

ATLAS ESTATES LIMITED
SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA TRZECI KWARTAŁ 2017 R.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Spis treści

Strona

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR
Przychody	25 763	10 544	24 297	7 377
Zysk brutto ze sprzedaży	8 603	2 149	9 823	2 873
(Zmniejszenie)/ zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(4 333)	-	2 001	-
(Strata)/ Zysk z działalności operacyjnej	(905)	340	6 743	1 270
Zysk brutto	18 223	17 746	1 663	2 761
Zysk za okres	18 201	17 531	1 506	2 511
Zysk przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	18 201	17 531	1 506	2 511
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	15 713	10 675	1 331	2 513
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(383)	(152)	848	572
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(9 005)	(6 240)	(13 486)	(9 112)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych netto	6 383	4 089	(11 708)	(5 969)
Aktywa trwałe	184 453	184 453	187 043	187 043
Aktywa obrotowe	38 073	38 073	30 799	30 799
Aktywa ogółem	222 526	222 526	217 842	217 842
Zobowiązania krótkoterminowe	(46 803)	(46 803)	(79 136)	(79 136)
Zobowiązania długoterminowe	(87 254)	(87 254)	(70 691)	(70 691)
Zobowiązania ogółem	(134 057)	(134 057)	(149 827)	(149 827)
Podstawowa wartość aktywów netto ⁽¹⁾	88 469	88 469	68 015	68 015
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014	46 852 014	46 852 014
Zysk na akcję (w eurocentach)	38,8	37,4	3,2	5,4
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	1,9	1,9	1,5	1,5

⁽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 2017 r.

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

Mimo trudnych warunków prowadzenia działalności Grupa osiągnęła kilka kluczowych celów:

- W dniu 19 września 2017 r. Grupa spełniła wszystkie warunki wynikające z umowy z Erste Group Bank AG zawartej w dniu 14 września 2016 r. W wyniku sfinalizowania tej transakcji bank Erste Group Bank AG przeniósł na rzecz Grupy Atlas pozostającą do spłaty kwotę kredytu udzielonego na finansowanie projektu *Millennium Plaza* (w wysokości 19,5 mln EUR) za zdyskontowaną cenę wynoszącą 1 EUR. W rezultacie Grupa wykazała w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2017 r. przychody finansowe w kwocie 19,5 mln EUR (więcej informacji na ten temat znajduje się na str. 10);
- Ponadto przed sfinalizowaniem transakcji, o której mowa powyżej, w dniu 13 września 2017 r. Grupa zorganizowała nowe finansowanie projektu *Millennium Plaza*, które zostało udzielone przez Bank Zachodni WBK S.A. do 2022 r. (więcej informacji na ten temat znajduje się na str. 10 - Nowy kredyt). Było to dla Grupy istotne osiągnięcie, gdyż umożliwiło zakończenie procesu restrukturyzacji zadłużenia w Erste Group Bank AG rozpoczętego jeszcze w 2010 r.;
- W sierpniu 2017 r. Grupa zakończyła realizację robót budowlanych w ramach drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego* w Warszawie i dokonała całkowitej spłaty kredytu bankowego w kwocie 2,2 mln EUR udzielonego na sfinansowanie tego projektu. Do 30 września 2017 r. w ramach przedsprzedaży nabywców znalazło 88% apartamentów.

Wykazane wyniki

Na dzień 30 września 2017 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 88,5 mln EUR.

Wzrost podstawowej wartości aktywów netto o 20,2 mln EUR (tj. 30%) w stosunku do poziomu 68,2 mln EUR odnotowanego na dzień 31 grudnia 2016 r. wynika przede wszystkim z otrzymania dyskonta przy wykupie kredytu bankowego w wysokości 19,5 mln EUR, o którym mowa powyżej.

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r. zysk po opodatkowaniu wyniósł 18,2 mln EUR, w porównaniu z zyskiem w wysokości 1,5 mln EUR w analogicznym okresie 2016 r. Na tak istotną poprawę wyniku złożyły się przede wszystkim:

- Dyskonta przy wykupie kredytu bankowego w wysokości 19,5 mln EUR, o którym mowa powyżej, w wyniku którego przychody finansowe wzrosły z 0,1 mln EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. do 19,8 mln EUR w analogicznym okresie 2017 r.;
- Spadek kosztów finansowych z 4,3 mln EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. do 2,3 mln EUR w analogicznym okresie 2017 r., wynikający przede wszystkim z częściowego odwrócenia w okresie bieżącym niekorzystnych tendencji w zakresie instrumentu pochodnego związanego z kredytem bankowym udzielonym na finansowanie hotelu *Hilton*, które wystąpiły w okresie porównawczym;
- Zmiana stanu różnic kursowych: ze straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 0,8 mln EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. na zysk z tytułu różnic kursowych w kwocie 1,6 mln EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r., głównie za sprawą osłabienia PLN w stosunku do EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. wobec umocnienia się PLN względem EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r., zniwelowana przez:
- Zmianę wyceny nieruchomości inwestycyjnych: w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. wykazano wzrost o 2,0 mln EUR, natomiast w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. nastąpił spadek o 4,3 mln EUR, głównie w wyniku zmiany wyceny budynku *Millennium Plaza*.

ATLAS ESTATES LIMITED

Finansowanie, płynność i prognozy

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

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną i zarządzać zaciągniętymi kredytami w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r. została ponownie sporządzona przy założeniu kontynuacji działalności (zob. nota 1).

Polityka inwestycyjna

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

Inwestycje Spółki prowadzone są samodzielnie lub, w uzasadnionych okolicznościach, we współpracy z innymi podmiotami (jako wspólne przedsięwzięcia), a ich przedmiotem są nieruchomości mieszkaniowe, przemysłowe, handlowe, biurowe i rekreacyjne. Celem tych działań jest stworzenie zrównoważonego portfela projektów deweloperskich i aktywów generujących dochód.

Spółka może korzystać z finansowania dłużnego w celu zwiększenia rentowności kapitału własnego. Jeżeli to tylko możliwe, Rada Dyrektorów zamierza pozyskiwać finansowanie na warunkach nieprzewidujących możliwości regresu, dla każdego składnika aktywów z osobna. Spółka nie podlega limitowi wskaźnika zadłużenia ogólnego.

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

Od czasu pierwszej oferty publicznej akcji, Spółka posługuje się wskaźnikami wartości aktywów netto na akcję oraz skorygowanej wartości aktywów netto na akcję jako podstawowymi wskaźnikami efektywności jej działalności. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. wartość aktywów netto na akcję wykazana w śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej sporządzonej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską wzrosła z poziomu 1,5 EUR na akcję na 31 grudnia 2016 r. do 1,9 EUR na akcję na 30 września 2017 r. Wzrost wartości aktywów netto na akcję wynikał głównie z umorzenia kredytu bankowego, o którym mowa powyżej.

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

Ostatnie wyceny najważniejszych składników aktywów (hotel *Hilton* i biurowiec *Millennium Plaza* w Warszawie) zostały przeprowadzone na dzień 30 czerwca 2017 r. Za wycenę inwestycji *Millennium Plaza* oraz hotel *Hilton* w Polsce na dzień 30 czerwca 2017 r. odpowiedzialna była firma niezależnych rzeczoznawców 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. Oświadczenie na temat przestrzegania zaleceń i zasad dotyczących ładu korporacyjnego zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW znajduje się na stronie internetowej Atlas.

ATLAS ESTATES LIMITED

Czynniki ryzyka i niepewności

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Spółki. Podstawowe czynniki ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy w kolejnych miesiącach roku obrotowego 2017 przedstawiono w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 16– 17.

Perspektywy

Po zakończeniu restrukturyzacji finansowej zadłużenia w Erste Group Bank AG Grupa po raz pierwszy od 2008 r. wykazała nadwyżkę salda aktywów obrotowych nad zobowiązaniami krótkoterminowymi. Mając na uwadze bieżący rozwój sytuacji gospodarczej w Polsce, Spółka może obecnie skoncentrować się na intensyfikacji działań sprzedażowych w odniesieniu do inwestycji mieszkaniowych w Warszawie, a także na optymalizacji działalności operacyjnej w odniesieniu do aktywów generujących dochód i hoteli Grupy.

Mark Chasey
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW
20 listopada 2017 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki operacyjne za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2017 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie Atlas Management Company Limited („AMC”), której rola polega na nadzorowaniu sposobu funkcjonowania aktywów portfelowych Spółki i zarządzaniu portfelem, a także doradzaniu Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych. Według stanu na dzień 30 września 2017 r. Spółka utrzymywała w portfelu szesnaście nieruchomości, w tym siedem nieruchomości inwestycyjnych (z czego pięć nieruchomości generuje dochód, a dwie utrzymywane są w celu uzyskania wzrostu wartości), dwa hotele i siedem nieruchomości deweloperskich.

Nie można wykluczyć, że w przypadku znacznej części rynku nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej na ożywienie trzeba będzie jeszcze długo poczekać. Biorąc pod uwagę te czynniki niepewności oraz zmienne warunki ekonomiczne, kierownictwo podjęło działania zmierzające do ograniczenia ryzyka w odniesieniu do całego portfela. Działania te objęły redukcję kosztów i poziomów zatrudnienia oraz wstrzymanie inwestycji obciążonych większym ryzykiem. Najważniejsze projekty deweloperskie były realizowane terminowo. Rozpoczęto również realizację nowych inwestycji deweloperskich.

Rynki i najważniejsze nieruchomości

Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest 86% jej portfela w ujęciu wartościowym. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich – wzrost PKB w 2016 r. wyniósł 2,7% (w 2017 r. oczekiwany jest wzrost PKB o 3,4%).

Hotel *Hilton*, Warszawa

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

Millenium Plaza, Warszawa

Millennium Plaza to budynek o powierzchni 39 138 m², obejmującej biura oraz lokale handlowe i usługowe, zlokalizowany w centrum Warszawy. Na dzień 30 września 2017 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 82% (30 czerwca 2017 r.: 83%; 31 grudnia 2016 r.: 80%). Po zakończeniu procesu refinansowania projektu Grupa rozpoczęła w ostatnim czasie remont niektórych powierzchni ogólnodostępnych budynku.

Sadowa, Gdańsk

Sadowa to zlokalizowany w Gdańsku budynek biurowy o powierzchni 6 872 m². W ciągu ostatnich 12 miesięcy poziom wykorzystania lokali wzrósł z 66% według stanu na 30 września 2016 r. do 68% na 31 grudnia 2016 r. i do 80% na 30 września 2017 r.

Atlas Estates Tower

W planach Grupy jest budowa wieżowca wielofunkcyjnego *Atlas Estates Tower* (o przeznaczeniu mieszkalno-biurowym), na działce sąsiadującej z hotelem *Hilton* co zwiększy atrakcyjność istniejącego tam kompleksu.

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

Apartamenty przy Krasińskiego to projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu.

