

ATLAS ESTATES LIMITED
SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA PIERWSZY KWARTAŁ 2013 r.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Spis treści

Strona

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r. w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2012 r. w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2012 r. w tys. EUR
Przychody	7 497	43 159	11 022
Zysk brutto ze sprzedaży	2 630	15 078	3 425
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych		(19 537)	
Zysk/ (Strata) z działalności operacyjnej	1 250	(12 965)	1 562
(Strata)/ Zysk brutto	(1 190)	(10 053)	8 150
(Strata)/Zysk za okres	(1 562)	(13 021)	6 263
(Strata przypisana)/Zysk przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(1 562)	(13 149)	6 274
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 551	14 666	2 745
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(145)	87	(41)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(5 463)	(11 608)	(475)
(Zmniejszenie)/ Zwiększenie stanu środków pieniężnych netto	(3 491)	3 583	2 699
Aktywa trwałe	233 566	239 280	262 001
Aktywa obrotowe	83 011	85 177	76 703
Aktywa ogółem	317 247	325 157	340 706
Zobowiązania krótkoterminowe	(163 255)	(163 545)	(87 355)
Zobowiązania długoterminowe	(83 759)	(87 898)	(164 644)
Zobowiązania ogółem	(247 014)	(251 443)	(251 999)
Kapitał obrotowy	(80 244)	(78 368)	(10 652)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	70 233	73 714	88 707
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowo przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	70 233	73 714	88 121
Liczba akcji wyemitowanych	46 852 014	46 852 014	46 852 014
(Strata)/ Zysk na akcję (w eurocentach)	(3,3)	(28,1)	13,4
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	1,5	1,6	1,9

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

ATLAS ESTATES LIMITED

List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze,

Z przyjemnością przedstawiam niebadany skrócony skonsolidowany raport kwartalny Atlas Estates Limited ("Atlas" lub "Spółka") oraz jej podmiotów zależnych (razem "Grupa") za kwartał zakończony 31 marca 2013 r.

Biorąc pod uwagę warunki panujące obecnie na rynkach finansowych, uzyskanie dostępu do kapitału jest coraz trudniejsze, w związku z czym celem priorytetowym stała się poprawa płynności i utrzymanie odpowiedniego poziomu środków pieniężnych. Osiągnięcie wszystkich tych celów ma szczególne znaczenie dla Grupy, ponieważ stanowi podstawę działań podejmowanych w celu ukończenia obecnie realizowanych inwestycji, a jednocześnie sprzyja rozwojowi prowadzonej działalności. Zgodnie z aktualnymi przewidywaniami, dostęp do kapitału pozostanie kluczową kwestią dla podmiotów gospodarczych w dającej się przewidzieć przyszłości.

Inwestycje realizowane obecnie przez Grupę w Warszawie (*Apartamenty przy Krasińskiego, Concept House oraz Capital Art Apartments III*) znakomicie wychodzą naprzeciw utrzymującemu się popytowi na wysokiej jakości powierzchnię mieszkaniową, o czym świadczy wysoki poziom przedsprzedaży (zob. Raport Zarządzającego Nieruchomościami, str. 12).

Wykazane wyniki

Na dzień 31 marca 2013 r. Grupa odnotowała podstawową wartość aktywów netto na poziomie 70,2 mln EUR.

Spadek podstawowej wartości aktywów netto o 3,5 mln EUR (czyli 5%), z 73,7 mln EUR według stanu na 31 grudnia 2012 r., wynikał przede wszystkim z następujących zmian:

- spadku wartości nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych o 5,3 mln EUR głównie w związku ze zmniejszeniem na pozycji różnice kursowe o 4,7 mln EUR; częściowo skompensowanego
- umorzeniem kredytu bankowego w wysokości 2,4 mln EUR. W pierwszym kwartale 2013 r. Grupa zawarła porozumienie z bankiem finansującym nieruchomość w Bułgarii, na podstawie którego uzyskała umorzenie w wysokości 2,4 mln EUR od jednorazowej spłaty wymagalnego kredytu bankowego.

Słabym punktem okazał się kapitał obrotowy, którego wartość uległa gwałtownemu spadkowi z (10,6 mln EUR) na 31 marca 2012 r. do (78,4 mln EUR) na 31 grudnia 2012 r. i (80,2 mln EUR) na 31 marca 2013 r., przede wszystkim w wyniku przeniesienia dwóch kredytów bankowych w łącznej wysokości 65,3 mln EUR z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych w związku z nieuregulowaniem w terminie płatności wynikających z odnośnych umów kredytowych. Należy przy tym nadmienić, że w dniu 28 lutego 2013 r. Grupa otrzymała od banku finansującego warunki ogólne, na podstawie których termin spłaty kredytów zostanie odroczone do 31 grudnia 2015 r. (szczegółowe informacje na ten temat przedstawiono na str.10). Warunkiem przedłużenia terminu spłaty kredytów jest podpisanie w najbliższych miesiącach stosownych dokumentów kredytowych. Po ich podpisaniu kredyty zostaną z powrotem przeniesione do zobowiązań długoterminowych, co pozytywnie wpłynie na saldo kapitału obrotowego Grupy.

Na poziomie operacyjnym Grupa wykazała wzrost marży brutto na sprzedaży z 31% w pierwszym kwartale 2012 r. do 35% w pierwszym kwartale 2013 r., przede wszystkim w następstwie ograniczenia działalności Spółki w segmencie mieszkaniowym. Wynajem nieruchomości i działalność hotelarska pozwalają realizować wyższe marże w porównaniu z segmentem mieszkaniowym (więcej informacji na ten temat można znaleźć na stronach 25 i 26).

Strata po opodatkowaniu za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 r. wyniosła 1,6 mln EUR i była związana głównie ze stratą z tytułu różnic kursowych w wysokości 3,6 mln EUR, częściowo skompensowaną zyskiem w wysokości 2,4 mln EUR wynikającym z umorzenia kredytu bankowego.

Wynik po opodatkowaniu pogorszył się o 7,8 mln EUR, z zysku w wysokości 6,2 mln w pierwszym kwartale 2012 r. do straty na poziomie 1,6 mln EUR w pierwszym kwartale 2013 r. Jest to efekt istotnych zmian kursów wymiany walut, w wyniku których w 2012 r. odnotowano zysk w wysokości 8,6 mln EUR, a w 2013 r. stratę w kwocie 3,6 mln EUR, częściowo skompensowaną zyskiem na poziomie 2,4 mln EUR wynikającym z umorzenia kredytu bankowego, o którym mowa wyżej.

Zyski i straty z tytułu różnic kursowych wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w większości stanowią niezrealizowane różnice kursowe na kredytach bankowych. Z całkowitej kwoty strat z tytułu różnic kursowych w wysokości 3,6 mln EUR wykazanych w pierwszym kwartale 2013 r., kwota 2,7 mln EUR przypadła na niezrealizowane straty kursowe na denominowanych w euro kredytach bankowych zaciągniętych przez polskie spółki zależne. Straty z tytułu różnic kursowych wynikały z osłabienia złotego względem euro w pierwszym kwartale 2013 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Finansowanie, płynność i prognozy

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

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skrócona skonsolidowana informacja finansowa za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 r. została ponownie sporządzona przy założeniu kontynuacji działalności, o czym mowa w opisie zasad rachunkowości przyjętych do sporządzenia skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

Polityka inwestycyjna

Atlas inwestuje głównie w Polsce, budując portfel nieruchomości o zróżnicowanym charakterze. Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

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

Inwestycje Spółki prowadzone są samodzielnie lub, w uzasadnionych okolicznościach, we współpracy z innymi podmiotami (jako joint ventures), a ich przedmiotem są nieruchomości mieszkaniowe, przemysłowe, handlowe, biurowe i wypoczynkowe. Działalność ta ma na celu stworzenie zrównoważonego portfela projektów deweloperskich i aktywów generujących dochód.

Spółka może korzystać z finansowania dłużnego w celu zwiększenia rentowności kapitału własnego. Jeżeli to tylko możliwe, Rada Dyrektorów zamierza pozyskiwać finansowanie na warunkach nieprzewidujących możliwości regresu, dla każdego składnika aktywów z osobna. Spółka nie podlega limitowi wskaźnika zadłużenia ogólnego, natomiast zgodnie z założeniami będzie stosować dźwignię finansową na poziomie do 75% łącznej wartości udziałów w aktywach generujących dochód w portfelu nieruchomości.

