejsce w przeszłości. Kierownictwo Spółki uważa, że problem pozyskiwania finansowania stanowi potencjalny czynnik ryzyka w bieżącej działalności Spółki, w związku z czym przeznacza znaczne zasoby na zarządzanie relacjami z przedstawicielami sektora bankowego i monitorowanie ryzyka w tym obszarze.

Zarządzanie środkami pieniężnymi odbywa się zarówno na szczeblu lokalnym, jak i w centrali, dzięki czemu nie występują opóźnienia w płatności czynszów, nadwyżki pieniężne są odpowiednio inwestowane lub przekazywane innym podmiotom Grupy stosownie do potrzeb, a wszelkie pozostałe środki są utrzymywane we właściwej walucie. Alokacja

ATLAS ESTATES LIMITED

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 i perspektywy

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem wiedzy oraz znajomości rynków lokalnych. Odnotowano postępy w zakresie sprzedaży apartamentów w ramach kluczowych projektów deweloperskich w Warszawie (*Apartamenty przy Krasińskiego*, *Concept House* oraz *Capital Art Apartments – etap III i IV*) Ostatnie mieszkania w inwestycji *Platinum Towers* sprzedano w 2014 r. W kwietniu i lipcu 2013 r. z powodzeniem zakończono budowę obiektów *Concept House* i *Apartamenty przy Krasińskiego*. Na 30 września 2014 r. trwa realizacja trzeciego i czwartego etapu inwestycji *Capital Art Apartments*. Ponadto w trzecim kwartale 2013 r. Spółka pomyślnie zakończyła transakcję nabycia dwóch działek gruntowych w Warszawie z przeznaczeniem na przyszłe projekty mieszkaniowe.

Reuven Havar

Dyrektor Generalny

Atlas Management Company Limited
14 listopada 2014 r.

Ziv Zviel

**Dyrektor Finansowy
Dyrektor Operacyjny**

ATLAS ESTATES LIMITED

Opis portfela nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Polska		
Hotel Hilton	Pierwszy w Polsce hotel sieci Hilton – czterogwiazdkowy hotel oferujący 314 luksusowych pokoi, obszerną infrastrukturę konferencyjną, klub fitness i spa Holmes Place Premium, jak również kasyno oraz sklepy. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Platinum Towers	396 apartamentów w zespole dwóch wieżowców. Ta inwestycja mieszkaniowa została ukończona w III kwartale 2009 r. i obejmuje dwa wieżowce oraz piagę. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Atlas Estates Tower (poprzednio: Platinum Towers – biura)	Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy przewidującą budowę 42-kondygnacyjnego budynku biurowego/mieszkaniowego.	100%
Galeria Platinum Towers	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 842 m ² oraz 208 miejsc parkingowych. Prawie 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 297 apartamentów. 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 Nakielska	<i>Apartamenty Nakielska</i> to projekt budowy nieruchomości mieszkaniowych w warszawskiej dzielnicy Wola. W ramach rozplanowanej na dwa etapy inwestycji powstaną w sumie 240 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Projekt jest obecnie we wczesnej fazie planowania.	100%
Apartamenty przy Krasińskiego, etap I	Inwestycja mieszkaniowa w Warszawie. Prace budowlane zakończono w lipcu 2013 r. W ramach projektu wybudowano 303 apartamenty, z których do 30 września 2014 r. nabywców znalazło 294 apartamentów.	100%
Apartamenty przy Krasińskiego, etap II	Drugi etap cieszącego się zainteresowaniem nabywców projektu deweloperskiego realizowanego w Warszawie. Drugi etap znajduje się obecnie we wczesnej fazie planowania. Plan przewiduje oddanie w ramach tego etapu około 170 apartamentów z podziemnym parkingiem i lokalami handlowo-usługowymi.	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	Prace budowlane w ramach tej inwestycji mieszkaniowej zakończono w kwietniu 2013 r. Lokalizacja: dzielnica Mokotów, w bliskim sąsiedztwie biznesowego centrum Warszawy. Z ogólnej liczby 160 apartamentów na 30 września 2014 r. dostępnych do sprzedaży pozostało jedynie 15.	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%

ATLAS ESTATES LIMITED

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Węgry		
Ikarus Business Park	Działka o powierzchni 283 000 m ² , na której wybudowano obiekty przeznaczone do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni 110 000 m ² . 70 000 m ² powierzchni jest aktualnie dostępne pod wynajem. Nieruchomość zlokalizowana w podmiejskiej dzielnicy XVI Budapesztu.	100%
Metropol Office Centre	Budynek biurowy o powierzchni 7 600 m ² , położony w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica XIII).	100%
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 6400 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 okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

	9 miesięcy zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	3 miesiące zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	9 miesięcy zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane, przekształcone) w tys. EUR	3 miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane, przekształcone) w tys. EUR	Nota
Przychody	28 092	7 445	23 905	8 491	3
Koszty operacyjne	(17 813)	(4 422)	(14 979)	(5 425)	4.1
Zysk brutto ze sprzedaży	10 279	3 023	8 926	3 066	
<i>Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami</i>	(1 555)	(532)	(1 095)	(366)	
<i>Koszty administracyjne centralne</i>	(275)	(75)	(317)	(87)	
<i>Koszty związane z nieruchomościami</i>	(3 601)	(1 148)	(3 806)	(1 246)	
Koszty administracyjne	(5 431)	(1 755)	(5 218)	(1 699)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne	490	10	1 344	81	5.1
Pozostałe koszty operacyjne (Zmniejszenie)/Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(265) (14 409)	(83) -	(3 171) 4 553	(1) -	5.2
(Strata) / zysk z działalności operacyjnej	(9 336)	1 195	6 434	1 447	
Przychody finansowe	221	53	2 999	115	
Koszty finansowe	(4 245)	(1 392)	(4 100)	(1 468)	
Pozostałe (straty)/zyski – różnice kursowe	(1 243)	(578)	(4 618)	3 111	
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	(94)	(49)	(226)	-	
(Strata) / Zysk brutto	(14 697)	(771)	489	3 205	
Obciążenie podatkowe	(177)	(66)	(352)	(28)	6
(Strata)/ Zysk za okres	(14 874)	(837)	137	3 177	
Przypisany/przypisana:					
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(14 874)	(837)	137	3 177	
Udziałom niekontrolującym	-	-	-	-	
	(14 874)	(837)	137	3 177	
(Strata podstawowa) / Zysk podstawowy na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(31,7)	(1,8)	0,3	6,8	8
(Strata rozwodniona) / Zysk rozwodniony na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(31,7)	(1,8)	0,3	6,8	8

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zawarte na str. 25 do 48 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

	9 miesięcy zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane)	9 miesięcy zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane)
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
STRATA ZA OKRES	(14 874)	(837)	137	3 177
Inne całkowite dochody:				
<i>Pozycje, które nie będą przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>				
Aktualizacja wartości budynków	1 155	-	1 943	51
Ogółem	1 155	-	1 943	51
<i>Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>				
Korekty kursowe	(986)	(124)	(2 390)	1 776
Podatek odroczony z tytułu korekt kursowych	122	3	176	(84)
Ogółem	(864)	(121)	(2 214)	1 692
Inne całkowite dochody / (straty) za okres (po opodatkowaniu)	291	(121)	(271)	1 743
CAŁKOWITA STRATA OGÓŁEM ZA OKRES	(14 583)	(958)	(134)	4 920
Całkowite dochody ogółem przypisane:				
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(14 583)	(958)	(134)	4 920
Udziałom niekontrolującym	-	-	-	-
	(14 583)	(958)	(134)	4 920

Noty zawarte na str. 25 do 50 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ Na dzień 30 września 2014 r.

