

ATLAS ESTATES LIMITED
SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA TRZECI KWARTAŁ 2018 R.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Spis treści

Strona

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Dziewięć miesięcy zakończonych	Trzy miesiące zakończone	Dziewięć miesięcy zakończonych	Trzy miesiące zakończone
	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Przychody	36 714	7 872	25 763	10 544
Zysk brutto ze sprzedaży	13 092	2 965	8 603	2 149
Zwiększenie/(zmniejszenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 476	-	(4 333)	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	10 277	1 166	(905)	340
Zysk brutto	6 458	1 269	18 223	17 746
Zysk za okres	5 109	1 228	18 201	17 531
Zysk przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	5 109	1 228	18 201	17 531
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 747	2 388	15 713	10 675
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 511)	(514)	(383)	(152)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(3 333)	(1 471)	(9 005)	(6 240)
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych netto	2 767	917	6 383	4 089
Aktywa trwałe	194 127	194 127	184 453	184 453
Aktywa obrotowe	30 688	30 688	38 073	38 073
Aktywa ogółem	224 815	224 815	222 526	222 526
Zobowiązania krótkoterminowe	(37 942)	(37 942)	(46 803)	(46 803)
Zobowiązania długoterminowe	(94 637)	(94 637)	(87 254)	(87 254)
Zobowiązania ogółem	(132 579)	(132 579)	(134 057)	(134 057)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	92 236	92 236	88 469	88 469
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014	46 852 014	46 852 014
Zysk/(strata) na akcję (w eurocentach)	10,9	2,6	38,8	37,4
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,0	2,0	1,9	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 przekazuję Państwu niebadane wyniki finansowe Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2018 r.

Biorąc pod uwagę warunki panujące obecnie na rynkach finansowych, priorytetem jest dla nas poprawa płynności, zapewnienie sobie dostępu do kapitału i nabywanie nowych gruntów pod inwestycje. Osiągnięcie tych celów ma szczególne znaczenie dla Grupy, ponieważ sprzyja rozwojowi prowadzonej działalności.

Mimo trudnych warunków prowadzenia działalności Grupa osiągnęła kilka kluczowych celów:

- W pierwszych trzech kwartałach 2018 r. Grupa sfinalizowała sprzedaż 108 apartamentów w ramach drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego* w Warszawie, realizując zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 3,8 mln EUR. Do dnia 30 września 2018 r. w ramach umów sprzedaży i przedsprzedaży nabywców znalazło 99% apartamentów.
- Ponadto w lutym 2018 r. Grupie udało się zwiększyć istniejący limit kredytu udzielonego w związku z projektem Hilton oraz pozyskać dodatkowe środki kredytowe w wysokości 3,5 mln EUR na finansowanie wydatków związanych z projektem Hilton i innych projektów Atlas.

Wyniki wykazane

Na dzień 30 września 2018 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 92,2 mln EUR.

Na wzrost podstawowej wartości aktywów netto o 7,2 mln EUR (8%) w stosunku do poziomu 85,1 mln EUR odnotowanego na dzień 31 grudnia 2017 r. złożyły się przede wszystkim następujące czynniki:

- wyższa o 4,9 mln EUR wycena hotelu Hilton na 30 czerwca 2018 r.,
- zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 3,8 mln EUR na wspomnianej powyżej sprzedaży apartamentów w ramach drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*,
- amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych (odpis za rok w kwocie 1,8 mln EUR dokonany w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2018 r.).

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. zysk po opodatkowaniu wyniósł 5,1 mln EUR, w porównaniu z zyskiem w wysokości 18,2 mln EUR w analogicznym okresie 2017 r. Na tak istotną zmianę wyniku złożyły się przede wszystkim:

- W dniu 19 września 2017 r. Grupa spełniła wszystkie warunki wynikające z umowy z Erste Group Bank AG zawartej w dniu 14 września 2016 r. W wyniku sfinalizowania tej transakcji bank Erste Group Bank AG przeniósł na rzecz Grupy Atlas pozostałą kwotę kredytu udzielonego na finansowanie projektu *Atlas Tower* (poprzednio *Millennium Plaza*) (w wysokości 19,5 mln EUR) za zdyskontowaną cenę wynoszącą 1 EUR. W rezultacie Grupa wykazała w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2017 r. przychody finansowe w kwocie 19,5 mln USD (więcej informacji na ten temat znajduje się na str. 10);
- zmiany poziomu różnic kursowych z dodatnich w kwocie 1,6 mln EUR w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2017 r. na ujemne w kwocie 1,1 mln EUR w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2018 r., głównie za sprawą umocnienia się walut lokalnych w 2017 r. wobec 2-procentowego spadku kursu PLN i 4-procentowego obniżenia kursu HUF w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2018 r., częściowo zniwelowane przez:
- zmianę wyceny nieruchomości inwestycyjnej *Atlas Tower* – spadek wartości o 4,3 mln EUR w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2017 r. oraz wzrost o 2,5 mln EUR w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2018 r.,
- zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 3,8 mln EUR, o którym mowa powyżej, zrealizowany w związku z zakończeniem w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2018 r. sprzedaży w ramach drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego* w Warszawie.

ATLAS ESTATES LIMITED

Finansowanie, płynność i prognozy

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

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną i zarządzać zaciągniętymi kredytami w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, przy sporządzaniu skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. Rada Dyrektorów ponownie przyjęła założenie kontynuacji działalności, zgodnie z zasadami rachunkowości mającymi zastosowanie do skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

Polityka inwestycyjna

Atlas inwestuje głównie w budowę portfela nieruchomości o zróżnicowanym charakterze na rynku polskim, gdzie znajduje się około 87% aktywów Grupy. Spółka aktywnie działa w Polsce, która uznawana jest za najbardziej atrakcyjną spośród wszystkich gospodarek regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

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

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

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

Od czasu pierwszej oferty publicznej akcji, Spółka posługuje się wskaźnikami wartości aktywów netto na akcję oraz skorygowanej wartości aktywów netto na akcję jako podstawowymi wskaźnikami efektywności jej działalności. Według stanu na 30 września 2018 r. wartość aktywów netto na akcję wykazana w śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej sporządzonej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską wyniosła 2,0 EUR na akcję i była zbliżona do poziomu z 30 września 2017 r. (1,9 EUR na akcję).

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

Ostatnie wyceny najważniejszych składników aktywów (hotel *Hilton* i biurowiec *Atlas Tower* w Warszawie) zostały przeprowadzone na dzień 30 czerwca 2018 r. Za wycenę inwestycji *Atlas Tower* oraz hotel *Hilton* w Polsce na dzień 30 czerwca 2018 r. odpowiedzialna była firma niezależnych rzeczoznawców Jones Lang LaSalle.

Ład korporacyjny

Atlas zapewnia, aby Grupa przestrzegała odpowiednich zasad ładu korporacyjnego i posiadała silną strukturę organizacyjną, co w obecnej sytuacji gospodarczej nabiera szczególnego znaczenia, ponieważ istnieje wyraźny związek pomiędzy stosowaniem wysokiej jakości standardów ładu korporacyjnego i tworzeniem wartości dla akcjonariuszy. Oświadczenie na temat przestrzegania zaleceń i zasad dotyczących ładu korporacyjnego zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW znajduje się na stronie internetowej Atlas.

ATLAS ESTATES LIMITED

Czynniki ryzyka i niepewności

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Grupy. Podstawowe czynniki ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy w kolejnych miesiącach roku obrotowego 2018 przedstawiono w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 15–16.

Perspektywy

Mając na uwadze trwające ożywienie gospodarcze w Polsce, Spółka koncentruje się m.in. na umacnianiu i powiększaniu swojego portfela nieruchomości, w tym na budowie kolejnych lokali mieszkalnych.

Mark Chasey
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW
20 listopada 2018 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za okres trzech i dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie Atlas Management Company Limited („AMC”), której rola polega na nadzorowaniu sposobu funkcjonowania aktywów portfelowych Spółki i zarządzaniu portfelem, a także doradzaniu Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych. Według stanu na dzień 30 września 2018 r. Spółka utrzymywała w portfelu szesnaście nieruchomości, w tym siedem nieruchomości inwestycyjnych (z czego pięć nieruchomości generuje dochód, a dwie utrzymywane są w celu uzyskania wzrostu wartości), dwa hotele i siedem nieruchomości deweloperskich.

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

Rynki i najważniejsze nieruchomości

Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest 87% jej portfela w ujęciu wartościowym. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek w Europie – roczny realny wzrost PKB w 2017 r. wyniósł 4,6% (spodziewany wzrost w 2018 r.: 4,4%).

Hotel Hilton, Warszawa

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

Atlas Tower (poprzednio: Millennium Plaza), Warszawa

Atlas Tower to budynek o powierzchni 39 138 m², obejmującej biura oraz lokale handlowe i usługowe, zlokalizowany w centrum Warszawy. Na dzień 30 września 2018 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 83% (31 grudnia 2017 r.: 77%; 30 września 2017 r.: 82%). Po zakończeniu procesu refinansowania projektu pod koniec 2017 r. Grupa rozpoczęła remont niektórych powierzchni ogólnodostępnych budynku, który jest na ukończeniu.

Sadowa, Gdańsk

Sadowa to zlokalizowany w Gdańsku budynek biurowy o powierzchni 6 872 m². W ciągu ostatnich 12 miesięcy poziom wykorzystania lokali wzrósł z 80% według stanu na 30 września i 31 grudnia 2017 r. do 96% na 30 września 2018 r.

Galeria Platinum Towers

Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra *Platinum Towers*, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 842 m² oraz 208 miejsc parkingowych, praktycznie w całości wynajęta najemcom.

Apartamenty przy Krasińskiego

Apartamenty przy Krasińskiego to projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu.

W ramach pierwszego etapu tego projektu wybudowano 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu I zakończono w 2013 r. Na dzień 30 września 2018 r. sprzedano wszystkie apartamenty, a dostępny do sprzedaży pozostał tylko jeden lokal handlowo-usługowy.