Pierwszy etap inwestycji wzbogaci stolicę o 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu I zakończono w 2013 r. Na dzień 30 września 2017 r. dostępne do sprzedaży pozostały dwa lokale handlowo-usługowe, a wszystkie apartamenty zostały sprzedane.

Apartamenty przy Krasińskiego II to drugi etap tego udanego projektu, w ramach którego do użytku oddane zostaną ok. 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i została ukończona w sierpniu 2017 r. Według stanu na 30 września 2017 r. w ramach przedsprzedaży nabywców znalazło 108 apartamentów i 4 lokale handlowo-usługowe.

ATLAS ESTATES LIMITED

Capital Art Apartments

Projekt *Capital Art Apartments* stanowi kolejną inwestycję w Warszawie, w pobliżu centrum miasta. Rozplanowane na cztery etapy przedsięwzięcie obejmuje 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Na dzień 30 września 2017 r. dostępne do sprzedaży pozostały dwa apartamenty i pięć lokali handlowo-usługowych.

Apartamenty Nakielska

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

Węgry

Na Węgrzech Grupa posiada jedną nieruchomość, która znajduje się w Budapeszcie (aktywa generujące dochód). We wrześniu 2017 r. Grupa sfinalizowała sprzedaż nieruchomości *Atrium homes* - gruntu pod zabudowę zlokalizowanego w Budapeszcie.

Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel *Golden Tulip* i dwa znaczne banki gruntów. W 2016 r. PKB Rumunii wzrósł o 4,8% (w 2017 r. spodziewany jest wzrost o 4,2%). Pomimo trudnych warunków prowadzenia działalności poziom obłożenia w hotelu *Golden Tulip* utrzymywał się na stabilnym poziomie 70% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. i 70% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r.

Bułgaria

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Ogólne informacje finansowe

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

Wycena portfela oraz metody wyceny

Niezależna wycena całego portfela nieruchomości Spółki przeprowadzana jest raz w roku. Opis wyceny wybranych aktywów wykonanej na potrzeby sprawozdania półrocznego zamieszczono na str. 5.

Wartość kredytów

Na 30 września 2017 r. zadłużenie Spółki w bankach wynosiło 93 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 120 mln EUR; 30 września 2016 r.: 125 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów, wartości nieruchomości oraz wskaźników LTV (tj wskaźników wartości kredytu do wartości nieruchomości) dla tych okresów:

	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV
	30 września 2017 r.			31 grudnia 2016 r.			30 września 2016 r.		
	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	44	81	54%	69	82	84%	73	82	89%
Hotele	49	91	54%	49	87	56%	51	85	60%
Nieruchomości deweloperskie w trakcie budowy	-	-	-	2	10	20%	1	6	17%
Ogółem	93	172	54%	120	179	67%	125	173	72%

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 30 września 2017 r., 31 grudnia 2016 r. oraz 30 września 2016 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 odnotował znaczny spadek, do poziomu 54% na 30 września 2017 r. (wobec 89% na 30 września 2016 r. i 84% na 31 grudnia 2016 r.). Jest to wynik porozumienia zawartego z Erste Group Bank AG (opisanego na str. 10) dotyczącego finansowania inwestycji *Millennium Plaza*.

Poziom wskaźnika LTV dla hoteli obniżył się z 60% na 30 września 2016 r. do 54% na 30 września 2017 r., głównie ze względu na częściową spłatę kredytów.

Na 30 września 2017 r. wskaźnik LTV dla nieruchomości deweloperskich w trakcie budowy jest równy zeru, z uwagi na fakt że jedyny kredyt zaciągnięty na finansowanie projektu deweloperskiego został spłacony w sierpniu 2017 r.

Dźwignia finansowa, wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy), wyniosła 47%. Wskaźnik ten uległ poprawie w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2016 r. (gdy wynosił 62%) i na 30 września 2016 r. (63%) głównie za sprawą znaczących przychodów finansowych w kwocie 19,5 mln EUR zrealizowanych w związku z porozumieniem zawartym z Erste Bank w sprawie finansowania *Millennium Plaza*.

ATLAS ESTATES LIMITED

Finansowanie dłużne

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

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

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

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

Po dokonaniu spłat dwóch kredytów zaciągniętych w Rumunii i jednego na Węgrzech, o których mowa powyżej, Grupa posiadała jeden kredyt udzielony przez Erste Group Bank AG na rzecz Atlas Estates Millenium Sp. z o.o. („Millenium”), objęty umową o wspólnym zabezpieczeniu. W dniu 14 września 2016 r. (na ten dzień wartość zadłużenia wynosiła 58,9 mln EUR) Grupa podpisała z bankiem umowę, na mocy której do 29 września 2017 r. bank był zobowiązany do dokonania sprzedaży/przeniesienia na rzecz Atlas Projects B.V. (podmiotu zależnego Atlas Estates Limited) niespłaconej kwoty kredytu udzielonego na rzecz Millenium za cenę 1 EUR, po spełnieniu określonych warunków, obejmujących m.in.:

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

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

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

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

- Erste Bank dokonał zwolnienia wszystkich hipotek, obciążeń, zastawów, weksli, deklaracji wsparcia oraz innych zabezpieczeń i wszelkiego innego rodzaju gwarancji ustanowionych lub udzielonych przez Millenium i/lub osoby trzecie na rzecz Erste Bank w celu zabezpieczenia roszczeń banku wobec Millenium. Ponadto z chwilą dokonania przeniesienia Erste Bank utracił prawo do Korekty Ceny (zdefiniowanej powyżej).
- Atlas Estates Limited wykazała w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przychody finansowe w kwocie 19,5 mln EUR (patrz nota 6) z tytułu otrzymania dyskonta przy wykupie kredytu bankowego w wyniku omawianej transakcji.

Nowy kredyt – Millennium Plaza

W dniu 13 września 2017 r. Millenium zawarła nową umowę kredytową z Bankiem Zachodnim WBK S.A., na mocy której spółce zostało udzielone finansowanie w wysokości 23,5 mln EUR na spłatę ostatniej raty na rzecz Erste Bank AG (więcej informacji na ten temat znajduje się powyżej). Według stanu na dzień 30 września 2017 r. kwota kredytu wynosi 23,2 mln EUR. Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada we wrześniu 2022 r.

Spłata kredytu - Apartamenty przy Krasińskiego II

W lutym 2016 r. Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o. uzyskała kredyt (do kwoty 42,9 mln PLN) na budowę drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego* w Warszawie. Pierwsze wykorzystanie kredytu miało miejsce w trzecim kwartale 2016 r. Kredyt został całkowicie spłacony w sierpniu 2017 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Pozostałe kredyty

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2017 r. Rada Dyrektorów wykazała kredyt udzielony węgierskiemu podmiotowi zależnemu w łącznej kwocie 13,1 mln EUR w pozycji zobowiązań krótkoterminowych, ponieważ wystąpiło naruszenie zobowiązań podjętych w umowie kredytu.

Omówienie wyników operacyjnych i podstawowych pozycji rachunku zysków i strat

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

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2016 r. w mln EUR
Przychody	7,6	4,4	13,8	-	25,8	24,3
Koszty operacyjne	(3,4)	(4,8)	(9,0)	-	(17,2)	(14,5)
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży	4,2	(0,4)	4,8	-	8,6	9,8
Koszty administracyjne	(0,5)	(0,3)	(2,2)	(1,8)	(4,8)	(5,0)
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	3,7	(0,7)	2,6	(1,8)	3,8	4,8
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (%)	55%	-9%	35%	-	33%	40%
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	49%	-16%	19%	-	15%	20%

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2017 r. w mln EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2016 r. w mln EUR
Przychody	2,3	3,9	4,3	-	10,5	7,4
Koszty operacyjne	(1,1)	(4,4)	(2,9)	-	(8,4)	(4,5)
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży	1,2	(0,5)	1,4	-	2,1	2,9
Koszty administracyjne	(0,2)	(0,1)	(0,7)	(0,5)	(1,5)	(1,7)
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	1,0	(0,6)	0,7	(0,5)	0,6	1,2
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (%)	52%	-13%	33%	-	20%	39%
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	43%	-15%	16%	-	6%	16%

ATLAS ESTATES LIMITED

Przychody i koszty operacyjne

Przychody za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r. wyniosły 25,8 mln EUR, w porównaniu z 24,3 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku. Głównymi źródłami przychodów Grupy są przychody związane z działalnością hotelarską, przychody z wynajmu nieruchomości oraz przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych budowanych przez Grupę. Z uwagi na fakt że Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel nieruchomości, sezonowość czy też cykliczność osiąganego dochodu lub wyników jest również wysoce zdywersyfikowana.

Koszty operacyjne za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r. wyniosły 17,2 mln EUR, w porównaniu z 14,5 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Nieruchomości deweloperskie

	Dziewięć miesięcy zakończony 30 września 2017 r. w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończony 30 września 2016 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2017/2016 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2017/2016 w mln EUR
Przychody	4,4	2,4	2,0	-	2,0
Koszty operacyjne	(4,8)	(2,0)	(2,8)	-	(2,8)
(Strata)/ zysk brutto ze sprzedaży	(0,4)	0,4	(0,8)	-	(0,8)
Koszty administracyjne	(0,3)	(0,3)	-	-	-
(Strata)/ zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	(0,7)	0,1	(0,8)	-	(0,8)

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

- w 2013 r. zakończyła się budowa etapu 1 inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego* i w związku ze spełnieniem wyżej opisanych kryteriów rozpoznania przychodu, począwszy od czwartego kwartału 2013 r. Grupa wykazuje przychody ze sprzedaży i powiązane koszty w skonsolidowanym rachunku zysków i strat;
- budowa etapu 2 inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego* została zakończona w sierpniu 2017 r., jednak w związku z niespełnieniem wyżej opisanych kryteriów rozpoznania przychodu Grupa nie rozpoznała przychodów ze sprzedaży i powiązanych kosztów w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r.;
- zakończyła się budowa inwestycji *Capital Art Apartments* (wszystkie etapy) i w związku ze spełnieniem opisanych powyżej kryteriów rozpoznania przychodu Grupa rozpoznała przychody ze sprzedaży i powiązane koszty w skonsolidowanym rachunku zysków i strat;
- inwestycja *Concept House* to wspólne przedsięwzięcie, w związku z czym jest wykazywana w inny sposób niż pozostałe projekty deweloperskie. Przychody i powiązane z nimi koszty dotyczące tego projektu są wykazane w ujęciu netto jako odrębna pozycja „Inwestycje ogółem we wspólnych przedsięwzięciach wykazywanych metodą praw własności” w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Strata brutto ze sprzedaży odnotowana w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. w porównaniu z analogicznym okresem 2016 r. jest związana przede wszystkim ze sprzedażą projektu deweloperskiego na Węgrzech (*Atrium homes*) w trzecim kwartale 2017 r. Jak pokazuje poniższa tabela, w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. Grupa pomyślnie zakończyła proces sprzedaży 2 apartamentów (w ramach inwestycji *Capital Art Apartments* – etap I i II), podczas gdy w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2016 r. rozpoznano przychody ze sprzedaży 17 apartamentów w ramach inwestycji *Capital Art Apartments* – etap III i IV oraz *Apartamenty przy Krasińskiego*.

