

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Spis treści

Strona

| | |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 | Wstęp |
| 4 | Wybrane dane finansowe |
| 5 | List Przewodniczącego Rady Dyrektorów |
| 8 | Raport Zarządzającego Nieruchomościami |
| 18 | Opis portfela nieruchomości |
| 20 | Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited |
| 21 | Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla - Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami) |
| 22 | Sprawozdanie Rady Dyrektorów |
| 38 | Raport w sprawie wynagrodzeń |
| 40 | Oświadczenia Rady Dyrektorów |
| 41 | Raport niezależnego biegłego rewidenta |
| 43 | Sprawozdanie finansowe |
| 47 | Stosowane zasady rachunkowości |
| 51 | Noty do sprawozdania finansowego |
| 60 | Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia |

ATLAS ESTATES LIMITED

Wstęp

Atlas Estates Limited („Atlas” lub „Spółka”) jest spółką inwestycyjną zamkniętą wpisaną do rejestru na wyspie Guernsey, inwestującą w nieruchomości w krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Akcje Spółki zostały dopuszczone do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie 12 lutego 2008 r.

Spółka i jej jednostki zależne („Grupa”) prowadzą działalność inwestycyjną głównie na rynku nieruchomości w Polsce. Obecnie Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

Aktywa Spółki są zarządzane przez Atlas Management Company Limited („AMC”), spółkę skupiającą swoją działalność na zarządzaniu portfelem nieruchomości Grupy. AMC zapewnia Grupie zespół menedżerów dysponujący doświadczeniem i dogłębną znajomością procesów inwestycyjnych na rynku nieruchomości oraz działalności deweloperskiej. AMC posiada w szczególności ugruntowane doświadczenie w zarządzaniu działalnością inwestycyjną i deweloperską oraz nieruchomościami w krajach Europy Środkowej i Wschodniej.

Spółka zasadniczo nie prowadzi działalności operacyjnej, dlatego część opisowa i dane liczbowe zawarte w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami dotyczą działalności Grupy.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wybrane dane finansowe

| Wybrane pozycje sprawozdania finansowego | Rok zakończony 31 grudnia 2016 w tys. EUR | Rok zakończony 31 grudnia 2015 w tys. EUR |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Koszty administracyjne | (1 371) | (4 751) |
| Pozostałe przychody operacyjne | - | 18 505 |
| Pozostałe koszty operacyjne | (1 074) | - |
| (Strata)/zysk z działalności operacyjnej | (2 445) | 13 754 |
| Przychody finansowe | 1 408 | 104 |
| (Strata)/zysk brutto | (1 102) | 13 794 |
| (Strata)/zysk za okres netto | (1 102) | 13 794 |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | (5 347) | (3 715) |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 842 | 4 776 |
| (Zmniejszenie)/ zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku | (1 005) | 1 061 |
| Aktywa trwałe | 90 110 | 90 614 |
| Aktywa obrotowe | 120 | 1 124 |
| Aktywa ogółem | 90 230 | 91 738 |
| Zobowiązania długoterminowe | (3 709) | (3 655) |
| Zobowiązania krótkoterminowe | (3 963) | (4 423) |
| Zobowiązania ogółem | (7 672) | (8 078) |
| Aktywa netto | 82 558 | 83 660 |
| Liczba wyemitowanych akcji | 46 852 014 | 46 852 014 |
| Podstawowy zysk/(strata) na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach) | (2,4) | 29,4 |

ATLAS ESTATES LIMITED

List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze!

Z przyjemnością przekazuję Państwu skonsolidowane wyniki finansowe Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.

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

Mimo trudnych warunków prowadzenia działalności Grupa osiągnęła kilka kluczowych celów:

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

Wykazane wyniki

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

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

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

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

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

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

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

Wyniki Spółki

Spółka wykazała stratę w wysokości 1,1 mln EUR (wobec zysku na poziomie 13,8 mln EUR odnotowanego w poprzednim roku). Do tak istotnego spadku o 14,9 mln EUR przyczyniły się głównie:

- zysk z przeniesienia należności z tytułu pożyczek w kwocie 18,3 mln EUR ujęty w 2015 r. w związku z umową pomiędzy Erste Group Bank AG w Austrii i Spółką, na podstawie której bank dokonał przeniesienia całości pozycji wynikającej z zawartych umów pożyczek w wysokości 24,5 mln EUR (udzielonych jednostkom zależnym Spółki w Rumunii) za kwotę 2,2 mln EUR. Zysk zrealizowany na transakcji z bankiem w wysokości 22,5 mln EUR został potrącony z kwotą straty w wysokości 4,0 mln EUR z tytułu dalszego przeniesienia rumuńskich pożyczek na inną jednostkę zależną Spółki;

- utratę wartości inwestycji w kwocie 1,1 mln EUR wykazana w 2016 r. (w 2015 r.: odwrócenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w kwocie 0,2 mln EUR); częściowo zrekompensowane przez:

ATLAS ESTATES LIMITED

- spadek kosztów administracyjnych o 3,4 mln EUR, głównie z powodu ujęcia rezerwy na koszty wynagrodzenia za wyniki w wysokości 3,8 mln EUR w 2015 r. W 2016 r. Zarządzający Nieruchomościami był uprawniony jedynie do wynagrodzenia podstawowego; oraz
- dywidendę otrzymaną od podmiotu zależnego Spółki w kwocie 1,4 mln EUR.

Więcej informacji na temat stosowanej przez Spółkę metody weryfikacji wartości bilansowych pod kątem utraty wartości można znaleźć na str. 55.

Finansowanie, płynność i prognozy

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

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną i zarządzać zaciągniętymi kredytami w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. zostały ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, zgodnie z opisem w nocie 1.

Polityka inwestycyjna

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

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

Spółka może korzystać z finansowania dłużnego w celu zwiększenia rentowności kapitału własnego. Jeżeli to tylko możliwe, Rada Dyrektorów zamierza pozyskiwać finansowanie na warunkach nieprzewidujących możliwości regresu, dla każdego składnika aktywów z osobna. Spółka nie podlega limitowi wskaźnika zadłużenia ogólnego, natomiast zgodnie z założeniami będzie stosować dźwignię finansową na poziomie do 80% łącznej wartości udziałów w aktywach generujących dochód w portfelu nieruchomości.

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. wartość aktywów netto na akcję wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez UE („MSSF”) nie uległa znaczącej zmianie, wzrastając z poziomu 1,4 EUR na akcję na 31 grudnia 2015 r. do 1,5 EUR na akcję na 31 grudnia 2016 r. Skorygowana wartość aktywów netto na akcję, obejmująca zyski (pomniejszone o podatek odroczone) z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy (według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub ceny sprzedaży netto) oraz gruntów w leasingu operacyjnym, które nie zostały ujęte w bilansie według wartości godziwej, utrzymała się na tym samym poziomie 1,8 EUR na akcję na 31 grudnia 2016 r. (31 grudnia 2015 r.: 1,8 EUR na akcję).

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Głównym wskaźnikiem kondycji finansowej Grupy jest skorygowana wartość aktywów netto. Tabela poniżej prezentuje wpływ, jaki na skorygowaną wartość aktywów netto na akcję wywiera zmiana wartości aktywów gruntowych, której – ze względu na stosowane zasady rachunkowości – nie można ująć w bilansie.

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

* w tym efekt wewnętrznej wyceny niesprzedanych lokali mieszkalnych.

Bardziej szczegółowa analiza wartości aktywów netto Spółki znajduje się w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” przedstawionym w dalszej części niniejszego sprawozdania.

Ład korporacyjny

Atlas zapewnia, aby Grupa przestrzegała odpowiednich zasad ładu korporacyjnego 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. Szczegółowe informacje na temat ładu korporacyjnego i struktury organizacyjnej Grupy znajdują się na str. 29.

Czynniki ryzyka i niepewności

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

Zmiana składu Rady Dyrektorów

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów” nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Rady Dyrektorów.

Perspektywy

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

Mark Chasey
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW
 29 marca 2017 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

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

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

Rynki i najważniejsze nieruchomości

Polska

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

Hotel Hilton w Warszawie

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

Millennium Plaza, Warszawa

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

Sadowa, Gdańsk

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

Platinum Towers i Atlas Estates Tower

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

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

Apartamenty przy Krasińskiego to projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu.

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Capital Art Apartments

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

Concept House

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

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

Apartamenty Nakielska

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

Węgry

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

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

Rumunia

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

Bułgaria

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Ogólne informacje finansowe

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

Wycena portfela

Wycena całego portfela nieruchomości Spółki przeprowadzana jest raz w roku. Dokładniejsze informacje znajdują się na str. 6.

Wartość kredytów

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

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

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

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

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

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

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

Finansowanie dłużne

Spłacone kredyty

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

ATLAS ESTATES LIMITED

rzecz banku w związku z zawartą transakcją po sfinalizowaniu zbycia *Millennium Plaza*. Kwota dodatkowej płatności („Korekta Ceny”) zostanie obliczona 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.

Jej wysokość szacowana jest obecnie na 0 EUR.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nowy kredyt

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

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

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

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

Pozostałe kredyty

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Omówienie wyników operacyjnych i podstawowych pozycji skonsolidowanego rachunku zysków i strat

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

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

Przychody i koszty operacyjne

Łączne przychody za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. wyniosły 32,7 mln EUR, w porównaniu z kwotą 58,6 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. Głównymi źródłami przychodów Grupy są przychody związane z działalnością hotelarską, przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych oraz przychody z wynajmu nieruchomości. Z uwagi na fakt, że Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel nieruchomości, sezonowość czy też cykliczność osiąganego dochodu lub wyników jest również wysoce zdywersyfikowana.

Koszty operacyjne wyniosły w 2016 r. 19,4 mln EUR, w porównaniu z kwotą 37,3 mln EUR w 2015 r.

Nieruchomości deweloperskie

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

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

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

- trwa budowa etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego* i w związku z niespełnieniem wyżej opisanych kryteriów Grupa nie rozpoznała w skonsolidowanym rachunku zysków i strat przychodów ze sprzedaży i powiązanych kosztów;

ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

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

Sprzedaż apartamentów w Warszawie

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

* *Wspólne przedsięwzięcie.*

Wynajem nieruchomości

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Działalność hotelarska

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

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

Koszty administracyjne

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

Zmiany wyceny nieruchomości inwestycyjnych

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

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

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

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

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

Przychody i koszty finansowe

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

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

Kursy walut obcych

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

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

| | Polski złoty | Węgierski forint | Rumuński lej | Bułgarska lewa |
|------------------------------|--------------|------------------|--------------|----------------|
| Kurs na koniec okresu | | | | |
| 31 grudnia 2015 | 4.2615 | 313.12 | 4.5245 | 1.95583 |
| 31 grudnia 2014 | 4.2623 | 314.89 | 4.4821 | 1.95583 |
| Zmiana w % | 0% | -1% | 1% | 0% |
| Kurs średni | | | | |
| Rok 2015 | 4.1839 | 309.90 | 4.5040 | 1.95583 |
| Rok 2014 | 4.1852 | 308.66 | 4.4591 | 1.95583 |
| Zmiana w % | 0% | 0% | 1% | 0% |

Wartość aktywów netto

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

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

Poniżej przedstawiono najważniejsze dane związane z wartością aktywów netto na akcję, w tym wartość aktywów netto na akcję wykazaną w sprawozdaniu finansowym oraz skorygowaną wartość aktywów netto na akcję określoną przy pierwszej ofercie publicznej i wcześniej publikowaną przez Spółkę.

| | Wartość aktywów netto 2016 w mln EUR | Wartość aktywów netto na akcję 2016 w EUR | Wartość aktywów netto 2015 w mln EUR | Wartość aktywów netto na akcję 2015 w EUR |
|------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Podstawowa wartość aktywów netto | 68,2 | 1,5 | 65,9 | 1,4 |
| Wzrost wartości gruntów pod zabudowę | 17,7 | - | 18,9 | - |
| Odroczony podatek dochodowy | (3,3) | - | (1,1) | - |
| Skorygowana wartość aktywów netto | 82,6 | 1,8 | 83,7 | 1,8 |

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

Bieżąca działalność

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

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

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

Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz istotne czynniki ryzyka

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

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

Globalna sytuacja gospodarcza

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

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

Finansowanie i płynność

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Waluty i kursy wymiany

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

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

Wnioski

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem wiedzy oraz znajomości rynków lokalnych. W pierwszym kwartale 2016 r. Grupa pozyskała nowe finansowanie na potrzeby drugiego etapu wyjątkowo udanej warszawskiej inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego II*. Prace budowlane rozpoczęły się w ostatnim kwartale 2015 r. Ponadto we wrześniu 2016 r. Grupa zawarła z Erste Group Bank AG umowę (opisaną na str. 11), na mocy której z chwilą wykonania w 2017 r. jej postanowień ma nastąpić umorzenie zadłużenia na kwotę 19,4 mln EUR.

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

Ziv Zviel
Dyrektor Finansowy i Dyrektor Operacyjny
Atlas Management Company Limited

ATLAS ESTATES LIMITED

Opis portfela nieruchomości

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited

Mark Chasey

Przewodniczący Rady
Dyrektorów, Dyrektor
Niewykonawczy

Mark Chasey jest absolwentem Uniwersytetu Witwatersrand w Republice Południowej Afryki, gdzie uzyskał tytuł Bachelor of Commerce (licencjat w zakresie handlu) w 1979 r. oraz tytuł Bachelor of Accountancy (licencjat w zakresie księgowości) w roku 1981. Po ukończeniu stażu w firmie księgowej Pim Goldby w Johannesburgu, w 1984 r. został członkiem Południowoafrykańskiego Instytutu Biegłych Księgowych (South African Institute of Chartered Accountants), a w latach 1984-1988 pełnił funkcję kontrolera finansowego w Femco Electric Motors Limited w Johannesburgu. Po założeniu w 1989 r. własnej firmy zajmującej się likwidacją przedsiębiorstw z siedzibą w Johannesburgu, Mark Chasey dołączył do Ernst and Young Trust Company (Jersey) Limited w 1997 r., a następnie w 1999 r. założył spółkę Oak Trust (Guernsey) Limited.