	30 września 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2013 r. (dane przekształcone) w tys. EUR	30 września 2013 r. (dane przekształcone) w tys. EUR	Nota
AKTYWA					
Aktywa trwałe					
Wartości niematerialne i prawne	150	170	225	199	
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne	11 557	11 633	11 743	11 586	
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności	1 726	2 192	3 195	2 841	
Rzeczowe aktywa trwałe	79 491	80 070	79 934	80 761	9
Nieruchomości inwestycyjne	128 413	128 580	143 937	135 308	10
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 573	4 476	4 138	4 148	
	225 910	227 121	243 172	234 843	
Aktywa obrotowe					
Zapasy	33 279	24 263	24 784	56 653	11
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 402	5 191	4 050	5 047	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16 275	23 694	20 721	18 329	12
	56 956	53 148	49 555	80 029	
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	574	574	600	700	15
	57 530	53 722	50 155	80 729	
AKTYWA OGÓLEM	283 440	280 843	293 327	315 572	
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(25 703)	(17 846)	(13 866)	(41 293)	
Kredyty bankowe	(81 103)	(28 922)	(29 506)	(118 646)	14
Pochodne instrumenty finansowe	(51)	(43)	(28)	(382)	
	(106 857)	(46 811)	(43 400)	(160 321)	
Zobowiązania długoterminowe					
Pozostałe zobowiązania	(3 524)	(7 850)	(8 150)	(5 830)	
Kredyty bankowe	(104 117)	(156 435)	(158 715)	(68 580)	14
Pochodne instrumenty finansowe	(132)	(135)	(119)	(949)	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(7 096)	(6 940)	(6 646)	(6 312)	
	(114 869)	(171 360)	(173 630)	(81 671)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓLEM	(221 726)	(218 171)	(217 030)	(241 992)	
AKTYWA NETTO	61 714	62 672	76 297	73 580	

Noty zawarte na str. 25 do 50 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ Na dzień 30 września 2014 r.

	30 września 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2013 r. (dane badane) w tys. EUR	30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268	6 268
Kapitał z aktualizacji wyceny	15 866	15 866	14 711	16 960
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817	194 817
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	(8 511)	(8 390)	(7 647)	(9 023)
Niepokryta strata	(146 726)	(145 889)	(131 852)	(135 442)
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	61 714	62 672	76 297	73 580
Udziałom niekontrolującym	-	-	-	-
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	61 714	62 672	76 297	73 580
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	1,3 EUR	1,3 EUR	1,6 EUR	1,6 EUR

Noty zawarte na str. 25 do 50 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej. Skrócona skonsolidowana informacja finansowa przedstawiona na str. 19 do 50 została zatwierdzona przez Radę Dyrektorów 14 listopada 2014 r. i podpisana w jej imieniu przez:

Andrew Fox
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Mark Chasey
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

14 listopada 2014 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM Na dzień 30 września 2014 r.

9 miesięcy zakończone 30 września 2014 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 dzień 1 stycznia 2014 r.	6 268	201 881	(131 852)	76 297	-	76 297
Strata za okres	-	-	(14 874)	(14 874)	-	(14 874)
Inne całkowite dochody za okres	-	291	-	291	-	291
Na dzień 30 września 2014 r.	6 268	202 172	(146 726)	61 714	-	61 714
3 miesiące zakończone 30 września 2014 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 dzień 1 lipca 2014 r.	6 268	202 293	(145 889)	62 672	-	62 672
Strata za okres	-	-	(837)	(837)	-	(837)
Inne całkowite dochody za okres	-	(121)	-	(121)	-	(121)
Na dzień 30 września 2014 r.	6 268	202 172	(146 726)	61 714	-	61 714
Rok zakończony 31 grudnia 2013 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 dzień 1 stycznia 2013 r.	6 268	203 025	(135 579)	73 714	-	73 714
Zysk za rok	-	-	3 727	3 727	-	3 727
Pozostała całkowita strata za rok	-	(1 144)	-	(1 144)	-	(1 144)
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	6 268	201 881	(131 852)	76 297	-	76 297
9 miesięcy zakończone 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 dzień 1 stycznia 2013 r.	6 268	203 025	(135 579)	73 714	-	73 714
Strata za okres	-	-	137	137	-	137
Pozostała całkowita strata za okres	-	(271)	-	(271)	-	(271)
Na dzień 30 września 2013 r.	6 268	202 754	(135 442)	73 580	-	73 580

Noty zawarte na str. 25 do 50 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

	Nota	9 miesięcy zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	3 miesiące zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	9 miesięcy zakończone 30 września 2013 r. (dane przekształcone) w tys. EUR	3 miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane przekształcone) w tys. EUR
Wpływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	12	2 586	(5 681)	19 197	11 994
Podatek zapłacony		56	-	(5)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		2 642	(5 681)	19 192	11 994
Działalność inwestycyjna					
Odsetki otrzymane		132	-	115	45
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(392)	(253)	(568)	(213)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych		(33)	(6)	(8)	(8)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(1 092)	(392)	(552)	(299)
Splata pożyczek przez wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności		1 375	417	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(10)	(234)	(1 013)	(475)
Działalność finansowa					
Odsetki zapłacone		(3 231)	(1 256)	(3 418)	(917)
Zaciągnięcie nowych kredytów bankowych		5 285	1 563	12 197	6 894
Splata kredytów bankowych		(9 031)	(1 756)	(21 899)	(9 226)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(6 977)	(1 449)	(13 120)	(3 249)
(Zmniejszenie) / zwiększenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w okresie					
Wpływ różnic kursowych		(101)	(55)	(507)	211
(Zmniejszenie) / zwiększenie stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w okresie		(4 446)	(7 419)	4 552	8 481
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu					
		20 721	23 694	13 777	9 848
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu					
		16 275	16 275	18 329	18 329
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty					
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych		16 275	16 275	18 329	18 329
		16 275	16 275	18 329	18 329

Noty zawarte na str. 25 do 50 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsza kwartalna skrócona informacja finansowa za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 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, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym 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 2013 r. wraz z notami do tego sprawozdania. Wyniki finansowe za okres dziewięciu miesięcy mogą nie być reprezentatywne dla wyników za pełny rok obrotowy.

Dokonując oceny podstaw do zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2014 r., Rada Dyrektorów uwzględniła stan prowadzonych obecnie negocjacji dotyczących umów kredytowych. Działając w imieniu swoich spółek zależnych, Spółka w dalszym ciągu dostarczała środki na spłatę odsetek i kwoty głównej z tytułu kredytów. Informacje na ten temat przedstawiono w nocie 14 dotyczącej kredytów.

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

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2014 r. zostało ponownie sporządzone 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 2013 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 2014 r., z wyjątkiem zastosowania MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”.

Począwszy od 1 stycznia 2014 r. Grupa wprowadziła zmianę w stosowanych zasadach rachunkowości w odniesieniu do wspólnych przedsięwzięć w związku z wprowadzeniem MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, który ma zastosowanie do bieżącego okresu. Zgodnie z MSSF 11, udziały Grupy we wspólnych przedsięwzięciach (joint ventures) są wykazywane metodą praw własności, a nie metodą proporcjonalną, począwszy od najwcześniejszego prezentowanego okresu (1 stycznia 2013 r.). Konsekwencją tej zmiany była konieczność przekształcenia wcześniejszego skonsolidowanego sprawozdania z pozycji finansowej, skonsolidowanego rachunku zysków i strat i skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych.