ATLAS ESTATES LIMITED

Sprzedaż apartamentów w ramach inwestycji na terenie Warszawy

	CAA etap I	CAA etap II	CAA etapy III i IV	Apartamenty przy Kraśińskiego	Apartamenty przy Kraśińskiego II	Concept House*
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	265	303	123	160
Sprzedaż zakończona w latach 2008–2015	218	297	249	302	-	156
Sprzedaż zakończona w 2016 r.	-	-	16	1	-	3
Sprzedaż zakończona w 2017 r.	1	1	-	-	-	1
Sprzedaż zakończona łącznie	219	298	265	303	-	160
Sprzedaż niezakończona na 30 września 2017 r. (podpisano jedynie umowy przedwstępne)	-	-	-	-	108	-
Apartamenty dostępne do sprzedaży na dzień 30 września 2017	-	2	-	-	15	-

* Wspólne przedsięwzięcie.

Wynajem nieruchomości

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2017 r. w mln EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2016 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2017/2016 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2017/2016 w mln EUR
Przychody	7,6	7,9	(0,3)	0,1	(0,4)
Koszty operacyjne	(3,4)	(3,9)	0,5	(0,1)	0,6
Zysk brutto ze sprzedaży	4,2	4,0	0,2	-	0,2
Koszty administracyjne	(0,5)	(0,6)	0,1	-	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	3,7	3,4	0,3	-	0,3

W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2017 r. marża brutto osiągnięta przez segment wynajmu nieruchomości nieznacznie wzrosła w porównaniu analogicznym okresem poprzedniego roku. Grupa rozpoczęła znaczącą przebudowę lobby w budynku *Millennium Plaza*, co powinno poprawić atrakcyjność i wizerunek tej wartościowej nieruchomości.

ATLAS ESTATES LIMITED

Działalność hotelarska

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2016 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2017/2016 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2017/2016 w mln EUR
Przychody	13,8	13,9	(0,1)	0,2	(0,3)
Koszty operacyjne	(9,0)	(8,6)	(0,4)	(0,1)	(0,3)
Zysk brutto ze sprzedaży	4,8	5,3	(0,5)	0,1	(0,6)
Koszty administracyjne	(2,2)	(2,2)	-	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	2,6	3,1	(0,5)	0,1	(0,6)

W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2017 r. wyniki działalności hotelarskiej uległy pogorszeniu w stosunku do analogicznego okresu 2016 r., głównie za sprawą spadku poziomu obłożenia w hotelu *Hilton* w Warszawie na początku 2017 r., które jednak wzrosło w kolejnych miesiącach.

Koszty administracyjne

Odnotowano niewielki spadek kosztów administracyjnych, o 0,2 mln EUR, w porównaniu z okresem dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2016 r. Główne koszty administracyjne, tj. wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami, a także amortyzacja utrzymywały się na stabilnym poziomie i wyniosły 1,2 mln EUR (odpowiednio 1,4 mln EUR) za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r. i 30 września 2016 r.

Zmiany wyceny nieruchomości

Na dzień 30 września 2017 r. odnotowano spadek wartości rynkowej portfela nieruchomości inwestycyjnych o 4,3 mln EUR, w porównaniu ze wzrostem o 2,0 mln EUR na 30 września 2016 r. Zmiana ta była związana ze zmianą wartości obiektu *Millenium Plaza*.

Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe zwiększyły się o 19,7 mln EUR, głównie na skutek otrzymania dyskonta przy wykupie kredytu bankowego w wysokości 19,5 mln EUR. We wrześniu 2016 r. Grupa zawarła z Erste Group Bank AG umowę (opisaną na str. 10), której postanowienia zostały wykonane we wrześniu 2017 r., skutkującą redukcją zewnętrznego zadłużenia bankowego Grupy w wysokości 19,5 mln EUR.

W rachunku zysków i strat za dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. wykazano koszty finansowe, obejmujące głównie odsetki od kredytów bankowych i inne opłaty bankowe, w wysokości 2,3 mln EUR, wobec 4,3 mln EUR w analogicznym okresie 2016 r. Wzrost kosztów finansowych w 2016 r. nastąpił głównie w wyniku straty w wysokości 1,2 mln EUR z tytułu transakcji zamiany stóp procentowych związanej z kredytem udzielonym na hotel *Hilton*.

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 2017 r. Grupa wykazała zysk z tytułu różnic kursowych w wysokości 1,6 mln EUR, w porównaniu ze stratą w wysokości 0,8 mln EUR w analogicznym okresie 2016 r. Powyższe zyski i straty wynikały z niezrealizowanych zysków i strat z tytułu różnic kursowych od denominowanych w euro kredytów polskich, węgierskich i rumuńskich spółek zależnych. Zyski z tytułu różnic kursowych były spowodowane przede wszystkim umocnieniem się złotego względem euro w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. Straty z tytułu różnic kursowych były głównie skutkiem osłabienia złotego względem euro w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2016 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

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

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs na koniec okresu				
30 września 2017 r.	4,3091	311,23	4,5991	1,9558
31 grudnia 2016 r.	4,424	311,02	4,5411	1,9558
Zmiana w %	-3%	0%	1%	0%
30 września 2016 r.	4,3120	309,15	4,4523	1,9558
31 grudnia 2015	4,2615	313,12	4,5245	1,9558
Zmiana w %	1%	-1%	-2%	0%
Kurs średni				
1 stycznia–30 września 2017 r.	4,2661	308,42	4,5978	1,9558
Rok 2016	4,3625	311,46	4,5173	1,9558
Zmiana w %	-2%	-1%	2%	0%
1 stycznia–30 września 2016 r.	4,3578	312,15	4,4506	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 trwale obsługiwane przez Grupę w celu generowania przychodów, np. hotel *Hilton*, lub nieruchomości gruntowe pod zabudowę – 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 rozpoznanej spadku wartości poniżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Wysokość wynagrodzenia podstawowego oraz wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie obliczanej raz w roku skorygowanej wartości aktywów netto. Wynagrodzenie podstawowe płatne na rzecz AMC za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r. wyniosło 1,2 mln EUR – wysokość wynagrodzenia została ustalona na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto na 31 grudnia 2016 r. (1,2 mln EUR za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016 r. – na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto na 31 grudnia 2015 r.). Dodatkowe informacje przedstawiono w nocie 17.

ATLAS ESTATES LIMITED

Bieżąca działalność

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 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 poszukiwanie nabywców dla apartamentów będących nadal w budowie (przedsprzedaż) oraz kończenie prac budowlanych w jeszcze nieukończonych inwestycjach.

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

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

Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz istotne czynniki ryzyka

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

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

Globalna sytuacja gospodarcza

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

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

Finansowanie i płynność

Instytucje finansujące w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej stosują surowe wymogi wobec kredytobiorców, których wynikiem są bardziej restrykcyjne zobowiązania umowne (na przykład niższy poziom wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia), dążenie do uzyskania wyższych marż bankowych, czy zwiększenie poziomu wymaganej przedsprzedaży w ramach inwestycji deweloperskich. Kierownictwo Spółki uważa, że problem pozyskiwania finansowania stanowi potencjalny czynnik ryzyka w bieżącej działalności Spółki, w związku z czym 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 kapitału i decyzje inwestycyjne są analizowane i zatwierdzane kolejno przez lokalne kierownictwo operacyjne, zespół wykonawczy, centralne zespoły finansowy i operacyjny, komitet inwestycyjny AMC i ostatecznie przez Radę Dyrektorów Atlas. Takie podejście jest ze strony Spółki wyrazem ogromnej dbałości o zapewnienie właściwej strategii zarządzania ryzykiem. W miarę możliwości, do finansowania projektów Spółka będzie wykorzystywać instrumenty dłużne, które będzie starała się pozyskiwać w odpowiednim czasie i wówczas, gdy będą takie możliwości, w zależności od charakteru aktywów – generujących dochód lub deweloperskich.

ATLAS ESTATES LIMITED

Waluty i kursy wymiany

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

Nieruchomości inwestycyjne Spółki generują przychody głównie w euro, wobec czego przyjęliśmy zasadę organizowania ich finansowania również w tej samej walucie. W miarę możliwości Spółka stara się dopasować walutę, w której uzyskiwane są wpływy i realizowane wypływy gotówki. Niektóre wydatki nadal ponoszone są jednak w walutach lokalnych i są one planowane z wyprzedzeniem. Inwestycje deweloperskie w budowę mieszkań generują wpływy głównie w walucie lokalnej, w związku z czym ich finansowanie również jest pozyskiwane w tej samej walucie lokalnej. Dokonuje się identyfikacji wolnych środków dostępnych do dystrybucji w ramach Spółki, jak również stosuje się odpowiednie mechanizmy przeliczania walut.

Wnioski 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. W sierpniu 2017 r. dokonano całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na finansowanie projektu deweloperskiego realizowanego w Warszawie - *Apartamenty przy Krasińskiego II*. Spłata była możliwa dzięki wysokiemu poziomowi przedsprzedaży w ramach tej cieszącej się znacznym powodzeniem inwestycji. Ponadto we wrześniu 2017 r. Grupa sfinalizowała zawartą z Erste Group Bank AG umowę (opisaną na str. 10), która spowodowała znaczące obniżenie zadłużenia bankowego Grupy. Do tego sukcesu przyczynił się częściowo fakt że ostatnia rata płatna na rzecz Erste Bank została sfinansowana z nowego kredytu pozyskanego na projekt *Millenium Plaza* (o którym mowa na str. 10 - Nowy kredyt). Obecnie AMC koncentruje swoje wysiłki na ukończeniu fazy planowania dla projektu *Apartamenty Nakielska* - kolejnej inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Grupę w Warszawie.

Reuven Havar
Dyrektor Generalny

Atlas Management Company Limited
20 listopada 2017 r.

Ziv Zviel
Dyrektor Finansowy
Zastępca Dyrektora Generalnego

ATLAS ESTATES LIMITED

Najważniejsze informacje dotyczące istotnych nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Polska		
Hotel Hilton	Pierwszy w Polsce hotel sieci <i>Hilton</i> – czterogwiazdkowy hotel oferujący 314 luksusowych pokoi, obszerną infrastrukturę konferencyjną, klub fitness i spa Holmes Place Premium, jak również kasyno oraz sklepy. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Atlas Estates Tower	Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy przewidującą budowę maksymalnie 42-kondygnacyjnego budynku biurowego/mieszaniowego.	100%
Galeria Platinum Towers	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 842 m ² oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
Apartamenty Nakielska	Budowa nieruchomości mieszkaniowych w warszawskiej dzielnicy Wola. W ramach rozplanowanej na dwa etapy inwestycji powstanie w sumie 240 apartamentów oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Projekt jest obecnie we wczesnej fazie planowania.	100%
Apartamenty przy Krasieńskiego, etap II	Drugi etap cieszącego się zainteresowaniem nabywców projektu deweloperskiego realizowanego w Warszawie. Plan przewiduje oddanie w ramach tego etapu około 123 apartamentów z podziemnym parkingiem oraz 8 lokali handlowo-usługowych. Budowę ukończono w sierpniu 2017 r. Według stanu na 30 września 2017 r. w ramach przedsprzedaży nabywców znalazło 108 apartamentów i 4 lokale handlowo-usługowe.	100%
Millennium Tower	39 138 m ² powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.	100%
Budynek biurowy Sadowa	Budynek biurowy o powierzchni 6 872 m ² położony w niewielkiej odległości od centrum Gdańska.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Węgry		
Ikarus Business Park	Działka o powierzchni 283 000 m ² , na której wybudowano obiekty przeznaczone do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni 110 000 m ² . 70 000 m ² powierzchni jest aktualnie dostępne pod wynajem. Nieruchomość zlokalizowana w podmiejskiej dzielnicy XVI Budapesztu.	100%
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 2017 r.