Andrew Fox

Dyrektor Niewykonawczy
Przewodniczący Komitetu
Audytu

Andrew Fox jest absolwentem Uniwersytetu w Natal, w Republice Południowej Afryki, gdzie w 1999 r. uzyskał tytuł Bachelor of Commerce (licencjat w zakresie handlu), a następnie w roku 2000 ukończył studia podyplomowe na kierunku finanse, bankowość i zarządzanie inwestycyjne. W 2003 r. został przyjęty do Stowarzyszenia Biegłych Księgowych (Association of Chartered Certified Accountants) i uzyskał status członka zwyczajnego (Fellow) tego stowarzyszenia w 2009 r. W 2001 r. Andrew Fox dołączył do Oak Trust (Guernsey) Limited, a następnie w 2006 r. został powołany na stanowisko członka Rady Dyrektorów tej spółki.

Guy Indig

Dyrektor Niewykonawczy

Guy Indig ukończył studia licencjackie na wydziale prawa Uniwersytetu Bar-Ilan w Izraelu w 1990 r. W 2001 r. uzyskał tytuł MBA na Uniwersytecie w Tel Awiwie. Posiada również tytuł magistra finansów (Masters in Finance) przyznany przez London Business School. Po zdobyciu kilkuletniego doświadczenia zawodowego, w roku 2000 rozpoczął współpracę z Beny Steinmetz Group, dużą międzynarodową grupą private equity zajmującą się inwestycjami na rynku nieruchomości oraz zasobów naturalnych. W firmie tej zajmował stanowisko dyrektora inwestycyjnego w międzynarodowych zespołach ds. nieruchomości oraz private equity. Po uzyskaniu tytułu magistra w dziedzinie finansów (Masters in Finance) w London Business School w 2005 r., Guy Indig rozpoczął pracę w Royal Bank of Scotland, gdzie do 2008 r. zajmował stanowisko dyrektora w departamencie finansowania nieruchomości odpowiedzialnego głównie za sekurytyzację oraz działalność inwestycyjną na terenie Europy kontynentalnej i Wielkiej Brytanii. W 2008 r. Guy Indig otrzymał propozycję objęcia stanowiska dyrektora zarządzającego w Izaki Group, gdzie do chwili obecnej kieruje działalnością inwestycyjną na europejskich rynkach private equity oraz rynkach nieruchomości.

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

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

Siedziba Spółki

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla - Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)

Eran Rabinovitz

Dyrektor Niewykonawczy

Eran Rabinovitz jest konsultantem spółek Grupy IGI, a także kieruje kilkoma projektami deweloperskimi w Londynie. Wcześniej zarządzał projektem utworzenia spółki będącej dostawcą usług medycznych w Wielkiej Brytanii. Od 2005 r. pracował w Wielkiej Brytanii jako dyrektor w BCRE-Izaki, międzynarodowej spółce intensywnie inwestującej w nieruchomości na całym świecie. W latach 2003–2004 zajmował stanowisko kontrolera finansowego w Haslemere Estate Management Limited, jednej z największych spółek działających na rynku nieruchomości, koncentrującej się na rynku brytyjskim, notowanej na giełdach papierów wartościowych w Londynie i Amsterdamie.

Eran Rabinovitz ukończył studia magisterskie w dziedzinie rachunkowości i ekonomii na Uniwersytecie w Tel Awiwie.

Nicholas Babbé

Dyrektor Niewykonawczy

Nicholas Babbé ukończył z wyróżnieniem studia na Uniwersytecie Zachodniej Anglii w Bristolu, uzyskując tytuł licencjata (Bachelor of Arts). Następnie rozpoczął karierę w branży finansowej, współpracując z firmami HSBC i Investec oraz zdobywając dyplom Stowarzyszenia STEP (Society of Trusts and Estates Practitioners), którego pełnoprawnym członkiem został w 2008 r. Na początku 2009 r. Nicholas Babbé dołączył do spółki Oak Trust (Guernsey) Limited, w której objął stanowisko zarządcy majątku powierniczego. Obecnie jest słuchaczem studiów licencjackich na kierunku Zarządzanie Majątkiem Powierniczym i Nieruchomościami na Uniwersytecie w Manchesterze i Manchester Business School.

Reuven Havar

Dyrektor Generalny

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

Ziv Zviel

Dyrektor Finansowy i Dyrektor Operacyjny

Ziv Zviel dołączył do zespołu Atlas Management Company Limited w październiku 2010 r., obejmując stanowisko dyrektora finansowego. Wcześniej, od 2009 r. pełnił funkcje dyrektora finansowego i skarbnika w Deltathree, przedsiębiorstwie telekomunikacyjnym notowanym na giełdzie w Stanach Zjednoczonych. Od 2007 r. był wiceprezesem ds. finansów w spółce LivePerson działającej w branży internetowej, notowanej na giełdzie w Stanach Zjednoczonych i w Tel Awiwie. Przed objęciem tego stanowiska, od 2002 r. Ziv Zviel był zatrudniony w Magic Software - notowanej na giełdzie w Stanach Zjednoczonych międzynarodowej firmie produkującej oprogramowanie. Od roku 2000 pracował jako audytor w oddziale Ernst & Young w Tel Awiwie.

Ziv Zviel ukończył studia pierwszego stopnia w dziedzinie ekonomii i rachunkowości oraz studia MBA na kierunku zarządzanie przedsiębiorstwami na Uniwersytecie Bar Ilan w Izraelu.

ATLAS ESTATES LIMITED

Sprawozdanie Rady Dyrektorów

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

Wyniki finansowe i dywidenda

Sprawozdanie z całkowitych dochodów przedstawione na str. 43 zawiera wyniki finansowe Spółki za 2016 r. i wykazuje stratę po opodatkowaniu w wysokości 1,1 mln EUR (w 2015 r. Spółka odnotowała zysk po opodatkowaniu w wysokości 13,8 mln EUR).

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

Opis działalności

Spółka zarejestrowana jest na wyspie Guernsey jako spółka inwestycyjna zamknięta (closed-ended investment company) działająca zgodnie z prawem Guernsey.

Przedmiotem podstawowej działalności Spółki oraz Grupy jest działalność inwestycyjna i deweloperska na terenie Europy Środkowo-Wschodniej oraz zarządzanie nieruchomościami Grupy. Opis rozwoju dalszej działalności Grupy oraz jej perspektyw (w tym istotnych czynników ryzyka i zagrożeń dla działalności Grupy, wraz z informacją o stopniu, w jakim Grupa narażona jest na wystąpienie tych czynników ryzyka i zagrożeń) przedstawiony został w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” na str. 5–7 oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 8–17.

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 r., oprócz sprzedaży jednej węgierskiej spółki zależnej, nie miały miejsca żadne istotne zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki. Wykaz operacyjnych jednostek zależnych Spółki podlegających konsolidacji przedstawiono w nocie 18 do sprawozdania finansowego zawartego w niniejszym raporcie.

Polityka inwestycyjna

Spółka lokuje aktywa głównie w portfel nieruchomości o zróżnicowanym profilu na rynku polskim. Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

Spółka aktywnie działa w Polsce, która uznawana jest za najbardziej atrakcyjną spośród wszystkich gospodarek regionu Europy Środkowo-Wschodniej.

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

Spółka może korzystać z finansowania dłużnego w celu zwiększenia rentowności kapitału własnego. Jeżeli to tylko możliwe, Rada Dyrektorów zamierza pozyskiwać finansowanie na warunkach nieprzewidujących możliwości regresu, dla każdego składnika aktywów z osobna. Spółka nie podlega limitowi wskaźnika zadłużenia ogólnego, natomiast zgodnie z założeniami będzie stosować dźwignię finansową na poziomie do 80% łącznej wartości udziałów w aktywach generujących dochód w portfelu nieruchomości.

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

Dywersyfikacja

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem, Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel inwestycji w nieruchomości. Dywersyfikacja obejmuje dwa obszary: po pierwsze, Grupa dywersyfikuje typ inwestycji (m.in. w nieruchomości mieszkaniowe, biurowe, handlowe); po drugie, w celu zapewnienia stabilności dochodów, Grupa zamierza rozłożyć w czasie realizację poszczególnych etapów projektów deweloperskich (np. zakupu gruntów, przygotowywania projektu, prac budowlanych, kampanii marketingowej oraz sprzedaży).

ATLAS ESTATES LIMITED

Podstawowe wskaźniki efektywności

Podstawowe wskaźniki efektywności przyjmują różne wartości dla różnych obszarów działalności Grupy.

Miarą sukcesu przedsięwzięcia obejmującego budowę i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych jest cena uzyskana za każde wybudowane mieszkanie, marża zysku stanowiąca różnicę pomiędzy uzyskaną ceną a poniesionymi kosztami budowy oraz marża zysku liczona jako odsetek przychodów, a także ogólny poziom rentowności przedsięwzięcia deweloperskiego. Szczegółowe dane dotyczące sprzedaży przedstawiono w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 8–17.

W wypadku aktywów generujących dochód kluczowe znaczenie ma stosunek rentowności danego składnika aktywów do nakładów poniesionych na niego przez Grupę. Ogólna wycena portfela będzie również miała wpływ na wartość Spółki, a co za tym idzie, także na wysokość kursu jej akcji. Szczegółowe dane dotyczące zakładanego poziomu rentowności całkowitej oraz wzrostu wartości aktywów netto na akcję przedstawiono w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”.

Główne zasady zarządzania ryzykiem finansowym przedstawiono w częściach finansowych niniejszego raportu na str. 51–53.

Zasada kontynuacji działalności

Jak wskazano powyżej w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”, otoczenie gospodarcze nadal stawia szereg wyzwań przed Grupą. Pomimo trudności Grupa zrealizowała zysk za rok w wysokości 2,3 mln EUR (w porównaniu z zyskiem na poziomie 22,8 mln EUR w 2015 r.).

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

Na dzień 31 grudnia 2016 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 179 mln EUR, wobec powiązanego z nimi zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 120 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Oceniając, czy przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów wzięła pod uwagę fakt, że Grupa wykazuje zadłużenie krótkoterminowe netto. Rada Dyrektorów ma świadomość, że Grupa będzie musiała kontynuować negocjacje z bankami.

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Strona internetowa Spółki

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

Biegły rewident

Rada Dyrektorów potwierdza, że na dzień 29 marca 2017 r.:

- zgodnie z posiadanymi przez Radę informacjami, nie istnieją żadne istotne informacje (tj. informacje potrzebne biegłemu rewidentowi Grupy w związku ze sporządzeniem raportu z badania), które nie byłyby znane biegłemu rewidentowi Grupy;
- Rada Dyrektorów podjęła wszelkie działania, jakie powinna podjąć w celu uzyskania informacji istotnych z punktu widzenia badania oraz w celu ustalenia, czy informacje te są znane biegłemu rewidentowi Grupy.

W dniu 14 lipca 2016 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ponownie wybrało spółkę BDO LLP jako biegłego rewidenta odpowiedzialnego za badanie sprawozdań finansowych Spółki za 2016 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2016 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zlecenia zawartej 20 stycznia 2017 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2015 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zlecenia zawartej 13 grudnia 2015 r.

Łączne wynagrodzenie należne lub zapłacone z tytułu umów z biegłym rewidentem dotyczących badania i przeglądu sprawozdań finansowych oraz innych usług przedstawiono w tabeli poniżej:

| Wynagrodzenie biegłego rewidenta | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | w tys. EUR | w tys. EUR |
| Badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego | 138 | 139 |
| Przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego | 34 | 34 |
| Usługi podatkowe | - | 4 |
| Inne usługi służące zachowaniu zgodności z przepisami prawa | - | - |
| Ogółem | 172 | 177 |

Informacja o postępowaniach sądowych

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

Atlas Estates Limited i Atlas Estates Investment B.V.

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

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

Znaczące umowy

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

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

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

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

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi omówiono w nocy 14 do sprawozdania finansowego i w nocy 29 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia

Najważniejsze zmiany dotyczące warunków kredytów i pożyczek zostały przedstawione w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 10–11.

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2017 r.

Brak.

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2016 r.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

spląty kredytu do kwoty 64 350 000 PLN, natomiast zastawy finansowe stanowią zabezpieczenie spląty kredytu odpowiednio do kwoty 62 100 000 PLN i 2 250 000 PLN;

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

Gwarancje i poręczakowania – zdarzenia w 2015 r.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

komandytowo-akcyjna („Gretna 4”), o wartości nominalnej 0,10 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej 9 PLN, stanowiących 0,009% kapitału zakładowego spółki Gretna 4 i będących własnością Gretna (Transza A); zastaw stanowi zabezpieczenie spłaty zobowiązań z tytułu Umowy Kredytu do kwoty 24 750 000 EUR; wartość księgowa objętych zastawem udziałów wynosi 9 PLN;

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

ustanowiono następujące zabezpieczenia:

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Ład korporacyjny

Stosowane przez Spółkę zasady ładu korporacyjnego oraz miejsce, gdzie zostały one opublikowane

Zgodnie z Regulaminem GPW, w styczniu 2008 r. Rada Dyrektorów podjęła decyzję o stosowaniu – w najszerszym możliwym i uzasadnionym zakresie – większości zasad ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” („Dobre Praktyki”). Dokument ten w obecnym wiążącym brzmieniu jest dostępny na oficjalnej stronie internetowej GPW, w zakładce dotyczącej ładu korporacyjnego spółek publicznych: https://www.gpw.pl/WSE_corporate_governance, przy czym w 2016 r. Spółka stosowała Dobre Praktyki w wersji obowiązującej w 2016 r. i jej dotyczy oświadczenie Rady Dyrektorów o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego. Ponadto na stronie internetowej Spółki www.atlasestates.com, w zakładce dotyczącej ładu korporacyjnego w serwisie poświęconym relacjom inwestorskim, akcjonariusze Spółki mogą zapoznać się z dokumentem zatytułowanym „Informacja na temat stanu stosowania przez spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”.

Dobre Praktyki, których Spółka nie stosowała

Przestrzeganie niektórych spośród tych zasad jest ograniczone, głównie ze względu na występowanie różnic pomiędzy systemami prawa, obowiązującymi procedurami i praktykami przyjętymi w Polsce i na Guernsey.

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 2 rekomendacji:

III.R.1. - Rekomendacja nie jest stosowana z uwagi na rozmiar Spółki.

IV.R.2. - Spółka nie stosuje tej zasady, ponieważ nie jest w stanie zapewnić infrastruktury technicznej umożliwiającej bezpieczny udział w Walnych Zgromadzeniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Zasada nie jest stosowana, za wyjątkiem punktu 3.