Udziały Grupy we wspólnych przedsięwzięciach są obecnie wykazywane w jednej pozycji jako “Inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach wykazywanych metodą praw własności” w skonsolidowanym sprawozdaniu z pozycji finansowej, i są wyceniane jako suma wartości bilansowych aktywów i zobowiązań, które uprzednio były konsolidowane metodą proporcjonalną (wykazywane w poszczególnych wierszach sprawozdania z pozycji finansowej), z uwzględnieniem późniejszego udziału Grupy w zyskach i stratach wspólnych przedsięwzięć, jej udziału w pozostałych całkowitych dochodach i kosztach wspólnych przedsięwzięć, oraz udzielonych pożyczek pomniejszych o odpisy z tytułu utraty wartości.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

Skonsolidowany rachunek zysków i strat (wpływ zmiany polityki rachunkowości)

	30 września 2014 r. (dane niebadane) zgodnie z wcześniejszymi zasadami rachunkowości w tys. EUR	Korekta w tys. EUR	30 września 2014 r. (dane niebadane) zgodnie z nowymi zasadami rachunkowości w tys. EUR	31 grudnia 2013 r. (dane badane) zgodnie z wcześniejszymi zasadami rachunkowości w tys. EUR	Korekta w tys. EUR	31 grudnia 2013 r. (dane niebadane) zgodnie z nowymi zasadami rachunkowości w tys. EUR	30 września 2013 r. (dane niebadane) zgodnie z wcześniejszymi zasadami rachunkowości w tys. EUR	Korekta w tys. EUR	30 września 2013 r. (dane niebadane) zgodnie z nowymi zasadami rachunkowości w tys. EUR
Przychody	32 953	(4 861)	28 092	68 261	(3 304)	64 957	23 928	(23)	23 905
Koszty operacyjne	(22 577)	4 764	(17 813)	(45 625)	3 265	(42 360)	(15 156)	177	(14 979)
Zysk brutto ze sprzedaży	10 376	(97)	10 279	22 636	(39)	22 597	8 772	154	8 926
Koszty administracyjne	(5 508)	77	(5 431)	(10 194)	8	(10 186)	(5 218)	-	(5 218)
Pozostałe przychody operacyjne	544	(54)	490	1 900	(230)	1 670	1 599	(255)	1 344
Pozostałe koszty operacyjne	(290)	25	(265)	(3 065)	-	(3 065)	(3 171)	-	(3 171)
(Zmniejszenie)/Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(14 409)	-	(14 409)	(892)	-	(892)	4 553	-	4 553
(Strata) / zysk z działalności operacyjnej	(9 287)	(49)	(9 336)	10 385	(261)	10 124	6 535	(101)	6 434
Przychody finansowe	221	-	221	3 040	21	3 061	2 999	-	2 999
Koszty finansowe	(4 311)	66	(4 245)	(6 117)	186	(5 931)	(4 251)	151	(4 100)
Pozostałe (straty)/zyski – różnice kursowe	(1 346)	103	(1 243)	(2 977)	160	(2 817)	(4 817)	199	(4 618)
Udział w zyskach wspólnych przedsiębiorstw wykazywanych metodą praw własności	-	(94)	(94)	-	(138)	(138)	-	(226)	(226)
(Strata) / Zysk brutto	(14 723)	26	(14 697)	4 331	(32)	4 299	466	23	489
Obciążenie podatkowe	(151)	(26)	(177)	(604)	32	(572)	(329)	(23)	(352)
(Strata)/ Zysk za okres	(14 874)	-	(14 874)	3 727	-	3 727	137	-	137

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów (wpływ zmiany polityki rachunkowości)

	30 września 2014 r. (dane niebadane) zgodnie z wcześniejszymi zasadami rachunkowości w tys. EUR	Korekta w tys. EUR	30 września 2014 r. (dane niebadane) zgodnie z nowymi zasadami rachunkowości w tys. EUR	31 grudnia 2013 r. (dane badane) zgodnie z wcześniejszymi zasadami rachunkowości w tys. EUR	Korekta w tys. EUR	31 grudnia 2013 r. (dane niebadane) zgodnie z nowymi zasadami rachunkowości w tys. EUR	30 września 2013 r. (dane niebadane) zgodnie z wcześniejszymi zasadami rachunkowości w tys. EUR	Korekta w tys. EUR	30 września 2013 r. (dane niebadane) zgodnie z nowymi zasadami rachunkowości w tys. EUR
Inne całkowite dochody:									
Aktualizacja wartości budynków	1 155		1 155	(306)		(306)	1 943		1 943
Korekty kursowe	(986)		(986)	(920)		(920)	(2 390)		(2 390)
Podatek odroczony z tytułu korekt kursowych	122		122	82		82	176		176
Inne całkowite (straty)/ dochody za okres (bez podatku)	291	-	291	(1 144)	-	(1 144)	(271)	-	(271)
(CAŁKOWITA STRATA)/ CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM ZA OKRES	(14 583)	-	(14 583)	2 583	-	2 583	(134)	-	(134)
(Całkowita strata) / całkowite dochody ogółem przypisane:									
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(14 583)	-	(14 583)	2 583	-	2 583	(134)	-	(134)
Udziałom niekontrolującym	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(14 583)	-	(14 583)	2 583	-	2 583	(134)	-	(134)
(Strata podstawowa) / Zysk podstawowy na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(31,7)	-	(31,7)	8,0	-	8,0	0,3	-	0,3
(Strata rozwodniona) / Zysk rozwodniony na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(31,7)	-	(31,7)	8,0	-	8,0	0,3	-	0,3

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

Skonsolidowane sprawozdanie z pozycji finansowej (wpływ zmiany polityki rachunkowości)

	30 września 2014 r. (dane niebadane) zgodnie z wcześniejszymi zasadami rachunkowości w tys. EUR	Korekta w tys. EUR	30 września 2014 r. (dane niebadane) zgodnie z nowymi zasadami rachunkowości w tys. EUR	31 grudnia 2013 r. (dane badane) zgodnie z wcześniejszymi zasadami rachunkowości w tys. EUR	Korekta w tys. EUR	31 grudnia 2013 r. (dane niebadane) zgodnie z nowymi zasadami rachunkowości w tys. EUR	30 września 2013 r. (dane niebadane) zgodnie z wcześniejszymi zasadami rachunkowości w tys. EUR	Korekta w tys. EUR	30 września 2013 r. (dane niebadane) zgodnie z nowymi zasadami rachunkowości w tys. EUR
AKTYWA									
Aktywa trwałe									
Wartości niematerialne i prawne	150	-	150	225	-	225	199	-	199
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokres. czynne	11 557	-	11 557	11 743	-	11 743	11 586	-	11 586
Udziały we wspólnych przedsięwzięciach wykazywanych metodą praw własności	-	1 726	1 726	-	3 195	3 195	-	2 841	2 841
Rzeczowe aktywa trwałe	79 538	(47)	79 491	80 072	(138)	79 934	80 761	-	80 761
Nieruchomości inwestycyjne	128 413	-	128 413	143 937	-	143 937	135 308	-	135 308
Pozostałe należności z tytułu pożyczek	1 629	(1 629)	-	2 358	(2 358)	-	3 362	(3 362)	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 813	(240)	4 573	4 366	(228)	4 138	4 410	(262)	4 148
	226 100	(190)	225 910	242 701	471	243 172	235 626	(783)	234 843
Aktywa obrotowe									
Zapasy	35 096	(1 817)	33 279	31 202	(6 418)	24 784	69 710	(13 057)	56 653
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 434	(32)	7 402	4 077	(27)	4 050	5 101	(54)	5 047
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16 284	(9)	16 275	21 310	(589)	20 721	18 816	(487)	18 329
	58 814	(1 858)	56 956	56 589	(7 034)	49 555	93 627	(13 598)	80 029
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	574	-	574	600	-	600	700	-	700
	59 388	(1 858)	57 530	57 189	(7 034)	50 155	94 327	(13 598)	80 729
AKTYWA OGÓŁEM	285 488	(2 048)	283 440	299 890	(6 563)	293 327	329 953	(14 381)	315 572