	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	25 763	10 544	24 297	7 377	
Koszty operacyjne	(17 160)	(8 395)	(14 474)	(4 504)	4.1
Zysk brutto ze sprzedaży	8 603	2 149	9 823	2 873	
<i>Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami</i>	(1 233)	(411)	(1 231)	(413)	
<i>Koszty administracyjne centralne</i>	(405)	(90)	(1 060)	(728)	
<i>Koszty związane z nieruchomościami</i>	(3 151)	(1 018)	(2 728)	(593)	
Koszty administracyjne	(4 789)	(1 519)	(5 019)	(1 734)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne	55	3	83	39	5.1
Pozostałe koszty operacyjne (Zmniejszenie)/ zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(441)	(293)	(145)	92	5.2
	(4 333)	-	2 001	-	
(Strata)/ zysk z działalności operacyjnej	(905)	340	6 743	1 270	
Przychody finansowe <i>(w tym dyskonto na wykupie kredytu bankowego na kwotę 19,5mln EUR)</i>	19 803	19 563	95	(67)	6
Koszty finansowe	(2 274)	(877)	(4 333)	(9 76)	6
Pozostałe zyski/ (straty) – różnice kursowe	1 623	(1 259)	(806)	2 519	6
Udział w (stratach)/ zyskach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	(24)	(21)	(36)	15	
Zysk brutto	18 223	17 746	1 663	2 761	
Obciążenie podatkowe	(22)	(215)	(157)	(250)	7
Zysk za okres	18 201	17 531	1 506	2 511	
Przypisany:					
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	18 201	17 531	1 506	2 511	
Udziały niekontrolujące	-	-	-	-	
	18 201	17 531	1 506	2 511	
Podstawowy zysk na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach)	38,8	37,4	3,2	5,4	9
Rozwodniony zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	38,8	37,4	3,2	5,4	9

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 26–52 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 2017 r.

	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2016 r. (badane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR
ZYSK ZA OKRES	18 201	17 531	1 506	2 511
Inne całkowite dochody:				
<i>Pozycje, które nie będą przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>				
Aktualizacja wartości budynków	368	-	1 502	39
Podatek odroczone z tytułu aktualizacji wyceny	(70)	-	(285)	(7)
Ogółem	298	-	1 217	32
<i>Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>				
Korekty kursowe	1 856	(1 568)	(627)	1 380
Podatek odroczone z tytułu korekt kursowych	(125)	171	25	(148)
Ogółem	1 731	(1 397)	(602)	1 232
Inne całkowite dochody/ (straty) za okres (po opodatkowaniu)	2 029	(1 397)	615	1 264
CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM ZA OKRES	20 230	16 134	2 121	3 775
Całkowite dochody ogółem przypisane:				
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	20 230	16 134	2 121	3 775
Udziały niekontrolujące	-	-	-	-
	20 230	16 134	2 121	3 775

Noty zamieszczone na str. 26 – 52 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 30 września 2017 r.

	30 września 2017 r.	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	30 września 2016 r.	
	(niebadane)	(niebadane)	(badane)	(niebadane)	
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	Nota
AKTYWA					
Aktywa trwałe					
Wartości niematerialne i prawne	59	66	76	81	
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne	10 790	11 035	10 608	10 917	
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności	166	171	478	521	
Rzeczowe aktywa trwałe	73 848	75 771	73 301	74 435	10
Nieruchomości inwestycyjne	89 986	91 381	91 918	92 239	11
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 604	9 677	8 639	8 850	
	184 453	188 101	185 020	187 043	
Aktywa obrotowe					
Zapasy	19 812	24 125	19 493	17 749	12
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 778	4 586	3 907	4 542	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 483	10 394	8 100	7 890	13
	38 073	39 105	31 500	30 181	
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	618	16
	38 073	39 105	31 500	30 799	
AKTYWA OGÓŁEM	222 526	227 206	216 520	217 842	
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(26 903)	(24 073)	(15 510)	(10 532)	
Kredyty bankowe	(19 500)	(61 883)	(62 517)	(66 771)	15
Pochodne instrumenty finansowe	(400)	(503)	(690)	(1 833)	
	(46 803)	(86 459)	(78 717)	(79 136)	
Zobowiązania długoterminowe					
Pozostałe zobowiązania	(3 287)	(3 348)	(2 719)	(4 006)	
Kredyty bankowe	(73 831)	(54 883)	(57 804)	(57 991)	15
Pochodne instrumenty finansowe	-	-	-	-	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(10 136)	(10 181)	(9 041)	(8 694)	
	(87 254)	(68 412)	(69 564)	(70 691)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(134 057)	(154 871)	(148 281)	(149 827)	
AKTYWA NETTO	88 469	72 335	68 239	68 015	

Noty zamieszczone na str. 26 - 52 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ Na dzień 30 września 2017 r.

	30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268	6 268
Kapitał z aktualizacji wyceny	18 575	18 575	18 277	17 588
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817	194 817
Kapitał rezerwowy z przeliczenia	(9 923)	(8 526)	(11 654)	(10 399)
Niepokryta strata	(121 268)	(138 799)	(139 469)	(140 259)
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	88 469	72 335	68 239	68 015
Udziały niekontrolujące	-	-	-	-
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	88 469	72 335	68 239	68 015
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	1,9 EUR	1,5 EUR	1,5 EUR	1,5 EUR

Noty zamieszczone na str. 26 - 52 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej. Skrócona skonsolidowana informacja finansowa zamieszczona na str. 20 - 52 została zatwierdzona przez Radę Dyrektorów 20 listopada 2017 r. i podpisana w jej imieniu przez:

Mark Chasey
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Andrew Fox
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

20 listopada 2017 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA
SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
Na dzień 30 września 2017 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny w tys. EUR	Inny kapitał rezerwy – podlegający dystrybucji w tys. EUR	Kapitał rezerwy z przeliczenia w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR	Udziały niekontrolujące w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
<i>Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2017 r.</i>								
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	6 268	18 277	194 817	(11 654)	(139 469)	68 239	-	68 239
Zysk za okres	-	-	-	-	18 201	18 201	-	18 201
Inne całkowite dochody za okres	-	298	-	1 731	-	2 029	-	2 029
Na dzień 30 września 2017 r.	6 268	18 575	194 817	(9 923)	(121 268)	88 469	-	88 469
<i>Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r.</i>								
Na dzień 1 lipca 2017 r.	6 268	18 575	194 817	(8 526)	(138 799)	72 335	-	72 335
Zysk za okres	-	-	-	-	17 531	17 531	-	17 531
Inne całkowite dochody za okres	-	-	-	(1 397)	-	(1 397)	-	(1 397)
Na dzień 30 września 2017 r.	6 268	18 575	194 817	(9 923)	(121 268)	88 469	-	88 469
<i>Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.</i>								
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	6 268	16 371	194 817	(9 797)	(141 765)	65 894	-	65 894
Zysk za okres	-	-	-	-	2 296	2 296	-	2 296
Pozostała całkowita strata za rok	-	1 906	-	(1 857)	-	49	-	49
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	6 268	18 277	194 817	(11 654)	(139 469)	68 239	-	68 239
<i>Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2016 r.</i>								
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	6 268	16 371	194 817	(9 797)	(141 765)	65 894	-	65 894
Zysk za okres	-	-	-	-	1 506	1 506	-	1 506
Inne całkowite dochody za okres	-	1 217	-	(602)	-	615	-	615
Na dzień 30 września 2016 r.	6 268	17 588	194 817	(10 399)	(140 259)	68 015	-	68 015

Noty zamieszczone na str. 26–52 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

	Nota	Dziewięć miesiący zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiący zakończone 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	14	15 820	10 734	1 418	2 600
Podatek zapłacony		(107)	(59)	(87)	(87)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		15 713	10 675	1331	2513
Działalność inwestycyjna					
Odsetki otrzymane		22	7	80	(71)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(507)	(109)	(783)	407
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(193)	(50)	(124)	108
Zapłata pieniężna otrzymana za sprzedane spółki zależne, pomniejszona o zbyte środki pieniężne		-	-	1,387	-
Splata pożyczek przez wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności		295	-	288	128
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(383)	(152)	848	572
Działalność finansowa					
Zapłacone odsetki i prowizje przygotowawcze od kredytów		(2 351)	(1 003)	(2 808)	(1 049)
Nowa pożyczka od akcjonariusza większościowego		3 750	-	-	-
Splata pożyczki na rzecz akcjonariusza większościowego		(2 300)	(2 300)	-	-
Zaciągnięte nowe kredyty bankowe		23 452	23 395	997	997
Splata kredytów bankowych		(31 556)	(26 332)	(11 675)	(9 060)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(9 005)	(6 240)	(13 486)	(9 112)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu		6 325	4 283	(11 307)	(6 027)
Wpływ różnic kursowych		58	(194)	(401)	58
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu		6 383	4 089	(11 708)	(5 969)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		8 100	10 394	19 598	13 859
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		14 483	14 483	7 890	7 890

Noty zamieszczone na str. 26 to 52 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

1. Podstawa sporządzenia informacji finansowej

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r. sporządzono zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” („MSR 34”). Informację finansową sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania (do wartości godziwej) wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych, oraz aktywów i zobowiązań finansowych. Skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, ani też jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej, jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym i jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych nie były badane. Niniejszą niebadaną śródroczną skróconą skonsolidowaną informację finansową należy analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wraz z notami objaśniającymi za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. Wyniki finansowe za pierwsze dziewięć miesięcy mogą nie być reprezentatywne dla wyników za pełny rok obrotowy.

Jak wskazano powyżej w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”, otoczenie gospodarcze nadal stawia przed Grupą i jej kierownictwem szereg wyzwań. Niemniej jednak za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2017 r. Grupa wykazała zysk w wysokości 18,2 mln EUR (w porównaniu z zyskiem w wysokości 1,5 mln EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2016 r.).

Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy stawiają przed nią nadal wyzwania związane z rynkami, na których działa, oraz wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy.