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka nie stosuje 15 zasad szczegółowych:

I.Z.1.3. i II.Z.1. - Nie istnieje schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członkami zarządu, ponieważ zgodnie ze statutem Spółki polityka grupy Atlas i jej strategiczne kierunki są podejmowane przez całą Radę Dyrektorów. Na korporacyjnej stronie internetowej zostały zamieszczone zasady funkcjonowania oraz kompetencje Rady Dyrektorów.

I.Z.1.19. i IV.Z.13. - Atlas Estates Limited jest spółką zarejestrowaną na Guernsey i stąd przepisy Kodeksu spółek handlowych nie mają w jej przypadku zastosowania zamiast tego Spółka stosuje Statut zgodnie z którym Rada Dyrektorów ustala na jakich warunkach księgi i dokumenty Spółki będą dostępne do wglądu.

I.Z.1.20. - Atlas Estates Limited nie zapewnia transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w trybie online, ani nie rejestruje przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia. Każdy akcjonariusz uprawniony do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu może ustanowić pełnomocnika do reprezentowania go na obradach Walnego Zgromadzenia oraz głosowania zgodnie z wydanymi przez akcjonariusza instrukcjami. W związku z tym, zdaniem Spółki rejestrowanie i transmisja obrad Walnych Zgromadzeń nie jest konieczne.

II.Z.7. - Spółka nie stosuje postanowień Załącznika I do Zalecenia Komisji Europejskiej, jednakże regulamin komitetu audytu opublikowany na korporacyjnej stronie internetowej jest w większości zgodny z Załącznikiem I.

IV.Z.1. - Statut Spółki stanowi, że Walne Zgromadzenie Spółki odbywa się w Guernsey lub innym miejscu. Ustalenie miejsca Walnego Zgromadzenia dokonywane jest głównie ze względu na konieczność obsługi administracyjnej zgodnie z prawem Guernsey. Administrator Spółki działa na terenie Guernsey a tym samym, Walne Zgromadzenia będą najprawdopodobniej odbywać się na Guernsey.

IV.Z.2. - Spółka nie zapewnia transmisji obrad Walnego Zgromadzenia w trybie online, ani nie rejestruje przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia. Każdy akcjonariusz uprawniony do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu może ustanowić pełnomocnika do reprezentowania go na obradach Walnego Zgromadzenia oraz głosowania zgodnie z wydanymi przez akcjonariusza instrukcjami. W związku z tym, zdaniem Spółki rejestrowanie i transmisja obrad Walnych Zgromadzeń nie jest konieczna.

IV.Z.3. - Atlas Estates Limited jest spółką zarejestrowaną na Guernsey i zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na Guernsey nie jest zobowiązana do wyrażania zgody na obecność przedstawicieli mediów na Walnych Zgromadzeniach. Stąd wiele spółek administrujących funduszami na Guernsey przyjęło wewnętrzne zasady, które nie zezwalają przedstawicielom mediów na obecność na walnych zgromadzeniach. Wewnętrzne zasady Intertrust Fund Services (Guernsey), t.j. administratora Spółki, nie zezwalają przedstawicielom mediów na obecność na Walnych Zgromadzeniach jako wyraz standardowego podejścia, a ponieważ Intertrust Fund Services (Guernsey) koordynuje Walne Zgromadzenia Spółki, to taka zasada została również przyjęta przez Spółkę.

ATLAS ESTATES LIMITED

IV.Z.4. - Atlas Estates Limited jest spółką zarejestrowaną na Guernsey i stąd przepisy Kodeksu spółek handlowych nie mają w jej przypadku zastosowania, natomiast stosuje prawo obowiązujące na Guernsey. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie może zwoływać Rada Dyrektorów („Rada”), o ile uzna to za konieczne lub zostanie do tego zobowiązana na pisemny wniosek jednego lub więcej posiadaczy akcji reprezentujących co najmniej jedną dziesiątą wyemitowanego kapitału zakładowego Spółki, na poczet którego zostały opłacone wszystkie wezwania i inne kwoty wymagalne w danym czasie. Jeżeli nie ma wymaganej liczby Dyrektorów zdolnych do zwołania Walnego Zgromadzenia, może ono zostać zwołane przez dowolnego Dyrektora. Jeżeli nie ma żadnego Dyrektora zdolnego do działania, dowolnych dwóch Akcjonariuszy może zwołać Walne Zgromadzenie w celu powołania Dyrektorów. Wniosek winien być oparzony datą i określać cel zgromadzenia, a także zawierać podpisy wnioskodawców, oraz winien zostać złożony w siedzibie Spółki; może składać się z kilku dokumentów w podobnej formie, przy czym każdy z nich winien być podpisany przez jednego lub kilku wnioskodawców. Jeżeli Rada nie zwoła zgromadzenia w terminie dwudziestu jeden dni od daty złożenia wniosku w opisany sposób, wnioskodawcy lub ich większość może samodzielnie zwołać zgromadzenie. Procedura zwoływania zgromadzenia przez wnioskodawców winna być taka sama (w możliwie największym stopniu) jak w przypadku zwoływania zgromadzenia przez Radę.

IV.Z.5. - Akcjonariusze nie podlegają zwykle ograniczeniom w zakresie uczestnictwa w walnych zgromadzeniach, lecz w pewnych okolicznościach, mogą podlegać ograniczeniom w zakresie głosowania zgodnie z prawem obowiązującym na Guernsey i Statutem Spółki. Przykładowo, jeżeli nie przestrzegaliby zobowiązania wynikającego ze Statutu do ujawnienia tożsamości jakiegokolwiek osoby (innej niż zarejestrowany akcjonariusz), która posiada jakikolwiek udział w akcjach, podlegaliby zakazowi głosowania. Może to oznaczać, że, w pewnych okolicznościach, Spółka nie będzie przestrzegać tej zasady.

IV.Z.7. - Przerwa w obradach walnego zgromadzenia zależy od decyzji przewodniczącego zgromadzenia. Decyzja przewodniczącego nie jest warunkowana uprzednią decyzją akcjonariuszy, a przewodniczący może ją podjąć na prośbę każdego uczestnika posiedzenia.

IV.Z.13. - Atlas Estates Limited jest spółką zarejestrowaną na Guernsey i stąd przepisy Kodeksu spółek handlowych nie mają w jej przypadku zastosowania. Zamiast tego Spółka stosuje Statut, zgodnie z którym Rada Dyrektorów ustala na jakich warunkach księgi i dokumenty Spółki będą dostępne do wglądu.

IV.Z.18. - Kapitał zakładowy Spółki jest podzielony na akcje o wartości nominalnej 0,01 EUR czyli na poziomie niższym niż 0,50 PLN.

V.Z.2. i V.Z.6. - Zgodnie z postanowieniami Statutu dyrektorzy Spółki mogą uczestniczyć w dyskusji i głosować w określonych okolicznościach pomimo konfliktu interesów, pod warunkiem że dyrektorzy ci ujawnią swoje interesy. Okoliczności, w jakich dyrektor może brać udział w głosowaniu pomimo konfliktu interesów, zostały zaprezentowane w Statucie.

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka stosuje następujące rekomendacje: II.R.1., II.R.2., II.R.3., II.R.4., II.R.5., II.R.6., II.R.7., przy czym do informacji o stosowaniu tych rekomendacji Spółka dodała następujący komentarz:

Rekomendacja dotycząca członków zarządu i rady nadzorczej nie ma bezpośredniego zastosowania, ponieważ w Atlas Estates Limited nie ma zarówno zarządu, jak i rady nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey jest zarządzana przez jeden organ – Radę Dyrektorów.

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka stosuje poniższe rekomendacje, przy czym do informacji o stosowaniu tych rekomendacji Spółka dodała następujące komentarze:

I.Z.1.15. - Grupa kapitałowa Atlas Estates Limited nie opracowała polityki różnorodności w odniesieniu do Rady Dyrektorów oraz jej kluczowych menadżerów, niemniej proces wyboru osób na stanowiska Dyrektorów oraz menedżerskie uwzględnia takie elementy, jak odpowiednie wykształcenie, doświadczenie zawodowe, kwalifikacje i kompetencje kandydatów oraz w żaden sposób nie dyskwalifikuje kandydatów ze względu na wskazane w tej zasadzie elementy polityki różnorodności.

II.Z.2. - Każdy z Dyrektorów Atlas Estates Limited deklaruje w zarządach jakich spółek zasiada, a Rada Dyrektorów rozważa taką deklarację podczas wszystkich jej posiedzeń.

II.Z.3., II.Z.5., II.Z.6., II.Z.9., II.Z.10.1, II.Z.10.2, II.Z.10.3, II.Z.10.4, II.Z.11., III.Z.1., III.Z.2., III.Z.4., IV.Z.11., V.Z.5. - Zasady dotyczące członków zarządu i rady nadzorczej nie mają bezpośredniego zastosowania, ponieważ w Atlas Estates Limited nie ma zarówno zarządu, jak i rady nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey jest zarządzana przez jeden organ – Radę Dyrektorów.

ATLAS ESTATES LIMITED

III.Z.5. - Zasada dotycząca członków zarządu i rady nadzorczej nie ma bezpośredniego zastosowania, ponieważ w Atlas Estates Limited nie ma zarówno zarządu, jak i rady nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey jest zarządzana przez jeden organ – Radę Dyrektorów. W Spółce działa komitet audytu, który zdaje sprawozdanie Radzie Dyrektorów.

VI.Z.1. i VI.Z.2. - Inwestycje nieruchomościowe posiadane przez Grupę Kapitałową Atlas są zarządzane przez zewnętrzny podmiot – Grupę Atlas Management Company („AMC” albo „Zarządzający Nieruchomościami”). Głównym celem działalności AMC jest zarządzanie majątkiem oraz świadczenie usług pomocniczych na rzecz Spółki. Podpisując Umowę o Zarządzanie Nieruchomościami, Spółka starała się opracować taki pakiet wynagrodzeń, który łączyłby element wynagrodzenia podstawowego z wynagrodzeniem za wyniki. Takie rozwiązanie jest motywujące dla Zarządzającego Nieruchomościami i zapewnia zbieżność jego interesów z wynikami i rozwojem Spółki, a w perspektywie długoterminowej wzrost wartości dla akcjonariuszy. Szczegóły dotyczące wynagrodzeń są prezentowane przez Spółkę w raporcie rocznym.

VI.Z.3. - Ta zasada ma zastosowanie do Rady Dyrektorów, ponieważ zasada dotycząca członków zarządu i rady nadzorczej nie ma bezpośredniego zastosowania, z uwagi na to, że w Atlas Estates Limited nie ma zarówno zarządu, jak i rady nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey jest zarządzana przez jeden organ – Radę Dyrektorów.

VI.Z.4. - Raport na temat wynagrodzeń jest częścią rocznego raportu publikowanego przez Spółkę.

Proces sporządzania sprawozdań finansowych

ZAKRES OBOWIĄZKÓW RADY DYREKTORÓW

Prawo spółek wyspy Guernsey nakłada na Radę Dyrektorów obowiązek sporządzania sprawozdań finansowych za każdy okres obrotowy. Sprawozdanie musi przedstawiać prawdziwy i rzetelny obraz sytuacji Grupy na ostatni dzień okresu obrotowego oraz wyników Grupy za dany okres obrotowy. Przy sporządzaniu sprawozdań finansowych Rada Dyrektorów ma obowiązek:

- doboru odpowiednich zasad rachunkowości i stosowania ich w sposób ciągły,
- formułowania ocen i szacunków w sposób zasadny i ostrożny,
- zapewnienia zgodności sprawozdań finansowych z MSSF przyjętymi przez Unię Europejską; oraz
- sporządzania sprawozdań finansowych przy założeniu kontynuacji działalności, chyba że założenie takie byłoby niewłaściwe.

Rada Dyrektorów jest odpowiedzialna za zapewnienie, aby księgi rachunkowe były prowadzone w sposób pozwalający na przedstawienie sytuacji finansowej Grupy z odpowiednią dokładnością oraz aby sprawozdania finansowe były sporządzane zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na wyspie Guernsey. Rada Dyrektorów odpowiada również za system kontroli wewnętrznej i ochronę aktywów Grupy i, co za tym idzie, za podejmowanie odpowiednich działań w celu wykrywania i zapobiegania oszustwom i innym nieprawidłowościom.

PODZIAŁ ODPOWIEDZIALNOŚCI I KOMPETENCJI W PROCESIE SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Grupa stawia sobie za cel stosowanie wysokich standardów ładu korporacyjnego we wszystkich istotnych obszarach prowadzonej działalności. Rada Dyrektorów oraz – w zakresie przydzielonych obowiązków – Zarządzający Nieruchomościami stosują kompleksowy system narzędzi nadzoru i kontroli oraz wymogów dotyczących sprawozdawczości, które ich zdaniem umożliwią przestrzeganie wspomnianych standardów. Systemy te są projektowane tak, aby spełniały wymogi wynikające z charakteru Spółki i jej działalności, a także umożliwiały ocenę ewentualnych możliwości i czynników ryzyka oraz zarządzanie nimi.

Za sporządzanie sprawozdań finansowych oraz raportów śródrocznych Grupy i Spółki odpowiedzialny jest departament sprawozdawczości, działający pod nadzorem Zarządzającego Nieruchomościami (Dyrektora Finansowego).

Sprawozdania Grupy są sporządzane przez zespół wysoko wykwalifikowanych pracowników departamentu controllingu i sprawozdawczości na podstawie danych księgowych opracowanych przez departament finansowy i rachunkowy. Proces ten jest nadzorowany przez członków kadry zarządzającej średniego szczebla z departamentu sprawozdawczości. Zanim sprawozdania finansowe zostaną przekazane niezależnemu biegłemu rewidentowi, podlegają one weryfikacji przez Kierownika ds. Sprawozdawczości Finansowej Grupy, a następnie przez Zarządzającego Nieruchomościami (Dyrektora Finansowego).