W ramach drugiego etapu tego udanego projektu wybudowano 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i została ukończona w sierpniu 2017 r. Na dzień 30 września 2018 r. dostępne do sprzedaży pozostały jedynie dwa lokale handlowo-usługowe i jeden apartament. Pozostałe apartamenty i lokale handlowo-usługowe znalazły nabywców na podstawie umów sprzedaży (116 apartamentów i 6 lokali handlowo-usługowych) lub w ramach przedsprzedaży (6 apartamentów).

Capital Art Apartments

Projekt *Capital Art Apartments* stanowi kolejną inwestycję w Warszawie, w pobliżu centrum miasta. Rozplanowane na cztery etapy przedsięwzięcie obejmuje 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-

ATLAS ESTATES LIMITED

usługowe. Na 30 września 2018 r. wszystkie apartamenty powstałe na wszystkich etapach inwestycji znalazły nabywców w ramach sprzedaży lub przedsprzedaży, cztery lokale handlowo-usługowe pozostawały dostępne do sprzedaży, a jeden znalazł nabywcę w ramach przedsprzedaży.

Apartamenty Nakielska

Jest to inwestycja mieszkaniowa rozplanowana na dwa etapy, w ramach których powstanie łącznie około 250 apartamentów oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Projekt znajduje się obecnie w fazie planowania.

Węgry

Na Węgrzech, według stanu na dzień 30 września 2018 r., Grupa posiadała jedną nieruchomość generującą dochód – Ikarus Business Park w Budapeszcie. We wrześniu 2017 r. Grupa sfinalizowała sprzedaż nieruchomości *Atrium homes* – gruntu pod zabudowę również zlokalizowanego w Budapeszcie.

Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel Golden Tulip i dwa znaczne banki gruntów – Voluntari i Solaris. W 2017 r. w Rumunii odnotowano roczny realny wzrost PKB o 6,9% (w 2018 r. spodziewany jest wzrost o 4,0%). Poziom obłożenia w hotelu Golden Tulip nieznacznie zmalał z 70% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. do 68% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r.

Bułgaria

Grupa posiada jedną nieruchomość generującą dochód w Bułgarii – Atlas House. Jest to budynek biurowy o powierzchni około 3 500 m², który znajduje się w Sofii.

ATLAS ESTATES LIMITED

Ogólne informacje finansowe

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

Wycena portfela oraz metody wyceny

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

Kredyty i wyceny

Według stanu na dzień 30 września 2018 r. udział Spółki w zadłużeniu z tytułu kredytów bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosił 94 mln EUR (31 grudnia 2017 r.: 94 mln EUR; 30 września 2017 r.: 93 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości i wskaźników LTV dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę:

	30 września 2018			31 września 2017			30 września 2017		
	Wartość kredytów w mln EUR	Wartość nieruchomości w mln EUR	Wskaźnik LTV* %	Wartość kredytów w mln EUR	Wartość nieruchomości w mln EUR	Wskaźnik LTV* %	Wartość kredytów w mln EUR	Wartość nieruchomości w mln EUR	Wskaźnik LTV* %
Nieruchomości inwestycyjne	42	82	51%	44	81	54%	44	81	80%
Hotele	52	93	56%	50	93	54%	49	91	55%
Ogółem	94	175	54%	94	174	54%	93	172	54%

*Wskaźnik LTV – wskaźnik określający relację wartości kredytu do wartości nieruchomości stanowiącej jego zabezpieczenie

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 30 września 2018 r., 31 grudnia 2017 r. oraz 30 września 2017 r. ze względu na sposób ujmowania, zgodnie z MSSF, nieruchomości gruntowych użytkowanych na podstawie leasingu operacyjnego i nieruchomości deweloperskich.

Poziom wskaźnika LTV dla nieruchomości inwestycyjnych obniżył się z 54% na 30 września 2017 r. do 51% na 30 września 2018 r., głównie ze względu na częściową spłatę kredytów zaciągniętych na finansowanie tych przedsięwzięć.

Wskaźnik LTV dla hoteli utrzymywał się na stabilnym poziomie 54% na 30 września 2017 r. i na 31 grudnia 2017 r., a następnie wzrósł do 56% na 30 września 2018 r. w wyniku zwiększenia kwoty kredytu na finansowanie hotelu *Hilton* (zob. str. 10).

Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wyniosła 45%. Wskaźnik ten pozostał stabilny w porównaniu z poziomem odnotowanym 31 grudnia 2017 r. (48%) i 30 września 2017 r. (47%).

Finansowanie dłużne

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

2) Zapłatę przez Atlas Projects B.V. kwoty 1EUR z tytułu przeniesienia niespłaconej kwoty kredytu w wysokości 19,5 mln EUR; powyższa cena została zapłacona przez Atlas Project B.V. we wrześniu 2017 r. W grudniu 2017 r. dokonano konwersji długu z powyższego tytułu na kapitał własny Atlas Tower.

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

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

Nowy kredyt Atlas Tower (poprzednio: Millennium Plaza)

W dniu 13 września 2017 r. Atlas Tower zawarła nową umowę kredytową z Bankiem Zachodnim WBK S.A., na mocy której spółce zostało udzielone finansowanie w wysokości 23,5 mln EUR na spłatę ostatniej raty na rzecz Erste Bank AG (więcej informacji na ten temat znajduje się powyżej). Według stanu na 30 września 2018 r. kwota kredytu wynosi 22,1 mln EUR (po odliczeniu niepodlegającej amortyzacji części zapłaconej prowizji przygotowawczej). Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada we wrześniu 2022 r. W 2018 r. dokonano spłaty kwoty 0,8 mln EUR.

Kredyt węgierski

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2018 r., Rada Dyrektorów wykazała kredyt udzielony węgierskiemu podmiotowi zależnemu w łącznej kwocie 12,4 mln EUR w pozycji zobowiązań krótkoterminowych, ponieważ wystąpiły zaległości w jego spłacie. W 2018 r. dokonano spłaty kwoty 0,5 mln EUR z tytułu powyższego kredytu.

Pozostałe kredyty - częściowe spłaty

W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2018 r. Grupa dokonała spłat w wysokości 1,3 mln EUR w związku z przewidzianą w harmonogramie częściową spłatą pozostałych kredytów udzielonych na finansowanie projektów Grupy (hotele Hilton i Golden Tulip, budynki biurowe *Sadowa* i *Properpol*).

Projekt Galeria Platinum Towers - przedłużenie terminu spłaty kredytu

W dniu 25 stycznia 2018 r. Properpol Sp. z o.o., podmiot zależny Spółki, zawarł z mBank S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 2 września 2013 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został przesunięty z 30 czerwca 2018 r. do 30 czerwca 2021 r. Na 30 września 2018 r. kwota kredytu wyniosła 3,5 mln EUR. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie projektu *Galeria Platinum Towers*.

Podwyższenie kwoty istniejącego kredytu na finansowanie hotelu Hilton

W dniu 7 lutego 2018 r. podmioty zależne Spółki: Mantezja 3 Sp. z o.o. i HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j., zarządzające hotelem Hilton w Warszawie, zawarły z Bankiem Pekao S.A. i PEKAO Bankiem Hipotecznym S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 29 czerwca 2015 r., który pozwolił podmiotom zależnym pozyskać dodatkowe finansowanie w kwocie 3,5 mln EUR na wydatki dotyczące hotelu Hilton i inne projekty Atlas. Na 30 września 2018 r. niespłacona kwota kredytu wynosiła 49,5 mln EUR.

ATLAS ESTATES LIMITED

Omówienie wyników operacyjnych i podstawowych pozycji rachunku zysków i strat

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

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. w mln EUR
Przychody	7,5	14,4	14,8	-	36,7	25,8
Koszty operacyjne	(4,0)	(10,4)	(9,2)	-	(23,6)	(17,2)
Zysk brutto ze sprzedaży	3,5	4,0	5,6	-	13,1	8,6
Koszty administracyjne	(0,5)	(0,2)	(2,3)	(2,2)	(5,2)	(4,8)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	3,0	3,8	3,3	(2,2)	7,9	3,8
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	47%	28%	38%	-	36%	33%
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	40%	26%	22%	-	22%	15%

Przychody i koszty operacyjne

Przychody za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. wyniosły 36,7 mln EUR, w porównaniu z 25,8 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku. Głównymi źródłami przychodów Grupy są przychody związane z działalnością hotelarską, przychody z wynajmu nieruchomości oraz przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych budowanych przez Grupę. Ponieważ Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel nieruchomości, sezonowość czy też cykliczność osiąganego dochodu lub wyników jest również wysoce zdywersyfikowana.

Koszty operacyjne za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. wyniosły 23,6 mln EUR, w porównaniu z 17,2 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Nieruchomości deweloperskie

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2018/2017 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2018/2017 w mln EUR
Przychody	14,4	4,4	10,0	-	10,0
Koszty operacyjne	(10,4)	(4,8)	(5,6)	-	(5,6)
Zysk brutto ze sprzedaży	4,0	(0,4)	4,4	-	4,4
Koszty administracyjne	(0,2)	(0,3)	0,1	-	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	3,8	(0,7)	4,5	-	4,5

Rozpoznanie przychodu ze sprzedaży lokali (tj. apartamentów, lokali handlowo-usługowych, miejsc parkingowych i komórek lokatorskich) wybudowanych przez Grupę następuje dopiero z chwilą przekazania lokalu nowemu właścicielowi w drodze podpisania aktu notarialnego. W tym momencie następuje przeniesienie na nowego właściciela ryzyka gospodarczego oraz korzyści ekonomicznych i zgodnie z zasadami rachunkowości stosowanymi przez Grupę w rachunku zysków i strat wykazywane są przychody oraz odpowiednio koszty związane z tym lokalem. W 2017 r., po ukończeniu etapu II projektu *Apartamenty przy Krasieńskiego* w sierpniu 2017 r., Grupa rozpoczęła podpisywanie aktów notarialnych i w konsekwencji rozpoznała pierwsze przychody ze sprzedaży i koszty związane z tym projektem.

Ponadto, jak pokazuje poniższa tabela, w 2018 r. Grupa pomyślnie zakończyła proces sprzedaży 108 apartamentów (w ramach etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego*).