Na dzień 30 września 2017 r. wartość rynkowa znajdujących się w posiadaniu Grupy aktywów gruntowych i budowlanych stanowiących zabezpieczenie wynosiła 172 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 93,3 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Jednocześnie Rada Dyrektorów jest świadoma, że zarządzanie płynnością spółki było i pozostaje jednym z jej głównych priorytetów. Do chwili obecnej spółka z powodzeniem zarządzała właściwie i ostrożnie swoją sytuacją pieniężną i będzie to czynić nadal.

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 dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

2. Opis stosowanych zasad rachunkowości

Zastosowane zasady rachunkowości oraz metody wyliczeń są spójne z zasadami i metodami przyjętymi do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. (które zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską), opisanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 r., oraz zasadami i metodami, które mają być zastosowane w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

3. Informacje dotyczące segmentów

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

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	7 619	4 305	13 839	-	25 763
Koszty operacyjne	(3 369)	(4 845)	(8 946)	-	(17 160)
Zysk brutto ze sprzedaży	4 250	(540)	4893	-	8 603
Koszty administracyjne	(544)	(288)	(2 201)	(1 756)	(4 789)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	3 706	(828)	2 692	(1 756)	3 814
Pozostałe przychody operacyjne	38	6	11	-	55
Pozostałe koszty operacyjne	(52)	(275)	(17)	(97)	(441)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(4 333)	-	-	-	(4 333)
(Strata)/zysk z działalności operacyjnej	(641)	(1 097)	2 686	(1 853)	(905)
Przychody finansowe	52	19 452	299	-	19 803
Koszty finansowe	(726)	(9)	(1 535)	(4)	(2 274)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	1 404	(50)	95	174	1 623
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(24)	-	-	(24)
Wynik brutto segmentu	89	18 272	1 545	(1 683)	18 223
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	(246)	408	(176)	(8)	(22)
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat					18 201
Przypisany udziałom niekontrolującym					-
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					18 201

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	101 902	30 016	89 919	-	221 837
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	689	689
Aktywa ogółem	101 902	30 016	89 919	689	222 526
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(60 688)	(11 775)	(55 784)	-	(128 247)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(5 810)	(5 810)
Zobowiązania ogółem	(60 688)	(11 775)	(55 784)	(5810)	(134 057)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2017 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkańczych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	507	16	177	-	700
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	16	-	1 761	-	1 777
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	33	87	2	122
Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkańczych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	2 310	3 893	4 358	(17)	10 544
Koszty operacyjne	(1 099)	(4 380)	(2 916)	-	(8 395)
Zysk brutto ze sprzedaży	1 211	(487)	1 442	(17)	2 149
Koszty administracyjne	(237)	(98)	(676)	(508)	(1 519)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	974	(585)	766	(525)	630
Pozostałe przychody operacyjne	31	(31)	3	-	3
Pozostałe koszty operacyjne	(3)	(275)	(10)	(5)	(293)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	1 002	(891)	759	(530)	340
Przychody finansowe	16	19 451	97	(1)	19 563
Koszty finansowe	(358)	(5)	(512)	(2)	(877)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(1 092)	73	(108)	(132)	(1 259)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(21)	-	-	(21)
Wynik brutto segmentu	(432)	18 607	236	(665)	17 746
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	(124)	(20)	(63)	(8)	(215)
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat					17 531
Przypisany udziałom niekontrolującym					-
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					17 531
Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkańczych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	101 902	30 016	89 919	-	221 837
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	689	689
Aktywa ogółem	101 902	30 016	89 919	689	222 526
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(60 688)	(11 775)	(55 784)	-	(128 247)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(5 810)	(5 810)
Zobowiązania ogółem	(60 688)	(11 775)	(55 784)	(5 810)	(134 057)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	109	(77)	127	-	159
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	6	-	578	-	584
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	10	28	1	39

Poniższe tabele zawierają dane dla poszczególnych segmentów działalności za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2016 r.

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2016 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	7 871	2 424	13 876	126	24 297
Koszty operacyjne	(3 867)	(1 974)	(8 629)	(4)	(14 474)
Zysk brutto ze sprzedaży	4 004	450	5 247	122	9 823
Koszty administracyjne	(631)	(324)	(2 178)	(1 886)	(5 019)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	3 373	126	3 069	(1 764)	4 804
Pozostałe przychody operacyjne	55	21	7	-	83
Pozostałe koszty operacyjne	(7)	(28)	(24)	(86)	(145)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 001	-	-	-	2 001
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	5 422	119	3 052	(1 850)	6 743
Przychody finansowe	27	40	13	15	95
Koszty finansowe	(1 369)	(6)	(2 954)	(4)	(4 333)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(468)	18	(73)	(283)	(806)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(36)	-	-	(36)
Wynik brutto segmentu	3 612	135	38	(2 122)	1 663
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	(124)	(42)	32	(23)	(157)
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					1 506

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2016 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	103 363	24 254	89 385	-	217 002
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	840	840
Aktywa ogółem	103 363	24 254	89 385	840	217 842
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(88 153)	(2 830)	(58 125)	-	(149 108)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(719)	(719)
Zobowiązania ogółem	(88 153)	(2 830)	(58 125)	(719)	(149 827)

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2016 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	783	92	32	-	907
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	7	-	1 821	-	1 828
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	33	87	4	124

Trzy miesiące zakończone 30 września 2016 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	2 523	620	4 230	4	7 377
Koszty operacyjne	(1 333)	(448)	(2 719)	(4)	(4 504)
Zysk brutto ze sprzedaży	1 190	172	1 511	-	2 873
Koszty administracyjne	(283)	(131)	(687)	(633)	(1 734)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	907	41	824	(633)	1 139
Pozostałe przychody operacyjne	30	7	2	-	39
Pozostałe koszty operacyjne	(1)	-	98	(5)	92
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	936	48	924	(638)	1 270
Przychody finansowe	8	(84)	4	5	(67)
Koszty finansowe	(430)	(2)	(544)	-	(976)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	2164	(75)	163	267	2 519
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	15	-	-	15
Wynik brutto segmentu	2 678	(98)	547	(366)	2 761
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe)	16	(42)	(223)	(1)	(250)
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					2 511

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 30 września 2016 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	103 363	24 254	89 385	-	217 002
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	840	840
Aktywa ogółem	103 363	24 254	89 385	840	217 842
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(88 153)	(2 830)	(58 125)	-	(149 108)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(719)	(719)
Zobowiązania ogółem	(88 153)	(2 830)	(58 125)	(719)	(149 827)

Trzy miesiące zakończone 30 września 2016 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	(407)	14	(122)	-	(515)
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	2	-	610	-	612
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	11	29	1	41

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.

Grupa zarządza segmentami działalności w podziale na regiony. Działalność Grupy w okresie sprawozdawczym koncentrowała się w czterech krajach Europy Środkowo-Wschodniej, przy czym większość środków pieniężnych znajduje się w dyspozycji Jednostki Dominującej. Główne kraje, w których Grupa prowadzi działalność, to:

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

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

4. Analiza kosztów

4.1 Koszty operacyjne

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(5 500)	(5 153)	(1 604)	(311)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(6 469)	(2 212)	(6 969)	(2 342)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(1 033)	(327)	(991)	(292)
Koszty osobowe	(3 767)	(1 140)	(3 567)	(1 092)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(823)	(323)	(733)	(220)
Amortyzacja	(478)	(150)	(546)	(183)
Odwroćenie odpisów aktualizujących zapasy/(odpisy aktualizujące wartość zapasów)	910	910	(64)	(64)
Koszty operacyjne	(17 160)	(8 395)	(14 474)	(4 504)

4.2 Koszty administracyjne

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(109)	(41)	(140)	(51)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(1 233)	(411)	(1 231)	(413)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(502)	(183)	(696)	(211)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(808)	(193)	(747)	(244)
Koszty osobowe	(628)	(184)	(627)	(200)
Amortyzacja	(1 421)	(473)	(1 406)	(470)
Inne koszty administracyjne	(88)	(34)	(172)	(145)
Koszty administracyjne	(4 789)	(1 519)	(5 019)	(1 734)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

5. Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne

5.1 Pozostałe przychody operacyjne

	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR
Przychody z tytułu umów ubezpieczenia	32	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	23	3	83	39
Pozostałe przychody operacyjne	55	3	83	39

5.2. Pozostałe koszty operacyjne

	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR
Strata ze zbycia podmiotu zależnego	-	-	(78)	-
Spisanie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(276)	(276)	-	-
Pozostałe koszty operacyjne	(165)	(17)	(67)	92
Pozostałe koszty operacyjne	(441)	(293)	(145)	92

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

6. Przychody finansowe i koszty finansowe

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR
Dyskonto na wykupie kredytu bankowego (patrz str. 10)	19 450	19 450	-	-
Zysk na instrumentach pochodnych na stopę procentową	312	95	-	-
Pozostałe	41	18	95	(67)
Przychody finansowe – przychody odsetkowe	19 803	19 563	95	(67)
Odsetki od kredytów bankowych	(2 065)	(752)	(2 808)	(1 013)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	-	-	(1 213)	(15)
Pozostałe koszty o podobnym charakterze	(209)	(125)	(312)	52
Koszty finansowe	(2 274)	(877)	(4 333)	(976)
Koszty finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto	17 529	18 686	(4 238)	(1 043)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	1 623	(1 259)	(806)	2 519
Przychody/(koszty) finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	19 152	17 427	(5 044)	1 476

7. Obciążenie podatkowe

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR
Działalność kontynuowana				
Podatek bieżący	(70)	(21)	(154)	(147)
Odroczony podatek dochodowy	48	(194)	(3)	(103)
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa za rok	(22)	(215)	(157)	(250)

8. Dywidendy

W okresach trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. nie została ogłoszona wypłata dywidendy, ani też dywidenda nie była wypłacana (w 2016 r. również nie wypłacano dywidendy).