ATLAS ESTATES LIMITED

SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

Całościową odpowiedzialność za wdrożony w Grupie system kontroli wewnętrznej, którego celem jest zabezpieczenie inwestycji akcjonariuszy i wartości aktywów Grupy, oraz za ocenę jego efektywności ponoszą członkowie Rady Dyrektorów. Mechanizmy kontroli mają na celu zidentyfikowanie poszczególnych czynników ryzyka zagrażających Grupie oraz zarządzanie tymi czynnikami, a nie całkowite wyeliminowanie ryzyka, które mogłoby uniemożliwić Grupie osiągnięcie jej celów biznesowych. Mechanizmy kontroli wewnętrznej zostały zaprojektowane tak, aby zagwarantować Grupie wystarczającą, lecz nie absolutną, pewność uniknięcia strat oraz istotnych błędów w przekazywanych dokumentach. Wdrożenie tych mechanizmów i zarządzanie nimi zostało powierzone Zarządzającemu Nieruchomościami, a wszyscy pracownicy są na bieżąco informowani o przebiegu procesów kontroli ryzyka i obszarach ich odpowiedzialności w tym zakresie. Integralnymi elementami systemów kontroli ryzyka są: planowanie strategiczne, powierzenie określonych funkcji pracownikom o odpowiednich kwalifikacjach, bieżąca sprawozdawczość oraz monitorowanie wyników i skuteczna kontrola nakładów kapitałowych i inwestycji.

Kluczowe mechanizmy wewnętrznej kontroli ryzyka stosowane przez Grupę opierają się na kompleksowej sprawozdawczości, obejmującej wszystkie obszary działalności gospodarczej Grupy. Zarządzający Nieruchomościami odbywa comiesięczne spotkania, na których dokonuje przeglądu systemów kontroli, a także ocenia wyniki i pozycję Grupy. Oddzielnie prowadzony jest proces zarządzania ryzykiem, w którym uczestniczą członkowie Rady Dyrektorów i kierownictwo wyższego szczebla Spółki i Zarządzającego Nieruchomościami. Jego celem jest identyfikacja obszarów ryzyka zagrażającego Grupie i ocena ich potencjalnego wpływu na działalność operacyjną Grupy. Informacja na temat istotnych czynników ryzyka zidentyfikowanych w procesie zarządzania ryzykiem jest przekazywana Radzie Dyrektorów, wraz z zaleceniami odnośnie działań zaradczych. Grupa korzysta z usług niezależnych podmiotów, które – stosownie do potrzeb – opracowują specjalistyczne analizy, prowadzą badania lub podejmują innego rodzaju czynności. Co najmniej raz w roku Zarządzający Nieruchomościami informuje Radę Dyrektorów o przeprowadzeniu przeglądu systemów kontroli wewnętrznej.

Podstawą funkcjonowania departamentu wewnętrznej kontroli finansowej jest zbiór jasno określonych procedur kontrolnych oraz kompleksowa struktura sprawozdawcza oparta na sprawozdaniach miesięcznych i kwartalnych. Dla poszczególnych aktywów sporządzane są szczegółowe prognozy dotyczące poziomu przychodów, przepływów pieniężnych i kapitału, które są na bieżąco aktualizowane w ciągu całego roku i weryfikowane przez Zarządzającego Nieruchomościami i Radę Dyrektorów. Umowa o Zarządzanie Nieruchomościami zawiera wyraźne wytyczne regulujące sposób przeprowadzania wszystkich transakcji dotyczących aktywów, których realizację zatwierdza Rada Dyrektorów.

Zadaniem Komitetu Audytu jest ocena efektywności systemu wewnętrznej kontroli finansowej. Procesy te podlegają ocenie w regularnych odstępach czasu, a istotne problemy wykryte w trakcie oceny są przekazywane do rozpatrzenia Radzie Dyrektorów.

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

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

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

| Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji | Liczba posiadanych akcji | Udział procentowy w wyemitowanym kapitale |
|-------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|
| Vidacos Nominees Limited <BJB> | 34 969 645 | 74,64 |
| Forest Nominees Limited <GC1> | 6 461 425 | 13,79 |
| Euroclear Nominees Limited <EOCO1> | 5 308 396 | 11,33 |
| Ogółem | 46 739 466 | 99,76 |

ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

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

Wskazanie posiadaczy papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Kapitał zakładowy Spółki dzieli się na 46 852 014 akcji, które dają akcjonariuszom jednakowe uprawnienia. Ponadto Spółka posiada 3 470 000 akcji własnych, niedających prawa głosu.

Prawne i statutowe ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu

Jak opisano powyżej, każda akcja uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Akcjonariusze nie podlegają co do zasady ograniczeniom w zakresie uczestnictwa w Walnych Zgromadzeniach, lecz w pewnych okolicznościach mogą podlegać ograniczeniom dotyczącym głosowania, zgodnie z Ustawą o spółkach z 2008 r. obowiązującą na wyspie Guernsey, z późn. zm. („Ustawa o Spółkach”), i Statutem Spółki. Przykładowo, niewypełnienie wynikającego ze Statutu zobowiązania do ujawnienia tożsamości osób (innych niż zarejestrowany akcjonariusz), które posiadają udział w akcjach, skutkuje zakazem głosowania (ograniczenie to zostało opisane przez Spółkę na str. 30 jako sytuacja, w której Spółka nie stosuje zasady IV.Z.5 zawartej w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”).

Ograniczenia dotyczące przenoszenia własności papierów wartościowych Spółki

Postanowienia art. 13 Statutu przewidują pewne ograniczenia dotyczące przenoszenia własności akcji Spółki. Dyrektorzy są uprawnieni do realizacji wszelkich działań, jakie będą według swojego wyłącznego uznania uważali za właściwe w celu dopuszczenia dowolnej klasy akcji do rozliczeń w systemie KDPW.

Rada Dyrektorów może, działając według swojego wyłącznego uznania oraz bez podania przyczyny, odmówić rejestracji zbycia akcji, które nie zostały w pełni opłacone lub są obciążone zastawem na rzecz Spółki, z zastrzeżeniem że w wypadku akcji notowanych nie uniemożliwi to otwartego i odpowiedniego obrotu tymi akcjami. Ponadto Rada Dyrektorów może odmówić rejestracji zbycia akcji w formie dokumentu, jeżeli:

- (i) nie zostały one w pełni opłacone;
- (ii) zbycie dotyczy więcej niż jednej klasy akcji; lub
- (iii) dokument zbycia nie został dostarczony w celu rejestracji do siedziby Spółki lub innego miejsca określonego przez Radę Dyrektorów, wraz z dokumentem akcji, których dotyczy, oraz innymi dowodami, jakich Rada Dyrektorów może zasadnie zażądać na potwierdzenie tytułu prawnego zbywcy oraz prawidłowego dokonania przez niego zbycia lub, w wypadku zbycia dokonywanego w imieniu zbywcy przez inną osobę, upoważnienia tej osoby do jego dokonania.

Rada Dyrektorów może, działając według swojego wyłącznego uznania oraz bez podania przyczyny, odmówić rejestracji przydziału lub zbycia akcji na rzecz więcej niż czterech wspólników lub dziecka, podmiotu w upadłości albo osoby nie w pełni władz umysłowych.

Jeżeli Rada Dyrektorów odmówi rejestracji zbycia akcji, w terminie dwóch miesięcy po dniu, w którym dokument zbycia akcji został złożony w Spółce, wyśle zawiadomienie o odmowie do osoby, na rzecz której dokonano zbycia. Rejestracja zbycia akcji może zostać zawieszona w terminach oraz na okresy (nieprzekraczające 30 dni w danym roku) ustalone

ATLAS ESTATES LIMITED

przez Radę Dyrektorów, ogólnie lub w stosunku do określonej klasy akcji, z zastrzeżeniem że Rada Dyrektorów nie jest upoważniona do zawieszenia rejestracji transakcji zbycia żadnych uczestniczących papierów wartościowych bez zgody operatora odpowiedniego systemu.

Zasady powoływania i odwoływania członków Rady Dyrektorów i opis ich uprawnień

Zasady powoływania i odwoływania członków Rady Dyrektorów opisano w art. 23, 24 i 30 Statutu Spółki. Aktualna wersja Statutu Spółki jest dostępna na stronie internetowej Spółki pod adresem:

<http://www.atlasestates.pl/en/investor-relations/corporate-governance>

UPRAWNIENIA RADY DYREKTORÓW

Rada Dyrektorów wykonuje wszystkie posiadane uprawnienia przewidziane w przepisach prawa obowiązujących na Guernsey oraz w Statucie Spółki (w szczególności w art. 27 i 28).

UPOWAŻNIENIE RADY DYREKTORÓW DO PODEJMOWANIA DECYZJI DOTYCZĄCYCH EMISJI AKCJI SPÓŁKI

Zgodnie z postanowieniami Statutu (art. 3) niewyemitowane akcje w ramach kapitału docelowego (zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia) pozostają do dyspozycji Rady Dyrektorów, która jest bezwarunkowo upoważniona do przydzielania akcji lub praw do objęcia albo zamiany jakichkolwiek papierów wartościowych na akcje, przyznawania opcji lub warrantów uprawniających do objęcia takich akcji lub praw, oferowania takich akcji lub praw, a także innego rozporządzania takimi akcjami lub prawami lub ich zbywania, na rzecz osób wybranych zgodnie z ustaleniami Rady Dyrektorów oraz na warunkach i w terminach ustalonych przez Radę Dyrektorów, z zastrzeżeniem, że żadne akcje nie będą przydzielane z dyskontem.

UPOWAŻNIENIE RADY DYREKTORÓW DO PODEJMOWANIA DECYZJI DOTYCZĄCYCH UMORZENIA AKCJI SPÓŁKI

Zgodnie z art. 3.1 Statutu Rada Dyrektorów jest upoważniona do emitowania akcji, które mogą zostać umorzone, oraz ich umarzania zgodnie z warunkami ich emisji.

Ponadto, zgodnie z art. 8.4 Statutu, Rada Dyrektorów jest upoważniona do przyjęcia zasad regulujących umarzanie takich akcji.

Zgodnie z art. 3.2(b) Statutu Spółka może nabywać dowolne akcje własne, bez względu na to, czy mogą one zostać umorzone.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

Termin Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zwykle jest wyznaczany na dzień przypadający w okresie od czerwca do lipca. Szczegółowe informacje na temat terminu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia są podawane odrębnie, zgodnie z wymogami Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie oraz postanowieniami Statutu Spółki.

Rada Dyrektorów promuje aktywną komunikację z wszystkimi akcjonariuszami Spółki. Głównymi osobami do kontaktów dla akcjonariuszy są Dyrektor Generalny i Dyrektor Finansowy Zarządzającego Nieruchomościami, którzy starają się zawsze na czas odpowiadać – w formie ustnej bądź pisemnej – na wszystkie zapytania ze strony akcjonariuszy. Strona internetowa Spółki posiada funkcję umożliwiającą kierowanie zapytań do członków Rady Dyrektorów.

Częścią procesu komunikacji są także spotkania Zarządzającego Nieruchomościami ze znaczącymi akcjonariuszami, odbywające się na przestrzeni całego roku. Do uczestnictwa w tych spotkaniach zapraszani są również członkowie Rady Dyrektorów, którzy są dostępni dla akcjonariuszy, zawsze gdy ci zażyczą sobie ich obecności na spotkaniu. Zawiadomienie o zwołaniu Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, na którym można zadawać pytania, jest przekazywane wszystkim akcjonariuszom z wyprzedzeniem co najmniej dwudziestu dni roboczych.

Prawa akcjonariuszy określa Prawo Guernsey i Statut Spółki.

Wprowadzanie zmian w Statucie Spółki

Statut Spółki może być zmieniany zgodnie z postanowieniami Części IV Ustawy o Spółkach. Wszelkie zmiany Statutu Spółki wymagają specjalnej uchwały Walnego Zgromadzenia lub uchwały specjalnej akcjonariuszy sporządzonej w formie pisemnej.

ATLAS ESTATES LIMITED

Podjęcie uchwały specjalnej wymaga większości co najmniej trzech czwartych oddanych głosów (w tym oddanych przez pełnomocnika w wypadku głosowania imiennego). W wypadku uchwał podejmowanych przez Walne Zgromadzenie, zgodnie z art. 18 Statutu Spółki konieczne jest należyte przekazanie zawiadomienia o zamiarze przedstawienia propozycji danej uchwały.

Zmiana Statutu Spółki skutkująca zmianą uprawnień przysługujących posiadaczom akcji danej klasy wymaga pisemnej zgody akcjonariuszy reprezentujących trzy czwarte wartości nominalnej wyemitowanych akcji tej klasy lub uchwały specjalnej podjętej przez posiadaczy akcji tej klasy.

Struktura i członkowie Rady Dyrektorów Spółki

W skład Rady Dyrektorów wchodzi Przewodniczący niewykonawczy oraz dwóch Dyrektorów niewykonawczych. W 2016 r. nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Rady Dyrektorów. Funkcje pełnione przez Dyrektorów i Zarządzającego Nieruchomościami zostały wyraźnie rozdzielone, zgodnie z postanowieniami Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami zawartej 24 lutego 2006 r. Większość członków Rady Dyrektorów będących dyrektorami niewykonawczymi – pan Andrew Fox i pan Mark Chasey – to dyrektorzy niezależni, natomiast pan Guy Indig nie jest Dyrektorem niezależnym. Dyrektorzy sprawują kierownictwo strategiczne oraz pełnią funkcję osób podejmujących ostateczne decyzje we wszystkich sprawach dotyczących dokonywania i zbywania inwestycji. Kierownictwo wykonawcze oraz zarządzanie bieżące należą do zadań Zarządzającego Nieruchomościami, którego rola i obowiązki są jasno określone w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami.

Oficjalnie Rada Dyrektorów spotyka się cztery razy do roku, a w międzyczasie mają miejsce regularne kontakty Rady Dyrektorów z Zarządzającym Nieruchomościami.

Oficjalny zakres spraw przeznaczonych do rozpatrzenia wyłącznie przez Radę Dyrektorów jest zatwierdzany oraz na bieżąco weryfikowany przez Radę. Kwestie te obejmują m.in.:

- opracowywanie strategii Grupy oraz monitorowanie postępu w realizacji celów wyznaczonych kierownictwu;
- przegląd struktury kapitałów i działalności Spółki oraz zarządzania Spółką;
- ustalenie mechanizmów kontroli wewnętrznej i finansowej oraz stosowanych zasad rachunkowości;
- informowanie akcjonariuszy o celach i zamierzeniach Spółki; oraz
- zapewnienie stałego funkcjonowania w Grupie skutecznych procedur zarządzania ryzykiem.

Oficjalny zakres kwestii przeznaczonych do rozpatrzenia wyłącznie przez Radę Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami jest również zatwierdzany oraz na bieżąco weryfikowany przez Radę Dyrektorów.