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

	30 września 2014 r. (dane niebadane) zgodnie z wcześniejszymi zasadami rachunkowości w tys. EUR	Korekta w tys. EUR	30 września 2014 r. (dane niebadane) zgodnie z nowymi zasadami rachunkowości w tys. EUR	31 grudnia 2013 r. (dane badane) zgodnie z wcześniejszymi zasadami rachunkowości w tys. EUR	Korekta w tys. EUR	31 grudnia 2013 r. (dane niebadane) zgodnie z nowymi zasadami rachunkowości w tys. EUR	30 września 2013 r. (dane niebadane) zgodnie z wcześniejszymi zasadami rachunkowości w tys. EUR	Korekta w tys. EUR	30 września 2013 r. (dane niebadane) zgodnie z nowymi zasadami rachunkowości w tys. EUR
Zobowiązania krótkoterminowe									
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(26 130)	427	(25 703)	(17 075)	3 209	(13 866)	(47 125)	5 832	(41 293)
Kredyty bankowe	(81 103)	-	(81 103)	(30 509)	1 003	(29 506)	(123 635)	4 989	(118 646)
Pochodne instrumenty finansowe	(51)	-	(51)	(28)	-	(28)	(382)	-	(382)
	(107 284)	427	(106 857)	(47 612)	4 212	(43 400)	(171 142)	10 821	(160 321)
Zobowiązania długoterminowe									
Pozostałe zobowiązania	(5 145)	1 621	(3 524)	(10 501)	2 351	(8 150)	(9 189)	3 359	(5 830)
Kredyty bankowe	(104 117)	-	(104 117)	(158 715)	-	(158 715)	(68 580)	-	(68 580)
Pochodne instrumenty finansowe	(132)	-	(132)	(119)	-	(119)	(949)	-	(949)
Rezerwa z tyt. odroczonego pod.doch.	(7 096)	-	(7 096)	(6 646)	-	(6 646)	(6 513)	201	(6 312)
	(116 490)	1 621	(114 869)	(175 981)	2 351	(173 630)	(85 231)	3 560	(81 671)
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(223 774)	2 048	(221 726)	(223 593)	6 563	(217 030)	(256 373)	14 381	(241 992)
AKTYWA NETTO	61 714	-	61 714	76 297	-	76 297	73 580	-	73 580
KAPITAŁ WŁASNY									
Kapitał zakładowy	6 268	-	6 268	6 268	-	6 268	6 268	-	6 268
Kapitał z aktualizacji wyceny	15 866	-	15 866	14 711	-	14 711	16 960	-	16 960
Inny kapitał rezerwowý – podlegający dystrybucji	194 817	-	194 817	194 817	-	194 817	194 817	-	194 817
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	(8 511)	-	(8 511)	(7 647)	-	(7 647)	(9 023)	-	(9 023)
Niepokryta strata	(146 726)	-	(146 726)	(131 852)	-	(131 852)	(135 442)	-	(135 442)
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowý przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	61 714	-	61 714	76 297	-	76 297	73 580	-	73 580
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	61 714	-	61 714	76 297	-	76 297	73 580	-	73 580

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych (wpływ zmiany polityki rachunkowości)

	30 września 2014 r. (dane niebadane) zgodnie z wcześniejszymi zasadami rachunkowości	Korekta	30 września 2014 r. (dane niebadane) zgodnie z nowymi zasadami rachunkowości	31 grudnia 2013 r. (dane badane) zgodnie z wcześniejszymi zasadami rachunkowości	Korekta	31 grudnia 2013 r. (dane niebadane) zgodnie z nowymi zasadami rachunkowości	30 września 2013 r. (dane niebadane) zgodnie z wcześniejszymi zasadami rachunkowości	Korekta	30 września 2013 r. (dane niebadane) zgodnie z nowymi zasadami rachunkowości
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 065	(423)	2 642	26 753	2 760	29 513	20 967	(1 775)	19 192
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(10)	-	(10)	(1 811)	-	(1 811)	(1 013)	-	(1 013)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(7 980)	1 003	(6 977)	(17 962)	(2 613)	(20 575)	(15 144)	2 024	(13 120)
Wpływ różnic kursowych	(101)	-	(101)	(183)	-	(183)	(507)	-	(507)
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(5 026)	580	(4 446)	6 797	147	6 944	4 303	249	4 552

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 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. Poniżej przedstawione są informacje o segmentach działalności:

9 miesięcy zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2014 r. w tys. EUR
Przychody	8 965	5 839	13 133	155	28 092
Koszty operacyjne	(4 062)	(4 920)	(8 831)	-	(17 813)
Zysk brutto ze sprzedaży	4 903	919	4 302	155	10 279
Koszty administracyjne	(613)	(337)	(2 343)	(2 138)	(5 431)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	4 290	582	1 959	(1 983)	4 848
Pozostałe przychody operacyjne	184	306	-	-	490
Pozostałe koszty operacyjne	(27)	(45)	(122)	(71)	(265)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(14 409)	-	-	-	(14 409)
(Strata) / zysk z działalności operacyjnej	(9 962)	843	1 837	(2 054)	(9 336)
Przychody finansowe	46	138	37	-	221
Koszty finansowe	(2 943)	(139)	(1 163)	-	(4 245)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	(1 051)	141	(290)	(43)	(1 243)
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(94)	-	-	(94)
Wynik brutto segmentu	(13 910)	889	421	(2 097)	(14 697)
Obciążenie podatkowe	-	-	-	-	(177)
Strata za okres wykazana w rachunku zysków i strat	-	-	-	-	(14 874)
Strata netto przypisana akcjonariuszom Jednostki Dominującej	-	-	-	-	(14 874)

9 miesięcy zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2014 r. w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	139 987	49 620	92 437	-	282 044
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	1 396	1 396
Aktywa ogółem	139,987	49 620	92 437	1 396	283 440
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(140 611)	(15 214)	(61 444)	-	(217 269)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(4 457)	(4 457)
Zobowiązania ogółem	(140 611)	(15 214)	(61 444)	(4 457)	(221 726)

9 miesięcy zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2014 r. w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	399	629	560	38	1 626
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	37	75	2 059	13	2 184
Amortyzacja wartości niematerialnych	1	20	133	59	213

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

Poniższe tabele zawierają dane dla poszczególnych segmentów działalności za okresy trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r. i 30 września 2013 r.