9. Zysk na akcję („EPS”)

Wysokość podstawowego zysku na akcję oblicza się przez podzielenie zysku po opodatkowaniu przypisanej akcjonariuszom posiadającym akcje zwykłe przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych pozostających w obrocie w danym okresie. Poniżej przedstawiono zestawienie zysków i średnich ważonych liczb akcji przyjętych do obliczeń.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r.
(dane niebadane)

	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	18 201	46 852 014	38,8
Rozwodniony zysk na akcję	18 201	46 852 014	38,8
Zysk skorygowany			

Trzy miesiące zakończonych 30 września 2017 r.
(dane niebadane)

	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	17 531	46 852 014	37,4
Rozwodniony zysk na akcję	17 531	46 852 014	37,4
Zysk skorygowany			

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2016 r.
(dane niebadane)

	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	1 506	46 852 014	3,2
Rozwodniony zysk na akcję	1 506	46 852 014	3,2
Zysk skorygowany			

3 miesiące zakończonych 30 września 2016 r.
(dane niebadane)

	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję W eurocentach
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	2 511	46 852 014	5,4
Rozwodniony zysk na akcję	2 511	46 852 014	5,4
Zysk skorygowany			

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

10. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	76 198	11 825	63	88 086
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	58	164	-	222
Korekty kursowe	(2 961)	(414)	(2)	(3 377)
Zbycie	(302)	-	-	(302)
Aktualizacja wyceny	964	-	-	964
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	73 957	11 575	61	85 593
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	170	23	-	193
Korekty kursowe	2 025	290	1	2 316
Na dzień 30 września 2017 r.	76 152	11 888	62	88 102
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	(5 831)	(6 799)	(59)	(12 689)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 664)	(709)	(1)	(2 374)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 664	-	-	1 664
Korekty kursowe	567	236	2	805
Zbycie	302	-	-	302
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	(4 962)	(7 272)	(58)	(12 292)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(1 314)	(462)	(1)	(1 777)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	368	-	-	368
Korekty kursowe	(382)	(170)	(1)	(553)
Na dzień 30 września 2017 r.	(6 290)	(7 904)	(60)	(14 254)
Wartość księgowa netto na dzień 30 września 2017 r.	69 862	3 984	2	73 848
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2016 r.	68 995	4 303	3	73 301
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	73 957	11 575	61	85 593
Zwiększenia wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia	142	1	-	143
Korekty kursowe	3 679	513	2	4 194
Aktualizacja wyceny	-	-	-	-
Na dzień 30 czerwca 2017 r.	77 778	12 089	63	89 930
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	(4 962)	(7 272)	(58)	(12 292)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(875)	(318)	-	(1 193)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	368	-	-	368
Korekty kursowe	(726)	(314)	(2)	(1 042)
Na dzień 30 czerwca 2017 r.	(6 195)	(7 904)	(60)	(14 159)
Wartość bilansowa netto na dzień 30 czerwca 2017 r.	71 583	4 185	3	75 771

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

	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 2015 r.	78 356	11 485	92	89 933
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	107	417	-	524
Korekty kursowe	(43)	2	-	(41)
Zbycie	-	(79)	(29)	(108)
Aktualizacja wyceny	(2 222)	-	-	(2 222)
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	76 198	11 825	63	88 086
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	34	90	-	124
Korekty kursowe	(831)	(126)	(1)	(958)
Aktualizacja wyceny	205	-	-	205
Na dzień 30 września 2016 r.	75 606	11 789	62	87 457
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2015 r.	(3 977)	(6 063)	(78)	(10 118)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 894)	(815)	(3)	(2 712)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	-	-	-	-
Korekty kursowe	40	14	-	54
Zbycie	-	65	22	87
Na dzień 31 grudnia 2015 r.	(5 831)	(6 799)	(59)	(12 689)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(1 297)	(530)	(1)	(1 828)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 297	-	-	1 297
Korekty kursowe	137	61	-	198
Na dzień 30 września 2016 r.	(5 694)	(7 268)	(60)	(13 022)
Wartość bilansowa netto na dzień 30 września 2016 r.	69 912	4521	2	74 435
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2015 r.	70 367	5 026	4	75 397

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 30 września 2017 r., 31 grudnia 2016 r. i 30 września 2016 r. stanowiły hotel *Hilton* w Warszawie oraz hotel *Golden Tulip* w Bukareszcie. Ostatnia wycena wszystkich hoteli została dokonana na dzień 30 czerwca 2017 r. (hotel *Hilton*) oraz 31 grudnia 2016 r. (hotel *Golden Tulip*) przez uprawnionych rzeczoznawców nieruchomości pełniących funkcję zewnętrznych rzeczoznawców. Wyniki wyceny:

- Korekty aktualizacyjne (po odliczeniu odnośnego podatku odroczonego) zostały ujęte w pozycji „Kapitał z aktualizacji wyceny” w kapitale własnym;
- Korekty z tytułu utraty wartości zostały odniesione na „Pozostałe koszty operacyjne” w zakresie, w jakim ich wartość przewyższa ewentualną kwotę wykazywaną w kapitale z aktualizacji wyceny nieruchomości jako wcześniejsza nadwyżka z przeszacowania.
- Korekty z tytułu utraty wartości zostały odniesione na „Pozostałe koszty operacyjne”/ odwrócenie korekt z tytułu utraty wartości zostało odniesione na „Pozostałe przychody operacyjne”.

Na rzeczowych aktywach trwałych Grupy o wartości 72,5 mln EUR (30 czerwca 2017 r.: 74,4 mln EUR; 31 grudnia 2016 r.: 72,0 mln EUR, 30 września 2016 r.: 73,2 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia pewnych kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym. Aktywa te stanowią zabezpieczenie kredytów i pożyczek w kwocie 49,3 mln EUR (30 czerwca 2017 r.: 50,2 mln EUR, 31 grudnia 2016 r.: 49,5 mln EUR; 30 września 2016 r.: 51,0 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

11. Nieruchomości inwestycyjne

	30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	91 918	91 918	94 121	94 121
Zbycie jednostki zależnej	-	-	(3 582)	(3 523)
Zbycie nieruchomości	-	-	(612)	-
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	507	398	1 224	783
Różnice kursowe	1 896	3 399	(2 547)	(524)
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego	(2)	(1)	(3)	(1)
(Zmniejszenie)/zwiększenie wartości godziwej	(4 333)	(4 333)	3 317	2 001
Na koniec okresu	89 986	91 381	91 918	92 857
Pomniejszenie o aktywa przeznaczone do sprzedaży (nota 16)	-	-	-	(618)
	89 986	91 381	91 918	92 239

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy została określona na podstawie ostatniej wyceny, dokonanej na 31 grudnia 2016 r. (z wyjątkiem nieruchomości *Millennium Plaza* w Polsce, której wartość godziwa została określona na podstawie wyceny z kwietnia 2017 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 Ingtatlan Zrt, zewnętrznego niezależnego rzeczoznawcę posiadającego stosowne uprawnienia oraz doświadczenie w aktualnej wycenie nieruchomości w miejscu, gdzie znajdują się nieruchomości Grupy.

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

Na nieruchomościach inwestycyjnych o wartości 80,6 mln EUR (30 czerwca 2017 r.: 80,6 mln EUR, 31 grudnia 2016 r.: 82,0 mln EUR; 30 września 2016 r.: 82,2 mln EUR) Grupa ustanowiła zastawy tytułem zabezpieczenia pewnych kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

12. Zapasy

	30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR
Grunty pod inwestycje	5 089	12 140	11 019	10 903
Nakłady budowlane	340	8 890	5 177	3 198
Zakończone inwestycje	13 224	1 874	2 125	2 471
Zapasy – hotele	1 159	1 221	1 172	1 177
Na koniec okresu	19 812	24 125	19 493	17 749

W sierpniu 2017 r. ukończono prace budowlane w ramach projektu mieszkaniowego *Apartamenty przy Krasińskiego II*, co skutkowało przeklasyfikowaniem zapasów związanych z tym projektem z pozycji „Grunty pod inwestycje” i „Nakłady budowlane” do pozycji „Zakończone inwestycje”.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. na koszty operacyjne w rachunku zysków i strat odniesiono zapasy w wysokości 5,5 mln EUR (30 czerwca 2017 r.: 0,3 mln EUR; 31 grudnia 2016 r.: 1,9 mln EUR; 30 września 2016 r.: 1,6 mln EUR). W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. w rachunku zysków i strat rozpoznano (i) tytułem utraty wartości zapasów: 0 mln EUR (30 czerwca 2017 r.: 0 mln EUR; 31 grudnia 2016 r.: 0,1 mln EUR; 30 września 2016 r.: 0,1 mln EUR) oraz (ii) tytułem odwrócenia utraty wartości zapasów: 0,9 mln EUR (30 czerwca 2017 r.: 0 mln EUR; 31 grudnia 2016 r.: 0,3 mln EUR; 30 września 2016 r.: 0 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Na dzień 30 września 2017 r. zapasy nie stanowiły zabezpieczenia jakichkolwiek kredytów bankowych. Na dzień 30 czerwca 2017 r. na zapasach o wartości 11,3 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 7,4 mln EUR; 30 września 2016 r.: 1,0 mln EUR) zostało ustanowione zabezpieczenie kredytów bankowych.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 50 tys. EUR (okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.: 50 tys. EUR, rok zakończony 31 grudnia 2016 r.: 26 tys. EUR, okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2016 r.: 10 tys. EUR), bezpośrednio związane z budową dostosowywanych aktywów, aktywowano w wartości zapasów do czasu, gdy aktywa te staną się zasadniczo gotowe do użytku lub sprzedaży.

13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12 033	6 803	6 345	5 955
Lokaty bankowe krótkoterminowe	2 450	3 591	1 755	1 935
Na koniec okresu	14 483	10 394	8 100	7 890

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 7,1 mln EUR (30 czerwca 2017 r.: 7,9 mln EUR, 31 grudnia 2016 r.: 4,4 mln EUR, 30 września 2016 r.: 5,1 mln EUR), dotyczące kaucji zabezpieczających oraz depozytów klientów.

14. Środki pieniężne z działalności operacyjnej

	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk za okres	18 201	17 531	1 506	2 511
Korekty:				
Różnice kursowe	(2 023)	1 286	820	(2 488)
Koszty finansowe	1 923	630	4 084	996
Przychody finansowe	(334)	(102)	(80)	71
Umorzenie kredytu bankowego	(19 450)	(19 450)	-	-
Obciążenie podatkowe	22	215	157	250
Udział w stratach/ (zyskach) z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	24	21	36	(15)
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	1 777	584	1 828	612
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	122	39	124	41
Zmniejszenie/ (zwiększenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych	4 333	-	(2 001)	-
(Odwrocenie)/ utworzenie odpisów aktualizujących wartość zapasów	(910)	(910)	64	64
Strata na sprzedaży podmiotu zależnego	-	-	78	-
	3 685	(156)	6 616	2 042
Zmiana stanu kapitału obrotowego				
Zmniejszenie / (zwiększenie) stanu zapasów	652	5 228	(788)	(1 152)
Zmniejszenie/ (zwiększenie) stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	129	808	(748)	142
Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	9 980	5 167	(4 647)	315
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego	1 374	(313)	985	1 253
	12 135	10 890	(5 198)	558
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	15 820	10 734	1 418	2 600

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

15. Kredyty bankowe

	30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR
Krótkoterminowe				
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie - zabezpieczone	(19 500)	(61 883)	(62 517)	(66 771)
Długoterminowe				
O terminie spłaty do 2 lat - zabezpieczone	(2 733)	(1 685)	(5 310)	(5 361)
O terminie spłaty od 3 do 5 lat - zabezpieczone	(30 348)	(11 585)	(11 512)	(10 614)
O terminie spłaty powyżej 5 lat - zabezpieczone	(40 750)	(41 613)	(40 982)	(42 016)
	(73 831)	(54 883)	(57 804)	(57 991)
Ogółem	(93 331)	(116 766)	(120 321)	(124 762)

Kredyty bankowe są zabezpieczone na różnych nieruchomościach Grupy.