Wszyscy członkowie Rady Dyrektorów mogą korzystać z doradztwa i usług Administratora Spółki oraz z pełnego i bieżącego dostępu do wszystkich istotnych informacji, których forma i jakość umożliwi im pełnienie obowiązków. Członkom Rady Dyrektorów oferuje się także pomoc w korzystaniu, w razie konieczności, z niezależnego i profesjonalnego doradztwa. Ponadto Spółka wykupiła polisę ubezpieczenia od odpowiedzialności dla dyrektorów oraz członków kierownictwa Spółki.

Powołanie członka Rady Dyrektorów następuje w ramach oficjalnej procedury wyboru obejmującej całą Radę Dyrektorów. Członkowie Rady Dyrektorów powoływani są na czas nieokreślony. Co roku odwoływana jest jedna trzecia składu Rady Dyrektorów. Zgodnie z zasadami powoływania członków Rady Dyrektorów, powołanie do Rady Dyrektorów kandydatów z zewnątrz wymaga zatwierdzenia przez Radę Dyrektorów. W wypadku złożenia wniosku o zatwierdzenie, członek Rady Dyrektorów zobowiązany jest potwierdzić i wykazać, że będzie w stanie poświęcić wystarczająco dużo czasu na pełnienie obowiązków.

Rada Dyrektorów i akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

Skład osobowy Rady Dyrektorów (członkowie niewykonawczy) w roku objętym raportem przedstawiono w poniższej tabeli. W roku objętym raportem i w roku poprzednim żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki ani żadnej z jej jednostek zależnych.

| Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów | |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|
| Andrew Fox | powołany 16 czerwca 2010 r. |
| Mark Chasey | powołany 16 czerwca 2010 r. |
| Guy Indig | powołany 16 czerwca 2010 r. |

Życiorysy członków Rady Dyrektorów przedstawiono na str. 20.

ATLAS ESTATES LIMITED

Zdaniem Rady Dyrektorów powoływanie członków niewykonawczych na czas określony byłoby niewłaściwe ze względu na sposób zarządzania Spółką. Statut Spółki przewiduje jednak możliwość wymiany, na zasadzie rotacyjnej, jednej trzeciej składu Rady Dyrektorów każdego roku.

W „Raporcie w sprawie wynagrodzeń” na str. 38–39 przedstawiono szczegółowe informacje na temat wynagrodzeń i trybu powoływania członków Rady Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami. Poza wymienionymi tam osobami żaden z członków Rady Dyrektorów nie miał w ciągu roku obrotowego ani w okresie zakończonym 29 marca 2017 r. istotnych udziałów faktycznych (ang. *beneficial interest*) w żadnym ze znaczących kontraktów dotyczących działalności Grupy.

KOMITETY RADY DYREKTORÓW

W skład Komitetu Audytu wchodzi wszyscy członkowie Rady Dyrektorów, a jego przewodniczącym jest Andrew Fox. Komitet zbiera się co najmniej dwa razy w roku, aby dokonać przeglądu śródrocznych i rocznych sprawozdań finansowych przed przedstawieniem ich Radzie Dyrektorów, a także analizy powołania niezależnych biegłych rewidentów, zakresu i wykonania świadczonych przez nich usług oraz otrzymanego przez nich wynagrodzenia. Komitet stosuje odpowiednie procedury zatwierdzania usług innych niż badanie sprawozdań finansowych świadczonych przez biegłych rewidentów Spółki. Biegłym rewidentom nie będą zlecane prace niezwiązane z zakresem ich podstawowych obowiązków, chyba że Spółka uzyska zapewnienie, że realizacja takich prac nie będzie odbywać się z uszczerbkiem dla niezależności i obiektywności biegłego rewidenta.

Wszyscy członkowie Rady Dyrektorów wchodzi również w skład Komitetu ds. Inwestycji, do którego zadań należy ocenianie i zatwierdzenie bądź odrzucanie propozycji inwestycyjnych zgłoszonych przez Zarządzającego Nieruchomościami. Posiedzenia Komitetu Inwestycyjnego zwoływane są stosownie do potrzeb.

Spółka nie utworzyła oddzielnego Komitetu ds. Wynagrodzeń i Komitetu ds. Mianowań, gdyż wynagrodzenie Zarządzającego Nieruchomościami określone jest w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami, natomiast kwestie mianowań należą do kompetencji Rady Dyrektorów jako całości.

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

W roku objętym raportem nie odbyło się żadne posiedzenie Komitetu Inwestycyjnego, ponieważ wszystkie dyskusje i decyzje dotyczące wniosków inwestycyjnych były podejmowane na posiedzeniach Rady Dyrektorów.

ZARZĄDZAJĄCY NIERUCHOMOŚCIAMI

Zarządzający Nieruchomościami również zobowiązał się do zachowywania najwyższych standardów ładu korporacyjnego, zgodnie z kierunkiem wytyczonym przez Radę Dyrektorów. W zakresie przydzielonych mu obowiązków Zarządzający Nieruchomościami konsekwentnie wdraża kompleksowy system narzędzi nadzoru i kontroli oraz wymogów dotyczących sprawozdawczości, które jego zdaniem gwarantują możliwość zachowania tych standardów.

Zarządzający Nieruchomościami posiada radę dyrektorów („Rada Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami”), w której skład wchodzi dwóch dyrektorów niewykonawczych. Ponadto Zarządzający Nieruchomościami zatrudnia Dyrektora Generalnego i Dyrektora Finansowego, do których należy bieżące zarządzanie Grupą. Oficjalny wykaz spraw zastrzeżonych do decyzji Rady Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami w związku z powierzoną mu funkcją i obowiązkami określonymi w Umowie został zatwierdzony i podlega bieżącej weryfikacji.

Rada Dyrektorów Zarządzającego Nieruchomościami kolektywnie zatwierdza nominacje na stanowiska członków kierownictwa wyższego szczebla Zarządzającego Nieruchomościami, po czym szczegółowo informuje Spółkę o dokonanych wyborze.

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

Rada Dyrektorów pozytywnie ocenia funkcjonujące w Spółce i w Grupie systemy kontroli ryzyka, zapewnienia zgodności z przepisami prawa i zarządzania ryzykiem oraz uważa, że są one odpowiednie do wielkości Grupy i poziomu złożoności

ATLAS ESTATES LIMITED

jej działalności. Rada Dyrektorów nie ma również zastrzeżeń co do poprawności działania funkcjonujących w Grupie systemów zapewniania zgodności z przepisami prawa, ani systemu zarządzania ryzykiem, który ma dla Spółki i Grupy szczególne znaczenie.

Ocena wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych

Przekazując inwestorom informacje poufne, bieżące i okresowe w ramach realizacji polityki informacyjnej, Rada Dyrektorów uwzględnia aktualne wymogi prawne. W ocenie Rady Dyrektorów w 2016 r. Spółka prawidłowo wykonywała swoje obowiązki informacyjne wynikające z przepisów prawa oraz postanowień Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

Polityka działalności sponsoringowej i charytatywnej Spółki

Spółka nie prowadzi działalności sponsoringowej, charytatywnej, ani innej działalności o zbliżonym charakterze.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport w sprawie wynagrodzeń

Członkowie Rady Dyrektorów składają raport w sprawie pobieranych przez nich wynagrodzeń oraz wynagrodzenia Zarządzającego Nieruchomościami („Raport”), sporządzony zgodnie z powszechnie przyjętą praktyką.

Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów

Warunki powołania wszystkich niewykonawczych członków Rady Dyrektorów regulują członkostwo w Komitecie Audytu oraz wynagrodzenie za sprawowaną funkcję. Wysokość wynagrodzenia określa Rada Dyrektorów zgodnie z postanowieniami Statutu Spółki. Wysokość wynagrodzenia podlega corocznej weryfikacji i jest uzależniona od wyników pracy poszczególnych członków Rady Dyrektorów oraz wysokości wynagrodzeń wypłacanych dyrektorom niewykonawczym podobnych spółek.

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat warunków sprawowania funkcji przez niewykonawczych członków Rady Dyrektorów w ciągu roku:

| Umowy o sprawowanie funkcji niewykonawczych członków Rady Dyrektorów | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|----------------------------|
| | Data powołania | Okres sprawowania funkcji | Okres wypowiedzenia |
| Andrew Fox | 16 czerwca 2010 r. | Nieokreślony | 30 dni |
| Mark Chasey | 16 czerwca 2010 r. | Nieokreślony | 30 dni |
| Guy Indig | 16 czerwca 2010 r. | Nieokreślony | 3 miesiące |

Wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów

Poniższa tabela przedstawia łączne wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów:

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

Zarządzający Nieruchomościami

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

Wynagrodzenie podstawowe

W zamian za świadczone usługi firma AMC otrzymuje roczne wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2% skorygowanej wartości aktywów netto na koniec poprzedniego roku (pomniejszone o niezainwestowane wpływy netto z pierwszej oferty publicznej lub późniejszych podwyższeń kapitału akcyjnego).

Ponadto AMC przysługuje zwrot wszystkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z realizacją obowiązków wynikających z Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami (z wyłączeniem jej własnych kosztów operacyjnych). Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. AMC otrzymała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,6 mln EUR (w 2015 r.: 1,4 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

Wynagrodzenie za wyniki

AMC otrzymuje również wynagrodzenie za wyniki, płatne pod warunkiem, że Całkowity Zwrot dla Akcjonariuszy (tj. suma kwoty, o jaką zwiększyła się skorygowana wartość aktywów netto na akcję zwykłą oraz kwoty stanowiącej sumę dywidendy i innych wypłat na akcję zwykłą, ogłoszonych lub wypłaconych w danym okresie obrotowym – wyrażony jako procent skorygowanej wartości aktywów netto na akcję zwykłą na koniec poprzedniego okresu obrotowego) w dowolnym roku przekroczy 12% (po ewentualnej korekcie mającej na celu rekompensatę za poprzednie lata, w których Całkowity Zwrot dla Akcjonariuszy był ujemny – Progowa Stopa Zwrotu). Po przekroczeniu takiego progu AMC ma prawo do wynagrodzenia w wysokości 25% kwoty, o jaką Całkowity Zwrot dla Akcjonariuszy za dany okres obrotowy przekroczy Progową Stopę Zwrotu za ten okres, pomnożonej przez skorygowaną wartość aktywów netto na koniec poprzedniego roku obrotowego, po odjęciu dywidendy za dany okres, która została lub ma zostać ogłoszona, lecz nie została jeszcze wypłacona.

W zależności od uznania Spółki, jedna trzecia kwoty wynagrodzenia za wyniki należnego AMC na mocy Umowy może być wypłacona w formie nowych akcji zwykłych, wyemitowanych na rzecz AMC po cenie równej średniemu kursowi zamknięcia akcji Spółki w okresie 45 dni poprzedzających datę emisji takich akcji.

Wypłata wynagrodzenia za wyniki dla AMC

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

Okres obowiązywania i wypowiedzenie Umowy

Umowa o Zarządzanie Nieruchomościami miała początkowo obowiązywać przez okres siedmiu lat licząc od 24 lutego 2006 r. Ponieważ do 28 sierpnia 2012 r. Spółka nie przekazała Zarządzającemu Nieruchomościami zawiadomienia o wypowiedzeniu umowy, od dnia 24 lutego 2013 r. umowa obowiązuje na czas nieokreślony. Zgodnie z obowiązującymi warunkami umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron za 12-miesięcznym wypowiedzeniem.

Umowę można rozwiązać w dowolnym czasie z powodu istotnego naruszenia jej warunków przez którąkolwiek ze stron, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w ciągu 90 dni (21 dni, jeżeli naruszenie dotyczy braku płatności kwot należnych Zarządzającemu Nieruchomościami) lub w wypadku niewypłacalności którejkolwiek ze stron. Spółka może również rozwiązać Umowę, jeżeli którykolwiek z Akcjonariuszy AMC sprzeda ponad 49% swojego udziału w AMC wg stanu na dzień dopuszczenia do obrotu (chyba że sprzedaż nastąpi na rzecz określonych kategorii dozwolonych podmiotów wewnątrz Grupy) lub w wypadku gdy Akcjonariusze AMC (lub dozwolone podmioty wewnątrz Grupy) przestaną łącznie posiadać co najmniej 75% wyemitowanego kapitału akcyjnego AMC. Spółka ma również prawo wypowiedzieć umowę, jeżeli z dowolnego powodu stanie się rezydentem podatkowym Wielkiej Brytanii. W razie wypowiedzenia Umowy, Zarządzający będzie uprawniony do otrzymania wszelkich należnych (lecz niewypłaconych) wynagrodzeń lub innych należności, jak również wynagrodzenia za wyniki.

Członkowie Zarządów podmiotów zależnych

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

- Cyproman Services Limited (reprezentująca Fernwood Limited), powołana na czas nieokreślony bez zdefiniowanego okresu wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 1 400 EUR (plus VAT);
- Euryton Trust Management B.V. (reprezentująca podmioty zależne z siedzibą w Holandii), powołana na czas nieokreślony z sześciotygodniowym okresem wypowiedzenia; stałe wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 65 000 EUR (plus VAT – obejmuje również wynagrodzenie za usługi administracyjne świadczone na rzecz podmiotów zależnych);
- TMF Curacao N.V (reprezentująca Atlas Estates Antilles B.V.), powołana na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 1 500 USD;
- Altea Management S.A. (reprezentująca podmioty zależne z siedzibą w Luksemburgu), powołana na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 6000 EUR (plus VAT);
- Investors TFI (reprezentująca Atlas Invest FIZ AN), powołana na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 135 000 PLN (plus VAT).

Mark Chasey

Przewodniczący Rady Dyrektorów
29 marca 2017 r.

Andrew Fox

Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig

Członek Rady Dyrektorów

ATLAS ESTATES LIMITED

Oświadczenia Rady Dyrektorów

Oświadczenie o przyjętych zasadach rachunkowości

Rada Dyrektorów Atlas Estates Limited oświadcza, że zgodnie z jej wiedzą roczne sprawozdanie finansowe wraz z danymi porównywalnymi zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi standardami rachunkowości oraz przedstawia w sposób rzetelny i jasny sytuację i wyniki finansowe Spółki w okresie sprawozdawczym.

„Sprawozdanie Rady Dyrektorów” oraz „Raport Zarządzającego Nieruchomościami” zawarte w niniejszym raporcie rocznym przedstawiają jasny i rzetelny obraz sytuacji na dzień bilansowy oraz wydarzeń, jakie wystąpiły w trakcie roku obrotowego, a także zawierają opis najważniejszych czynników ryzyka i elementów niepewności.