ATLAS ESTATES LIMITED

Sprzedaż apartamentów w ramach inwestycji na terenie Warszawy

	CAA etap I	CAA etap II	CAA etapy III i IV	Apartamenty przy Krasieńskiego	Apartamenty przy Krasieńskiego II	Concept House*
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	265	303	123	160
Sprzedaż zakończona w latach 2008–2016	218	297	265	303	-	159
Sprzedaż zakończona w 2017 r.	1	1	-	-	8	1
Sprzedaż zakończona w 2018 r.	-	-	-	-	108	0
Sprzedaż zakończona łącznie	219	298	265	303	116	160
Sprzedaż niezakończona na 30 września 2018 r. (podpisane jedynie umowy przedwstępne)	-	2	-	-	6	-
Apartamenty dostępne do sprzedaży na dzień 30 września 2018 r.	-	-	-	-	1	-

*Joint venture

Wynajem nieruchomości

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2018/2017 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2018/2017 w mln EUR
Przychody	7,5	7,6	(0,1)	-	(0,1)
Koszty operacyjne	(4,0)	(3,4)	(0,6)	-	(0,6)
Zysk brutto ze sprzedaży	3,5	4,2	(0,7)	-	(0,7)
Koszty administracyjne	(0,5)	(0,5)	-	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	3,0	3,7	(0,7)	-	(0,7)

W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2018 r. marża brutto zrealizowana przez segment wynajmu nieruchomości spadła w ujęciu rok do roku głównie z powodu wysokich kosztów remontu związanych ze znaczną przebudową lobby w budynku Atlas Tower (poprzednio Millennium Plaza), co powinno poprawić atrakcyjność i wizerunek tej wartościowej nieruchomości.

Działalność hotelarska

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2018/2017 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2018/2017 w mln EUR
Przychody	14,8	13,8	1,0	-	1,0
Koszty operacyjne	(9,2)	(9,0)	(0,2)	-	(0,2)
Zysk brutto ze sprzedaży	5,6	4,8	0,8	-	0,8
Koszty administracyjne	(2,3)	(2,2)	(0,1)	-	(0,1)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	3,3	2,6	0,7	-	0,7

W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2018 r. wyniki działalności hotelarskiej uległy poprawie w porównaniu do analogicznego okresu 2017 r., głównie za sprawą wzrostu przychodów z konferencji organizowanych w hotelu Hilton w Warszawie.

ATLAS ESTATES LIMITED

Koszty administracyjne

Koszty administracyjne wzrosły o 0,5 mln EUR w porównaniu z okresem pierwszych dziewięciu miesięcy 2017 r., głównie ze względu na wzrost o 0,4 mln EUR wynagrodzenia płatnego na rzecz zarządzającego nieruchomościami w związku z wyższą skorygowaną wartością aktywów netto (na jej podstawie ustalana jest wysokość wynagrodzenia zarządzającego).

Zmiany wyceny nieruchomości

Według stanu na 30 września 2018 r. odnotowano wzrost wartości rynkowej portfela nieruchomości inwestycyjnych o 2.5 mln EUR, w porównaniu ze spadkiem o 4,3 mln EUR rok wcześniej. Zmiana ta związana była ze zmianą wartości obiektu *Atlas Tower* (poprzednio *Millenium Plaza*).

Przychody finansowe

Przychody finansowe zmniejszyły się o 19,7 mln EUR, głównie na skutek umorzenia kredytu bankowego na kwotę 19,5 mln EUR we wrześniu 2017 r. We wrześniu 2016 r. Grupa zawarła z Erste Group Bank AG umowę, której postanowienia zostały wykonane we wrześniu 2017 r., skutkując obniżeniem zadłużenia z tytułu kredytów bankowych o 19,5 mln EUR (zob. str. 10).

Kursy walut obcych

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

Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych, w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2018 r. Grupa odnotowała stratę z tytułu różnic kursowych wykazaną w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w kwocie 1,1 mln EUR (pierwsze dziewięć miesięcy 2017 r.: zysk w wysokości 1,6 mln EUR) oraz w innych całkowitych dochodach w kwocie 2,3 mln EUR (pierwsze dziewięć miesięcy 2017 r.: zysk w wysokości 1,9 mln EUR). Powyższe zyski i straty wynikały z niezrealizowanych dodatnich i ujemnych różnic kursowych od denominowanych w euro kredytów polskich i węgierskich spółek zależnych. Straty z tytułu różnic kursowych wynikały głównie z osłabienia złotego i forinta względem euro w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2018 r. Zyski z tytułu różnic kursowych wynikały głównie z umocnienia się złotego i forinta względem euro w okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2017 r.

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

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs na koniec okresu				
30 września 2018 r.	4,2714	323,78	4,6637	1,9558
31 grudnia 2017 r.	4,1709	310,14	4,6597	1,9558
Zmiana w %	2%	4%	0%	0%
30 września 2017 r.	4,3091	311,23	4,5991	1,9558
31 grudnia 2016 r.	4,4240	311,02	4,5411	1,9558
Zmiana w %	-3%	0%	1%	0%
Kurs średni				
ZA TRZECI KWARTAŁ 2018 R.	4,2497	317,54	4,6466	1,9558
ZA TRZECI KWARTAŁ 2017 R.	4,2661	308,42	4,5978	1,9558
Zmiana w %	0%	3%	1%	0%

ATLAS ESTATES LIMITED

Wartość aktywów netto

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

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

Wysokość wynagrodzenia za zarządzanie oraz wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Łączne wynagrodzenie pobrane przez AMC za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. wyniosło 1,7 mln EUR (pierwsze dziewięć miesięcy 2017 r.: 1,2 mln EUR) (szczegółowe informacje przedstawiono w nocie 14).

ATLAS ESTATES LIMITED

Bieżąca działalność

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. Spółka kontynuowała działania zmierzające do zidentyfikowania sposobów generowania wartości dodanej poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód. Kontynuowano również realizację wartości inwestycji deweloperskich poprzez poszukiwanie nabywców dla apartamentów 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 monitorowanie działalności hotelarskiej, zwiększanie poziomu wykorzystania lokali w odniesieniu do aktywów generujących dochód, a także przebudowa kluczowych aktywów w celu pozyskania nowych najemców.

Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz istotne czynniki ryzyka

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

Atlas stale doskonali procedury kontroli wewnętrznej i sprawozdawczości oraz systemy informatyczne, aby zapewnić terminowe generowanie odpowiednich informacji zarządczych na potrzeby bieżącej oceny wyników Grupy. Grupa posiada system sprawozdawczości finansowej, który określa niezbędne zasady raportowania oraz umożliwia zarządzanie finansami 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.

Przychody Grupy pochodzą głównie z działalności prowadzonej na rynku polskim. Udział rynków rumuńskiego i węgierskiego w przychodach Grupy kształtował się na znacznie niższym poziomie. Wyniki finansowe Grupy są zatem uzależnione od takich czynników, jak stabilność systemów politycznych w danej chwili oraz dane makroekonomiczne odzwierciedlające kondycję przede wszystkim polskiej gospodarki, a także gospodarek Rumunii i Węgier, obejmujące w szczególności wzrost PKB, poziom nakładów inwestycyjnych, dochody gospodarstw domowych, stopy procentowe, kursy walutowe i stopę inflacji. Ewentualne pogorszenie sytuacji makroekonomicznej w tych krajach może stanowić zagrożenie dla działalności Grupy, a tym samym wpływać negatywnie na jej wyniki finansowe i perspektywy dalszego rozwoju.

Finansowanie i płynność

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

Zarządzanie środkami pieniężnymi odbywa się zarówno na szczeblu lokalnym, jak i w centrali, dzięki czemu nie występują opóźnienia w płatności czynszów, nadwyżki pieniężne są odpowiednio inwestowane lub przekazywane innym podmiotom Grupy stosownie do potrzeb, a wszelkie pozostałe środki są utrzymywane we właściwej walucie. W miarę możliwości, do finansowania projektów Spółka będzie wykorzystywała instrumenty dłużne, które będzie starała się pozyskiwać w odpowiednim czasie i wówczas, gdy będą takie możliwości, w zależności od charakteru aktywów – generujących dochód lub deweloperskich.

ATLAS ESTATES LIMITED

Waluty i kursy wymiany

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

Większość przychodów generowanych przez nieruchomości inwestycyjne Grupy denominowana jest w euro, wobec czego Grupa przyjęła zasadę organizowania finansowania dla tych aktywów w tej samej walucie. W miarę możliwości Grupa 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 Grupy, jak również stosuje się odpowiednie mechanizmy przeliczania walut.

Wnioski i perspektywy

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem wiedzy na temat rynków lokalnych. W sierpniu 2017 r. dokonano całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na finansowanie projektu deweloperskiego realizowanego w Warszawie – *Apartamenty przy Krasińskiego II*. Spłata była możliwa dzięki wysokiemu poziomowi przedsprzedaży w ramach tej cieszącej się znacznym powodzeniem inwestycji. Ponadto we wrześniu 2017 r. Grupa zakończyła spłatę zadłużenia wynikającego z umowy zawartej z Erste Group Bank AG, dzięki czemu zadłużenie bankowe Grupy znacznie spadło (zob. str. 8–9). Do tego sukcesu przyczynił się częściowo fakt, że ostatnia rata płatna na rzecz Erste Bank została sfinansowana z nowego kredytu pozyskanego na projekt *Atlas Tower* (poprzednio *Millennium Plaza*), o którym mowa na str. 9 – Nowy kredyt *Atlas Tower*. Obecnie AMC koncentruje swoje wysiłki na ukończeniu fazy planowania dla projektu *Apartamenty Nakiełska* – kolejnej inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Grupę w Warszawie, oraz na poszukiwaniu nowych działek pod przyszłe projekty deweloperskie.