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

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

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 września 2017 r.	61 727	31 604	93 331
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 czerwca 2017 r.	82 094	34 672	116 766
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2016 r.	86 733	33 588	120 321
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 września 2016 r.	91 116	33 646	124 762

Finansowanie dłużne

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

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

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

Po dokonaniu spłat dwóch kredytów zaciągniętych w Rumunii i jednego na Węgrzech, o których mowa powyżej, Grupa posiadała jeden kredyt udzielony przez Erste Group Bank AG na rzecz Atlas Estates Millennium Sp. z o.o. („Millenium”), objęty umową o wspólnym zabezpieczeniu. W dniu 14 września 2016 r. (na ten dzień wartość zadłużenia wynosiła 58,9 mln EUR) Grupa podpisała z bankiem umowę, na mocy której do 29 września 2017 r. bank był zobowiązany do dokonania sprzedaży/przeniesienia na rzecz Atlas Projects B.V. (podmiotu zależnego Atlas Estates Limited) niespłaconej kwoty kredytu udzielonego na rzecz Millennium za cenę 1 EUR, po spełnieniu określonych warunków, obejmujących m.in.:

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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

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

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

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

- bank dokonał zwolnienia wszelkich hipotek, obciążeń, zastawów, weksli, deklaracji wsparcia oraz innych zabezpieczeń i wszelkiego innego rodzaju gwarancji ustanowionych lub udzielonych przez Millennium i/lub osoby trzecie na rzecz banku w celu zabezpieczenia roszczeń banku wobec Millennium. Ponadto z chwilą dokonania przeniesienia Erste Bank utracił prawo do Korekty Ceny (zgodnie z definicją na str. 10).
- Atlas Estates Limited wykazała w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przychody finansowe w kwocie 19,5 mln EUR z tytułu otrzymania dyskonta na wykupie kredytu bankowego w wyniku omawianej transakcji (patrz nota 6).

Nowy kredyt – Millennium Plaza

W dniu 13 września 2017 r. Millennium zawarła nową umowę kredytową z Bankiem Zachodnim WBK S.A., na mocy której spółce zostało udzielone finansowanie w wysokości 23,5 mln EUR przeznaczone na spłatę ostatniej raty na rzecz Erste Bank AG (więcej informacji na ten temat znajduje się powyżej). Według stanu na dzień 30 września 2017 r. kwota kredytu wynosi 23,2 mln EUR (po odliczeniu kosztów finansowanie zewnętrznego). Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada we wrześniu 2022 r.

Spłata kredytu - Apartamenty przy Krasińskiego II

W lutym 2016 r. Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o. uzyskała kredyt (do kwoty 42,9 mln PLN) na budowę drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego* w Warszawie. Pierwsze wykorzystanie kredytu miało miejsce w trzecim kwartale 2016 r. Kredyt w kwocie 2,2 mln EUR został całkowicie spłacony w sierpniu 2017 r.

Kredyt węgierski

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2017 r. Rada Dyrektorów wykazała kredyt udzielony węgierskiemu podmiotowi zależnemu w łącznej kwocie 13,1 mln EUR w pozycji zobowiązań krótkoterminowych, ponieważ wystąpiło naruszenie zobowiązań podjętych w umowie kredytu. W 2017 r. dokonano spłaty kwoty 0,5 mln EUR z tytułu powyższego kredytu.

Pozostałe kredyty - częściowe spłaty

W 2017 r. Grupa dokonała spłat w łącznej wysokości 1,4 mln EUR w związku z przewidzianymi w harmonogramach częściowymi spłatami pozostałych kredytów udzielonych na finansowanie projektów Grupy (hotele *Hilton* i *Golden Tulip*, budynki biurowe *Sadowa* i *Properpol*).

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

W 2011 r. spółka Atlas podjęła aktywne działania marketingowe w celu sprzedaży budynku biurowego *Moszkva*. We wrześniu 2012 r. Spółka zawarła warunkową umowę sprzedaży połowy budynku za łączną cenę 700 tys. EUR. Transakcja została sfinalizowana w grudniu 2012 r. Pozostałą część nieruchomości *Moszkva* sprzedano w listopadzie 2016 r. W czerwcu 2015 r. podjęto aktywne działania marketingowe w celu sprzedaży nieruchomości *Metropol*. W styczniu 2016 r. została zawarta ostateczna umowa dotycząca sprzedaży tej nieruchomości. Wszystkie wskazane powyżej nieruchomości są zlokalizowane w Budapeszcie.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

	30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	618
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	618

	30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	-	-	4 168	4 168
Zbycie	-	-	(4 194)	(3 523)
Różnice kursowe	-	-	26	(27)
Na koniec okresu	-	-	-	618

17. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

- (a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	47	16	33	10

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała firmę AMC. W ramach wynagrodzenia za świadczone usługi AMC naliczyła wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,2 mln EUR oraz 0,4 mln EUR za okresy, odpowiednio, dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. (za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2016 r., odpowiednio: 1,2 mln EUR i 0,4 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje wynagrodzenie za wyniki ustalane stosownie do wzrostu wartości portfela nieruchomości w okresie 12 miesięcy kończącym się 31 grudnia 2017 r. Oczekuje się, że wynagrodzenie za wyniki będzie płatne za rok kończący się 31 grudnia 2017 r., niemniej jednak nie zostało ono naliczone za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. (za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2016 r.: 0 mln EUR), ponieważ kwota takiego wynagrodzenia może być wiarygodnie oszacowana dopiero po przeprowadzeniu corocznej wyceny portfela aktywów. Za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. Spółka naliczyła wynagrodzenie za wyniki w wysokości 0 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 warunkami umowy AMC Poland zarządza procesem sprzedaży w ramach etapu III inwestycji *Capital Art Apartments*. Z tytułu tej umowy na dzień 30 września 2017 r. AMC Poland otrzymała wynagrodzenie w wysokości 0 tys. EUR (30 czerwca 2017 r.: 0 tys. EUR; 31 grudnia 2016 r.: 19,7 tys. EUR; 30 września 2016 r.: 20 tys. EUR).

Na dzień 30 września 2017 r. krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania obejmowały kwotę 0,6 mln EUR (30 czerwca 2017 r.: 0,6 mln EUR, 31 grudnia 2016 r.: 0,5 mln EUR, 30 września 2016 r.: 0,5 mln EUR) należną spółce AMC tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki za okres bieżący i okresy historyczne.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

- (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 2017 r. należności na rzecz byłego wspólnika mniejszościowego spółki Zielono Sp. z o.o. (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 0,2 mln EUR (30 czerwca 2017 r.: 0,2 mln EUR, 31 grudnia 2016 r.: 0,2 mln EUR, 30 września 2016 r.: 0,2 mln EUR).
- (c) W 2016 r. Dyrektor Generalny Reuven Havar nabył jeden apartament w inwestycji *Capital Art Apartments* (etapy III i IV) w Warszawie, za cenę 99,0 tys. EUR. Na dzień 31 grudnia 2016 r. i 30 września 2017 r. kwoty te zostały w całości uregulowane.
- (d) W 2016 r. Dyrektor Finansowy i Operacyjny Ziv Zviel nabył jeden apartament w inwestycji *Capital Art Apartments* (etapy III i IV) w Warszawie, za cenę 65,2 tys. EUR. Na dzień 31 grudnia 2016 r. i 30 września 2017 r. kwoty te zostały w całości uregulowane.
- (e) W listopadzie 2016 r. Atlas Estates Limited („AEL”) otrzymała pożyczkę od akcjonariusza większościowego – Fragiolig Holdings Limited („Fragiolig”) w kwocie 3,5 mln EUR. Ostateczną datę spłaty pożyczki określono na 30 stycznia 2017 r., jednak w styczniu 2017 r. została ona przesunięta na 30 listopada 2017 r. W marcu 2017 r. AEL uzyskała dodatkową kwotę 3,75 mln EUR, w związku z czym kwota pożyczki została zwiększona do 7,25 mln EUR. We wrześniu 2017 r. AEL dokonała spłaty kwoty 2,3 mln EUR, w związku z czym na dzień 30 września 2017 r. saldo pożyczki wyniosło 4,95 mln EUR. Do daty spłaty pożyczka jest nieoprocentowana.

Ponadto 31 stycznia 2017 r. AEL zawarła z Fragiolig umowę opcji, na podstawie której AEL udzieliła Fragiolig opcji nabycia (za pośrednictwem spółek zależnych AEL) całości lub części udziału w spółce zależnej pośrednio HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna z siedzibą w Warszawie („HPO”). Opcja nabycia może być wykonana przez Fragiolig do dnia 30 listopada 2017 r. Po wykonaniu opcji przez Fragiolig, AEL sprzeda całość lub część udziału w HPO za cenę ustaloną na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę wyznaczonego przez AEL w porozumieniu z Fragiolig.

W listopadzie 2017 r. AEL dokonała dodatkowej spłaty pożyczki w wysokości 3 mln EUR.

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

18. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

Nie zaszły żadne znaczące zdarzenia, które wymagałyby dokonania korekty niniejszego raportu. Istnieją jednak czynniki, które mogą ograniczyć zakres pozwolenia na budowę, jakie Grupa będzie w stanie uzyskać dla działki gruntu pod inwestycję *Atlas Tower*, co może mieć niekorzystny wpływ na skorygowaną wartość aktywów netto na koniec roku. Rada Dyrektorów przez na bieżąco aktywnie monitoruje sytuację w tym zakresie.

Szczegółowe informacje na temat zdarzeń dotyczących finansowania, które nastąpiły po dniu bilansowym, znajdują się w nocie 17 e.

19. Pozostałe informacje

19.1 Postępowania sądowe

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

Atlas Estates Limited i Atlas Estates Investment B.V.

W dniu 9 marca 2011 r. Spółka Atlas Estates Limited („AEL”) została poinformowana, że spółki Stronginfo Consultants Ltd i Columbia Enterprises Ltd („Powodowie”) złożyły do sądu arbitrażowego pozew przeciwko Atlas Estates Investment B.V. („AEI B.V.”) z siedzibą w Amsterdamie, jednostce zależnej AEL, jako dłużnikowi głównemu, oraz przeciwko AEL jako poręczycielowi („Pozwani”), domagając się, by sąd arbitrażowy nakazał Pozwanym dostarczenie pełnego i dokładnego rozliczenia stanowiącego podstawę ustalenia dodatkowej ceny zbycia udziałów (*Completion Consideration*), określonej w umowie z 8 maja 2006 r. („Umowa”) dotyczącej 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 mln PLN.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

W dniu 10 grudnia 2015 r. sąd arbitrażowy w Izraelu ogłosił wyrok, zgodnie z którym Pozwani zostali solidarnie zobowiązani do zapłacenia na rzecz Powodów kwoty 9.468.237 szekli izraelskich, powiększonej o odsetki i indeksowanej za okres od dnia 10 lipca 2012 r. do dnia zapłaty, zgodnie z przepisami prawa izraelskiego. Dodatkowo Pozwani zostali zobowiązani do zapłaty na rzecz Powodów kwoty 300.000 szekli izraelskich tytułem zwrotu kosztów prawnych. Pozwani zostali także solidarnie zobowiązani do zapłaty na rzecz Powodów dodatkowej kwoty, która powinna zostać określona w terminie do 15 stycznia 2016 r. zgodnie z instrukcjami zawartymi w wyroku. Część roszczenia dochodzonego przez Powodów dotyczyła zapłaty wynagrodzenia za trzeci wieżowiec przewidziany w Umowie, pomimo że do chwili obecnej trzeci wieżowiec nie został wybudowany. W tej części roszczenie zostało przez sąd arbitrażowy w Izraelu oddalone.