Oświadczenie o wyborze biegłego rewidenta w celu przeprowadzenia corocznego badania sprawozdania finansowego

Biegły rewident został wybrany przez Spółkę zgodnie z obowiązującymi zasadami. Firma audytorska oraz zatrudnieni w niej biegli rewidenci, którym zlecono zbadanie sprawozdania finansowego Atlas Estates Limited spełniają kryteria gwarantujące obiektywność i niezależność sporządzanego przez nich raportu.

Mark Chasey

Przewodniczący Rady Dyrektorów

Andrew Fox

Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig

Członek Rady Dyrektorów

29 marca 2017 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA DLA AKCJONARIUSZY ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

Zakres odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów i biegłego rewidenta

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

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

Zakres badania

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

Opinia z badania sprawozdania finansowego

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia prawidłowy i rzetelny obraz sytuacji Spółki na dzień 31 grudnia 2016 r. oraz straty odnotowanej przez Spółkę w roku zakończonym w tym dniu;
- zostało sporządzone zgodnie z MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską; oraz
- zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey.

Opinia na temat innych kwestii, o których mowa w regulacjach Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółki i jej Grupy spełniają wymogi określone w regulacjach Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie i są zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych nieprawidłowości.

ATLAS ESTATES LIMITED

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

Zastrzeżenia podlegające obowiązkowi ujawnienia przez biegłego rewidenta

Nie zgłaszamy żadnych zastrzeżeń, które podlegałyby ujawnieniu przez biegłego rewidenta na podstawie Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey i które wynikałyby z faktu, iż naszym zdaniem:

- spółka nie prowadziła odpowiednich ksiąg rachunkowych; lub
- informacje przedstawione w sprawozdaniu finansowym nie są zgodne z zapisami w księgach rachunkowych; lub
- nie otrzymaliśmy wszystkich informacji i wyjaśnień, które zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem, są niezbędne do przeprowadzenia przez nas badania.

Ian Clayden

*działający w imieniu BDO LLP, podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych
Londyn, Wielka Brytania
29 marca 2017 r.*

BDO LLP jest spółką komandytową zarejestrowaną w Anglii i Walii (numer w rejestrze: OC305127).

ATLAS ESTATES LIMITED

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

| | 2016 w tys. EUR | 2015 w tys. EUR | Noty |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|------|
| Przychody | - | - | |
| Koszty operacyjne | - | - | |
| Zysk brutto ze sprzedaży | - | - | |
| Koszty administracyjne | (1 371) | (4 751) | 3 |
| Pozostałe przychody operacyjne | - | 18 505 | 4 |
| Pozostałe koszty operacyjne | (1 074) | - | 5 |
| (Strata)/zysk z działalności operacyjnej | (2 445) | 13 754 | |
| Przychody finansowe | 1 408 | 104 | 6 |
| Koszty finansowe | (56) | (61) | 6 |
| Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe | (9) | (3) | 6 |
| (Strata)/zysk brutto | (1 102) | 13 794 | |
| Obciążenie podatkowe | - | - | |
| (Strata)/zysk za okres | (1 102) | 13 794 | |
| Całkowite dochody/(całkowita strata) ogółem za rok | (1 102) | 13 794 | |
| Podstawowy zysk/(strata) na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach) | (2,4) | 29,4 | 7 |
| Rozwodniony zysk/(strata) na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach) | (2,4) | 29,4 | 7 |

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 47–61 stanowią część niniejszego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 31 grudnia 2016 r.

| | 2016 w tys. EUR | 2015 w tys. EUR | Noty |
|------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|------|
| AKTYWA | | | |
| Aktywa trwałe | | | |
| Inwestycje w jednostkach zależnych | 89 930 | 87 500 | 8 |
| Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek | 180 | 3 114 | 9 |
| | 90 110 | 90 614 | |
| Aktywa obrotowe | | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 7 | 6 | 9 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 113 | 1 118 | 10 |
| | 120 | 1 124 | |
| AKTYWA OGÓŁEM | 90,230 | 91 738 | |
| Zobowiązania długoterminowe | | | |
| Pozostałe zobowiązania | (3 709) | (3 655) | 11 |
| | (3 709) | (3 655) | |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | (3 963) | (4 423) | 11 |
| | (3 963) | (4 423) | |
| ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM | (7 672) | (8 078) | |
| AKTYWA NETTO | 82 558 | 83 660 | |
| KAPITAŁ WŁASNY | | | |
| Kapitał zakładowy | 6 268 | 6 268 | 12 |
| Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji | 194 817 | 194 817 | 13 |
| Niepokryta strata | (118 527) | (117 425) | |
| KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM | 82 558 | 83 660 | |

Noty zamieszczone na str. 47–61 stanowią część niniejszego sprawozdania finansowego. Sprawozdanie finansowe zamieszczone na str. 43–61 zostało zatwierdzone przez Radę Dyrektorów w dniu 29 marca 2017 r. i podpisane w jej imieniu przez:

Mark Chasey
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Andrew Fox
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

29 marca 2017 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

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 2015 r. | 6 268 | 194 817 | (131 219) | 69 866 |
| Całkowite dochody ogółem za rok | - | - | 13 794 | 13 794 |
| Na dzień 31 grudnia 2015 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 |

Noty zamieszczone na str. 47–61 stanowią część niniejszego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.

| | Rok zakończony 31 grudnia 2016 w tys. EUR | Rok zakończony 31 grudnia 2015 w tys. EUR | Nota |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------|
| (Strata)/zysk za okres | (1 102) | 13 794 | |
| Korekty: | | | |
| Różnice kursowe | - | - | |
| Koszty finansowe | 54 | 60 | |
| Przychody finansowe | (1 408) | (104) | |
| Zysk z przeniesienia należności z tytułu pożyczek | - | (18 286) | |
| Utworzenie/(Odwrócenie) odpisu aktualizującego wartość inwestycji | 1 070 | (219) | |
| | (1 386) | (4 755) | |
| Zmiana stanu kapitału obrotowego | | | |
| (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności | (1) | 2 | |
| (Zmniejszenie)/zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań | (3 960) | 1 038 | |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej | (5 347) | (3 715) | |
| Działalność inwestycyjna | | | |
| Nabycie należności z tytułu pożyczek | - | (2 250) | |
| Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym | (2 873) | (442) | |
| Spłata udzielonych pożyczek przez jednostki zależne | 5 815 | 7 468 | |
| Dywidenda otrzymana od podmiotu zależnego | 1 400 | - | |
| Wkład pieniężny wniesiony do podmiotu zależnego | (3 500) | - | |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | 842 | 4 776 | |
| Działalność finansowa | | | |
| Pożyczka otrzymana od akcjonariusza | 3 500 | - | |
| Odsetki otrzymane | - | - | |
| Odsetki zapłacone | - | - | |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej | 3 500 | - | |
| (Zmniejszenie)/zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych | (1 005) | 1 061 | |
| Wpływ różnic kursowych | - | - | |
| (Zmniejszenie)/ zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku | (1 005) | 1 061 | |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu | 1 118 | 57 | |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku | 113 | 1 118 | |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | | | |
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych | 113 | 1 118 | 10 |
| Kredyty w rachunku bieżącym | - | - | |
| | 113 | 1 118 | 10 |

Noty zamieszczone na str. 47–61 stanowią część sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z prawem wyspy Guernsey oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) oraz interpretacjami Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”) przyjętymi przez Unię Europejską i w związku z tym jest ono zgodne z Art. 4 Rozporządzenia UE w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych oraz aktywów. Poniżej przedstawiono główne zasady rachunkowości. Zasady te zastosowano w sposób ciągły do wszystkich lat objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym (o ile nie wskazano inaczej).

Kontynuacja działalności Spółki zależy od kontynuacji działalności jej jednostek zależnych. Jak wskazano powyżej w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”, otoczenie gospodarcze nadal stawia szereg wyzwań przed Spółką i jej kierownictwem. Spółka wykazała stratę w wysokości 1,1 mln EUR (wobec zysku na poziomie 13,8 mln EUR odnotowanego w poprzednim roku).

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

Na dzień 31 grudnia 2016 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 179 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 120 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Oceniając, czy przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów wzięła pod uwagę fakt, że Grupa wykazuje zadłużenie krótkoterminowe netto. Rada Dyrektorów ma świadomość, że Grupa będzie musiała kontynuować negocjacje z bankami.

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

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

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

Sprawozdanie finansowe przedstawia jednostkowe informacje finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. Informacja finansowa jest sporządzana w euro, a kwoty przedstawiane są tysiącach euro (tys. EUR). Atlas Estates Limited sporządza również skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych za okres do 31 grudnia 2016 r.

Waluty obce

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji sprawozdań finansowych jest euro.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Transakcje w walutach innych niż waluta funkcjonalna Spółki są ujmowane po kursach wymiany obowiązujących na dzień transakcji. Na każdy dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeliczane po kursie obowiązującym na ten dzień bilansowy. Denominowane w walutach obcych pozycje niepieniężne wykazywane w wartości godziwej są przeliczane po kursie obowiązującym na dzień ustalenia wartości godziwej. Denominowane w walutach obcych pozycje niepieniężne wyceniane po koszcie historycznym nie są przeliczane.

Zyski i straty z tytułu rozliczenia pozycji pieniężnych oraz z tytułu ponownego przeliczenia pozycji pieniężnych ujmowane są w rachunku zysków i strat za dany rok obrotowy.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie kursów walutowych zastosowanych do sporządzenia sprawozdania finansowego:

| | Polski złoty | Węgierski forint | Rumuński lej | Bułgarska lewa |
|------------------------------|--------------|------------------|--------------|----------------|
| Kurs na koniec okresu | | | | |
| 31 grudnia 2016 | 4,424 | 311,02 | 4,5411 | 1,95583 |
| 31 grudnia 2015 | 4,2615 | 313,12 | 4,5245 | 1,95583 |
| Zmiana w % | 4% | -1% | 0% | 0% |
| Kurs średni | | | | |
| Rok 2016 | 4,3625 | 311,46 | 4,5173 | 1,95583 |
| Rok 2015 | 4,1839 | 309,90 | 4,5040 | 1,95583 |
| Zmiana w % | 4% | 1% | 0% | 0% |

Przychody finansowe

Należności z tytułu udzielonych oprocentowanych pożyczek są początkowo ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o bezpośrednie koszty uzyskania, a następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, przy czym odsetki naliczane są z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej. Wszystkie przychody z tytułu udzielonych pożyczek ujmują się w rachunku zysków i strat w roku, w którym zostały uzyskane.

Aktywa finansowe

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

(a) Pożyczki i należności

Pożyczki i należności to aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne, o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są notowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności ujmują się w aktywach obrotowych, chyba że termin ich wymagalności jest dłuższy niż 12 miesięcy od daty bilansowej. W takim wypadku są one klasyfikowane jako aktywa trwałe. W bilansie pożyczki i należności ujmują się w pozycji „Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności”, „Pozostałe należności z tytułu pożyczek” lub „Należności z tytułu pożyczek od inwestorów mniejszościowych” (nota 9). Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 10) są klasyfikowane jako pożyczki i należności. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty stanowią osobną pozycję w bilansie.

Utrata wartości aktywów

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na utratę wartości niepieniężnych składników aktywów. W razie stwierdzenia, że zachodzą przesłanki wskazujące na utratę wartości tych aktywów, szacuje się ich wartość odzyskiwalną. Jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną, w rachunku zysków i strat ujmują się odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości.

Wartość odzyskiwalna składnika aktywów jest szacowana na podstawie niezależnej analizy jego wartości rynkowej, pomniejszonej o wszelkie koszty, które musiałyby zostać poniesione w celu realizacji tej wartości.

Inwestycje w jednostki zależne

Inwestycje w jednostki zależne są początkowo ujmowane według kosztu nabycia. Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na utratę wartości inwestycji. W razie stwierdzenia, że zachodzą przesłanki wskazujące na utratę wartości tych aktywów, szacuje się ich wartość odzyskiwalną. Jeżeli

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną, w rachunku zysków i strat ujmuje się odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostki zależne ujmuje się w wypadku, gdy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące, że wartość rynkowa inwestycji pomniejszona o koszty poniesione w celu realizacji wartości inwestycji jest niższa od jej wartości bilansowej. Poważne problemy finansowe jednostki zależnej, prawdopodobieństwo, że ogłosi ona upadłość lub przeprowadzi reorganizację finansową, a także brak spłaty lub opóźnienia w spłacie zobowiązań uważa się za przesłanki wskazujące na utratę wartości inwestycji. Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Pozostałe należności z tytułu pożyczek

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług są początkowo ujmowane w wartości godziwej, a następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, z uwzględnieniem ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości. Odpis z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług tworzy się, gdy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące, że Spółka nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków umownych. Za czynniki wskazujące na to, że należności z tytułu dostaw i usług utraciły wartość uważa się: istotne trudności finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że dłużnik ogłosi upadłość lub przeprowadzi reorganizację finansową, nieuregulowanie należności lub opóźnienie (przekraczające 30 dni). Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa składnika aktywów jest pomniejszana z wykorzystaniem konta rezerw, a wartość obniżenia jest odnoszona w koszty administracyjne w rachunku zysków i strat. Nieściągalne należności z tytułu dostaw i usług odpisywane są w ciężar konta rezerw na utratę wartości należności. Jeżeli uprzednio odpisane kwoty zostaną odzyskane, pomniejszają koszty administracyjne w rachunku zysków i strat.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Na środki pieniężne i ich ekwiwalenty składają się salda gotówkowe, depozyty bankowe oraz inne instrumenty krótkoterminowe o wysokiej płynności, o pierwotnych terminach realizacji do trzech miesięcy, a także kredyty w rachunku bieżącym. Kredyty w rachunku bieżącym ujmowane są w bilansie jako zobowiązania krótkoterminowe w pozycji „kredyty bankowe”. Na potrzeby sprawozdania z przepływu środków pieniężnych, kredyty w rachunku bieżącym płatne na żądanie i stanowiące integralną część zarządzania gotówką w Spółce ujmowane są jako element środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Zobowiązania finansowe i kapitał własny

Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe są klasyfikowane zgodnie z przedmiotem zawartych umów. Instrument kapitałowy stanowi każda umowa dokumentująca udział w aktywach Spółki pozostały po pomniejszeniu o wszystkie zobowiązania. Według stanu na 31 grudnia 2015 r. i 31 grudnia 2014 r. Spółka nie posiadała tego rodzaju zobowiązań finansowych.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są początkowo ujmowane w wartości godziwej, a następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Instrumenty kapitałowe

Instrumenty kapitałowe emitowane przez Spółkę księgowane są według wartości otrzymanych wpływów pomniejszonych o wszelkie bezpośrednie koszty pozyskania środków.