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

Od momentu pierwszej oferty publicznej, jako podstawowy miernik swoich wyników Spółka stosuje wartość aktywów netto i skorygowaną wartość aktywów netto. W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2013 r. wartość aktywów netto na akcję wykazana w śródrocznej skróconej skonsolidowanej kwartalnej informacji finansowej sporządzonej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zmniejszyła się do 1,50 EUR na akcję, z poziomu 1,57 EUR na akcję wg stanu na 31 grudnia 2012 r. (1,88 EUR na akcję wg stanu na 31 marca 2012 r.)

Do końca 2011 r. niezależna wycena całego portfela nieruchomości Spółki była przeprowadzana przez rzeczoznawcę zewnętrznego co pół roku. W 2012 r. Rada Dyrektorów podjęła decyzję, aby niezależna wycena całego portfela nieruchomości przeprowadzana była tylko raz w roku. Wycena na potrzeby sprawozdań półrocznych dokonywana jest częściowo przez zewnętrznych rzeczoznawców, a częściowo wewnętrznie przez Zarządzającego Nieruchomościami. Niezależną wycenę całego portfela nieruchomości na 31 grudnia 2012 r. wykonała firma Jones Lang LaSalle, działająca w charakterze niezależnego rzeczoznawcy.

Ostatnia niezależna wycena została przeprowadzona na 31 grudnia 2012 r. a jej wyniki zostały wykorzystane w śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej sporządzonej na 31 marca 2013 r.

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

Podobnie jak w wynikach za poprzedni kwartał, również w wynikach za pierwszy kwartał 2013 r. skorygowana wartość aktywów netto na akcję, obejmująca pomniejszone o podatek odroczony zyski z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy oraz gruntów w leasingu operacyjnym, nie została

ATLAS ESTATES LIMITED

uwzględniona. Skorygowaną wartość aktywów netto na akcję oblicza się co pół roku przy okazji wyceny portfela aktywów Grupy do wartości rynkowej.

Perspektywy

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

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

Andrew Fox

PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW

14 maja 2013 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie Atlas Management Company Limited („AMC”), której rola polega na nadzorowaniu sposobu funkcjonowania aktywów portfelowych Spółki i zarządzaniu portfelem, a także doradzaniu Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych. Według stanu na 31 grudnia 2012 r. Spółka utrzymywała w portfelu 21 nieruchomości, w tym 11 nieruchomości inwestycyjnych (z czego osiem nieruchomości generuje dochód, dwie utrzymywane są w celu uzyskania wzrostu wartości, a jedna przeznaczona jest na sprzedaż), dwa hotele i osiem nieruchomości deweloperskich.

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

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

Rynki i najważniejsze nieruchomości

Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy tu zlokalizowane jest 78% jej portfela. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich: wzrost PKB w 2012 r. wyniósł 2,0% (w 2011 r. 4,3%). W minionych latach notowano znaczne wzrosty cen nieruchomości. Trend ten uległ odwróceniu w 2009 r., kiedy to odnotowano znaczący spadek wartości aktywów. W latach 2010-2012 r. obserwowaliśmy stabilizację cen w okolicach dolnego pułapu wycen.

Hotel Hilton w Warszawie

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

Platinum Towers

Budowa inwestycji została zakończona. Do tej pory sprzedano 390 apartamentów i apartamentów typu penthouse. Wolnych pozostaje 6 lokali typu penthouse. Inwestycja ta, sąsiadująca z Hotelem Hilton, jest unikatowym przedsięwzięciem w mieście. W planach jest również budowa na działce sąsiadującej wieżowca wielofunkcyjnego (o przeznaczeniu mieszkalno-biurowym), co zwiększy atrakcyjność kompleksu.

Capital Art Apartments

Projekt Capital Art Apartments w Warszawie stanowi kolejną inwestycję w warszawskiej dzielnicy Wola, w pobliżu centrum miasta. W ramach rozplanowanej na trzy etapy inwestycji, powstanie w sumie 708 apartamentów oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe.

Pierwszy i drugi etap inwestycji zostały ukończone. Spółka sprzedała dotychczas wszystkie 219 lokali powstałych w pierwszym etapie oraz 290 z 300 apartamentów wybudowanych w drugim etapie. Budowę trzeciego etapu, obejmującego 189 apartamentów, rozpoczęto w IV kwartale 2012 r. Do 31 marca 2013 r., w przedsprzedaży nabywców znalazło 51 lokali.

Concept House

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

Prace budowlane rozpoczęto w II kwartale 2011 r. Na 31 marca 2013 r. w przedsprzedaży Spółka znalazła nabywców na 77 apartamentów.

ATLAS ESTATES LIMITED

Apartamenty przy Krasińskiego

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

Prace budowlane rozpoczęto w III kwartale 2011 r. Na 31 marca 2013 r. w przedsprzedaży Spółka znalazła nabywców na 181 apartamentów.

Pozostałe nieruchomości w Polsce

Grupa posiada również dwie nieruchomości inwestycyjne na terenie Polski.

Millennium Plaza to budynek o powierzchni 32 700 m² przeznaczony pod biura oraz działalność handlową i usługową, zlokalizowany w centrum Warszawy. W ostatnich latach poziom wykorzystania lokali w budynku wzrastał i według stanu na czerwiec 2012 r. wynosił 90%. Następnie gwałtownie spadł do 68% według stanu na marzec 2013 r. ze względu na utratę głównego najemcy. Przewiduje się, że poziom wykorzystania lokali będzie się stopniowo zwiększać i z czasem osiągnie notowane wcześniej wartości.

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

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

Węgry

Na Węgrzech Grupa posiada siedem nieruchomości wszystkie znajdują się w Budapeszcie. Pięć z nich stanowią aktywa generujące dochód. Jedna z nieruchomości budynek biurowy Moskwa została zaklasyfikowana jako aktywa przeznaczone do sprzedaży (zob. nota 14 w skróconym skonsolidowanym raporcie kwartalnym).

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 2011 r. PKB Węgier wzrósł o 1,7%, lecz w 2012 r. odnotowano spadek wskaźnika o 1,7%.

Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel Golden Tulip i dwa znaczne banki gruntów. W 2012 r. PKB Rumunii wzrósł o 0,7% (w 2011 r. gospodarka tego kraju urosła o 2,5%). Pomimo tak trudnych warunków prowadzenia działalności, poziom obłożenia w hotelu Golden Tulip nieznacznie wzrósł i w pierwszym kwartale 2013 r. wyniósł 49% (45% w pierwszym kwartale 2012 r.).

Bułgaria

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Ogólne informacje finansowe

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

Wycena portfela i metody wyceny

Do końca 2011 r. niezależna wycena całego portfela nieruchomości Spółki była przeprowadzana przez rzeczoznawcę zewnętrznego co pół roku. W 2012 r. Rada Dyrektorów podjęła decyzję, aby niezależna wycena całego portfela nieruchomości przeprowadzana była tylko raz w roku. Wycena na potrzeby sprawozdań półrocznych dokonywana jest częściowo przez zewnętrznych rzeczoznawców, a częściowo wewnętrznie przez Zarządzającego Nieruchomościami. Niezależną wycenę całego portfela nieruchomości na 31 grudnia 2012 r. wykonała firma Jones Lang LaSalle, działająca w charakterze niezależnego rzeczoznawcy.

Kredyty i wyceny

Według stanu na 31 marca 2013 r., udział Spółki w kredytach bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosił 199 mln EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 206 mln EUR; na 31 marca 2012 r.: 211 mln EUR). Poniżej przedstawiona jest analiza kredytów i wycen za okresy, za które wyceny zostały przeprowadzone (ostatnia wycena została przeprowadzona na 31 grudnia 2012 r.):

	31 marca 2013 r.			31 grudnia 2012 r.			31 marca 2012 r.		
	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV)	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV)	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV)
	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	110	135	81%	115	137	84%	116	146	79%
Hotele	60	94	64%	61	94	65%	62	96	65%
Nieruchomości deweloperskie w trakcie budowy	12	55	22%	13	55	24%	16	25	64%
Pozostałe nieruchomości deweloperskie	17	18	94%	17	18	94%	17	18	94%
Ogółem	199	302	66%	206	304	68%	211	285	74%

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

Według stanu na 31 marca 2013 r. wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla nieruchomości inwestycyjnych uległ poprawie w stosunku do stanu na 31 grudnia 2012 r. w następstwie spłaty kredytu bankowego w Bułgarii.

Na 31 grudnia 2012 r. wskaźnik LTV dla nieruchomości inwestycyjnych pogorszył się wobec stanu na 31 marca 2012 r. na skutek niższej wyceny Millennium Plaza (nieruchomości inwestycyjnej Grupy o największej wartości), będącej efektem spadku poziomu wykorzystania powierzchni na koniec roku (zob. str. 8).

Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla nieruchomości deweloperskich w trakcie budowy wzrósł w analizowanym okresie, głównie za sprawą wyższej wyceny inwestycji budowanych obecnie w Warszawie (Apartamenty przy Krasińskiego i Concept House).

ATLAS ESTATES LIMITED

Na 31 marca 2013 r. wskaźniki LTV dla hoteli i pozostałych nieruchomości deweloperskich kształtowały się, odpowiednio, na poziomie 64% i 94%, czyli nie zmieniły się istotnie w stosunku do stanu na 31 grudnia 2012 r. i 31 marca 2012 r.

Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wyniosła 73%. Wskaźniki dźwigni finansowej pozostały na poziomie zbliżonym do odnotowanego na 31 grudnia 2012 r. (72%).

Finansowanie dłużne

Aktualna sytuacja

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

1. kredyt na kwotę 61,4 mln EUR zabezpieczony na budynku Millennium Plaza w Warszawie, z terminem spłaty przypadającym w 2016 r.;
2. kredyt na kwotę 3,9 mln EUR zabezpieczony na Ligetvaros Centre w Budapeszcie, z terminem spłaty przypadającym w 2021 r.;
3. kredyt na kwotę 12,9 mln EUR zabezpieczony na nieruchomości gruntowej Voluntari w Bukareszcie, z terminem spłaty przypadającym w grudniu 2012 r.;
4. kredyt na kwotę 13,5 mln EUR zabezpieczony na nieruchomości gruntowej Solaris w Bukareszcie, z terminem spłaty przypadającym w grudniu 2012 r.

Kredyty zabezpieczone na nieruchomościach Voluntari i Solaris w łącznej wysokości 26,4 mln EUR z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2012 r. nie zostały spłacone, w wyniku czego pozostałe kredyty (Millenium i Solaris) w łącznej kwocie 65,3 mln EUR należało przenieść z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych na skutek naruszenia postanowień umowy o wspólnym zabezpieczeniu. Grupa rozpoczęła negocjacje z bankiem finansującym jeszcze w 2012 r., jednak podpisane przez bank warunki ogólne zmieniające umowę o wspólnym zabezpieczeniu przekazano Grupie dopiero 28 lutego 2013 r. Warunki ogólne odraczają termin spłaty kredytów do 31 grudnia 2015 r., jednak na dzień niniejszego raportu ostateczna umowa w tej sprawie nie została jeszcze zawarta.

W śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 r. dodatkowo jeden kredyt, na łączną kwotę 13,9 mln EUR, został przeniesiony w skonsolidowanym bilansie z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych (do pozycji "Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie") ze względu na naruszenie zobowiązań umownych lub niezapłacenie w terminie kwot należnych z tytułu tego kredytu. Spółka prowadzi z bankiem finansującym rozmowy na temat restrukturyzacji tego kredytu.

Ponadto istnieją trzy kredyty, w kwocie 18,7 mln EUR, które zostały zaklasyfikowane jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie. Aktualnie prowadzone są negocjacje z bankami w sprawie warunków refinansowania kredytów dotyczących następujących nieruchomości:

- o Platinum Towers (5,4 mln EUR) i Kokoszki (9,9 mln EUR) Spółka podpisała aneksy do istniejących umów kredytu bankowego; aneksy wydłużają okres kredytowania do 28 lutego 2013 r. Trwają negocjacje dotyczące dalszego przedłużenia okresów kredytowania.

Omówienie wyników operacyjnych i podstawowych pozycji rachunku zysków i strat

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

ATLAS ESTATES LIMITED

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r. w mln EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2012 r. w mln EUR
Przychody	3,2	-	4,3	-	7,5	11,0
Koszty operacyjne	(1,6)	(0,3)	(3,0)	-	(4,9)	(7,6)
Zysk brutto ze sprzedaży	1,6	(0,3)	1,3	-	2,6	3,4
Koszty administracyjne	(0,4)	(0,1)	(0,7)	(0,6)	(1,8)	(1,8)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	1,2	(0,4)	0,6	(0,6)	0,8	1,6
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	50%	n.d.	30%	n.d.	35%	31%
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	38%	n.d.	14%	n.d.	11%	15%

Przychody

Łączne przychody za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 r. wyniosły 7,5 mln EUR, w porównaniu z 11,0 mln EUR za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2012 r. Głównymi źródłami przychodów Grupy są przychody związane z działalnością hotelarską, przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych budowanych przez Grupę oraz przychody z wynajmu nieruchomości. Z uwagi na fakt, że Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel nieruchomości, sezonowość czy też cykliczność osiąganego dochodu lub wyników jest również wysoce zdywersyfikowana.

Nieruchomości deweloperskie

	31 marca 2013 r. mln EUR	31 marca 2012 r. mln EUR	Zmiana ogółem 2013 r./2012 r. mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych mln EUR	Zmiana operacyjna 2013 r./2012 r. mln EUR
Przychody	-	2,7	(2,7)	0,1	(2,8)
Koszty operacyjne	(0,3)	(2,7)	2,4	(0,1)	2,5
Zysk brutto ze sprzedaży	(0,3)	-	(0,3)	-	(0,3)
Koszty administracyjne	(0,1)	(0,1)	-	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	(0,4)	(0,1)	(0,3)	-	(0,3)

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

Spadek zysku brutto ze sprzedaży odnotowany w okresie pierwszych trzech miesięcy 2013 r. w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego wynikał przede wszystkim z faktu, że w 2013 r. w ramach inwestycji *Platinum Towers* i *Capital Art Apartments* nie przekazano do użytkowania żadnych lokali. Zgodnie z informacją przedstawioną poniżej, na 31 marca 2013 r. w przedsprzedaży Grupa znalazła nabywców na 317 apartamentów. Sfinalizowanie umów przewidywane jest na koniec 2013 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Sprzedaż apartamentów w inwestycjach deweloperskich w Warszawie

	Capital Art Apartments etap 1	Capital Art Apartments etap 2	Capital Art Apartments etap 3	Platinum Towers	Concept House	Apartamenty przy Krasińskiego
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	189	396	160	303
Liczba apartamentów, które znalazły nabywców w przedsprzedaży	219	290	51	390	77	181
Sprzedaż zakończona w latach 2008–2011	216	250	-	383	-	-
Sprzedaż zakończona w 2012 r.	-	37	-	5	-	-
Sprzedaż zakończona w 2013 r.	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż zakończona łącznie	216	287	-	388	-	-
Predsprzedaż 2013 r.	3	3	51	2	77	181

Wynajem nieruchomości

	31 marca 2013 r. mln EUR	31 marca 2012 r. mln EUR	Zmiana ogółem 2013 r./2012 r. mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych mln EUR	Zmiana operacyjna 2013 r./2012 r. mln EUR
Przychody	3,2	3,4	(0,2)	-	(0,2)
Koszty operacyjne	(1,6)	(1,7)	0,1	-	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży	1,6	1,7	(0,1)	-	(0,1)
Koszty administracyjne	(0,4)	(0,2)	(0,2)	-	(0,2)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	1,2	1,5	(0,3)	-	(0,3)

W pierwszym kwartale 2013 r. marża brutto segmentu wynajmu nieruchomości była podobna do odnotowanej w analogicznym okresie 2012 r.

Działalność hotelarska

	31 marca 2013 r. mln EUR	31 marca 2012 r. mln EUR	Zmiana ogółem 2013 r./2012 r. mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych mln EUR	Zmiana operacyjna 2013 r./2012 r. mln EUR
Przychody	4,3	4,9	(0,6)	0,1	(0,7)
Koszty operacyjne	(3,0)	(3,2)	0,2	(0,1)	0,3
Zysk brutto ze sprzedaży	1,3	1,7	(0,4)	-	(0,4)
Koszty administracyjne	(0,7)	(0,8)	0,1	-	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	0,6	0,9	(0,3)	-	(0,3)

Pomimo wzrostu poziomu wykorzystania pokoi w hotelach Grupy w pierwszym kwartale 2013 r. w porównaniu z pierwszym kwartałem 2012 r. odnotowano pogorszenie wyników działalności hotelowej, głównie ze względu na spadek średniej stawki za pokój i dochodów z organizacji imprez.

ATLAS ESTATES LIMITED

Kursy walut obcych

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2013 r. Grupa wykazała straty z tytułu różnic kursowych w wysokości 3,6 mln EUR wobec zysku w kwocie 8,6 mln EUR za trzy miesiące zakończone 31 marca 2012 r. Z całkowitej kwoty strat z tytułu różnic kursowych w wysokości 3,6 mln EUR wykazanych w pierwszym kwartale 2013 r., kwota 2,7 mln EUR przypadła na niezrealizowane straty kursowe na denominowanych w euro kredytach bankowych zaciągniętych przez polskie spółki zależne. Straty z tytułu różnic kursowych wynikały z osłabienia złotego względem euro w pierwszym kwartale 2013 r.