3 miesiące zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2014 r. w tys. EUR
Przychody	2 839	690	3 893	23	7 445
Koszty operacyjne	(1 245)	(647)	(2 530)	-	(4 422)
Zysk brutto ze sprzedaży	1 594	43	1 363	23	3 023
Koszty administracyjne	(265)	(97)	(679)	(714)	(1 755)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	1 329	(54)	684	(691)	1 268
Pozostałe przychody operacyjne	22	(24)	12	-	10
Pozostałe koszty operacyjne	(8)	(14)	(8)	(53)	(83)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-
Zysk / (strata) z działalności operacyjnej	1 343	(92)	688	(744)	1 195
Przychody finansowe	13	39	3	(2)	53
Koszty finansowe	(952)	(44)	(396)	-	(1 392)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	(374)	5	(185)	(24)	(578)
Udział w zyskach wspólnych przedsiębiorstw wykazywanych metodą praw własności	-	(49)	-	-	(49)
Wynik brutto segmentu	30	(141)	110	(770)	(771)
Obciążenie podatkowe					(66)
Strata za okres wykazana w rachunku zysków i strat					(837)
Strata netto przypisana akcjonariuszom Jednostki Dominującej					(837)
3 miesiące zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2014 r. w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	139 987	49 620	92 437	-	282 044
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	1 396	1 396
Aktywa ogółem	139 987	49 620	92 437	1 396	283 440
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(140 611)	(15 214)	(61 444)	-	(217 269)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(4 457)	(4 457)
Zobowiązania ogółem	(140 611)	(15 214)	(61 444)	(4 457)	(221 726)
3 miesiące zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2014 r. w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	255	148	351	6	760
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	13	25	652	3	693
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	7	44	9	60

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

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

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

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

	9 miesięcy zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane)	9 miesięcy zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) dane przekształcone	3 miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) dane przekształcone
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkalnych	(4 333)	(459)	(1 054)	(892)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(7 433)	(2 112)	(7 762)	(2 477)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(1 033)	(326)	(1 028)	(332)
Koszty osobowe	(3 496)	(1 051)	(3 561)	(1 136)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(692)	(201)	(959)	(340)
Amortyzacja	(926)	(271)	(713)	(248)
Odwrocenie odpisów aktualizujących/(odpisy aktualizujące wartość zapasów)	100	(2)	98	-
Koszty operacyjne	(17 813)	(4 422)	(14 979)	(5 425)

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

4.2 Koszty administracyjne

	9 miesięcy zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane)	9 miesięcy zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) dane przekształcone	3 miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) dane przekształcone
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(154)	(33)	(164)	(52)
Koszty wynagrodzeń motywacyjnych i za zarządzanie	(1 555)	(532)	(1 095)	(366)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(442)	(143)	(507)	(148)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(855)	(199)	(931)	(266)
Koszty osobowe	(906)	(287)	(811)	(272)
Amortyzacja	(1 471)	(482)	(1 453)	(493)
Inne koszty administracyjne	(48)	(79)	(257)	(102)
Koszty administracyjne	(5 431)	(1 755)	(5 218)	(1 699)

5. Pozostałe przychody / (koszty) operacyjne

5.1 Pozostałe przychody operacyjne

	9 miesięcy zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane)	9 miesięcy zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) dane przekształcone	3 miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) dane przekształcone
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Dochody uzyskane z tytułu umów ubezpieczenia	6	-	29	23
Dochody uzyskane z tytułu zwrotu podatku	316	-	587	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość banku gruntów	-	-	-	(309)
Pozostałe przychody operacyjne	168	10	728	367
Pozostałe przychody operacyjne	490	10	1 344	81

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

5.2 Pozostałe koszty operacyjne

	9 miesięcy zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane)	9 miesięcy zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) dane przekształcone	3 miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) dane przekształcone
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Odsetki i opłaty	(9)	-	(15)	74
Strata ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	(77)	-	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	(179)	(83)	(257)	(75)
Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych	-	-	(2 899)	-
Pozostałe koszty operacyjne	(265)	(83)	(3 171)	(1)

6. Obciążenie podatkowe

	9 miesięcy zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane)	3 miesiące zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane)	9 miesięcy zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) dane przekształcone	3 miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) dane przekształcone
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Bieżący podatek dochodowy	(12)	9	(47)	(17)
Odroczony podatek dochodowy	(165)	(75)	(305)	(11)
Obciążenie podatkowe za okres	(177)	(66)	(352)	(28)

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

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 podstawowego zysku / (podstawowej straty) 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

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

9 miesięcy zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane)	Strata	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(14 874)	46 852 014	(31,7)
Rozwodniona strata na akcję	(14 874)	46 852 014	(31,7)
Skorygowana strata			
3 miesiące zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane)	Strata	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(837)	46 852 014	(1,8)
Rozwodniona strata na akcję	(837)	46 852 014	(1,8)
Skorygowana strata			
9 miesięcy zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) Dane przekształcone	Strata	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	137	46 852 014	0,3
Rozwodniony zysk na akcję	137	46 852 014	0,3
Zysk skorygowany			
3 miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) Dane przekształcone	Strata	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	3 177	46 852 014	6,8
Rozwodniony zysk na akcję	3 177	46 852 014	6,8
Zysk skorygowany			

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

9. Rzeczowe aktywa trwałe

Dane przekształcone	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na dzień 1 stycznia 2013 r.	81 540	11 316	95	92 951
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	301	637	-	938
Korekty kursowe	(1 252)	(153)	-	(1 405)
Zbycie	(211)	(170)	-	(381)
Aktualizacja wyceny	(1 984)	(480)	-	(2 464)
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	78 394	11 150	95	89 639
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	221	871	-	1 092
Aktualizacja wyceny	-	-	-	-
Zbycie	-	(171)	-	(171)
Korekty kursowe	(445)	(83)	(1)	(529)
Na dzień 30 września 2014 r.	78 170	11 767	94	90 031
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2013 r.	(2 622)	(4 719)	(63)	(7 404)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 902)	(765)	(8)	(2 675)
Korekty kursowe	138	56	-	194
Zbycie	65	115	-	180
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	(4 321)	(5 313)	(71)	(9 705)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(1 345)	(833)	(6)	(2 184)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 155	-	-	1 155
Zbycie	-	90	-	90
Korekty kursowe	64	40	-	104
Na dzień 30 września 2014 r.	(4 447)	(6 016)	(77)	(10 540)
Wartość księgowa netto na dzień 30 września 2014 r.	73 170	5 751	17	79 491
Wartość księgowa netto na dzień 31 grudnia 2013 r.	74 073	5 837	24	79 934

Dane przekształcone	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na dzień 1 stycznia 2014 r.	78 394	11 150	95	89 639
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	70	630	-	700
Aktualizacja wyceny	262	-	-	262
Zbycie	-	(166)	-	(166)
Korekty kursowe	(141)	(45)	(1)	(187)
Na dzień 30 czerwca 2014 r.	78 585	11 569	94	90 248
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2014 r.	(4 321)	(5 313)	(71)	(9 705)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(893)	(594)	(4)	(1 491)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	893	-	-	893
Zbycie	-	89	-	89
Korekty kursowe	12	24	-	36
Na dzień 30 czerwca 2014 r.	(4 309)	(5 794)	(75)	(10 178)
Wartość księgowa netto na dzień 30 czerwca 2014 r.	74 276	5 775	19	80 070

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

Dane przekształcone	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na dzień 1 stycznia 2013 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 dzień 30 września 2013 r.	76 209	10 347	92	86 648
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2013 r.	(2 622)	(4 719)	(63)	(7 404)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(1 403)	(570)	(6)	(1 979)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 403	-	-	1 403
Korekty kursowe	-	134	2	136
Na dzień 30 września 2013 r.	(2 622)	(5 155)	(67)	(7 844)
Wartość księgowa netto na dzień 30 września 2013 r.	75 146	5 589	26	80 761

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych stanowiły należące do Grupy hotele: Hilton w Warszawie i Golden Tulip w Bukareszcie. Ostatnia wycena hoteli została dokonana na dzień 30 czerwca 2014 r. (Hotel Hilton) oraz 31 grudnia 2013 r. (Hotel Golden Tulip) przez uprawnionych rzeczoznawców nieruchomości z firmy Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., Chartered Surveyors, pełniącej funkcję zewnętrznego rzeczoznawcy. Wyniki wyceny:

- korekty aktualizacyjne (po odliczeniu odnośnego podatku odroczonego) zostały ujęte w pozycji „Kapitał z aktualizacji wyceny” w kapitale własnym.