Akcje własne

Koszt wykupu akcji własnych pomniejsza kapitał własny. Wykup akcji własnych nie skutkuje wykazaniem straty bądź zysku w rachunku zysków i strat.

Opodatkowanie

Z dniem 1 stycznia 2008 r. uległy zmianie przepisy Guernsey dotyczące podatku dochodowego od osób prawnych. Przepisy dotyczące spółek zwolnionych z opodatkowania i spółek międzynarodowych zostały zniesione, w wyniku czego Spółka uzyskała status rezydenta dla celów podatkowych, podlegającego opodatkowaniu według stawki 0%. Opisanie powyżej zmiany nie mają niekorzystnego wpływu na efektywność podatkową struktury organizacyjnej Grupy AEL.

Dywidendy

Ostateczna wypłata dywidendy za dany rok finansowy ujmowana jest jako zobowiązanie w roku, w którym decyzja o wypłacie dywidendy została zatwierdzona przez akcjonariuszy Spółki.

Wypłata zaliczki na poczet dywidendy ujmowana jest w roku, w którym zaliczka jest wypłacana.

Zmiany zasad rachunkowości wprowadzone od ostatniego okresu

Zastosowane zasady rachunkowości i metody obliczeniowe są zgodne z zasadami i metodami przyjętymi przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2015 r.

Poniższe standardy i interpretacje wydane przez RMSR lub KIMSF zaczęły obowiązywać w bieżącym roku obrotowym i zostały przyjęte przez Grupę, nie wywierając istotnego wpływu na skonsolidowane wyniki ani pozycję finansową w bieżącym okresie sprawozdawczym:

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

Poniższe standardy i interpretacje wydane przez RMSR lub KIMSF nie zostały przyjęte przez Grupę, ponieważ nie mają jeszcze zastosowania w bieżącym roku obrotowym. Obecnie Grupa ocenia ich wpływ na prezentację skonsolidowanych wyników w przyszłych okresach. Do standardów i interpretacji, które mogą mieć istotny wpływ na sprawozdanie finansowe należą:

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

1.1. Czynniki ryzyka finansowego

W związku z działalnością jednostek zależnych Spółki Grupa jest narażona na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko kursowe, ryzyko cenowe i ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. W efekcie Spółka jest narażona na te same rodzaje ryzyka finansowego. Ryzyka finansowe dotyczą takich instrumentów finansowych, jak pożyczki i należności, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania. Zasady rachunkowości dotyczące tych instrumentów opisano powyżej.

Zarządzanie ryzykiem należy do kompetencji Zarządzającego Nieruchomościami i odbywa się zgodnie z zasadami zatwierdzonymi przez Radę Dyrektorów. Zarządzający Nieruchomościami określa i ocenia ryzyko finansowe ściśle współpracując z jednostkami operacyjnymi Grupy. Rada Dyrektorów zatwierdza pisemne zasady ogólnego zarządzania ryzykiem i nadzoruje opracowywanie zasad dotyczących poszczególnych obszarów, takich jak ryzyko kursowe czy ryzyko stopy procentowej. W zakresie realizacji zadań dotyczących oceny ryzyka Zarządzający Nieruchomościami może korzystać z usług zewnętrznego doradcy ds. zarządzania ryzykiem.

Dla kluczowej kadry kierowniczej Grupy i Spółki okresowo sporządzane są raporty na temat zarządzania ryzykiem na poziomie jednostki i obszaru geograficznego.

(a) Ryzyko rynkowe

(i) Ryzyko kursowe

Poprzez swoje jednostki zależne Spółka działa na rynkach międzynarodowych i jest narażona na ryzyko kursowe wynikające z różnych ekspozycji walutowych, głównie w euro, polskich złotych, węgierskich forintach, rumuńskich lejach i bułgarskich lewach; dla bułgarskiej lewy obowiązuje sztywny kurs wymiany na euro na poziomie 1,95583. Ryzyko kursowe wynika z przyszłych transakcji handlowych, wykazywanych aktywów i zobowiązań pieniężnych oraz inwestycji netto w jednostki działające za granicą.

W roku objętym niniejszym sprawozdaniem finansowym Grupa nie zawarła żadnych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym. Ryzyko kursowe jest monitorowane, a koszty i korzyści ewentualnych transakcji zabezpieczających przed ryzykiem kursowym podlegają weryfikacji pod kątem oceny ich efektywności dla Grupy.

Większość aktywów i zobowiązań Spółki jest denominowana w euro, co ogranicza do minimum jednostkową ekspozycję Spółki na ryzyko kursowe. Poniższe tabele przedstawiają podsumowanie informacji na temat ekspozycji Spółki na ryzyko kursowe. W tabelach ujęto aktywa i zobowiązania finansowe w wartościach bilansowych, w podziale na poszczególne waluty.

| 2016 | w tys. EUR | w tys. PLN | Inne - w tys. | Razem - w tys. |
|------------------------------------------------------------------|----------------|------------|---------------|----------------|
| Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek | 180 | - | - | 180 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | - | - | 7 | 7 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 113 | - | - | 113 |
| Aktywa finansowe ogółem | 293 | - | 7 | 300 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | (7 672) | - | - | (7 672) |
| Zobowiązania finansowe ogółem | (7 672) | - | - | (7 672) |
| (Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto | (7 379) | - | 7 | (7 372) |

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

| 2015 | w tys. EUR | w tys. PLN | Inne - w tys. | Razem - w tys. |
|------------------------------------------------------------------|----------------|------------|---------------|----------------|
| Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek | 3 114 | - | - | 3 114 |
| Należności z tytułu dostaw i usług | 6 | - | - | 6 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 1 118 | - | - | 1 118 |
| Aktywa finansowe ogółem | 4 238 | - | - | 4 238 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | (8 078) | - | - | (8 078) |
| Zobowiązania finansowe ogółem | (8 078) | - | - | (8 078) |
| (Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto | (3 840) | - | - | (3 840) |

Analizy wrażliwości przedstawione poniżej opierają się na zmianie jednego założenia przy zachowaniu pozostałych założeń niezmiennych. W praktyce taka sytuacja jest mało prawdopodobna, a zmiany niektórych założeń mogą być ze sobą skorelowane, np. zmiana stopy procentowej i kursów walutowych. Spółka zarządza ryzykiem kursowym całościowo. Analiza wrażliwości sporządzona przez kierownictwo dla ryzyka kursowego przedstawia, w jaki sposób zmiany kursów walutowych wpływają na wartość godziwą danego instrumentu finansowego lub przyszłe przepływy pieniężne związane z takim instrumentem.

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec polskiego złotego, węgierskiego forinta lub rumuńskiego leja o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, strata po opodatkowaniu za rok obrotowy pozostałaby na niezmiennym poziomie (w 2015 r. strata po opodatkowaniu za rok obrotowy również pozostałaby na niezmiennym poziomie).

(ii) Ryzyko cenowe

Poprzez swoje jednostki zależne Spółka jest narażona na ryzyko zmiany cen nieruchomości i wysokości czynszów za wynajem. Spółka nie jest narażona na ryzyko rynkowe związane z instrumentami finansowymi, ponieważ nie posiada żadnych udziałowych papierów wartościowych, poza inwestycjami w jednostkach zależnych.

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

Ryzyko stopy procentowej dla Spółki powstaje w związku z długoterminowymi należnościami od jednostek zależnych. Kredyty o zmiennej stopie procentowej narażają Spółkę na ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych.

Ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych i wartości godziwej jest okresowo monitorowane przez Zarządzającego Nieruchomościami. Zarządzający Nieruchomościami monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej w sposób dynamiczny. Analizuje on ekspozycję w zakresie wpływu zmian poziomu rynkowych stóp procentowych na sytuację finansową i przepływy pieniężne. W wyniku takich zmian mogą wzrosnąć koszty odsetkowe, a niespodziewane zmiany stóp procentowych mogą powodować zmniejszenie lub powstawanie strat. Rozważane są różne scenariusze, m.in. refinansowanie, odnowienie istniejących pozycji oraz finansowanie alternatywne i hedging. Scenariusze są okresowo weryfikowane w celu sprawdzenia, czy potencjalne maksymalne straty mieszczą się w limicie ustalonym przez kierownictwo.

Należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i zobowiązania są nieoprocentowane i mają terminy płatności do jednego roku.

Analizy wrażliwości przedstawione poniżej opierają się na zmianie jednego założenia przy zachowaniu pozostałych założeń niezmiennych. W praktyce taka sytuacja jest mało prawdopodobna, a zmiany niektórych założeń mogą być ze sobą skorelowane, np. zmiana stopy procentowej i zmiana wartości rynkowych.

Podwyższenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałoby zmniejszenie zysku po opodatkowaniu Spółki za rok obrotowy o 35 tys. EUR (w 2015 r.: obniżenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,1 mln EUR). Obniżenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałoby zwiększenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 35 tys. EUR (w 2015 r.: zwiększenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,1 mln EUR).

(b) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe dla Spółki powstaje w odniesieniu do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz ekspozycji kredytowych dotyczących niespłaconych należności od jednostek zależnych (nota 9). Ryzykiem

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

kredytowym zarządza się na poziomie lokalnym i na poziomie Grupy, określając poziom możliwego do zaakceptowania poziomu ryzyka poprzez ustalanie limitów dla ekspozycji wobec pojedynczego kontrahenta lub grupy kontrahentów oraz dla segmentów geograficznych i branżowych. Tego rodzaju ryzyka są weryfikowane raz w roku lub częściej. Transakcje gotówkowe zawierane są wyłącznie z instytucjami finansowymi o wysokiej wiarygodności kredytowej. Wykorzystanie limitów kredytowych jest monitorowane na bieżąco.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. Spółka była stroną transakcji z jednym istotnym kontrahentem, ABN AMRO (Guernsey) Limited. Biorąc pod uwagę fakt, że ABN AMRO to instytucja finansowa ciesząca się wysoką oceną jakości kredytowej, posiadająca rating na poziomie A+ w 2016 r. i A w 2015 r., oraz że dokonane inwestycje mają charakter krótkoterminowy, ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami oceniane jest jako niskie.

Maksymalna ekspozycja Spółki w zakresie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz należności pozostałych do spłaty jest równa ich wartości brutto na dzień bilansowy.

(c) Ryzyko płynności

Ostrożne zarządzanie ryzykiem płynności Spółki oznacza utrzymywanie środków pieniężnych na wystarczającym poziomie, dostępność finansowania w postaci linii kredytowych o odpowiedniej wysokości i możliwość zamknięcia pozycji. Ze względu na dynamiczny charakter działalności zarządzanych podmiotów, Zarządzający Nieruchomościami dąży do zapewnienia elastyczności finansowania poprzez utrzymanie dostępności środków pieniężnych i linii kredytowych.

Pozycja Spółki w zakresie płynności monitorowana jest przez kierownictwo w trybie cotygodniowym i weryfikowana przez Radę Dyrektorów co kwartał.

1.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Celem zarządzania kapitałem jest zabezpieczenie zdolności Spółki do kontynuowania działalności tak, aby mogła generować zwrot dla akcjonariuszy i korzyści dla innych interesariuszy, oraz utrzymanie optymalnej struktury kapitału dla zredukowania jego kosztu.

W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitału, Spółka może zmieniać wysokość dywidendy wypłacanej akcjonariuszom, dokonywać zwrotu kapitału akcjonariuszom, emitować nowe akcje i sprzedawać aktywa w celu redukcji zadłużenia.

2. Ważne oszacowania i osądy księgowe

Kierownictwo dokonuje szacunków i osądów dotyczących przyszłości, które mają wpływ na zastosowanie zasad rachunkowości oraz wynikające z nich wartości aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów. Powstałe w ten sposób szacunki księgowe z definicji rzadko odpowiadają faktycznym wynikom. Oszacowania i osądy księgowe podlegają stałej ocenie i oparte są na doświadczeniach historycznych. Są one korygowane stosownie do aktualnych warunków rynkowych i innych czynników uznanych za zasadne w świetle posiadanych w danym czasie informacji.

3. Koszty administracyjne

| | 2016 | 2015 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| | w tys. EUR | w tys. EUR |
| Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych | | |
| -Koszt badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przez biegłego rewidenta Grupy | (91) | (91) |
| Koszt innych usług realizowanych przez biegłego rewidenta Grupy: | | |
| - Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego | (34) | (34) |
| - koszty przeglądów śródrocznych | | |
| Koszty wynagrodzeń motywacyjnych i za zarządzanie | (1 002) | (4 512) |
| Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej | (159) | (45) |
| Koszty ubezpieczenia | (19) | (21) |
| Koszty osobowe | (66) | (48) |
| Koszty administracyjne | (1 371) | (4 751) |

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4. Pozostałe przychody operacyjne

| | 2016 w tys. EUR | 2015 w tys. EUR |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Zysk z przeniesienia należności z tytułu pożyczek | - | 18 286 |
| Odwroćenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych | - | 219 |
| Pozostałe przychody operacyjne | - | 18 505 |

5. Pozostałe koszty operacyjne

| | 2016 w tys. EUR | 2015 w tys. EUR |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Odpis aktualizujący wartość inwestycji w jednostkach zależnych | (1 070) | - |
| Pozostałe koszty operacyjne | (4) | - |
| Pozostałe koszty operacyjne | (1 074) | - |

6. Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

| | 2016 w tys. EUR | 2015 w tys. EUR |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Opłaty bankowe i inne podobne koszty | (2) | (1) |
| Odsetki od pożyczki udzielonej przez jednostkę zależną | (54) | (60) |
| Koszty finansowe | (56) | (61) |
| Odsetki należne z tytułu pożyczek od akcjonariuszy | 8 | 104 |
| Dywidenda otrzymana od podmiotu zależnego | 1 400 | - |
| Przychody finansowe | 1 408 | 104 |
| Przychody finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto | 1 352 | 43 |
| Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe | - | - |
| Niezrealizowane ujemne różnice kursowe | - | - |
| Zrealizowane dodatnie różnice kursowe | - | - |
| Zrealizowane ujemne różnice kursowe | (9) | (3) |
| Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe | (9) | (3) |
| Przychody finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto | 1 343 | 40 |

7. Zysk/ (strata) na akcję

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

| Rok zakończony 31 grudnia 2016 r. | Strata | Średnia ważona liczba akcji | Kwota na akcję |
|------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------------|
| Działalność kontynuowana | w tys. EUR | | w eurocentach |
| Podstawowa strata na akcję | | | |
| Strata przypisana akcjonariuszom Spółki | (1 102) | 46 852 014 | (2,4) |
| Rozwodniona strata na akcję | | | |
| Skorygowana strata | (1 102) | 46 852 014 | (2,4) |
| Rok zakończony 31 grudnia 2015 r. | Zysk | Średnia ważona liczba akcji | Kwota na akcję |
| Działalność kontynuowana | w tys. EUR | | w eurocentach |
| Podstawowy zysk na akcję | | | |
| Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki | 13 794 | 46 852 014 | 29,4 |
| Rozwodniony zysk na akcję | | | |
| Zysk skorygowany | 13 794 | 46 852 014 | 29,4 |

8. Inwestycje w jednostki zależne

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | w tys. EUR | w tys. EUR |
| Udziały lub akcje w jednostkach zależnych | | |
| <i>Koszt nabycia</i> | | |
| Na początek okresu | 210 433 | 189 897 |
| Zwiększenia w trakcie roku (nota 14f/ 14e) | 3 500 | 20 536 |
| Na koniec okresu | 213 933 | 210 433 |
| <i>Utrata wartości aktywów</i> | | |
| Na początek okresu | (122 933) | (123 152) |
| Zwiększenia | (1 070) | - |
| Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości | - | 219 |
| Na koniec okresu | (124 003) | (122 933) |
| Na dzień 31 grudnia | 89 930 | 87 500 |

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 18.