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

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs na koniec okresu				
31 marca 2013 r.	4,1774	304,30	4,4154	1,95583
31 grudnia 2012 r.	4,0882	291,29	4,4287	1,95583
Zmiana w %	2,2%	4,5%	-0,3%	0%
31 marca 2012 r.	4,1616	295,60	4,3791	1,95583
Kurs średni				
I kwartał 2013 r.	4,1556	296,42	4,3915	1,95583
Rok 2012 r.	4,185	289,42	4,4895	1,95583
Zmiana w %	-0,7%	2,4%	-2,2%	0,0%
I kwartał 2012 r.	4,2339	296,97	4,3652	1,95583

Wartość aktywów netto

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

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

Wysokość wynagrodzenia podstawowego oraz wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Łączna kwota wynagrodzenia płatnego na rzecz AMC za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 r. wyniosła 0,4 mln EUR (0,5 mln EUR za pierwszy kwartał 2012 r.).

ATLAS ESTATES LIMITED

Bieżąca działalność

W okresie pierwszych trzech miesięcy 2013 r. Spółka kontynuowała działania zmierzające do zidentyfikowania sposobów generowania wartości dodanej poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód. Kontynuowano również realizację wartości inwestycji deweloperskich poprzez znajdowanie nabywców na apartamenty będące nadal w budowie (przedsprzedaż) oraz kończenie prac budowlanych w jeszcze nieukończonych inwestycjach.

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

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

Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz istotne czynniki ryzyka

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

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

Globalna sytuacja gospodarcza

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

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

Finansowanie i płynność

Kierownictwo zaobserwowało zmianę w podejściu kredytodawców do finansowania w krajach regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Zmiana ta uwidacznia się w ostrzejszych wymogach dotyczących zobowiązań umownych (na przykład obniżenie wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia), dążeniu do uzyskania wyższych marż bankowych, czy zwiększeniu poziomu wymaganej przedsprzedaży w ramach inwestycji deweloperskich. Negocjacje i zawieranie umów finansowania trwa obecnie dłużej niż miało to miejsce w przeszłości. Kierownictwo Spółki uważa, że problem pozyskiwania finansowania stanowi potencjalny czynnik ryzyka w bieżącej działalności Spółki, w związku z czym 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 i ryzyko stóp procentowych jest na bieżąco monitorowana. Zarządzanie ryzykiem kursowym odbywa się głównie na szczeblu lokalnym poprzez dopasowanie waluty, w której uzyskiwane są przychody oraz ponoszone koszty, a także walut odnośnych aktywów i pasywów.

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

Wnioski

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem ogromnej ilości cennej wiedzy oraz znajomości rynków lokalnych. Odnotowano postępy w zakresie sprzedaży apartamentów w ramach dwóch kluczowych projektów deweloperskich w Warszawie (*Apartamenty przy Krasińskiego* i *Concept House*), *Capital Art Apartments* (etap drugi) oraz *Platinum Towers*. W październiku 2012 r. Spółka rozpoczęła budowę i sprzedaż trzeciego etapu inwestycji *Capital Art Apartments*.

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

Ziv Zviel
Dyrektor Finansowy
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, posiadający obszerną infrastrukturę konferencyjną. Klub fitness i spa Holmes Place, kasyno oraz sklepy zajmują powierzchnię 4 500 m ² . Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Platinum Towers	396 apartamentów w zespole dwóch wież mieszkalnych. Ta inwestycja mieszkaniowa została ukończona w III kwartale 2009 r. i obejmuje dwie wieże mieszkalne oraz piazzę. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Platinum Towers biura	Nieruchomość gruntowa, której warunki zabudowy zezwalają na powstanie obiektu biurowego klasy A o 42 kondygnacjach.	100%
Galeria Platinum Towers	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 842 m ² oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
Capital Art Apartments	Inwestycja obejmująca 708 apartamentów, realizowana w trzech etapach. Etap I inwestycji ukończono w IV kwartale 2008 r. i sprzedano wszystkie apartamenty. Realizację Etapu II inwestycji, obejmującego budowę 300 apartamentów, ukończono w 2009 r. Dotychczas sprzedano 290 apartamentów. Prace budowlane etapu 3 rozpoczęto w IV kw. 2012 r. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Apartamenty przy Krasińskiego	Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę 303 mieszkań. Prace budowlane trwają. Lokalizacja: dzielnica mieszkaniowa Warszawy.	100%
Millennium Tower	Nowoczesny obiekt o powierzchni 32 700 m ² w biznesowym centrum Warszawy (6 100 m ² powierzchni handlowej i 26 600 m ² powierzchni biurowej).	100%
Concept House	Działka o powierzchni 3 100 m ² , w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę nieruchomości mieszkaniowych o powierzchni 11 000 m ² . Prace budowlane trwają. Lokalizacja: dzielnica Mokotów, w bliskim sąsiedztwie biznesowego centrum Warszawy.	50%
Projekt Sadowa	Budynek biurowy o powierzchni 6 550 m ² i poziomie wykorzystania lokali wynoszącym 100%, położony w niedużej odległości od centrum Gdańska.	100%
Projekt Kokoszki, Gdańsk	Działka o powierzchni 431 591 m ² usytuowana na obrzeżach Gdańska, posiadająca decyzję o warunkach zabudowy zezwalającą na budowę obiektów wielofunkcyjnych o powierzchni 125 000 m ² .	100%
Węgry		
Ikarus Business Park	Działka o powierzchni 283 000 m ² , na której wybudowano obiekty przeznaczone do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni 110 000 m ² . 70 000 m ² powierzchni jest aktualnie dostępne pod wynajem. Nieruchomość zlokalizowana w podmiejskiej dzielnicy XVI Budapesztu.	100%
Metropol Office Centre	Budynek biurowy o powierzchni 7 600 m ² , położony w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica XIII).	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Atrium Homes	Inwestycja realizowana w dwóch etapach, w ramach której powstanie 456 apartamentów o powierzchni 22 000 m ² . Uzyskano pozwolenie na budowę w odniesieniu do pierwszego etapu, który przewiduje powstanie 235 apartamentów. Inwestycja zlokalizowana w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica XIII).	100%
Ligetvaros Centre	6 300 m ² powierzchni biurowo-handlowej. Uzyskano pozwolenie na budowę dodatkowych 6 400 m ² powierzchni. Obiekt zlokalizowany w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica VII).	100%
Varosliget Centre	Działka o powierzchni 12 000 m ² , zlokalizowana w jednej z centralnych dzielnic Budapesztu (dzielnica VII). Uzyskano decyzję o warunkach zabudowy, zezwalającą na budowę obiektu wielofunkcyjnego o powierzchni brutto 31 000 m ² .	100%
Moszkva Square	600 m ² powierzchni biurowej i handlowej w dzielnicy Buda w Budapeszcie.	100%
Rumunia		
Voluntari	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 86 861 m ² , obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera.	100%
Projekt Solaris	Działka o powierzchni 32 000 m ² , przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel Golden Tulip	Czterogwiazdkowy hotel z 83 pokojami, położony w centrum Bukaresztu.	100%
Bułgaria		
Atlas House	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii. 3 472 m ² powierzchni pod wynajem.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	7 497	11 022	3
Koszty operacyjne	(4 867)	(7 597)	4.1
Zysk brutto ze sprzedaży	2 630	3 425	
<i>Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami</i>	<i>(412)</i>	<i>(485)</i>	
<i>Koszty administracyjne centralne</i>	<i>(108)</i>	<i>(145)</i>	
<i>Koszty związane z nieruchomościami</i>	<i>(1 301)</i>	<i>(1 130)</i>	
Koszty administracyjne	(1 821)	(1 760)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne	523	162	
Pozostałe koszty operacyjne	(82)	(265)	
Zysk z działalności operacyjnej	1 250	1 562	
Przychody finansowe	2 531	163	
Koszty finansowe	(1 397)	(2 189)	
Pozostałe (straty)/ zyski różnice kursowe	(3 574)	8 614	
(Strata)/ Zysk brutto	(1 190)	8 150	
Obciążenie podatkowe	(372)	(1 887)	5
(Strata)/ Zysk za okres	(1 562)	6 263	
Przypisana:			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(1 562)	6 274	
Udziały niekontrolujące		(11)	
	(1 562)	6 263	
(Strata podstawowa)/ Zysk podstawowy na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(3,3)	13,4	7
(Strata rozwodniona)/ Zysk rozwodniony na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(3,3)	13,4	7

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zawarte na str. 24 do 42 stanowią część niniejszej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

	31 marca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 marca 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
(STRATA)/ ZYSK ZA OKRES	(1 562)	6 263
Inne całkowite dochody:		
Korekty kursowe	(2 129)	5 432
Podatek odroczony z tytułu korekt kursowych	210	(418)
Inne całkowite dochody za okres (bez podatku)	(1 919)	5 014
CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM ZA OKRES	(3 481)	11 277
Całkowite dochody ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(3 481)	11 288
Udziały niekontrolujące	-	(11)
	(3 481)	11 277

Noty zawarte na str. 24 do 42 stanowią część niniejszej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANY BILANS

Na 31 marca 2013 r.