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

W związku z powyższym postępowaniem w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2015 r. wykazano rezerwę w wysokości 2,5 mln EUR. Według stanu na 31 grudnia 2016 r. i 30 września 2017 r. całość należnej kwoty została zapłacona zgodnie z ustaleniami Ugody.

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

19.2 Prognozy finansowe

Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2017 r.

19.3 Znaczące pakiety akcji

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

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

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Prawa głosu
Euroclear Nominees Limited <EOCO1>	40 281 191	85,98
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
OGÓŁEM	46 742 616	99,77

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

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Prawa głosu
Fragiolig Holdings Limited	35 391 145	75,54
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
OGÓŁEM	41 852 570	89,33

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

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

19.4 Akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. nie nastąpiły żadne zmiany w stanie posiadania akcji Spółki przez członków Rady Dyrektorów. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki, ani żadnej z jej jednostek zależnych.

20. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. nie miała miejsca żadna transakcja sprzedaży jednostki zależnej.

W styczniu 2016 r. Atlas dokonała sprzedaży węgierskiej jednostki zależnej Metropol. Z tytułu transakcji Grupa uzyskała wpływy netto w wysokości 1,8 mln EUR. Atlas była zobowiązana do zwrotu części ceny otrzymanej w związku ze sprzedażą Ligetvaros and Varosliget (węgierskie podmioty zależne sprzedane w 2015 r.) w kwocie 0,1 mln EUR. Wynik z transakcji zbycia ustalono w następujący sposób:

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2016 r. Grupa nie nabyła żadnych jednostek zależnych, ani nie dokonała znaczących inwestycji w żadne nowe spółki joint venture.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Poniższa tabela przedstawia obecnie działające spółki Grupy. W skład Grupy wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej. Konsolidacją są objęte wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy z wyjątkiem polskiej spółki zależnej Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o., która została wyłączona z konsolidacji w grudniu 2014 r., od momentu utraty przez Grupę kontroli nad tą spółką.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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 2017 r.

	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	-	-	-	-	
Koszty operacyjne	-	-	-	-	
Zysk brutto ze sprzedaży	-	-	-	-	
Koszty administracyjne	(1 012)	(295)	(998)	(351)	
Pozostałe przychody operacyjne	19 902	14 000	-	-	1
Pozostałe koszty operacyjne	(2)	(2)	-	-	
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	18 888	13 703	(998)	(351)	
Przychody finansowe	2 770	2 300	1 406	400	2
Koszty finansowe	(40)	(14)	(42)	(13)	
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	4	1	(9)	(7)	
Zysk brutto	21 622	15 990	357	29	
Obciążenie podatkowe	-	-	-	-	
Zysk za okres	21 622	15 990	357	29	
Całkowite dochody ogółem za okres	21 622	15 990	357	29	

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 30 września 2017 r.

	30 września 2017 r.	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	30 września 2016 r.	Nota
	(niebadane) w tys. EUR	(niebadane) w tys. EUR	w tys. EUR	(niebadane) w tys. EUR	
AKTYWA					
Aktywa trwałe					
Inwestycje w jednostkach zależnych	113 580	99 580	89 930	87 500	3
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	89	86	180	178	
	113 669	99 666	90 110	87 678	
Aktywa obrotowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9	13	7	9	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	126	85	113	373	
	135	98	120	382	
AKTYWA OGÓŁEM	113 804	99 764	90 230	88 060	
Zobowiązania długoterminowe					
Pozostałe zobowiązania	(4 148)	(3 734)	(3 709)	(3 697)	4
	(4 148)	(3 734)	(3 709)	(3 697)	
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(5 476)	(7 840)	(3 963)	(346)	4
	(5 476)	(7 840)	(3 963)	(346)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(9 624)	(11 574)	(7 672)	(4 043)	
AKTYWA NETTO	104 180	88 190	82 558	84 017	
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	(96 905)	(112 895)	(118 527)	(117 068)	
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	104 180	88 190	82 558	84 017	

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Na dzień 30 września 2017 r.

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2017 r. (niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	6 268	194 817	(118 527)	82 558
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	21 622	21 622
Na dzień 30 września 2017 r.	6 268	194 817	(96 905)	104 180

Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 lipca 2017 r.	6 268	194 817	(112 895)	88 190
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	15 990	15 990
Na dzień 30 września 2017 r.	6268	194 817	(96 905)	104 180

Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	6 268	194 817	(117 425)	83 660
Całkowita strata ogółem za rok	-	-	(1 102)	(1 102)
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	6 268	194 817	(118 527)	82 558

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2016 r. (niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	6 268	194 817	(117 425)	83 660
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	357	357
Na dzień 30 września 2016 r.	6 268	194 817	(117 068)	84 017

3 miesiące zakończone 30 września 2016 r. (niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 lipca 2016 r.	6 268	194 817	(117 097)	83 988
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	29	29
Na dzień 30 września 2016 r.	6 268	194 817	(117 068)	84 017

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH
Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2017 r.

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2016 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk za okres	21 622	15 990	357	29
Korekty:				
Różnice kursowe	-	-	-	-
Koszty finansowe	39	14	42	13
Przychody finansowe	(2 770)	(2 300)	(6)	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji	(19 900)	(14 000)	-	-
	(1 009)	(296)	393	42
Zmiana stanu kapitału obrotowego				
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(2)	4	(3)	5
Zwiększenie/ (Zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	63	(64)	(4 077)	77
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(948)	(356)	(3 687)	124
Działalność inwestycyjna				
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	(9)	(3)	(2 873)	-
Splata udzielonych pożyczek przez jednostki zależne	100	-	4 415	(400)
Dywidenda otrzymana od podmiotu zależnego	2 770	2 300	1 400	400
Wkład pieniężny wniesiony do podmiotu zależnego	(3 750)	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(889)	2 297	2 942	-
Działalność finansowa				
Pożyczka otrzymana od akcjonariusza	3 750	-	-	-
Pożyczka spłacona na rzecz akcjonariusza	(2 300)	(2 300)	-	-
Pożyczka otrzymana od jednostki zależnej	400	400	-	-
Odsetki otrzymane	-	-	-	-
Odsetki zapłacone	-	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 850	(1 900)	-	-
(Zmniejszenie)/ zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu w wyniku przepływów pieniężnych	13	41	(745)	124
Wpływ różnic kursowych	-	-	-	-
(Zmniejszenie)/ zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu	13	41	(745)	124
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	113	85	1 118	249
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	126	126	373	373
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	126	126	373	373
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
	126	126	373	373

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

1. Pozostałe przychody operacyjne

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2017 r.	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r.	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2016 r.	Trzy miesiące zakończone 30 września 2016 r.
	(niebadane) w tys. EUR	(niebadane) w tys. EUR	(niebadane) w tys. EUR	(niebadane) w tys. EUR
Odwrocenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych (nota 3)	19 900	14 000	-	-
Pozostałe przychody	2	-	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	19 902	14 000	-	-

2. Przychody finansowe

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2017 r.	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r.	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2016 r.	Trzy miesiące zakończone 30 września 2016 r.
	(niebadane) w tys. EUR	(niebadane) w tys. EUR	(niebadane) w tys. EUR	(niebadane) w tys. EUR
Przychody z tytułu odsetek	-	-	6	-
Dywidenda otrzymana od podmiotu zależnego (Atlas Finance Guernsey Limited)	2 770	2 300	1 400	400
Przychody finansowe	2 770	2 300	1 406	400

3. Inwestycje w jednostkach zależnych

	30 września 2017 r. w tys. EUR	30 czerwca 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR	30 września 2016 r. w tys. EUR
Udziały lub akcje w jednostkach zależnych				
<i>Koszt nabycia</i>				
Na początek okresu	213 933	213 933	210 433	210 433
Zwiększenia w trakcie roku (nota 14e)	3 750	3 750	3 500	-
Na koniec okresu	217 683	217 683	213 933	210 433
<i>Utrata wartości aktywów</i>				
Na początek okresu	(124 003)	(124 003)	(122 933)	(122 933)
Zwiększenia	-	-	(1 070)	-
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości	19 900	5 900	-	-
Na koniec okresu	(104 103)	(118 103)	(124 003)	(122 933)
Na koniec okresu	113 580	99 580	89 930	87 500

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Inwestycje w jednostki zależne są ujmowane według kosztu nabycia. Koszt nabycia jest wykazywany jako wartość nominalna akcji lub udziałów spółki oraz wartość godziwa ewentualnej innej zapłaty przekazanej za udziały w kapitale zakładowym jednostek zależnych. Lista głównych jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć znajduje się w nocie 20 do śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

Spółka przeprowadziła przegląd wartości bilansowych inwestycji i należności od jednostek zależnych z tytułu udzielonych pożyczek pod kątem utraty wartości. Spółka uznaje, że najlepszym wyznacznikiem wartości inwestycji i pożyczek udzielonych jednostkom zależnym są raporty z wyceny, o których mowa na str. 5.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 19,9 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych (w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 5,9 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych; w 2016 r. w pozostałych kosztach operacyjnych rozpoznano kwotę 1,1 mln EUR tytułem utworzenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych).

Wartość inwestycji Spółki wyznaczana jest metodą wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. Wartość ta jest określana na podstawie wycen nieruchomości dokonywanych przez niezależnych rzeczoznawców. Przy ocenie wartości każdej inwestycji Spółka uwzględniła nie tylko wartość aktywa wykazywaną w księgach poszczególnych podmiotów, lecz również wynikającą z wyceny wartość elementów wykazywanych wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Zasadniczo wynikiem tego było porównanie wartości bilansowych inwestycji i należności od jednostek zależnych z tytułu udzielonych pożyczek do skorygowanej wartości aktywów netto Grupy. Utrata wartości jest najpierw odnoszona na wartość inwestycji, a następnie na należności z tytułu pożyczek.

4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 września 2017 r.	30 czerwca 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	30 września 2016 r.
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Krótkoterminowe				
Kwoty należne Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie	(487)	(495)	(461)	(315)
Pozostałe zobowiązania	(39)	(95)	(2)	(31)
Pożyczka od akcjonariusza większościowego – Fragiolig Holdings Limited (szczegółowe informacje na ten temat przedstawiono na str. 43)	(4 950)	(7 250)	(3 500)	-
	(5 476)	(7 840)	(3 963)	(346)
Długoterminowe				
Pożyczka od jednostki zależnej (HGC Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna)	(4 148)	(3 734)	(3 709)	(3 697)
	(4 148)	(3 734)	(3 709)	(3 697)
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(9 624)	(11 574)	(7 672)	(4 043)