Spółka przeprowadziła coroczny 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 sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców posiadających stosowne uprawnienia.

W 2016 r. w pozostałych kosztach operacyjnych rozpoznano kwotę 1,1 mln EUR tytułem odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych. W 2015 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 0,2 mln EUR tytułem odwrócenia 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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

rzeczoznawców lub – tam, gdzie jest to stosowne – kierownictwo Spółki. 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.

9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| | w tys. EUR | w tys. EUR |
| Termin wymagalności do 1 roku: | | |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności | 7 | 6 |
| Na dzień 31 grudnia | 7 | 6 |
| Długoterminowe – należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek | | |
| Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek | 180 | 3 114 |
| Na dzień 31 grudnia | 180 | 3 114 |

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

Pożyczki udzielone jednostkom zależnym oprocentowane są według stopy EURIBOR powiększonej o uzgodnioną marżę. Pożyczki te mają określone terminy spłaty powyżej pięciu lat.

Uznaje się, że wartości księgowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności, pozostałych należności z tytułu pożyczek oraz należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym zbliżone są do ich wartości godziwej.

Informacje na temat wartości godziwej przedstawiono w nocie 8.

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

| | 2016 | 2015 |
|-----------|------------|------------|
| | w tys. EUR | w tys. EUR |
| Euro | - | 6 |
| Pozostałe | 7 | - |
| | 7 | 6 |

Maksymalna kwota ekspozycji Spółki na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy jest w przybliżeniu równa łącznej wartości należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym.

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

| | 2016 | 2015 |
|------------------------------------|------------|--------------|
| | w tys. EUR | w tys. EUR |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 113 | 1 118 |
| | 113 | 1 118 |

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

| | 2016 w tys. EUR | 2015 w tys. EUR |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Krótkoterminowe | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług | (461) | (4 421) |
| Pozostałe zobowiązania | (2) | (2) |
| Pożyczka od akcjonariusza | (3 500) | - |
| | (3 963) | (4 423) |
| Długoterminowe | | |
| Pożyczka uzyskana od jednostki zależnej | (3 709) | (3 655) |
| | (3 709) | (3 655) |
| Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | (7 672) | (8 078) |

W listopadzie 2016 r. Spółka otrzymała nieoprocentowaną pożyczkę od akcjonariusza, której termin spłaty przypadał na styczeń 2017 r.

Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną oprocentowana jest według stopy EURIBOR powiększonej o uzgodnioną marżę. Uzgodniony termin spłaty pożyczki przypada w 2045 r.

12. Kapitał zakładowy

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

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

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

13. Inny kapitał rezerwowy – do podziału

W pozycji „Inny kapitał rezerwowy – do podziału” znajdują się kwoty dotyczące umorzenia nadwyżki ceny sprzedaży akcji nad ich ceną nominalną, akcji własnych odkupionych i umorzonych lub stanowiących akcje własne oraz wypłaconej dywidendy.

| | w tys. EUR |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Na dzień 1 stycznia 2008 r. | 202 320 |
| Dywidenda wypłacona w 2008 r. | (7 503) |
| Na dzień 31 grudnia 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 i 2016 r. | 194 817 |

14. Transakcje z podmiotami powiązanyimi

(a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

| | 2016 w tys. EUR | 2015 w tys. EUR |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych | 66 | 48 |

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała firmę AMC. Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. AMC naliczyła podstawowe wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,0 mln EUR (w 2015 r.: 0,7 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje wynagrodzenie za wyniki ustalone stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w ciągu roku. Za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. Spółka utworzyła rezerwę na wynagrodzenie za wyniki w wysokości 0 mln EUR (w 2015 r.: 3,8 mln EUR).

Na dzień 31 grudnia 2016 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 0,3 mln EUR (w 2015 r.: 4,3 mln EUR). W 2016 r. AMC otrzymała 5,0 mln EUR z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki (w 2015 r.: 1,1 mln EUR).

- (b) Pożyczka spłacana przez jednostkę zależną Atlas Estates Investment BV jest oprocentowana – Spółka naliczyła tytułem odsetek kwotę 6,9 tys. EUR (w 2015 r.: 0,1 mln EUR). Na dzień 31 grudnia 2016 r. nieopłacone saldo pożyczki udzielonej jednostce zależnej, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 132,4 tys. EUR (w 2015 r.: 3,1 mln EUR).
- (c) Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną HGC Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna jest oprocentowana – jednostka zależna naliczyła Spółce tytułem odsetek kwotę 54 tys. EUR (w 2015 r.: 60 tys. EUR). Na dzień 31 grudnia 2016 r. niespłacone saldo pożyczki udzielonej Spółce przez jednostkę zależną, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 3,7 mln EUR (na 31 grudnia 2015 r.: 3,6 mln EUR).
- (d) Pożyczka udzielona jednostce zależnej Atlas Estates Antilles B.V. jest oprocentowana – Spółka naliczyła jednostce zależnej tytułem odsetek kwotę 0,5 tys. EUR (w 2015 r.: 1 tys. EUR). Na dzień 31 grudnia 2016 r. nieopłacone saldo pożyczki udzielonej jednostce zależnej, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 48,1 tys. EUR (w 2015 r.: 36,8 tys. EUR).
- (e) W 2015 r. Erste Group Bank AG w Austrii i Spółka zawarły umowę, na podstawie której bank dokonał przeniesienia całości pozycji wynikającej z zawartych umów pożyczek w wysokości 24,5 mln EUR (udzielonych jednostkom zależnym Spółki w Rumunii – Atlas Solaris S.R.L i World Real Estate S.R.L.) za kwotę 2,2 mln EUR, płatną w gotówce. Zysk zrealizowany na transakcji z bankiem w wysokości 22,5 mln EUR został potrącony z kwotą straty w wysokości 4,0 mln EUR z tytułu dalszego przeniesienia rumuńskich pożyczek w kwocie 24,5 mln EUR na inną jednostkę zależną Spółki – Atlas Finance Limited, w zamian za podwyższenie kapitału w kwocie 20,5 mln EUR;
- (f) W listopadzie 2016 r. Atlas Estates Limited („AEL”) otrzymała pożyczkę od akcjonariusza większościowego – Fragiolig Holdings Limited („Fragiolig”) w kwocie 3,5 mln EUR. Ostateczną datę spłaty pożyczki określono na 30 stycznia 2017 r., jednak w styczniu 2017 r. została ona przesunięta na

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

30 listopada 2017 r. W marcu 2017 r. AEL uzyskała dodatkową kwotę 3,75 mln EUR, w związku z czym kwota pożyczki została zwiększona do 7,25 mln EUR. Do daty spłaty pożyczka jest nieoprowizyjowana. Ponadto 31 stycznia 2017 r. AEL zawarła z Fragiolig umowę opcji, na podstawie której AEL udzieliła Fragiolig opcji nabycia (za pośrednictwem spółek zależnych AEL) całości lub części udziału w spółce zależnej pośrednio HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna z siedzibą w Warszawie („HPO”). Opcja nabycia może być wykonana przez Fragiolig do dnia 30 listopada 2017 r. Po wykonaniu opcji przez Fragiolig AEL sprzeda całość lub część udziału w HPO za cenę ustaloną na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę wyznaczonego przez AEL w porozumieniu z Fragiolig.

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

15. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

Z wyjątkiem zdarzeń opisanych w notce 14 (f), po dniu sprawozdawczym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia wymagające ujawnienia.

16. Znaczące umowy

W 2015 r. Spółka nie zawarła żadnych znaczących umów poza umową z Erste Group Bank AG (zob. nota 14e). W 2016 r. Spółka zawarła umowę w sprawie ugody (zob. nota 17.1)

17. Pozostałe informacje

17.1 Informacja o postępowaniach sądowych

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

Atlas Estates Limited i Atlas Estates Investment B.V.

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

W dniu 10 grudnia 2015 r. sąd arbitrażowy w Izraelu ogłosił wyrok, zgodnie z którym Pozwani zostali solidarnie zobowiązani do zapłacenia na rzecz Powodów kwoty 9 468 237 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 faktu, że do chwili obecnej trzeci wieżowiec nie został wybudowany. W tej części roszczenie zostało przez sąd arbitrażowy w Izraelu oddalone.

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

17.2 Prognozy finansowe

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

18. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

Poniższa tabela przedstawia obecnie działające spółki Grupy. W skład Grupy wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej. Konsolidacją objęte są wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy poza polską jednostką zależną Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o., przeciwko której toczy się bankowe postępowanie egzekucyjne. Wyłączenie tej jednostki zależnej z konsolidacji nastąpiło 24 grudnia 2014 r., tj. z chwilą utraty kontroli przez Grupę.

W listopadzie 2015 r. Atlas sfinalizował sprzedaż dwóch węgierskich spółek zależnych – Ligetvaros i Varosliget. Z tytułu transakcji Grupa uzyskała wpływy netto w wysokości 1,7 mln EUR. Wynik ze zbycia tych spółek został wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2015 r. w kwocie 0 mln EUR.

W 2016 r. Atlas dokonała sprzedaży węgierskiej jednostki zależnej Metropol. Z tytułu transakcji Grupa uzyskała wpływy netto w wysokości 1,8 mln EUR. Atlas była zobowiązana do zwrotu części ceny otrzymanej w związku ze sprzedażą Ligetvaros and Varosliget w kwocie 0,1 mln EUR. Strata ze zbycia tych spółek została wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. w kwocie 0,1 mln EUR.

| Kraj rejestracji | Nazwa jednostki zależnej / wspólnego przedsięwzięcia | Stan | Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%) |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|
| Holandia | Atlas Estates Cooperatief U.A. | Spółka holdingowa | 100% |
| Holandia | Atlas Estates Investment B.V. | Spółka holdingowa | 100% |
| Holandia | Atlas Projects B.V. | Spółka holdingowa | 100% |
| Guernsey | Atlas Finance (Guernsey) Limited | Spółka holdingowa | 100% |
| Curacao | Atlas Estates Antilles B.V. | Spółka holdingowa | 100% |
| Cypr | Fernwood Limited | Spółka holdingowa | 100% |
| Polska | AEP Sp. z o.o. | Spółka zarządzająca | 100% |
| Polska | AEP Sp. z o.o. 2 SKA | Spółka holdingowa | 100% |
| Polska | AEP Sp. z o.o. 3 SKA | Spółka holdingowa | 100% |
| Polska | Platinum Towers AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA | Spółka deweloperska | 100% |
| Polska | Zielono AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA | Spółka deweloperska | 100% |
| Polska | Properpol Sp. z o.o. | Spółka inwestycyjna | 100% |
| Polska | Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o. | Spółka inwestycyjna | 100% |
| Polska | Atlas Estates (Sadowa) Sp. z o.o. | Spółka inwestycyjna | 100% |
| Polska | Capital Art Apartments AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna | Spółka deweloperska | 100% |
| Polska | HGC Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna | Działalność hotelarska | 100% |
| Polska | Mantezja 3 Sp. z o.o. | Działalność hotelarska | 100% |
| Polska | HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna | Spółka deweloperska | 100% |
| Polska | Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o. | Spółka deweloperska | 50% |
| Polska | Le Marin Sp. z o.o. | Spółka deweloperska | 100% |

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

| Kraj rejestracji | Nazwa jednostki zależnej / wspólnego przedsięwzięcia | Stan | Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%) |
|------------------|------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|
| Polska | Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o. | Spółka deweloperska | 100% |
| Polska | La Brea Management Sp. z o.o. | Spółka deweloperska | 100% |
| Polska | CAA Finance Sp. z o.o. | Spółka deweloperska | 100% |
| Polska | Atlas Invest FIZ AN | Spółka holdingowa | 100% |
| Polska | Gretna Investments Sp. z o.o. | Spółka holdingowa | 100% |
| Polska | Gretna Investments Sp. z o.o. 4 SKA | Spółka holdingowa | 100% |
| Polska | Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o. | Spółka inwestycyjna | 100% |
| Węgry | CI-2005 Investment Kft. | Spółka deweloperska | 100% |
| Węgry | Felikon Kft. | Spółka inwestycyjna | 100% |
| Węgry | Atlas Estates (Moszkva) Kft. | Spółka inwestycyjna | 100% |
| Rumunia | World Real Estate SRL | Spółka inwestycyjna | 100% |
| Rumunia | Atlas Solaris SRL | Spółka deweloperska | 100% |
| Rumunia | D.N.B. - Victoria Towers SRL | Działalność hotelarska | 100% |
| Bułgaria | Immobul EOOD | Spółka inwestycyjna | 100% |
| Luksemburg | Gretna SCSP | Spółka holdingowa | 100% |
| Luksemburg | Residential SCSP | Spółka holdingowa | 100% |
| Luksemburg | Gretna Projects Sarl | Spółka holdingowa | 100% |
| Luksemburg | HPO SCSP | Spółka holdingowa | 100% |
| Luksemburg | Residential Projects Sarl | Spółka holdingowa | 100% |