- odpisy z tytułu utraty wartości, w zakresie, w jakim ich wartość przewyższa kwotę wykazaną w kapitale z aktualizacji wyceny nieruchomości jako nadwyżka z przeszacowania danego aktywa, ujmowane są w pozostałych kosztach operacyjnych.

Na rzeczowych aktywach trwałych Grupy o wartości 78,2 mln EUR (30 czerwca 2014 r.: 78,9 mln EUR; 31 grudnia 2013 r.: 79,2 mln EUR, 30 września 2013 r.: 79,6 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia pewnych kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym. Wspomniane nieruchomości stanowią zabezpieczenie kredytów i pożyczek w kwocie 57,1 mln EUR (30 czerwca 2014 r.: 57,7 mln EUR, 31 grudnia 2013 r.: 58,7 mln EUR; 30 września 2013 r.: 59,1 mln EUR).

10. Nieruchomości inwestycyjne

	30 września 2014 r. (dane niebadane)	30 czerwca 2014 r. (dane niebadane)	31 grudnia 2013 r. (dane badane)	30 września 2013 r. (dane niebadane)
	w tys. EUR	w tys. EUR	dane przekształcone w tys. EUR	dane przekształcone w tys. EUR
Na początek okresu/ roku	144 537	144 537	134 545	134 545
Przeniesienie z innych kategorii aktywów	-	-	11 800	-
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	392	139	1 097	569
Różnice kursowe	(1 531)	(1 112)	(2 011)	(3 658)
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego	(2)	(1)	(2)	(1)
Zmniejszenie wartości godziwej	(14 409)	(14 409)	(892)	4 553
Na koniec okresu	128 987	129 154	144 537	136 008
Pomniejszenie o aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (Nota 14)	(574)	(574)	(600)	(700)
	128 413	128 580	143 937	135 308

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy została określona na podstawie ostatniej wyceny, dokonanej na 31 grudnia 2013 r. (z wyjątkiem nieruchomości Millennium Plaza w Polsce i dwóch banków gruntów w Rumunii, dla których wartość godziwa została określona na podstawie wyceny z 30 czerwca 2014 r.):

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

Wycenę przeprowadzono według wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie ze Standardami Wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS Appraisal and Valuation Standards).

Do istotnego spadku wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych odnotowanego na 30 września i 30 czerwca 2014 r. przyczyniła się głównie niższa wartość godziwa portfela gruntów pod inwestycje w Rumunii. Wartość początkowa tych nieruchomości została wyznaczona przy użyciu metody porównawczej (rynkowej), przez odniesienie do cen sprzedaży notowanych na rynku i transakcji na warunkach rynkowych zrealizowanych w ostatnim czasie. Wartości początkowe nieruchomości zostały skorygowane poprzez zmianę przyjętego okresu realizacji transakcji na zwykłych warunkach pomiędzy zainteresowanymi stronami, w celu ustalenia wartości godziwej odpowiadającej obecnym warunkom rynkowym, co skutkowało obniżeniem wyceny o 70%.

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

- ograniczony dostęp do finansowania inwestycji deweloperskich w Rumunii,
- niewielka liczba inwestorów zainteresowanych lokowaniem środków w aktywa w Rumunii,
- ograniczanie przez spółki deweloperskie działające na rynku rumuńskim liczby planowanych projektów i ich większe zainteresowanie wychodzeniem z inwestycji niż nabywaniem nowych aktywów,
- realizacja przez aktywnych inwestorów strategii oportunistycznych – inwestowanie w nieruchomości sprzedawane przez właścicieli w sytuacji przymusu.

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

Na nieruchomościach inwestycyjnych o wartości 125,9 mln EUR (30 czerwca 2014 r.: 125,9 mln EUR, 31 grudnia 2013 r.: 136,0 mln EUR; 30 września 2013 r.: 124,9 mln EUR) Grupa ustanowiła zastawy tytułem zabezpieczenia pewnych kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

Na 31 grudnia 2013 r. zapasy o wartości 11,8 mln EUR zostały przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych, ponieważ Rada Dyrektorów planuje sprzedaż tego składnika aktywów i nie przewiduje jego wykorzystania w działalności deweloperskiej w przyszłości.

11. Zapasy

	30 września 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2013 r. (dane badane dane przekształcone w tys. EUR	30 września 2013 r. (dane niebadane) dane przekształcone w tys. EUR
Grunty pod inwestycje	10 848	3 495	3 730	15 403
Aktywa w budowie	17 297	15 092	11 658	9 635
Zakończone inwestycje	3 904	4 449	8 147	30 397
Zapasy – hotele	1 230	1 227	1 249	1 218
Zapasy ogółem	33 279	24 263	24 784	56 653

Kwotę 4,3 mln EUR (30 czerwca 2014 r.: 3,9 mln EUR, 31 grudnia 2013 r.: 26,1 mln EUR; 30 września 2013 r.: 1,0 mln EUR) odniesiono z zapasów w ciężar kosztów działalności operacyjnej w rachunku zysków i strat za okres sprawozdawczy. Tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość zapasów rozpoznano w rachunku zysków i strat 0,1 mln EUR (30 czerwca 2014 r.: 0,1 mln EUR, 31 grudnia 2013 r.: 0,1 mln EUR; 30 września 2013 r.: 0,1 mln EUR). Wartość zapasów wycenianych (poniżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia) według wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia wyniosła 5,2 mln EUR (30 czerwca 2014 r.: 5,2 mln EUR, 31 grudnia 2013 r.: 5,4 mln EUR; 30 września 2013 r.: 17,6 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

Na zapasach o wartości 25,3 mln EUR (30 czerwca 2014 r.: 15,8 mln EUR, 31 grudnia 2013 r.: 19,8 mln EUR; 30 września 2013 r.: 28,2 mln EUR) ustanowiono zabezpieczenie kredytów i pożyczek bankowych (Nota 14).

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2014 r. koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 0,02 mln EUR (sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2014 r.: 0,01 mln EUR, rok zakończony 31 grudnia 2013 r.: 0,3 mln EUR, okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2013 r.: 0,2 mln EUR), bezpośrednio związane z budową dostosowywanych aktywów, aktywowano jako koszty zapasów do czasu, gdy aktywa te staną się zasadniczo gotowe do użytku lub sprzedaży.

12. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 września 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2014 r. (dane badane dane przekształcone w tys. EUR	30 września 2013 r. (dane niebadane) dane przekształcone w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 140	19 486	9 515	8 016
Lokaty bankowe krótkoterminowe	1 135	4 208	11 206	10 313
Ogółem	16 275	23 694	20 721	18 329

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 8,3 mln EUR (30 czerwca 2014 r.: 8,8 mln EUR, 31 grudnia 2013 r.: 8,2 mln EUR; 30 września 2013 r.: 7,7 mln EUR), dotyczące kaucji zabezpieczających oraz depozytów klientów.