	31 marca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. (dane badane) w tys. EUR	31 marca 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Nota
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne i prawne	248	280	309	
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego - rozliczenia międzyokresowe czynne	11 766	12 059	11 953	
Rzeczowe aktywa trwałe	83 330	85 547	90 442	8
Nieruchomości inwestycyjne	130 770	133 845	150 693	9
Pozostałe należności z tytułu pożyczek	3 331	3 318	3 256	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 121	4 231	5 348	
	233 566	239 280	262 001	
Aktywa obrotowe				
Zapasy	67 042	66 479	58 221	10
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	4 947	4 185	4 853	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11 022	14 513	13 629	11
	83 011	85 177	76 703	
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	670	700	2 002	14
	83 681	85 877	78 705	
AKTYWA OGÓŁEM	317 247	325 157	340 706	
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(32 328)	(30 628)	(13 801)	
Kredyty bankowe	(130 522)	(132 497)	(73 215)	13
Pochodne instrumenty finansowe	(405)	(420)	(339)	
	(163 255)	(163 545)	(87 355)	
Zobowiązania długoterminowe				
Pozostałe zobowiązania	(7 621)	(6 826)	(10 187)	
Kredyty bankowe	(68 676)	(73 451)	(137 719)	13
Pochodne instrumenty finansowe	(1 207)	(1 364)	(1 357)	
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(6 255)	(6 257)	(15 381)	
	(83 759)	(87 898)	(164 644)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(247 014)	(251 443)	(251 999)	
AKTYWA NETTO	70 233	73 714	88 707	

Noty zawarte na str. 24 do 42 stanowią część niniejszej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANY BILANS

31 marca 2013 r.

	31 marca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. (dane badane) w tys. EUR	31 marca 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268
Kapitał z aktualizacji wyceny	15 017	15 017	9 809
Inny kapitał rezerwowy podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	(8 728)	(6 809)	(8 758)
Niepokryta strata	(137 141)	(135 579)	(114 015)
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	70 233	73 714	88 121
Udziały niekontrolujące	-	-	586
KAPITAŁ WŁASNY OGÓLEM	70 233	73 714	88 707
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	€ 1,5	€ 1,6	€ 1,9

Noty zawarte na str. 24 do 42 stanowią część niniejszej skonsolidowanej informacji finansowej. Skrócona skonsolidowana informacja finansowa przedstawiona na str. 18 do 42 została zatwierdzona przez Radę Dyrektorów 14 maja 2013 r. i podpisana w jej imieniu przez:

Andrew Fox
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Mark Chasey
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

14 maja 2013 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r. (dane niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR	Udziały niekontrolujące w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
Na 1 stycznia 2013 r.	6 268	203 025	(135 579)	73 714	-	73 714
Strata za okres	-	-	(1 562)	(1 562)	-	(1 562)
Pozostałe całkowite dochody ogółem za okres	-	(1 919)	-	(1 919)	-	(1 919)
31 marca 2013 r.	6 268	201 106	(137 141)	70 233	-	70 233

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

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2012 r. (dane niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR	Udziały niekontrolujące w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
Na 1 stycznia 2012 r.	6 268	190 854	(120 289)	76 833	597	77 430
Zysk za okres	-	-	6 274	6 274	(11)	6 263
Pozostałe całkowite dochody ogółem za okres	-	5 014	-	5 014	-	5 014
31 marca 2012 r.	6 268	195 868	(114 015)	88 121	586	88 707

Noty zawarte na str. 24 do 42 stanowią część niniejszej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

	Nota	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Wpływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	12	2 551	2 745
Podatek zapłacony		-	-
Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej		2 551	2 745
Działalność inwestycyjna			
Odsetki otrzymane		39	55
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(102)	(66)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(82)	(21)
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych		-	(9)
Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(145)	(41)
Działalność finansowa			
Odsetki zapłacone		(1 354)	(2 152)
Zaciągnięcie nowych kredytów bankowych		3 503	3 537
Splata kredytów bankowych		(7 612)	(1 860)
Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej		(5 463)	(475)
(Zmniejszenie)/ zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w okresie		(3 057)	2 229
Wpływ różnic kursowych		(434)	470
(Zmniejszenie)/ zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w okresie		(3 491)	2 699
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		14 513	10 930
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		11 022	13 629
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	11	11 022	13 629
Aktywa pieniężne zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-
		11 022	13 629

Noty zawarte na str. 24 do 42 stanowią część niniejszej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Jak wskazano powyżej w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami, otoczenie gospodarcze nadal stawia szereg wyzwań przed Grupą i jej kierownictwem. W rezultacie za trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r. Grupa odnotowała stratę w wysokości 1,6 mln EUR (w porównaniu z zyskiem w kwocie 6,3 mln EUR za trzy miesiące zakończone 31 marca 2012 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.

Według stanu na 31 marca 2013 r. wartość rynkowa aktywów Grupy w postaci gruntów i budynków wynosiła 304,2 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 199,2 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią oddzielne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, w wypadku ich przejęcia przez bank w wyniku naruszenia warunków umowy kredytowej pozwolą na uregulowanie istniejącego zadłużenia i nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Dokonując oceny podstaw do zastosowania zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu skróconej śródrocznej skonsolidowanej informacji finansowej za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 r., Rada Dyrektorów uwzględniła stan prowadzonych obecnie negocjacji dotyczących umów kredytowych. Spółka nadal dostarczała środki na obsługę odsetek i spłatę kwot głównych kredytów w imieniu swoich jednostek zależnych.

Rada Dyrektorów jest jednak świadoma utrzymującej się niekorzystnej sytuacji spółki w zakresie płynności. Do chwili obecnej Spółce udawało się właściwie i starannie zarządzać swoją sytuacją pieniężną i bez względu na różnego rodzaju presje sytuacja ta nie ulegnie zmianie. W istniejącej sytuacji będzie to jednak wymagało od spółki sięgania do różnych źródeł płynności dostępnych w ramach posiadanej portfelu aktywów, a także ostrożności w prowadzeniu bieżącej działalności oraz w stosunkach z kredytodawcami.

Prognozy i przewidywania Grupy zostały sporządzone z uwzględnieniem obecnej sytuacji gospodarczej oraz związanych z nią wyzwań, a także określonych powyżej czynników łagodzących. Prognozy uwzględniają racjonalnie możliwe zmiany wyników handlowych, potencjalną sprzedaż nieruchomości oraz przyszłe finansowanie działalności Grupy. Zakładają one, że Grupa będzie dysponować zasobami wystarczającymi na finansowanie bieżącej działalności.

Mimo, że wspomniane prognozy przepływów finansowych są zawsze obarczone ryzykiem błędu, Rada Dyrektorów ma podstawy sądzić, że Spółka i Grupa posiadają odpowiednie zasoby do kontynuowania działalności operacyjnej w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 r. została ponownie sporządzona przy założeniu kontynuacji działalności.