Ziv Zviel

Dyrektor Generalny

Atlas Management Company Limited

20 listopada 2018 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Polska		
Hotel Hilton	Pierwszy w Polsce hotel sieci <i>Hilton</i> – czterogwiazdkowy hotel oferujący 314 luksusowych pokoi, obszerną infrastrukturę konferencyjną, klub fitness i spa Holmes Place Premium, jak również kasyno oraz sklepy. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Atlas Estates Tower (poprzednio: <i>Platinum Towers – biura</i>)	Nieruchomość gruntowa sąsiadująca z hotelem <i>Hilton</i> w Warszawie. Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy przewidującą budowę maksymalnie 42-kondygnacyjnego budynku biurowego/mieszkańowego.	100%
Galeria Platinum Towers	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra <i>Platinum Towers</i> , obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 842 m ² oraz 208 miejsc parkingowych, praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
Apartamenty Nakielska	Budowa nieruchomości mieszkaniowych w warszawskiej dzielnicy Wola. W ramach rozplanowanej na dwa etapy inwestycji powstanie w sumie 250 apartamentów oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Projekt jest obecnie we wczesnej fazie planowania.	100%
Apartamenty przy Krasińskiego,	Projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu. W ramach pierwszego etapu tego projektu wybudowano 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu I zakończono w 2013 r. Na 30 września 2018 r. sprzedano wszystkie apartamenty, a dostępny do sprzedaży pozostał tylko jeden lokal handlowo-usługowy. W ramach drugiego etapu tego udanego projektu wybudowano 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i została ukończona w sierpniu 2017 r. Na 30 września 2018 r. dostępne do sprzedaży pozostały jedynie dwa lokale handlowo-usługowe i jeden apartament. Pozostałe apartamenty i lokale handlowo-usługowe znalazły nabywców na podstawie umów sprzedaży (116 apartamentów i 6 lokali handlowo-usługowych) lub w ramach przedsprzedaży (6 apartamentów).	100%
Atlas Tower (poprzednia nazwa: Millennium Plaza)	39 138 m ² powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.	100%
Budynek biurowy Sadowa	Budynek biurowy o powierzchni 6 872 m ² położony w niewielkiej odległości od centrum Gdańska.	100%
Capital Art Apartments	Projekt <i>Capital Art Apartments</i> stanowi kolejną inwestycję w Warszawie, w pobliżu centrum miasta. Rozplanowane na cztery etapy przedsięwzięcie obejmuje 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Na dzień 30 września 2018 r. wszystkie apartamenty znalazły nabywców w ramach sprzedaży lub przedsprzedaży, cztery lokale handlowo-usługowe pozostawały dostępne do sprzedaży, a jeden znalazł nabywcę w ramach przedsprzedaży.	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%

ATLAS ESTATES LIMITED

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Rumunia		
Voluntari	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 86 861 m2, 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 m2, przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel Golden Tulip	Czterogwiazdkowy hotel z 78 pokojami, położony w centrum Bukaresztu.	100%
Bułgaria		
Atlas House	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii. 3 472 m2 powierzchni pod wynajem.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2018 r.

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	36 714	7 872	25 763	10 544	3
Koszty operacyjne	(23 622)	(4 907)	(17 160)	(8 395)	4.1
Zysk brutto ze sprzedaży	13 092	2 965	8 603	2 149	
<i>Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami</i>	(1 658)	(548)	(1 233)	(411)	
<i>Koszty administracyjne centralne</i>	(362)	(113)	(405)	(90)	
<i>Koszty związane z nieruchomościami</i>	(3 226)	(1 106)	(3 151)	(1 018)	
Koszty administracyjne	(5 246)	(1 767)	(4 789)	(1 519)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne	59	29	55	3	
Pozostałe koszty operacyjne	(104)	(61)	(441)	(293)	
Zwiększenie/(zmniejszenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 476	-	(4 333)	-	
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	10 277	1 166	(905)	340	
Przychody finansowe	101	42	19 803	19 563	4.3
Koszty finansowe	(2 757)	(765)	(2 274)	(877)	4.3
Pozostałe (straty)/zyski – różnice kursowe	(1 055)	812	1 623	(1 259)	4.3
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	(108)	14	(24)	(21)	
Zysk brutto	6 458	1 269	18 223	17 746	
Obciążenie podatkowe	(1 349)	(41)	(22)	(215)	5
Zysk za okres	5 109	1 228	18 201	17 531	
Przypisany:					
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	5 109	1 228	18 201	17 531	
Udziałom niekontrolującym	-	-	-	-	
	5 109	1 228	18 201	17 531	
Podstawowy zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	10,9	2,6	38,8	37,4	7
Rozwodniony zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	10,9	2,6	38,8	37,4	7

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 26 - 51 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2018 r.

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
ZYSK ZA OKRES	5 109	1 228	18 201	17 531
Inne całkowite dochody/(straty):				
<i>Pozycje, które nie będą przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>				
Aktualizacja wartości budynków	4 921	-	368	-
Podatek odroczone z tytułu aktualizacji wyceny	(851)	84	(70)	-
Ogółem	4 070	84	298	-
<i>Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>				
Korekty kursowe	(2 259)	2 103	1 856	(1 568)
Podatek odroczone z tytułu korekt kursowych	252	(153)	(125)	171
Ogółem	(2 007)	1 950	1 731	(1 397)
Inne całkowite dochody za okres (po opodatkowaniu)	2 063	2 034	2 029	(1 397)
CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM ZA OKRES	7 172	3 262	20 230	16 134
Całkowite dochody ogółem przypisane:				
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	7 172	3 262	20 230	16 134
Udziałom niekontrolującym	-	-	-	-
	7 172	3 262	20 230	16 134

Noty zamieszczone na str. 26 - 51 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ Na dzień 30 września 2018 r.

	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
AKTYWA					
Aktywa trwałe					
Wartości niematerialne i prawne	32	38	54	59	
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne	10 749	10 560	11 112	10 790	
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności	-	-	153	166	
Rzeczowe aktywa trwałe	78 843	77 719	76 993	73 848	8
Nieruchomości inwestycyjne	93 720	91 798	92 187	89 986	9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 783	10 425	10 395	9 604	
	194 127	190 540	190 894	184 453	
Aktywa obrotowe					
Zapasy	9 304	9 625	19 625	19 812	10
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 611	3 890	3 368	3 778	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 773	16 856	15 006	14 483	11
	30 688	30 371	37 999	38 073	
AKTYWA OGÓŁEM	224 815	220 911	228 893	222 526	
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(21 945)	(22 051)	(34 958)	(26 903)	12
Kredyty bankowe	(15 416)	(15 393)	(19 321)	(19 500)	13
Pochodne instrumenty finansowe	(581)	(832)	(625)	(400)	
	(37 942)	(38 276)	(54 904)	(46 803)	
Zobowiązania długoterminowe					
Pozostałe zobowiązania	(3 703)	(3 171)	(3 239)	(3 287)	
Kredyty bankowe	(78 175)	(78 251)	(74 181)	(73 831)	13
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(12 759)	(12 239)	(11 505)	(10 136)	
	(94 637)	(93 661)	(88 925)	(87 254)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(132 579)	(131 937)	(143 829)	(134 057)	
AKTYWA NETTO	92 236	88 974	85 064	88 469	

Noty zamieszczone na str. 26 - 51 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ Na dzień 30 września 2018 r.

	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268	6 268
Kapitał z aktualizacji wyceny	23 515	23 431	19 445	18 575
Inny kapitał rezerwowý – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817	194 817
Kapitał rezerwowý z przeliczenia	(9 591)	(11 541)	(7 584)	(9 923)
Niepokryta strata	(122 773)	(124 001)	(127 882)	(121 268)
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowý przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej – kapitał własny ogółem	92 236	88 974	85 064	88 469
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	EUR 2,0	EUR 1,9	EUR 1,8	EUR 1,9

Noty zamieszczone na str. 26 - 51 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej. Skrócona skonsolidowana informacja finansowa zamieszczona na str. 19 - 51 została zatwierdzona przez Radę Dyrektorów 20 listopada 2018 r. i podpisana w jej imieniu przez:

Mark Chasey
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Andrew Fox
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

20 listopada 2018 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA
SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
Za dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny w tys. EUR	Inny kapitał rezerwowý – podlegający dystrybucji w tys. EUR	Kapitał rezerwowý z przeliczenia w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
<i>Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r.</i>						
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	6 268	19 445	194 817	(7 584)	(127 882)	85 064
Zysk za okres	-	-	-	-	5 109	5 109
Inne całkowite dochody za okres	-	4 070	-	(2 007)	-	2 063
Na dzień 30 września 2018 r.	6 268	23 515	194 817	(9 591)	(122 773)	92 236
<i>Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r.</i>						
Na dzień 30 czerwca 2018 r.	6 268	23 431	194 817	(11 541)	(124 001)	88 974
Zysk za okres	-	-	-	-	1 228	1 228
Inne całkowite dochody za okres	-	84	-	1 950	-	2 034
Na dzień 30 września 2018 r.	6 268	23 515	194 817	(9 591)	(122 773)	92 236
<i>Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.</i>						
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	6 268	18 277	194 817	(11 654)	(139 469)	68 239
Zysk za okres	-	-	-	-	11 587	11 587
Pozostała całkowita strata za rok	-	1 168	-	4 070	-	5 238
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	6 268	19 445	194 817	(7 584)	(127 882)	85 064
<i>Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r.</i>						
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	6 268	18 277	194 817	(11 654)	(139 469)	68 239
Zysk za okres	-	-	-	-	18 201	18 201
Inne całkowite dochody za okres	-	298	-	1 731	-	2 029
Na dzień 30 września 2017 r.	6 268	18 575	194 817	(9 923)	(121 268)	88 469

Noty zamieszczone na str. 26 - 51 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2018 r.