13. Środki pieniężne z działalności operacyjnej

	9 miesięcy zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	3 miesiące zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	9 miesięcy zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) przekształcone w tys. EUR	3 miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) przekształcone w tys. EUR
Strata za okres	(14 874)	(837)	137	3 177
Korekty:				
Różnice kursowe	1 126	503	4 779	(3 272)
Koszty finansowe	4 292	1 427	4 019	1 365
Przychody finansowe	(132)	-	(600)	(82)
Obciążenie podatkowe	177	66	363	1
Udział w (zyskach)/ stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	94	49	226	-
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	2 184	693	1 979	680
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	213	60	187	61
Zmniejszenie/(zwiększenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych	14 409	-	(4 552)	-
(Odwrócenie odpisów aktualizujących) / odpisy aktualizujące wartość zapasów	(102)	-	(338)	69
(Odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości) utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych	77	-	2 899	-
Umorzenie kredytu bankowego	-	-	(2 376)	-
	7 464	1 961	6 723	1 999

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

Zmiana stanu kapitału obrotowego (Zwiększenie)/ zmniejszenie zapasów	(8 372)	(9 009)	(2 057)	(1 641)
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(3 352)	(2 211)	(935)	(509)
Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	7 118	3 515	16 422	11 559
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego	(272)	63	(956)	586
	(4 878)	(7 642)	12 474	9 995
Wpływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	2 586	(5 681)	19 197	11 994

14. Kredyty bankowe

	30 września 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2013 r. (dane badane) dane przekształcone w tys. EUR	30 września 2013 r. (dane niebadane) dane przekształcone w tys. EUR
Krótkoterminowe <i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie</i>				
Zabezpieczone	(81 103)	(28 922)	(29 506)	(118 646)
Długoterminowe <i>O terminie spłaty do 2 lat</i>				
Zabezpieczone	(92 587)	(144 726)	(145 719)	(2 735)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>				
Zabezpieczone	(8 199)	(7 946)	(9 147)	(61 583)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>				
Zabezpieczone	(3 331)	(3 763)	(3 849)	(4 262)
	(104 117)	(156 435)	(158 715)	(68 580)
Ogółem	(185 220)	(185 357)	(188 221)	(187 226)

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

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

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

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 września 2014 r.	174 410	10 810	185 220
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 czerwca 2014 r.	175 272	10 085	185 357
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2013 r.	Dane przekształcone	11 359	188 221
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 września 2013 r.	Dane przekształcone	10 582	187 226

Nowe kredyty

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

W 2014 r. nie zostały udzielone Grupie żadne nowe kredyty.

Spłacone kredyty

W dniu 31 lipca 2013 r. i 4 grudnia 2013 r. Grupa dokonała spłaty pełnej kwoty kredytów udzielonych na potrzeby inwestycji: *Apartamenty przy Krasińskiego* i *Platinum Towers*.

W dniu 11 lutego 2014 r. dokonano spłaty kredytu udzielonego na sfinansowanie inwestycji mieszkaniowej *Concept House*.

Kredyty objęte umową o wspólnym zabezpieczeniu

Grupa posiada cztery kredyty, na łączną kwotę 90,8 mln EUR (31 grudnia 2013 r.: 90,9 mln EUR; 30 czerwca 2013 r.: 91,7 mln EUR), które od lutego 2010 r. objęte są umową o wspólnym zabezpieczeniu. Ponieważ dwa z tych kredytów były wymagalne, a nie zostały spłacone na 30 września 2013 r., wszystkie cztery kredyty na łączną kwotę 90,8 mln EUR zostały zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej sporządzonym na 30 września 2013 r. w pozycji kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie.

W dniu 15 października 2013 r. Spółka podpisała umowę zmieniającą umowy kredytowe, przedłużając terminy spłaty kredytów do 31 grudnia 2015 r. W okresie od 15 października 2013 r. w związku z zadnym z czterech kredytów nie wystąpił przypadek niedotrzymania warunków i w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej na 31 grudnia 2013 r. oraz 30 czerwca i 30 września 2014 r. kredyty te zostały wykazane jako zobowiązania długoterminowe.

Kredyt udzielony na rzecz Hotelu Hilton

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2014 r. kredyt bankowy udzielony na rzecz hotelu *Hilton* w Polsce w kwocie 54,2 mln EUR został wykazany jako zobowiązanie krótkoterminowe z uwagi na datę wymagalności przypadającą we wrześniu 2015 r. Kierownictwo Spółki zamierza pozyskać nowe finansowanie w celu spłaty tego kredytu przed datą jego wymagalności.

Pozostałe kredyty

Sporządzając śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2014 r., Rada Dyrektorów zakwalifikowała:

- kredyt na łączną kwotę 15,5 mln EUR do kredytów bankowych i kredytów w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatnych na żądanie, ponieważ w wypadku tego kredytu odnotowano przypadki naruszenia zobowiązań finansowych i inne przypadki niedotrzymania warunków. Spółka prowadzi z bankiem finansującym rozmowy na temat restrukturyzacji tego kredytu;

- kredyt na łączną kwotę 10,3 mln EUR do kredytów bankowych i kredytów w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatnych na żądanie, ze względu na przeterminowanie tego kredytu. W dniu 4 marca 2014 r. Spółka podpisała z bankiem ugodę, na mocy której Spółka spłaciła kwotę 1,2 mln EUR (5,0 mln PLN), a bank

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

zobowiązał się do niezaspakajania roszczeń z zabezpieczeń udzielonych w umowie kredytowej do 31 marca 2014 r. Spółka podejmuje starania w celu uzgodnienia zasad dalszej współpracy z bankiem.

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.

Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

Aktywa:	30 września 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2013 r. (dane badane) dane przekształcone w tys. EUR	30 września 2013 r. (dane niebadane) dane przekształcone w tys. EUR
Nieruchomości inwestycyjne	574	574	600	700
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	574	574	600	700

	30 września 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2013 r. (dane badane) dane przekształcone w tys. EUR	30 września 2013 r. (dane niebadane) dane przekształcone w tys. EUR
Na początek roku	600	600	700	1 900
Zbycie	-	-	-	(700)
Różnice kursowe	(26)	(26)	(14)	133
Zwiększenie/ (zmniejszenie) wartości godziwej	-	-	(86)	(633)
Na koniec roku	574	574	600	700

16. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

(a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	9 miesięcy zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	3 miesiące zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	9 miesięcy zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) dane przekształcone w tys. EUR	3 miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) dane przekształcone w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	34	12	19	6

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała firmę AMC. W ramach wynagrodzenia za świadczone usługi AMC otrzymała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,5 mln EUR oraz 0,5 mln EUR za okresy, odpowiednio, dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r. (za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2013 r., odpowiednio: 1,1 mln EUR i 0,4 mln EUR). 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 zakończone 30 września 2014 r. nie zostało naliczone wynagrodzenie za wyniki (za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2013 r.: 0 EUR), ponieważ kwota takiego wynagrodzenia może być wiarygodnie oszacowana dopiero po przeprowadzeniu corocznej wyceny portfela aktywów. Za rok zakończony 31 grudnia 2013 r. Spółka naliczyła wynagrodzenie za wyniki w wysokości 2,9 mln EUR.

W dniu 15 lipca 2013 r. AMC Poland podpisała umowę z Capital Art Apartments Sp. z o.o. SKA, jednostką zależną Spółki, zgodnie z którą AMC Poland zarządza procesem sprzedaży w ramach inwestycji *Capital Art Apartments*. Na dzień 30 września 2014 r. wynagrodzenie AMC Poland z tytułu powyższej umowy wyniosło 47,7 tys. EUR (30 września 2013 r.: 37 tys. EUR).

Na dzień 30 września 2014 r. krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania obejmowały kwotę 3,6 mln EUR (30 czerwca 2014 r.: 3,4 mln EUR, 31 grudnia 2013 r.: 3,2 mln EUR; 30 września 2013 r.: 0,8 mln EUR) należną spółce AMC tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki za okres bieżący i okresy historyczne.