2. Zasady rachunkowości

Zastosowane zasady rachunkowości i metody wyceny są zgodne z zasadami i metodami przyjętymi przy sporządzeniu rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2012 r., opisanymi w tym sprawozdaniu, a także z zasadami i metodami, które zgodnie z oczekiwaniami mają zostać zastosowane przy sporządzeniu sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2013 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

3. Informacje dotyczące segmentów

Dla celów zarządczych, działalność Grupy podzielona jest obecnie na trzy segmenty: posiadanie i zarządzanie nieruchomościami inwestycyjnymi, budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych oraz posiadanie i prowadzenie obiektów hotelowych. Ten sam podział jest stosowany przez Grupę w sprawozdawczości dotyczącej segmentów działalności. Poniżej przedstawione są informacje o segmentach działalności:

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2013 r. w tys. EUR
Przychody	3 171	52	4 274	-	7 497
Koszty operacyjne	(1 599)	(325)	(2 943)	-	(4 867)
Zysk brutto ze sprzedaży	1 572	(273)	1 331	-	2 630
Koszty administracyjne	(345)	(170)	(724)	(582)	(1 821)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	1 227	(443)	607	(582)	809
Pozostałe przychody operacyjne	5	440	73	5	523
Pozostałe koszty operacyjne	(44)	(25)	(7)	(6)	(82)
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	1 188	(28)	673	(583)	1 250
Przychody finansowe	2 491	24	7	9	2 531
Koszty finansowe	(982)	(86)	(324)	(5)	(1 397)
Pozostałe zyski i (straty) różnice kursowe	(2 028)	(324)	(1 114)	(108)	(3 574)
Wynik brutto segmentu	(1 708)	(414)	(758)	1 690	(1 190)
Obciążenie podatkowe					(372)
Strata za okres wykazana w rachunku zysków i strat					(1 562)
Przypisana udziałom niekontrolującym					-
Strata netto przypisana akcjonariuszom Jednostki Dominującej					(1 562)

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2013 r. w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	140 539	77 495	95 130	-	313 164
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	4 083	4 083
Aktywa ogółem	140 539	77 495	95 130	4 083	317 247
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(122 200)	(55 745)	(64 123)	-	(242 068)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(4 946)	(4 946)
Zobowiązania ogółem	(122 200)	(55 745)	(64 123)	(4 946)	(247 014)

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2013 r. w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	105	66	12	1	184
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12	39	627	3	681
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	1	-	12	13	26

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2012 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2012 r. w tys. EUR
Przychody	3 435	2 716	4 871	-	11 022
Koszty operacyjne	(1 675)	(2 760)	(3 162)	-	(7 597)
Zysk brutto ze sprzedaży	1 760	(44)	1 709	-	3 425
Koszty administracyjne	(211)	(73)	(799)	(677)	(1 760)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	1 549	(117)	910	(677)	1 665
Pozostałe przychody operacyjne	30	12	114	6	162
Pozostałe koszty operacyjne	(33)	(222)	(10)	-	(265)
Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej	1 546	(327)	1 014	(671)	1 562
Przychody finansowe	107	50	5	1	163
Koszty finansowe	(1 285)	(365)	(538)	(1)	(2 189)
Pozostałe zyski i (straty) różnice kursowe	4 661	594	3 272	87	8 614
Wynik brutto segmentu	5 029	(48)	3 753	(584)	8 150
Podatek dochodowy					(1 887)
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat					6 263
Przypisany udziałom niekontrolującym					11
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					6 274

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2012 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2012 r. w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	159 885	68 609	108 053	-	336 547
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	4 159	4 159
Aktywa ogółem	159 885	68 609	108 053	4 159	340 706
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(128 528)	(46 955)	(74 978)	-	(250 461)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(1 538)	(1 538)
Zobowiązania ogółem	(128 528)	(46 955)	(74 978)	(1 538)	(251 999)

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2012 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż mieszkań w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	2012 r. w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	24	5	(98)	10	(59)
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	8	39	648	3	698
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	-	12	-	12

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

Koszty nieprzypisane obejmują wydatki korporacyjne. Aktywa segmentu obejmują nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne, zapasy, należności oraz operacyjne środki pieniężne.

Na zobowiązania segmentu składają się zobowiązania operacyjne i zobowiązania finansowe.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

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

Zobowiązania nieprzypisane obejmują bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów oraz rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w Spółce i wybranych spółkach będących podmiotami dominującymi zależnych grup kapitałowych (sub-holding companies) na dzień bilansowy. Zobowiązania nieprzypisane obejmują także kredyty i pożyczki, ponieważ kredyty i pożyczki nie należą do działalności operacyjnej.

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

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

4. Analiza kosztów

4.1 Koszty operacyjne

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkalnych	63	2 412
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	2 747	2 944
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	324	380
Koszty osobowe	1 251	1 268
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	257	375
Amortyzacja	225	218
Koszty operacyjne	4 867	7 597

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

4.2 Koszty administracyjne

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	49	58
Koszty wynagrodzeń motywacyjnych i za zarządzanie	412	485
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	257	181
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	230	212
Koszty osobowe	272	282
Amortyzacja	482	494
Inne koszty administracyjne	119	48
Koszty administracyjne	1 821	1 760

5. Obciążenie podatkowe

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Działalność kontynuowana		
Bieżący podatek dochodowy	(25)	4
Podatek odroczony	(347)	(1 891)
Korzyść podatkowa za okres	(372)	(1 887)

Dla poszczególnych spółek oszacowano efektywną stawkę podatkową za pełny rok obrotowy, którą następnie zastosowano w odniesieniu do wyników za okres trzech miesięcy.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

6. Dywidendy

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2013 r. nie została ogłoszona wypłata dywidendy, ani też dywidenda nie była wypłacana (w 2012 r. również nie wypłacano dywidendy).

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 okresie.

Na potrzeby obliczenia rozwodnionego zysku rozwodnionej straty 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.

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

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r. (dane niebadane) Działalność kontynuowana	Strata w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowa strata na akcję Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(1 562)	46 852 014	(3,3)
Efekt papierów wartościowych mogących powodować rozwodnienie Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniona strata na akcję Skorygowana strata	(1 562)	46 852 014	(3,3)
Trzy miesiące zakończone 31 marca 2012 r. (dane niebadane) Działalność kontynuowana	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	6 274	46 852 014	13,4
Efekt papierów wartościowych mogących powodować rozwodnienie Warranty akcyjne	-	-	-
Rozwodniony zysk na akcję Zysk skorygowany	6 274	46 852 014	13,4

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

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

8. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na 1 stycznia 2012 r.	80 635	10 115	96	90 846
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	24	567	18	609
Korekty kursowe	5 603	744	6	6 353
Zbycie	-	(110)	(25)	(135)
Aktualizacja wyceny	(4 722)	-	-	(4 722)
31 grudnia 2012 r.	81 540	11 316	95	92 951
Zwiększenia wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia	-	84	-	84
Korekty kursowe	(1 520)	(232)	(1)	(1 753)
31 marca 2013 r.	80 020	11 168	94	91 282
Umorzenie				
Na 1 stycznia 2012 r.	(674)	(3 727)	(62)	(4 463)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 948)	(752)	(12)	(2 712)
Korekty kursowe	-	(282)	(4)	(286)
Zbycie	-	42	15	57
31 grudnia 2012 r.	(2 622)	(4 719)	(63)	(7 404)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(454)	(188)	(2)	(644)
Korekty kursowe	-	95	1	96
31 marca 2013 r.	(3 076)	(4 812)	(64)	(7 952)
Wartość księgowa netto na 31 marca 2013 r.	76 944	6 356	30	83 330
Wartość księgowa netto na 31 grudnia 2012 r.	78 918	6 597	32	85 547

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na 1 stycznia 2012 r.	80 635	10 115	96	90 846
Zwiększenia wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia	10	11	-	21
Korekty kursowe	4 373	570	5	4 948
31 marca 2012 r.	85 018	10 696	101	95 815
Umorzenie				
Na 1 stycznia 2012 r.	(674)	(3 727)	(62)	(4 463)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(461)	(199)	(4)	(664)
Korekty kursowe	(37)	(206)	(3)	(246)
31 marca 2012 r.	(1 172)	(4 132)	(69)	(5 373)
Wartość księgowa netto na 31 marca 2012 r.	83 846	6 564	32	90 442

Budynki zostały wycenione wg stanu na 31 grudnia 2012 r. przez uprawnionych rzeczoznawców nieruchomości pracujących dla firmy Jones Lang LaSalle, Chartered Surveyors, pełniącej funkcję zewnętrznego rzeczoznawcy. Wszystkie takie osoby posiadają uprawnienia biegłych rzeczoznawców (ang. Chartered Surveyors) i są członkami Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS). Wycenę przeprowadzono według Wartości Rynkowej nieruchomości, zgodnie ze Standardami Wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS Appraisal and Valuation Standards). W odniesieniu do wszystkich nieruchomości podstawą wyceny były bieżące ceny na aktywnym rynku.

Grupa posiada ustanowione zastawy na rzeczowych aktywach trwałych o wartości 80,7 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 82,9 mln EUR; 31 marca 2012 r.: 87,9 mln EUR) tytułem zabezpieczenia pewnych kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym. Wspomniane nieruchomości stanowią zabezpieczenie kredytów i pożyczek w kwocie 60,1 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 60,6 mln EUR; 31 marca 2012 r.: 62,1 mln EUR) (Nota 13).

9. Nieruchomości inwestycyjne

	31 marca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. (dane badane) w tys. EUR	31 marca 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	134 545	144 836	144 836
Zbycie	-	(1 234)	-
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	102	574	66
Różnice kursowe	(3 207)	9 908	7 793
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego	-	(2)	-
Zmniejszenie wartości godziwej	-	(19 537)	-
Na koniec okresu	131 440	134 545	152 695
Pomniejszenie o aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (Nota 14)	(670)	(700)	(2 002)
	130 770	133 845	150 693

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy na 31 grudnia 2012 r. została określona na podstawie wyceny przeprowadzonej na ten dzień przez firmę Jones Lang LaSalle. Wycena, przeprowadzona zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Wyceny (International Valuation Standards), została ustalona na podstawie danych rynkowych dotyczących cen transakcyjnych uzyskanych za podobne nieruchomości. Na 31 marca 2013 r. nie dokonano wyceny.

Grupa posiada ustanowione zastawy na nieruchomościach inwestycyjnych o wartości 125,8 mln EUR (31 grudnia 2012 r.: 128,6 mln EUR; 31 marca 2012 r.: 137,1 mln EUR) tytułem zabezpieczenia pewnych kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

10. Zapasy

	31 marca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. (dane badane) w tys. EUR	31 marca 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Grunty pod inwestycje	32 438	32 799	32 225
Aktywa w budowie	26 399	25 268	12 072
Zakończone inwestycje	6 975	7 167	12 703
Zapasy hotele	1 230	1 245	1 221
Zapasy ogółem	67 042	66 479	58 221

Do kosztów działalności operacyjnej w rachunku zysków i strat za okres sprawozdawczy przeniesiono z zapasów kwotę 0,6 tys. EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 7,8 mln EUR; na 31 marca 2012 r.: 2,4 mln EUR). Tytułem odpisu wartości zapasów, w rachunku zysków i strat za okres sprawozdawczy ujęto kwotę 0,2 mln EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 0,1 mln EUR; na 31 marca 2012 r.: 0,2 mln EUR). Wartość zapasów wycenianych według wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia wyniosła 23,1 mln EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 21,4 mln EUR; na 31 marca 2012 r.: 25,4 mln EUR)

Zapasy te stanowią zabezpieczenie kredytów i pożyczek bankowych w kwocie 56,5 mln EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 55,6 mln EUR; na 31 marca 2012 r.: 47,9 mln EUR) (Nota 13).

11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 marca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. (dane badane) w tys. EUR	31 marca 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10 212	13 348	9 097
Lokaty bankowe krótkoterminowe	810	1 165	4 532
Ogółem	11 022	14 513	13 629

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 9,5 mln EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 12,7 mln EUR; na 31 marca 2012 r.: 12,2 mln EUR), dotyczące kaucji zabezpieczających oraz depozytów klientów.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

12. Środki pieniężne z działalności operacyjnej

	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 31 marca 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
(Strata)/ Zysk za okres	(1 562)	6 263
Korekty:		
Różnice kursowe	3 787	(9 101)
Koszty finansowe	1 397	2 006
Przychody finansowe	(147)	(78)
Obciążenie podatkowe	372	1 887
Odpis nieściągalnych należności	108	111
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	644	664
Odpisy amortyzacyjne amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	63	48
Rezerwa na zapasy	201	201
Umorzenie kredytu bankowego	(2 376)	
	2 487	2 001
Zmiana stanu kapitału obrotowego		
Zwiększenie stanu zapasów	(591)	(2 834)
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(869)	(659)
Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	2 360	1 934
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego	(836)	2 303
	64	744
Wpływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	2 551	2 745

13. Kredyty bankowe

	31 marca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. (dane badane) w tys. EUR	31 marca 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Krótkoterminowe			
<i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie</i>			
Zabezpieczone	(130 522)	(132 497)	(73 215)
Długoterminowe			
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>			
Zabezpieczone	(3 057)	(6 592)	(2 958)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>			
Zabezpieczone	(61 525)	(58 285)	(125 794)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>			
Zabezpieczone	(4 094)	(8 574)	(8 967)
	(68 676)	(73 451)	(137 719)
Ogółem	(199 198)	(205 948)	(210 934)

Kredyty bankowe są zabezpieczone różnymi nieruchomościami Grupy.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

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

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

	Euro	Złoty	Pozostałe waluty	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym na 31 marca 2013 r.	182 316	16 882	-	199 198
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym na 31 grudnia 2012 r.	188 091	17 857	-	205 948
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym na 31 marca 2012 r.	193 597	17 337	-	210 934

Aktualna sytuacja

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

1. kredyt na kwotę 61,4 mln EUR zabezpieczony na budynku Millennium Plaza w Warszawie, z terminem spłaty przypadającym w 2016 r.;
2. kredyt na kwotę 3,9 mln EUR zabezpieczony na Ligetvaros Centre w Budapeszcie, z terminem spłaty przypadającym w 2021 r.;
3. kredyt na kwotę 12,9 mln EUR zabezpieczony na nieruchomości gruntowej Voluntari w Bukareszcie, z terminem spłaty przypadającym w grudniu 2012 r.;
4. kredyt na kwotę 13,5 mln EUR zabezpieczony na nieruchomości gruntowej Solaris w Bukareszcie, z terminem spłaty przypadającym w grudniu 2012 r.

Kredyty zabezpieczone na nieruchomościach Voluntari i Solaris w łącznej wysokości 26,4 mln EUR z terminem spłaty przypadającym 31 grudnia 2012 r. nie zostały spłacone, w wyniku czego pozostałe kredyty (Millenium i Solaris) w łącznej kwocie 65,3 mln EUR należało przenieść z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych na skutek naruszenia postanowień umowy o wspólnym zabezpieczeniu. Grupa rozpoczęła negocjacje z bankiem finansującym jeszcze w 2012 r., jednak podpisane przez bank warunki ogólne zmieniające umowę o wspólnym zabezpieczeniu przekazano Grupie dopiero 28 lutego 2013 r. Warunki ogólne odraczają termin spłaty kredytów do 31 grudnia 2015 r., jednak na dzień niniejszego raportu ostateczna umowa w tej sprawie nie została jeszcze zawarta.

W śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2013 r. dodatkowo jeden kredyt, na łączną kwotę 13,9 mln EUR, został przeniesiony w skonsolidowanym bilansie z zobowiązań długoterminowych do zobowiązań krótkoterminowych (do pozycji "Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie") ze względu na naruszenie zobowiązań umownych lub niezapłacenie w terminie kwot należnych z tytułu tego kredytu. Spółka prowadzi z bankiem finansującym rozmowy na temat restrukturyzacji tego kredytu.

Ponadto istnieją trzy kredyty, w kwocie 18,7 mln EUR, które zostały zaklasyfikowane jako kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie. Aktualnie prowadzone są negocjacje z bankami w sprawie warunków refinansowania kredytów dotyczących następujących nieruchomości:

- o Platinum Towers (5,4 mln EUR) i Kokoszki (9,9 mln EUR) Spółka podpisała aneksy do istniejących umów kredytu bankowego; aneksy wydłużają okres kredytowania do 28 lutego 2013 r. Trwają negocjacje dotyczące dalszego przedłużenia okresów kredytowania.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

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

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

Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

Aktywa:	31 marca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. (dane badane) w tys. EUR	31 marca 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Nieruchomości inwestycyjne	670	700	2 002
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	670	700	2 002

15. Transakcje z podmiotami powiązanymi

(a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	31 marca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 marca 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	6	6

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała firmę AMC. Za świadczone usługi AMC otrzymała wynagrodzenie za zarządzanie w kwocie 0,4 mln EUR (za trzy miesiące zakończone 31 marca 2012 r.: 0,5 mln). Zgodnie z umową AMC przysługuje wynagrodzenie za wyniki ustalone stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w okresie 12 miesięcy do 31 grudnia 2013 r. Za trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r. nie zostało naliczone wynagrodzenie za wyniki (za trzy miesiące zakończone 31 marca 2012 r.: 0 EUR).

Na 31 marca 2013 r., z ogólnej kwoty krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań spółce należne było 0,8 mln EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 1,1 mln EUR; na 31 marca 2012 r.: 1,4 mln EUR).

- (b) Zgodnie z umową pożyczki zawartą 18 maja 2007 r., spółka EdR Real Estate (Eastern Europe) Finance S.a.r.l, będąca jednocześnie udziałowcem Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o., udzieliła pożyczki na kwotę 3,9 mln EUR spółce Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o. na pokrycie bieżących kosztów inwestycyjnych i operacyjnych. Termin spłaty mija 31 grudnia 2020 r., a oprocentowanie jest zmienne i równa się stopie EURIBOR powiększonej o marżę pożyczkodawcy. W 2013 r. pożyczkodawca naliczył tytułem odsetek kwotę 20 tys. EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 103 tys. EUR; na 31 marca 2012 r.: 32 tys. EUR). Na 31 marca 2013 r. wykorzystana przez Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o. kwota pożyczki powiększona o odsetki wynosiła 4,6 mln EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 4,6 mln EUR; na 31 marca 2012 r.: 4,5 mln EUR).
- (c) Shasha Transport Ltd, będąca jednocześnie udziałowcem Atlas and Shasha Zrt (dawniej: Atlas Estates Kaduri Shasha Zrt), udzieliła pożyczek spółce Atlas and Shasha Zrt z przeznaczeniem na pokrycie bieżących kosztów inwestycyjnych i operacyjnych. Termin spłaty pożyczki nie został ustalony. Pożyczka jest oprocentowana według zmiennej stopy procentowej równej sumie stopy EURIBOR i marży pożyczkodawcy. W 2013 r. pożyczkodawca naliczył tytułem odsetek kwotę 10 tys. EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 50 tys. EUR; na 31 marca 2012 r.: 15 tys. EUR). Na 31 marca 2013 r. wykorzystana przez Atlas and Shasha Zrt kwota pożyczek powiększona o odsetki wynosiła 2,0 mln EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 2,0 mln EUR; na 31 marca 2012 r.: 1,9 mln EUR).
- (d) 22 listopada 2012 r. Grupa nabyła 24% udziałów z prawem głosu w Zielono Sp. z o.o., zwiększając swoje zaangażowanie w spółce do 100%. Na 31 marca 2013 r. cena nabycia udziałów płatna na rzecz byłego wspólnika mniejszościowego (Coralcliff Limited) wynosiła 2 914 tys. EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 2,9 mln EUR, na 31 marca 2012 r.: 0).

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

16. Zdarzenia po dniu bilansowym

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

17. Pozostałe informacje

17.1 Postępowania sądowe

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

Atlas Estates Limited i Atlas Estates Investment B.V.

Spółka Atlas Estates Limited („AEL”) została poinformowana, że 9 marca 2011 r. spółki Stronginfo Consultants Ltd i Columbia Enterprises Ltd („Powodowie”) złożyły do sądu arbitrażowego pozew przeciwko Atlas Estates Investment B.V. z siedzibą w Amsterdamie, spółce zależnej AEL, jako dłużnikowi głównemu, oraz przeciwko AEL jako poręczycielowi („Pozwani”), domagając się by sąd arbitrażowy nakazał Pozwanym dostarczenie pełnego i dokładnego rozliczenia stanowiącego podstawę ustalenia dodatkowej ceny zbycia udziałów (Completion Consideration), określonej w umowie z 8 maja 2006 r. dotyczącej przeniesienia udziałów przez Powodów na rzecz Atlas Estates Investment B.V., oraz wnosząc o zapłatę dodatkowej ceny zbycia udziałów, która ze względu na brak jakichkolwiek rozliczeń na chwilę składania żądania została przez Powodów oszacowana na łączną kwotę 55 420 000 PLN.

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

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

17.3 Prognozy finansowe

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

17.4 Znaczne pakiety akcji

Zgodnie z wiedzą Rady Dyrektorów, na 2 maja 2013 r. następujące podmioty posiadały, bezpośrednio lub pośrednio, co najmniej 3% akcji zwykłych w kapitale zakładowym Spółki. Wszystkie akcje dają takie same prawa głosu.

Tabela 1 Znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Udział procentowy w wyemitowanym kapitale
HSBC Client Holdings Nominee (UK) Limited <636167>	34 994 624	74,69
Forest Nominees Limited <GC1>	6 536 925	13,95
Euroclear Nominees Limited <EOCO1>	4 975 646	10,62
Ogółem	46 507 195	99,26

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

17.5 Akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2013 r. nie nastąpiły żadne zmiany w stanie posiadania akcji Spółki przez członków Rady Dyrektorów. W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2013 r. żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki, ani żadnej z jej jednostek zależnych.

17.6 Pozostałe prawa do akcji

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2013 r. nie nastąpiły żadne zmiany odnośnie liczby warrantów wyemitowanych z przeznaczeniem dla osób zarządzających i/lub nadzorujących.

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

18. Główne spółki zależne oraz spółki joint venture

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

W okresie zakończonym 31 marca 2013 r. Grupa nie nabyła żadnych nowych jednostek zależnych, ani nie dokonano inwestycji w żadne nowe spółki joint venture.

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej/ spółki joint venture	Stan	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Holandia	Atlas Estates Cooperatief U.A.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Estates Investment B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Trilby B.V.	Spółka holdingowa	100%
Guernsey	Atlas Finance (Guernsey) Limited	Spółka holdingowa	100%
Curacao	Atlas Estates Antilles B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Darenisto Limited	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Kalipi Holdings Limited	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Fernwood Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	Platinum Towers AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Zielono AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Properpol Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Sadowa) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Capital Art Apartments AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.	Spółka deweloperska	100%
Polska	HGC Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas FIZ AN	Spółka holdingowa	100%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Cap East Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Felikon Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Ligetváros Kft	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Városliget Center Kft	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas Estates (Moszkva) Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas and Shasha Zrt	Spółka deweloperska	50%
Rumunia	World Real Estate SRL	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	Atlas Solaris SRL	Spółka deweloperska	100%
Rumunia	D.N.B. Victoria Towers SRL	Działalność hotelarska	100%
Bulgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

19. ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

	31 marca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 marca 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
Przychody	-	-
Koszty operacyjne	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży	-	-
Koszty administracyjne	(223)	(304)
Pozostałe przychody operacyjne	2,376	287
Pozostałe koszty operacyjne	(2,181)	-
Strata z działalności operacyjnej	(28)	(17)
Przychody finansowe	28	58
Koszty finansowe	(3)	(4)
Pozostałe zyski różnice kursowe		2
(Strata)/ Zysk brutto	(3)	39
Obciążenie podatkowe	-	-
(Strata)/ Zysk za okres	(3)	39
Całkowite dochody ogółem za okres	(3)	39

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

19. ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWY BILANS

na 31 marca 2013 r.

	31 marca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR	31 marca 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych	105 589	103 056	97 421
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	-	-	-
	105 589	103 056	97 421
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	21	10	36
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12	308	99
	33	318	135
AKTYWA OGÓŁEM	105,622	103 374	97 556
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	(3 086)	(518)	(509)
	(3 086)	(518)	(509)
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(404)	(721)	(1 098)
	(404)	(721)	(1 098)
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(3 490)	(1 239)	(1 607)
AKTYWA NETTO	102 132	102 135	95 949
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268
Inny kapitał rezerwowy podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817
Niepokryta strata	(98 953)	(98 950)	(105 136)
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	102 132	102 135	95 949

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

19. ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

31 marca 2013 r.

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r. (dane niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na 1 stycznia 2013 r.	6 268	194 817	(98 950)	102 135
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	(3)	(3)
31 marca 2013 r.	6 268	194 817	(98 953)	102 132

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

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2012 r. (dane niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na 1 stycznia 2012 r.	6 268	194 817	(105 175)	95 910
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	39	39
31 marca 2012 r.	6 268	194 817	(105 136)	95 949

ATLAS ESTATES LIMITED

WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

19. ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWY RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2013 r.

	Rok zakończony 31 marca 2013 r. (dane niebadane) w tys. EUR	Rok zakończony 31 marca 2012 r. (dane niebadane) w tys. EUR
(Strata)/ Zysk za okres	(3)	39
Korekty:		
Różnice kursowe	-	(2)
Koszty finansowe	3	3
Przychody finansowe	(28)	(58)
Zysk z przeniesienia należności z tytułu pożyczek	(2 376)	-
Odwrócenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji	(2 533)	(184)
Utworzenie/(Odwrócenie) odpisu na należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	4 714	(103)
	(223)	(305)
Zmiana stanu kapitału obrotowego		
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(11)	(6)
Zmniejszenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(317)	(39)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(551)	(350)
Działalność inwestycyjna		
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	(170)	-
Spłata udzielonych pożyczek przez jednostki zależne	425	305
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	255	305
Działalność finansowa		
Odsetki otrzymane	-	-
Odsetki zapłacone	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-	-
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych	(296)	(45)
Wpływ różnic kursowych	-	-
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w okresie	(296)	(45)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	308	144
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	12	99
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	12	99
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-
	12	99