	Nota	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk za okres		5 109	1 228	18 201	17 531
Korekty:					
Różnice kursowe		1 553	(1 261)	(2 023)	1 286
Koszty finansowe		2 321	629	1 923	630
Przychody finansowe		(84)	(63)	(334)	(102)
Umorzenie kredytu bankowego		-	-	(19 450)	(19 450)
Obciążenie podatkowe/(korzyść podatkowa)	5	1 349	41	22	215
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności		108	(14)	24	21
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	8	1 849	664	1 777	584
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych (Zwiększenie)/zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	9	(2 476)	-	4 333	-
(Odwrócenie)/utworzenie odpisów aktualizujących wartość zapasów		-	-	(910)	(910)
		9 856	1 269	3 685	(156)
Zmiana stanu kapitału obrotowego					
Zmniejszenie stanu zapasów (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		10 321	321	652	5 228
(Zmniejszenie)/zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(243)	279	129	808
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego		(10 268)	735	9 980	5 167
		(422)	158	1 374	(313)
		(612)	1 493	12 135	10 890
Wpływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		9 244	2 762	15 820	10 734
Podatek zapłacony		(1 497)	(374)	(107)	(59)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		7 747	2 388	15 713	10 675

ATLAS ESTATES LIMITED

	Nota	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Splata pożyczek przez wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności		75	-	295	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(1 511)	(514)	(383)	(152)
Działalność finansowa					
Pożyczka od akcjonariusza większościowego (nowa pożyczka)	14d	-	-	3 750	-
Pożyczka od akcjonariusza większościowego (splata)	14d	(1 950)	-	(2 300)	(2 300)
Odstęki zapłacone		(2 259)	(747)	(2 351)	(1 003)
Zaciągnięte nowe kredyty bankowe	13	3 500	-	23 452	23 395
Splata kredytów bankowych		(2 624)	(724)	(31 556)	(26 332)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(3 333)	(1 471)	(9 005)	(6 240)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu		2 903	403	6 325	4 283
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu		2 903	403	6 325	4 283
Wpływ różnic kursowych		(136)	514	58	(194)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu		2 767	917	6 383	4 089
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		15 006	16 856	8 100	10 394
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	11	17 773	17 773	14 483	14 483

Noty zamieszczone na str. 26 - 51 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres trzech i dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. sporządzono zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” („MSR 34”). Informację finansową sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania (metodą zamortyzowanego kosztu) wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych, oraz aktywów i zobowiązań finansowych. Skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, ani też jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej, jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym i jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych nie były badane. Niniejszą niebadaną śródroczną skróconą skonsolidowaną informację finansową należy analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wraz z notami objaśniającymi za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. Wyniki finansowe za pierwsze dziewięć miesięcy mogą nie być reprezentatywne dla wyników za pełny rok obrotowy.

Jak wskazano powyżej w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”, otoczenie gospodarcze nadal stawia przed Grupą i jej kierownictwem szereg wyzwań. Niemniej jednak za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. Grupa wykazała zysk w wysokości 5,1 mln EUR (w porównaniu z zyskiem w wysokości 18,2 mln EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r.).

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

Na dzień 30 września 2018 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 175 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 94 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążań, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Oceniając, czy przy sporządzaniu śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów wzięła pod uwagę fakt, że Grupa wykazuje zobowiązania krótkoterminowe netto w wysokości 7,2 mln EUR.

Biorąc pod uwagę, że Grupa wykazuje zobowiązania krótkoterminowe netto, w kontekście bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym należy jednak zwrócić uwagę na następujące kwestie:

- Przychody przyszłych okresów prezentowane w zobowiązaniach krótkoterminowych w kwocie 1,0 mln EUR dotyczące zaliczek na poczet ceny sprzedaży zostaną ujęte w rachunku zysków i strat w kolejnym okresie, po zakończeniu sprzedaży, i nie będą wiązać się z wpływem środków pieniężnych w przyszłości.
- Według prognoz, zapasy stanowiące nieruchomości deweloperskie, ujęte w aktywach obrotowych według ceny nabycia/kosztu wytworzenia, mają w przyszłych okresach generować przychody gotówkowe przewyższające ich wartość bilansową.
- Kredyt spółki Felikon w wysokości 12,4 mln EUR został całkowicie wyodrębniony, w związku z czym nie będzie skutkował dla Grupy wpływem środków pieniężnych powyżej wartości nieruchomości spółki Felikon.
- W zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług Grupa wykazuje wynagrodzenie za wyniki płatne na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami, w wysokości 8,6 mln EUR. Zgodnie z ustaleniami stron, faktyczna wypłata tego wynagrodzenia będzie uzależniona od przepływów pieniężnych w Grupie.

Rada Dyrektorów ma świadomość, że zarządzanie płynnością spółki było i pozostaje jednym z kluczowych priorytetów, niemniej jednak należy podkreślić, że dotychczas Spółka z powodzeniem zarządzała swoją sytuacją pieniężną i nadal będzie to czynić w sposób rozważny.

Prognozy i przewidywania Grupy zostały sporządzone z uwzględnieniem sytuacji gospodarczej i związanych z nią wyzwań, a także czynników ograniczających wpływ niekorzystnych tendencji, o których mowa powyżej. Prognozy te uwzględniają możliwe zmiany wyników handlowych, potencjalną sprzedaż nieruchomości, korzystne uzgodnienia dotyczące harmonogramu wypłaty wynagrodzenia za wyniki dla AMC oraz przyszłe finansowanie działalności Grupy.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Wskazują one, że Grupa będzie dysponować odpowiednim finansowaniem niezbędnym do prowadzenia bieżącej działalności.

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres trzech i dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

2. Opis stosowanych zasad rachunkowości

Zastosowane zasady rachunkowości oraz metody wyliczeń są spójne z przyjętymi do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2017 r., opisanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2017 r., oraz tymi, które mają być zastosowane w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2018 r. Grupa dokonała oceny wpływu MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”, Objasnień do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” i MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (mających zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r.) i stwierdziła, że powyższe regulacje nie będą miały istotnego wpływu na bieżące ani przyszłe skonsolidowane wyniki Grupy ani na jej sytuację finansową. MSSF 16 Leasing (mający zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r.) nie został przyjęty przez Grupę, ponieważ nie ma on zastosowania do bieżącego roku. Obecnie Grupa ocenia wpływ powyższego standardu na prezentację jej skonsolidowanych wyników w przyszłych okresach.

3. Informacje dotyczące segmentów

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

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	7 516	14 353	14 814	31	36 714
Koszty operacyjne	(4 035)	(10 389)	(9 198)	-	(23 622)
Zysk brutto ze sprzedaży	3 481	3 964	5 616	31	13 092
Koszty administracyjne	(506)	(240)	(2 279)	(2 221)	(5 246)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	2 975	3 724	3 337	(2 190)	7 846
Pozostałe przychody operacyjne	4	48	2	5	59
Pozostałe koszty operacyjne	(19)	(11)	(74)	-	(104)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 476	-	-	-	2 476
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	5 436	3 761	3 265	(2 185)	10 277
Przychody finansowe	53	16	28	4	101
Koszty finansowe	(992)	(171)	(1 590)	(4)	(2 757)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(926)	68	(90)	(107)	(1 055)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(108)	-	-	(108)
Wynik brutto segmentu	3 571	3 566	1 613	(2 292)	6 458
Podatek dochodowy	(278)	(671)	(404)	4	(1 349)
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					5 109

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	107 244	17 671	99 210	-	224 125
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	690	690
Aktywa ogółem	107 244	17 671	99 210	690	224 815

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r.	Wynajem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(60 460)	(1 742)	(60 238)	-	(122 440)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(10 139)	(10 139)
Zobowiązania ogółem	(60 460)	(1 742)	(60 238)	(10 139)	(132 579)

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r.	Wynajem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	1 271	69	282	4	1 626
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	28	-	1 821	-	1 849
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	33	90	4	127

Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r.	Wynajem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	2 481	699	4 681	11	7 872
Koszty operacyjne	(1 395)	(483)	(3 029)	-	(4 907)
Zysk brutto ze sprzedaży	1 086	216	1 652	11	2 965
Koszty administracyjne	(187)	(70)	(761)	(749)	(1 767)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	899	146	891	(738)	1 198
Pozostałe przychody operacyjne	-	28	(4)	5	29
Pozostałe koszty operacyjne	(14)	4	(51)	-	(61)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	885	178	836	(733)	1 166
Przychody finansowe	34	-	6	2	42
Koszty finansowe	(225)	(169)	(370)	(1)	(765)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	811	(72)	15	58	812
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	14	-	-	14
Wynik brutto segmentu	1 505	(49)	487	(674)	1 269
Podatek dochodowy	44	(62)	(24)	1	(41)
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					1 228

Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r.	Wynajem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego					
Aktywa nieprzypisane	107 244	17 671	99 210	-	224 125
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	690	690
Aktywa ogółem	107 244	17 671	99 210	690	224 815

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r.	Wynajem	Sprzedaż	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	nieruchomości	nieruchomości mieszkaniowych			
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(60 460)	(1 742)	(60 238)	-	(122 440)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(10 139)	(10 139)
Zobowiązania ogółem	(60 460)	(1 742)	(60 238)	(10 139)	(132 579)

Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r.	Wynajem	Sprzedaż	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	nieruchomości	nieruchomości mieszkaniowych			
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	265	14	254	-	533
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	15	-	649	-	664
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	10	32	3	45

Poniższe tabele zawierają dane dla poszczególnych segmentów działalności za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2017 r.

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r.	Wynajem	Sprzedaż	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	nieruchomości	nieruchomości mieszkaniowych			
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	7 619	4 305	13 839	-	25 763
Koszty operacyjne	(3 369)	(4 845)	(8 946)	-	(17 160)
Zysk brutto ze sprzedaży	4 250	(540)	4 893	-	8 603
Koszty administracyjne	(544)	(288)	(2 201)	(1 756)	(4 789)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	3 706	(828)	2 692	(1 756)	3 814
Pozostałe przychody operacyjne	38	6	11	-	55
Pozostałe koszty operacyjne	(52)	(275)	(17)	(97)	(441)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(4 333)	-	-	-	(4 333)
(Strata)/zysk z działalności operacyjnej	(641)	(1 097)	2 686	(1 853)	(905)
Przychody finansowe	52	19 452	299	-	19 803
Koszty finansowe	(726)	(9)	(1 535)	(4)	(2 274)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	1 404	(50)	95	174	1 623
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(24)	-	-	(24)
Wynik brutto segmentu	89	18 272	1 545	(1 683)	18 223
Podatek dochodowy	(246)	408	(176)	(8)	(22)
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat					18 201
Przypisany udziałom niekontrolującym					-
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					18 201

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r.	Wynajem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	507	16	177	-	700
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	16	-	1 761	-	1 777
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	33	87	2	122

Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r.	Wynajem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	2 310	3 893	4 358	(17)	10 544
Koszty operacyjne	(1 099)	(4 380)	(2 916)	-	(8 395)
Zysk brutto ze sprzedaży	1 211	(487)	1 442	(17)	2 149
Koszty administracyjne	(237)	(98)	(676)	(508)	(1 519)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	974	(585)	766	(525)	630
Pozostałe przychody operacyjne	31	(31)	3	-	3
Pozostałe koszty operacyjne	(3)	(275)	(10)	(5)	(293)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	1 002	(891)	759	(530)	340
Przychody finansowe	16	19 451	97	(1)	19 563
Koszty finansowe	(358)	(5)	(512)	(2)	(877)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(1 092)	73	(108)	(132)	(1 259)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(21)	-	-	(21)
Wynik brutto segmentu	(432)	18 607	236	(665)	17 746
Podatek dochodowy	(124)	(20)	(63)	(8)	(215)
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat					17 531
Przypisany udziałom niekontrolującym					-
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					17 531

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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

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

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

Aktywa segmentu obejmują nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne, zapasy, należności oraz operacyjne środki pieniężne. Na zobowiązania segmentu składają się zobowiązania operacyjne i zobowiązania finansowe.

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

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

Koszty nieprzypisane obejmują wydatki korporacyjne.

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

4. Analiza kosztów

4.1 Koszty operacyjne

	Dziewięć miesiący zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiący zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszaniowych	(10 192)	(438)	(5 500)	(5 153)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(7 123)	(2 471)	(6 469)	(2 212)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(1 255)	(341)	(1 033)	(327)
Koszty osobowe	(3 769)	(1 164)	(3 767)	(1 140)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(753)	(266)	(823)	(323)
Amortyzacja	(530)	(227)	(478)	(150)
Odwroćenie odpisów aktualizujących zapasy	-	-	910	910
Koszty operacyjne	(23 622)	(4 907)	(17 160)	(8 395)

4.2 Koszty administracyjne

	Dziewięć miesiący zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiący zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(174)	(61)	(109)	(41)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(1 666)	(556)	(1 233)	(411)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(342)	(99)	(502)	(183)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(748)	(271)	(808)	(193)
Koszty osobowe	(737)	(236)	(628)	(184)
Amortyzacja	(1 446)	(482)	(1 421)	(473)
Inne koszty administracyjne	(133)	(62)	(88)	(34)
Koszty administracyjne	(5 246)	(1 767)	(4 789)	(1 519)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

4.3 Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Umorzenie kredytu bankowego	-	-	19 450	19 450
Zysk na instrumentach pochodnych na stopę procentową	44	44	312	95
Pozostałe	57	(2)	41	18
Przychody finansowe – przychody odsetkowe	101	42	19 803	19 563
Odsetki od kredytów bankowych	(2 259)	(746)	(2 065)	(752)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	-	207	-	-
Pozostałe koszty o podobnym charakterze	(498)	(226)	(209)	(125)
Koszty finansowe	(2 757)	(765)	(2 274)	(877)
Koszty finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto	(2 656)	(723)	17 529	18 686
Pozostałe (straty)/zyski – różnice kursowe	(1 055)	812	1 623	(1 259)
Przychody/(koszty) finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	(3 711)	89	19 152	17 427

5. Podatek

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Działalność kontynuowana				
Podatek bieżący	(1 171)	(70)	(70)	(21)
Podatek odroczony	(178)	29	48	(194)
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe) za okres	(1 349)	(41)	(22)	(215)

6. Dywidendy

W okresach trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. nie została ogłoszona wypłata dywidendy, ani też dywidenda nie była wypłacana (w 2017 r. również nie wypłacano dywidendy).

7. Zysk na akcję

Wysokość podstawowego zysku na akcję oblicza się przez podzielenie zysku po opodatkowaniu przypisanego akcjonariuszom posiadającym akcje zwykle przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych pozostających w obrocie w danym okresie.

Poniżej przedstawiono zestawienie zysków i średniej ważonej liczby akcji przyjętych do obliczeń.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane)	Zysk	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Podstawowy zysk na akcję	w tys. EUR		w eurocentach
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	5 109	46 852 014	10,9
Rozwodniony zysk na akcję	5 109	46 852 014	10,9
Zysk skorygowany			
3 miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane)	Zysk	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Podstawowy zysk na akcję	w tys. EUR		w eurocentach
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	1 228	46 852 014	2,6
Rozwodniony zysk na akcję	1 228	46 852 014	2,6
Zysk skorygowany			
Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane)	Zysk	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Podstawowy zysk na akcję	w tys. EUR		w eurocentach
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	18 201	46 852 014	38,8
Rozwodniony zysk na akcję	18 201	46 852 014	38,8
Zysk skorygowany			
Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane)	Zysk	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Podstawowy zysk na akcję	w tys. EUR		w eurocentach
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	17 531	46 852 014	37,4
Rozwodniony zysk na akcję	17 531	46 852 014	37,4
Zysk skorygowany			

8. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	73 957	11 575	61	85 593
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	343	33	-	376
Korekty kursowe	4 630	662	2	5 294
Zbycie	(5)	-	-	(5)
Aktualizacja wyceny	-	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	78 925	12 270	63	91 258
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	283	72	-	355
Korekty kursowe	(2 021)	(278)	(1)	(2 300)
Aktualizacja wyceny	3 595	-	-	3 595
Na dzień 30 września 2018 r.	80 782	12 064	62	92 908

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	(4 962)	(7 272)	(58)	(12 292)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 757)	(612)	(1)	(2 370)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 738	-	-	1 738
Korekty kursowe	(934)	(410)	(2)	(1 346)
Zbycie	5	-	-	5
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	(5 910)	(8 294)	(61)	(14 265)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(1 326)	(522)	(1)	(1 849)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 326	-	-	1 326
Korekty kursowe	536	186	1	723
Na dzień 30 września 2018 r.	(5 374)	(8 630)	(61)	(14 065)
				-
Wartość księgowa netto na dzień 30 września 2018 r.	75 408	3 434	1	78 843
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2017 r.	73 015	3 976	2	76 993
				-
	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	78 925	12 270	63	91 258
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	27	60	-	87
Korekty kursowe	(3 747)	(515)	(2)	(4 264)
Aktualizacja wyceny	4 033	-	-	4 033
Na dzień 30 czerwca 2018 r.	79 238	11 815	61	91 114
				-
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	(5 910)	(8 294)	(61)	(14 265)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(888)	(297)	-	(1 185)
Korekty kursowe	888	-	-	888
Zbycie	816	349	2	1 167
Na dzień 30 czerwca 2018 r.	(5 094)	(8 242)	(59)	(13 395)
				-
Wartość bilansowa netto na dzień 30 czerwca 2018 r.	74 144	3 573	2	77 719

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 30 września 2018 r., 31 grudnia 2017 r. i 30 września 2017 r. stanowiły hotel Hilton w Warszawie oraz hotel Golden Tulip w Bukareszcie. Ostatnia wycena hoteli została dokonana na dzień 30 czerwca 2018 r. (hotel Hilton) oraz 31 grudnia 2017 r. (hotel Golden Tulip) przez uprawnionych rzeczoznawców pełniących funkcję zewnętrznych ekspertów w zakresie wyceny nieruchomości. Wyniki wyceny:

- Korekty aktualizacyjne (po odliczeniu odnośnego podatku odroczonego) zostały ujęte w pozycji „Kapitał z aktualizacji wyceny” w kapitale własnym;
- Korekty z tytułu utraty wartości zostały odniesione na „Pozostałe koszty operacyjne”/ odwrócenie korekt z tytułu utraty wartości zostało odniesione na „Pozostałe przychody operacyjne”.

Na rzeczowych aktywach trwałych Grupy o wartości godziwej 77,4 mln EUR (31 grudnia 2017 r.: 75,6 mln EUR, 30 września 2017 r.: 72,5 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 51,8 mln EUR (31 grudnia 2017 r.: 50,0 mln EUR, 30 września 2017 r.: 49,3 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

9. Nieruchomości inwestycyjne

	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	92 187	92 187	91 918	91 918
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	1 271	1 006	856	507
Różnice kursowe	(2 212)	(3 869)	4 163	1 896
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego (Zmniejszenie)/zwiększenie wartości godziwej	(2)	(2)	(2)	(2)
Na koniec roku	93 720	91 798	92 187	89 986

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy została ustalona na podstawie ostatniej wyceny, dokonanej na dzień 31 grudnia 2017 r. (z wyjątkiem nieruchomości *Atlas Tower* (poprzednio *Millennium Plaza*) w Polsce, której wartość godziwą ustalono na podstawie wyceny na dzień 30 czerwca 2018 r.):

- W wypadku nieruchomości zlokalizowanych w Polsce i w Rumunii, przez Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., zewnętrzną firmę niezależnych rzeczoznawców posiadającą stosowne uprawnienia oraz doświadczenie w aktualnej wycenie nieruchomości w miejscu, gdzie znajdują się nieruchomości Grupy;
- W wypadku nieruchomości zlokalizowanych na Węgrzech, przez FHB Ingatlan Zrt, zewnętrzną firmę niezależnych rzeczoznawców posiadającą stosowne uprawnienia oraz doświadczenie w aktualnej wycenie nieruchomości w miejscu, gdzie znajdują się nieruchomości Grupy.

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

Na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy o wartości 82,2 mln EUR (31 grudnia 2017 r.: 81,3 mln EUR, 30 września 2017 r.: 80,6 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

10. Zapasy

	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Grunty pod inwestycje	5 179	5 070	5 285	5 089
Nakłady budowlane	350	342	352	340
Zakończone inwestycje	2 620	3 065	12 803	13 224
Zapasy – hotele	1 155	1 148	1 185	1 159
Na koniec okresu	9 304	9 625	19 625	19 812

10,2 mln EUR (sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2018 r.: 9,8 mln EUR; rok zakończony 31 grudnia 2017 r.: 6,4 mln EUR; dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r.: 5,5 mln EUR) odniesiono z zapasów w ciężar kosztów działalności operacyjnej w rachunku zysków i strat za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. Kwota rozpoznana w rachunku zysków i strat za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2018 r. tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość zapasów wyniosła 0 mln EUR (sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2018 r.: 0 mln EUR; rok zakończony 31 grudnia 2017 r.: 1,0 mln EUR; dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r.: 0,9 mln EUR). Wartość zapasów ujmowanych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży wyniosła 0,5 mln EUR (30 czerwca 2018 r.: 0,5 mln EUR; 31 grudnia 2017 r.: 0,5 mln EUR; 30 września 2017 r.: 0,5 mln EUR).

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16 923	16 112	14 164	12 033
Lokaty bankowe krótkoterminowe	850	744	842	2 450
Na koniec okresu	17 773	16 856	15 006	14 483

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 8,7 mln EUR (30 czerwca 2018 r.: 7,8 mln EUR, 31 grudnia 2017 r.: 7,1 mln EUR, 30 września 2017 r.: 7,1 mln EUR), dotyczące kaucji zabezpieczających oraz depozytów klientów.

12. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(1 362)	(1 338)	(992)	(985)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(5 461)	(5 171)	(5 148)	(5 022)
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki	(9 806)	(9 723)	(9 338)	(615)
Pozostałe zobowiązania	(245)	(323)	(80)	(82)
Zobowiązania wobec akcjonariusza większościowego (nota 14d)	-	-	(1 950)	(4 950)
Zobowiązania wobec podmiotu powiązanego (nota 14b)	(240)	(240)	(240)	(240)
Rozliczenia międzyokresowe bierne	(4 831)	(5 256)	(17 210)	(15 009)
Na koniec okresu	(21 945)	(22 051)	(34 958)	(26 903)

W pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ujęte zostały przychody przyszłych okresów związane z sprzedażą apartamentów. Z uwagi na zakończenie budowy, środki pieniężne wpłacone na rachunki zastrzeżone zostały przekazane podmiotowi zależnemu. Na 30 września 2018 r. wartość przychodów przyszłych okresów wyniosła 1,0 mln EUR (30 czerwca 2018 r.: 1,6 mln EUR; 31 grudnia 2017 r.: 13,3 mln EUR; 30 września 2017 r.: 10,7 mln EUR). Zostanie ona ujęta w rachunku zysków i strat po podpisaniu stosownych aktów notarialnych.

13. Kredyty bankowe

	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2017 r. (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	(15 416)	(15 393)	(19 321)	(19 500)
Długoterminowe				
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>				
Zabezpieczone	(3 070)	(3 011)	(2 764)	(2 733)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>				
Zabezpieczone	(32 283)	(32 727)	(30 031)	(30 348)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>				
Zabezpieczone	(42 822)	(42 513)	(41 386)	(40 750)
	(78 175)	(78 251)	(74 181)	(73 831)
Ogółem	(93 591)	(93 644)	(93 502)	(93 331)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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

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

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

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 września 2018 r.	62 408	31 183	93 591
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 czerwca 2018 r.	62 989	30 655	93 644
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2017 r.	61 000	32 502	93 502
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 września 2017 r.	61 727	31 604	93 331

Finansowanie dłużne

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

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

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

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

2) Zapłatę przez Atlas Projects B.V. kwoty 1EURz tytułu przeniesienia niespłaconej kwoty kredytu w wysokości 19,5 mln EUR; powyższa cena została zapłacona przez Atlas Project B.V. we wrześniu 2017 r. W grudniu 2017 r. dokonano konwersji długu z powyższego tytułu na kapitał własny Atlas Tower.

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

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

Nowy kredyt Atlas Tower (poprzednio: Millennium Plaza)

W dniu 13 września 2017 r. Atlas Tower zawarła nową umowę kredytową z Bankiem Zachodnim WBK S.A., na mocy której spółce zostało udzielone finansowanie w wysokości 23,5 mln EUR na spłatę ostatniej raty na rzecz Erste Bank AG (więcej informacji na ten temat znajduje się powyżej). Według stanu na 30 września 2018 r. kwota kredytu wynosi 22,1 mln EUR (po odliczeniu niepodlegającej amortyzacji części zapłaconej prowizji przygotowawczej). Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada we wrześniu 2022 r. W 2018 r. dokonano spłaty kwoty 0,8 mln EUR.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Kredyt węgierski

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 30 września 2018 r., Rada Dyrektorów wykazała kredyt udzielony węgierskiemu podmiotowi zależnemu w łącznej kwocie 12,4 mln EUR w pozycji zobowiązań krótkoterminowych, ponieważ wystąpiły zaległości w jego spłacie. W 2018 r. dokonano spłaty kwoty 0,5 mln EUR.

Pozostałe kredyty - częściowe spłaty

W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2018 r. Grupa dokonała spłat w wysokości 1,3 mln EUR w związku z przewidzianą w harmonogramie częściową spłatą pozostałych kredytów udzielonych na finansowanie projektów Grupy (hotele Hilton i Golden Tulip, budynki biurowe *Sadowa* i *Properpol*).

Projekt Galeria Platinum Towers - przedłużenie terminu spłaty kredytu

W dniu 25 stycznia 2018 r. Properpol Sp. z o.o., podmiot zależny Spółki, zawarł z mBank S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 2 września 2013 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został przesunięty z 30 czerwca 2018 r. do 30 czerwca 2021 r. Na dzień 30 września 2018 r. kwota kredytu wyniosła 3,5 mln EUR. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie projektu *Galeria Platinum Towers*.

Podwyższenie kwoty istniejącego kredytu na finansowanie hotelu Hilton

W dniu 7 lutego 2018 r. podmioty zależne Spółki: Mantezja 3 Sp. z o.o. i HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j., zarządzające hotelem Hilton w Warszawie, zawarły z Bankiem Pekao S.A. i PEKAO Bankiem Hipotecznym S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 29 czerwca 2015 r., który pozwolił podmiotom zależnym pozyskać dodatkowe finansowanie w kwocie 3,5 mln EUR na wydatki dotyczące hotelu Hilton i inne projekty Atlas. Na 30 września 2018 r. niespłacona kwota kredytu wyniosła 49,5 mln EUR.

14. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

(a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów nie wykonawczych	46	15	47	16

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała spółkę pod wspólną kontrolą – AMC. Za świadczone usługi AMC pobrała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,7 mln EUR oraz 0,5 mln EUR za okresy, odpowiednio, dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. (za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2017 r., odpowiednio: 1,2 mln EUR i 0,4 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje również wynagrodzenie za wyniki ustalane stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w ciągu roku. Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. nie naliczono żadnego wynagrodzenia za wyniki (rok zakończony 31 grudnia 2017 r.: 8,6 mln EUR, okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2017 r.: 0 mln EUR).

Na dzień 30 września 2018 r. pozycja „Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” uwzględnia zobowiązanie wobec AMC w wysokości 9,8 mln EUR (30 czerwca 2018 r.: 9,7 mln EUR; 31 grudnia 2017 r.: 9,3 mln EUR; 30 września 2017 r.: 0,6 mln EUR), w tym 8,6 mln EUR z tytułu wynagrodzenia za wyniki i 1,2 mln EUR z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie w 2017 r. W 2018 r. tytułem wynagrodzenia za zarządzanie AMC otrzymała kwotę 1,2 mln EUR (rok zakończony 31 grudnia 2017 r.: 1,4 mln EUR).

(b) W dniu 22 listopada 2012 r. Grupa nabyła 24% udziałów z prawem głosu w Zielono Sp. z o.o., zwiększając swoje zaangażowanie w spółce do 100%. Na 30 czerwca 2018 r. należności na rzecz byłego wspólnika mniejszościowego (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 0,2 mln EUR (30 czerwca 2018 r.: 0,2 mln EUR, 31 grudnia 2017 r.: 0,2 mln EUR, 30 września 2017 r.: 0,2 mln EUR).

(c) W 2018 r. Dyrektor Generalny AMC Ziv Zviel zawarł ostateczną umowę zakupu apartamentu wraz z miejscem parkingowym i komórką lokatorską w ramach drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego* o

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

łączonej wartości 46 tys. EUR (z uwzględnieniem otrzymanego upustu w kwocie 40 tys. EUR). Na dzień 30 czerwca 2018 r. pozostająca do zapłaty kwota z tytułu umowy wynosiła 2 tys. EUR. Należność ta została uregulowana w lipcu 2018 r.

- (d) W listopadzie 2016 r. Atlas Estates Limited („AEL”) otrzymała pożyczkę od akcjonariusza większościowego – Fragiolig Holdings Limited („Fragiolig”) w kwocie 3,5 mln EUR. Ostateczny termin spłaty pożyczki, ustalony początkowo na 30 stycznia 2017 r., został wydłużony do 30 maja 2018 r. W marcu 2017 r. AEL uzyskała dodatkową kwotę 3,75 mln EUR, w związku z czym kwota pożyczki została zwiększona do 7,25 mln EUR. We wrześniu i listopadzie 2017 r. AEL dokonała kilku spłat na łączną kwotę 5,3 mln EUR. W maju 2018 r. AEL spłaciła ostatnią transzę w wysokości 1,95 mln EUR. Na 30 czerwca i 30 września 2018 r. pożyczka została spłacona w całości.

Ponadto 31 stycznia 2017 r. AEL zawarła z Fragiolig umowę opcji, na podstawie której AEL udzieliła Fragiolig opcji nabycia (za pośrednictwem spółek zależnych AEL) całości lub części udziału w spółce zależnej pośrednio HPO AEP Sp. z o.o. Sp. j. z siedzibą w Warszawie („HPO”). Opcja wygasa z dniem 30 maja 2018 r.

15. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia skutkujące koniecznością korekty niniejszego raportu.

16. Pozostałe informacje

16.1 Postępowania sądowe

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

16.2 Prognozy finansowe

Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2018 r.

16.3 Znaczące pakiety akcji

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

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

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Prawa głosu
Euroclear Nominees Limited <EOCO1>	40 306 170	86,03
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
OGÓŁEM	46 742 616	99,82

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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

16.4 Akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

W okresie dziewięciu i trzech miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. nie nastąpiły żadne zmiany w stanie posiadania akcji przez członków Rady Dyrektorów. W okresie dziewięciu i trzech miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki, ani żadnej z jej jednostek zależnych.

17. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. oraz w roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. Grupa nie nabyła żadnych nowych jednostek zależnych, ani nie dokonała znaczących inwestycji w żadne nowe spółki joint venture.

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej / wspólnego przedsięwzięcia	Status	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Holandia	Atlas Estates Cooperatief U.A.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Estates Investment B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Projects B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Residential BV	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas HPO BV	Spółka holdingowa	100%
Guernsey	Atlas Finance (Guernsey) Limited	Spółka holdingowa	100%
Curacao	Atlas Estates Antilles B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Fernwood Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	AEP Sp. z o.o. 2 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o. 3 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	Platinum Towers AEP Sp. z o.o. SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Zielono AEP Sp z o.o. SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Properpol Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Tower Sp. z o.o. (poprzednio: 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 Sp. z o.o. Sp. j.	Spółka deweloperska	100%
Polska	HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j.	Działalność hotelarska	100%
Polska	Mantezja 3 Sp. z o.o.	Działalność hotelarska	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej / wspólnego przedsięwzięcia	Status	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Polska	HPO AEP Sp. z o.o. Sp. j.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Le Marin Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	La Brea Management Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	CAA Finance Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Gretna Investments Sp. z o.o.	Spółka holdingowa	100%
Polska	Gretna Investments Sp. z o.o. 4 SKA	Spółka holdingowa	100%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Felikon Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Węgry	Atlas Estates (Moszkva) Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	World Real Estate SRL	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	Atlas Solaris SRL	Spółka deweloperska	100%
Rumunia	D.N.B. - Victoria Towers SRL	Działalność hotelarska	100%
Bułgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%
Luksemburg	Gretna SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Residential SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Gretna Projects Sarl	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	HPO SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Residential Projects Sarl	Spółka holdingowa	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2018 r.

	Dziewięć miesiące zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	-	-	-	-	
Koszty operacyjne	-	-	-	-	
Zysk brutto ze sprzedaży	-	-	-	-	
Koszty administracyjne	(1 343)	(442)	(1 012)	(295)	
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	19 902	14 000	1
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	(2)	(2)	
(Strata)/zysk z działalności operacyjnej	(1 343)	(442)	18 888	13 703	
Przychody finansowe	2 350	245	2 770	2 300	2
Koszty finansowe	(46)	(15)	(40)	(14)	2
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	(2)	-	4	1	2
Zysk brutto	959	(212)	21 622	15 990	
Obciążenie podatkowe	-	-	-	-	
Zysk za okres	959	(212)	21 622	15 990	
Całkowite dochody ogółem za okres	959	(212)	21 622	15 990	

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 30 września 2018 r.

	30 września 2018 r.	30 czerwca 2018 r.	31 grudnia 2017 r.	30 września 2017 r.	Nota
	(niebadane) w tys. EUR	(niebadane) w tys. EUR	(badane) w tys. EUR	(niebadane) w tys. EUR	
AKTYWA					
Aktywa trwałe					
Inwestycje w jednostkach zależnych	125 433	125 433	125 433	113 580	3
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	67	65	58	89	
	125 500	125 498	125 491	113 669	
Aktywa obrotowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8	12	82	9	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	102	189	278	126	
	110	201	360	135	
AKTYWA OGÓŁEM	125 610	125 699	125 851	113 804	
Zobowiązania długoterminowe					
Pozostałe zobowiązania	(4 456)	(4 441)	(4 162)	(4 148)	4
	(4 456)	(4 441)	(4 162)	(4 148)	
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(9 787)	(9 679)	(11 281)	(5 476)	4
	(9 787)	(9 679)	(11 281)	(5 476)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(14 243)	(14 120)	(15 443)	(9 624)	
AKTYWA NETTO	111 367	111 579	110 408	104 180	
KAPITAŁ WŁASNY					
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268	6 268	
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817	194 817	
Niepokryta strata	(89 718)	(89 506)	(90 677)	(96 905)	
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	111 367	111 579	110 408	104 180	

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	6 268	194 817	(90 677)	110 408
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	959	959
Na dzień 30 września 2018 r.	6 268	194 817	(89 718)	111 367

3 miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 lipca 2018 r.	6 268	194 817	(89 506)	111 579
Całkowita strata ogółem za okres	-	-	(212)	(212)
Na dzień 30 września 2018 r.	6 268	194 817	(89 718)	111 367

Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2017 r.	6 268	194 817	(118 527)	82 558
Całkowite dochody ogółem za rok	-	-	27 850	27 850
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	6 268	194 817	(90 677)	110 408

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2018 r.

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk za okres	959	(212)	21 622	15 990
Korekty:				
Koszty finansowe	44	15	39	14
Przychody finansowe	(2 350)	(245)	(2 770)	(2 300)
Odwroćenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji	-	-	(19 900)	(14 000)
	(1 347)	(442)	(1 009)	(296)
Zmiana stanu kapitału obrotowego				
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(8)	4	(2)	4
Zwiększenie / (Zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	456	108	63	(64)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(899)	(330)	(948)	(356)
Działalność inwestycyjna				
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	(9)	(2)	(9)	(3)
Splata należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	-	-	100	-
Wpływy ze sprzedaży inwestycji w jednostce zależnej	82	-	-	-
Dywidenda otrzymana od podmiotu zależnego	2 350	245	2 770	2 300
Wkład pieniężny wniesiony do jednostki zależnej	-	-	(3 750)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 423	243	(889)	2 297
Działalność finansowa				
Pożyczka od akcjonariusza większościowego	-	-	3 750	-
Pożyczka otrzymana od jednostki zależnej	250	-	400	400
Splaty pożyczki na rzecz akcjonariusza większościowego	(1 950)	-	(2 300)	(2 300)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 700)	-	1 850	(1 900)
(Zmniejszenie)/zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych	(176)	(87)	13	41
Wpływ różnic kursowych	-	-	-	-
(Zmniejszenie)/zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu	(176)	(87)	13	41
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	278	189	113	85
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	102	102	126	126
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	102	102	126	126
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	-	-
	102	102	126	126

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

1. Pozostałe przychody operacyjne

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Odwrocenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych	-	-	19 900	14 000
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	2	-
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	19 902	14 000

2. Przychody finansowe

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Opłaty bankowe i inne podobne koszty	(2)	-	(39)	(14)
Odsetki od pożyczki udzielonej przez jednostkę zależną	(44)	(15)	(1)	-
Koszty finansowe	(46)	(15)	(40)	(14)
Dywidenda otrzymana od podmiotu zależnego	2 350	245	2 770	2 300
Przychody finansowe	2 350	245	2 770	2 300
Przychody/(koszty) finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto	2 304	230	2 730	2 286
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	(2)	-	-	-
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	-	-	4	1
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	(2)	-	4	1
Przychody finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	2 302	230	2 734	2 287
	2 302	230	2 734	2 287

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

3. Inwestycje w jednostkach zależnych

	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Udziały lub akcje w jednostkach zależnych				
<i>Koszt nabycia</i>				
Na początek okresu	217 681	217 681	213 933	213 933
Zwiększenia w trakcie roku	-	-	3 750	3 750
Zbycie	-	-	(2)	-
Na koniec okresu	217 681	217 681	217 681	217 683
<i>Utrata wartości aktywów</i>				
Na początek okresu	(92 248)	(92 248)	(124 003)	(124 003)
Zwiększenia	-	-	-	-
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości	-	-	31 755	19 900
Na koniec okresu	(92 248)	(92 248)	(92 248)	(104 103)
Na koniec okresu	125 433	125 433	125 433	113 580

Inwestycje w jednostki zależne są ujmowane według kosztu nabycia. Koszt nabycia jest wykazywany jako wartość nominalna akcji lub udziałów spółki oraz wartość godziwa ewentualnej innej zapłaty przekazanej za udziały w kapitale zakładowym jednostek zależnych. Lista głównych jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć znajduje się w nocie 17 do śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. (oraz sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r.) w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 0 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych (w 2017 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 31,8 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych; w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2017 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 19,9 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych).

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

4. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Krótkoterminowe				
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki	(9 693)	(9 609)	(9 218)	(486)
Pozostałe zobowiązania	(94)	(70)	(113)	(40)
Pożyczka od akcjonariusza większościowego	-	-	(1 950)	(4 950)
	(9 787)	(9 679)	(11 281)	(5 476)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

	30 września 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2017 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2017 r. (niebadane) w tys. EUR
Długoterminowe				
Pożyczka udzielona przez jednostkę zależną – HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J.	(4 456)	(4 441)	(4 162)	(4 148)
	(4 456)	(4 441)	(4 162)	(4 148)
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(14 243)	(14 120)	(15 443)	(9 624)

Pożyczka od akcjonariusza większościowego

W listopadzie 2016 r. Atlas Estates Limited („AEL”) otrzymała pożyczkę od akcjonariusza większościowego – Fragiolig Holdings Limited („Fragiolig”) w kwocie 3,5 mln EUR. Ostateczny termin spłaty pożyczki, ustalony początkowo na 30 stycznia 2017 r., został wydłużony do 30 maja 2018 r. W marcu 2017 r. AEL uzyskała dodatkową kwotę 3,75 mln EUR, w związku z czym kwota pożyczki została zwiększona do 7,25 mln EUR. We wrześniu i listopadzie 2017 r. AEL dokonała kilku spłat na łączną kwotę 5,3 mln EUR. W maju 2018 r. AEL spłaciła ostatnią transzę w wysokości 1,95 mln EUR. Na 30 czerwca i 30 września 2018 r. pożyczka została spłacona w całości.

Ponadto 31 stycznia 2017 r. AEL zawarła z Fragiolig umowę opcji, na podstawie której AEL udzieliła Fragiolig opcji nabycia (za pośrednictwem spółek zależnych AEL) całości lub części udziału w spółce zależnej pośrednio HPO AEP Sp. z o.o. Sp. j. z siedzibą w Warszawie („HPO”). Opcja wygasła z dniem 30 maja 2018 r.

Pożyczka udzielona przez jednostkę zależną – HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J.

Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną (HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J.) jest oprocentowana. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2018 r. jednostka zależna naliczyła odsetki w wysokości 44 tys. EUR (w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r.: 29 tys. EUR; w roku zakończonym 31 grudnia 2017 r.: 53 tys. EUR; w okresie 9 miesięcy zakończonym 30 września 2017 r.: 39 tys. EUR). W 2018 r. z tytułu powyższej pożyczki Spółka otrzymała 250 tys. EUR. Na 30 czerwca 2018 r. niespłacone saldo pożyczki udzielonej Spółce przez jednostkę zależną, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wyniosło 4,4 mln EUR (na 30 czerwca 2018 r.: 4,4 mln EUR; na 31 grudnia 2017 r.: 4,2 mln EUR; na 30 września 2017 r.: 4,1 mln EUR).