- (b) W dniu 22 listopada 2012 r. Grupa nabyła 24% udziałów z prawem głosu w Zielono Sp. z o.o., zwiększając swoje zaangażowanie w spółce do 100%. Na dzień 30 września 2013 r. należności na rzecz byłego współnika mniejszościowego (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 0,8 mln EUR (30 czerwca 2014 r.: 0,8 mln EUR, 31 grudnia 2012 r.: 2,9 mln EUR; 30 września 2012 r.: 0 EUR).

17. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

17.1 Finansowanie

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

Po dniu sprawozdawczym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia powodujące konieczność korekty niniejszego raportu.

17.2 Znaczące umowy

Spółka nie zawarła żadnych znaczących umów.

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, jednostce zależnej AEL, jako dłużnikowi głównemu, oraz przeciwko AEL jako poręczycielowi („Pozwani”), domagając się, by sąd arbitrażowy nakazał Pozwanym dostarczenie pełnego i dokładnego rozliczenia stanowiącego podstawę ustalenia dodatkowej ceny zbycia udziałów (Completion Consideration), określonej w umowie z 8 maja 2006 r. 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

Nie istnieją inne sprawy sądowe ani spory, które należałoby uznać za istotne w kontekście śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej i 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 2014 r.

18.3 Znaczące pakiety akcji

Zgodnie z wiedzą Rady Dyrektorów, na dzień 29 października 2014 r. następujące podmioty posiadały, bezpośrednio lub pośrednio, co najmniej 3% akcji zwykłych w kapitale zakładowym Spółki. Wszystkie akcje dają takie same prawa głosu.

Tabela 1 – Znaczące pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Udział procentowy w wyemitowanym Kapitale
Vidacos Nominees Limited <BJB>	34 969 645	74,64
Forest Nominees Limited <GC1>	6 536 925	13,95
Euroclear Nominees Limited <EOCO1>	5 232 896	11,17
Ogółem	46 739 466	99,76

18.4 Akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2014 r. nie nastąpiły żadne zmiany w stanie posiadania akcji Spółki przez członków Rady Dyrektorów. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2014 r. żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki, ani żadnej z jej jednostek zależnych.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

19. Główne jednostki 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 czerwca 2014 r. Grupa nie nabyła żadnych nowych jednostek zależnych, ani nie dokonała znaczących inwestycji w żadne nowe spółki joint venture. W 2014 r. Grupa Atlas utworzyła dwa zarejestrowane w Polsce podmioty zależne (Atlas Estates Przasnyska 9 Sp. z o.o. i La Brea Management Sp. z o.o.), które nabyły działki gruntowe pod przyszłe inwestycje.

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%
Guernsey	Atlas Finance (Guernsey) Limited	Spółka holdingowa	100%
Curacao	Atlas Estates Antilles B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Fernwood Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	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 Spółka Jawna	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	La Brea Management Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
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%
Rumunia	World Real Estate SRL	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	Atlas Solaris SRL	Spółka deweloperska	100%
Rumunia	D.N.B. - Victoria Towers SRL	Działalność hotelarska	100%
Bułgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

	9 miesięcy zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	3 miesiące zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	9 miesięcy zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	3 miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Przychody	-	-	-	-
Koszty operacyjne	-	-	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży	-	-	-	-
Koszty administracyjne	(1 028)	(350)	(542)	(167)
Pozostałe przychody operacyjne	858	-	2 376	-
Pozostałe koszty operacyjne	(19 129)	-	(6 921)	255
(Strata) / zysk z działalności operacyjnej	(19 299)	(350)	(5 087)	88
Przychody finansowe	130	42	125	47
Koszty finansowe	(49)	(17)	(35)	(16)
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	-	-	-	-
(Strata) / Zysk brutto	(19 218)	(325)	(4 997)	119
Obciążenie podatkowe	-	-	-	-
(Strata) / zysk za rok	(19 218)	(325)	(4 997)	119
(Całkowita strata)/ zysk ogółem za okres	(19 218)	(325)	(4 997)	119

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 30 września 2014 r.

	30 września 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2013 r. (dane badane) w tys. EUR	30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Inwestycje w jednostkach zależnych	85 095	85 095	104 224	99 964
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	51	-	-	-
	85 146	85 095	104 224	99 964
Aktywa obrotowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10	14	1	377
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	391	603	308	30
	401	617	309	407
AKTYWA OGÓŁEM	85 547	85 712	104 533	100 371
Zobowiązania długoterminowe				
Pozostałe zobowiązania	(3 182)	(3 165)	(3 133)	(3 118)
	(3 182)	(3 165)	(3 133)	(3 118)
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(3 106)	(2 963)	(2 923)	(115)
	(3 106)	(2 963)	(2 923)	(115)
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(6 288)	(6 128)	(6 056)	(3 233)
AKTYWA NETTO	79 259	79 584	98 477	97 138
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	(121 826)	(121 501)	(102 608)	(103 947)
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	79 259	79 584	98 477	97 138

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Na dzień 30 września 2014 r.

9 miesięcy zakończone	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepokryta strata	Ogółem
30 września 2014 r. (dane niebadane)	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2014 r.	6 268	194 817	(102 608)	98 477
Całkowita strata ogółem za okres	-	-	(19 218)	(19 218)
Na dzień 30 września 2014 r.	6 268	194 817	(121 826)	79 259

3 miesiące zakończone	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepokryta strata	Ogółem
30 września 2014 r. (dane niebadane)	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na dzień 30 lipca 2014 r.	6 268	194 817	(121 501)	79 584
Całkowita strata ogółem za okres	-	-	(325)	(325)
Na dzień 30 września 2014 r.	6 268	194 817	(121 826)	79 259

Rok zakończony	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepokryta strata	Ogółem
31 grudnia 2013 r. (dane badane)	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2013 r.	6 268	194 817	(98 950)	102 135
Całkowita strata ogółem za rok	-	-	(3 658)	(3 658)
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	6 268	194 817	(102 608)	98 477

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

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2014 r.

	9 miesięcy zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	3 miesiące zakończone 30 września 2014 r. (dane niebadane) w tys. EUR	9 miesięcy zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	3 miesiące zakończone 30 września 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR
(Strata) / zysk za rok	(19 218)	(325)	(4 997)	119
Korekty:				
Różnice kursowe	-	-	-	-
Koszty finansowe	49	17	35	16
Przychody finansowe	(130)	(42)	(125)	(47)
Zysk z przeniesienia należności z tytułu pożyczek	-	-	(2 376)	-
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji (Odwrócenie)/Utworzenie odpisów aktualizujących na należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	19 129	-	3 092	346
	(858)	-	3 829	(601)
	(1 028)	(350)	(542)	(167)
Zmiana stanu kapitału obrotowego				
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(9)	4	(367)	(334)
Zwiększenie / (Zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	183	143	(606)	(119)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(854)	(203)	(1 515)	(620)
Działalność inwestycyjna				
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	(104)	(9)	(223)	(22)
Spłata udzielonych pożyczek przez jednostki zależne	1 041	-	1 460	670
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	937	(9)	1 237	648
Działalność finansowa				
Odsetki otrzymane	-	-	-	-
Odsetki zapłacone	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	-	-	-
Zwiększenie / (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych	83	(212)	(278)	28
Wpływ różnic kursowych	-	-	-	-
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku	83	(212)	(278)	28
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	308	603	308	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	391	391	30	30
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	391	391	30	30
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
	391	391	30	30

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA