

ATLAS ESTATES LIMITED  
SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
I KWARTAŁ 2017 R.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Spis treści

### Strona

|    |   |
|----|---|
| 3  | Wybrane dane finansowe  |
| 4  | List Przewodniczącego Rady Dyrektorów                                       |
| 6  | Raport Zarządzającego Nieruchomościami                                      |
| 15 | Opis portfela nieruchomości   |
| 17 | Śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa                     |
| 23 | Wybrane noty do śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej |

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wybrane dane finansowe

| Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego                 | Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r. (niebadane) w tys. EUR | Rok zakończony 31 grudnia 2016 r. (badane) | Trzy miesiące zakończone 31 marca 2016 r. (niebadane) w tys. EUR |
|---|--|--|--|
| Przychody   | 6 849  | 32 671                                     | 8 305  |
| Zysk brutto ze sprzedaży  | 2 520  | 13 288                                     | 3 285  |
| Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych                        | -  | 3 317                                      | -  |
| Zysk z działalności operacyjnej   | 890  | 10 094                                     | 1 612  |
| Pozostałe zyski/ (straty) – różnice kursowe                               | 2 953  | (2 983)                                    | (121)  |
| Zysk/ (strata) brutto   | 3 259  | 3 131                                      | (444)  |
| Zysk/ (strata) za okres   | 3 448  | 2 296                                      | (348)  |
| Zysk przypisany/ (strata przypisana) akcjonariuszom Jednostki Dominującej | 3 448  | 2 296                                      | (348)  |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej                      | 1 873  | 5 882                                      | (2 625)  |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej                    | 197  | 670  | 1 276  |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej                       | (1 642)  | (17 509)                                   | (2 656)  |
| Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych netto               | 751  | (11 498)                                   | (3 883)  |
| Aktywa trwałe   | 192 238  | 185 020                                    | 184 517  |
| Aktywa obrotowe   | 35 419   | 31 500                                     | 37 407   |
| Aktywa ogółem   | 227 657  | 216 520                                    | 222 532  |
| Zobowiązania krótkoterminowe  | (80 961)   | (78 717)                                   | (88 565)   |
| Zobowiązania długoterminowe   | (71 706)   | (69 564)                                   | (68 497)   |
| Zobowiązania ogółem   | (152 667)  | (148 281)                                  | (157 062)  |
| Podstawowa wartość aktywów netto (1)                                      | 74 990   | 68 239                                     | 65 470   |
| Liczba wyemitowanych akcji  | 46 852 014   | 46 852 014                                 | 46 852 014   |
| Zysk/ (strata) na akcję (w eurocentach)                                   | 7,4  | 4,9  | (0,7)  |
| Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)                           | 1,6  | 1,5  | 1,4  |

(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 niebadany skrócony skonsolidowany raport kwartalny Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za kwartał zakończony 31 marca 2017 r.

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

Mimo trudnych warunków prowadzenia działalności Grupa osiągnęła kilka kluczowych celów:

- w IV kw. 2015 r. Grupa rozpoczęła roboty budowlane w ramach drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego* w Warszawie. W pierwszym kwartale 2016 r. uzyskano finansowanie bankowe dla tej nowej inwestycji i rozpoczęto sprzedaż;
- warszawskie inwestycje mieszkaniowe Grupy (*Capital Art Apartments – etapy III i IV, Apartamenty przy Krasieńskiego* i *Concept House*) cieszyły się dużym powodzeniem, a proces ich sprzedaży został niemal zakończony;
- 14 września 2016 r. Grupa zawarła z Erste Group Bank AG umowę określającą warunki transakcji nabycia pozostałej do spłaty kwoty kredytu udzielonego na finansowanie inwestycji *Millenium Plaza*, wynoszącej 58,9 mln EUR na dzień podpisania umowy i 43,0 mln EUR na 31 marca 2017 r. Więcej informacji na ten temat znajduje się na stronie 9.

### Wykazane wyniki

Na dzień 31 marca 2017 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 75,0 mln EUR.

Wzrost podstawowej wartości aktywów netto o 6,8 mln EUR w stosunku do poziomu 68,2 mln EUR odnotowanego na dzień 31 grudnia 2016 r. wynikał przede wszystkim z poniższych czynników:

- wzrostu kursu polskiej waluty względem euro, który skutkował odnotowaniem w I kw. 2017 r. dodatnich różnic kursowych z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 3,6 mln EUR oraz dodatnich różnic kursowych z tytułu wyceny rzeczowych aktywów trwałych w wysokości 3,3 mln EUR; te pozytywne zmiany zostały częściowo zniwelowane przez:
- amortyzację rzeczowych aktywów trwałych (odpis za rok w kwocie 0,6 mln EUR w I kw. 2017 r.).

Zysk po opodatkowaniu wyniósł 3,4 mln EUR za trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r. wobec straty netto w wysokości 0,3 mln EUR za trzy miesiące zakończone 31 marca 2016 r. Na tak istotną poprawę wyniku złożyły się przede wszystkim:

- zmiany poziomu wyniku na różnicach kursowych ze straty w kwocie 0,1 mln EUR w I kw. 2016 r. do zysku w kwocie 2,9 mln EUR w I kw. 2017 r., głównie dzięki stosunkowo stabilnym kursom walut krajowych w I kw. 2016 r. wobec 5-procentowego umocnienia kursu PLN w I kw. 2017 r.,
- zmniejszenie kosztów finansowych z 2,0 mln EUR w I kw. 2016 r. do 0,7 mln EUR w I kw. 2017 r., głównie dzięki korzystnym zmianom w wycenie instrumentu pochodnego związanego z kredytem bankowym udzielonym na finansowanie hotelu Hilton.

### Finansowanie, płynność i prognozy

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

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną i zarządzać zaciągniętymi kredytami w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, przy sporządzaniu skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r. Rada Dyrektorów ponownie przyjęła założenie kontynuacji działalności, zgodnie z zasadami rachunkowości mającymi zastosowanie do skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Polityka inwestycyjna

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

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

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

## Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r. wartość aktywów netto na akcję, wykazana w śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej, którą przygotowano zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”), wzrosła nieznacznie z 1,5 EUR na akcję na 31 grudnia 2016 r. do 1,6 EUR na akcję na 31 marca 2017 r.

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

## Perspektywy

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

**Mark Chasey**

PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW

22 maja 2017 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie Atlas Management Company Limited („AMC”), której rola polega na nadzorowaniu sposobu funkcjonowania aktywów portfelowych Spółki i zarządzaniu portfelem, a także doradzaniu Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych. Według stanu na dzień 31 marca 2017 r. Spółka utrzymywała w portfelu siedemnaście nieruchomości, w tym siedem nieruchomości inwestycyjnych (z czego pięć nieruchomości generuje dochód, a dwie utrzymywane są w celu uzyskania wzrostu wartości), dwa hotele i osiem nieruchomości deweloperskich.

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

### Rynki i najważniejsze nieruchomości

#### Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest 86% jej portfela w ujęciu wartościowym. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich – wzrost PKB w 2016 r. wyniósł 2,8% (w 2017 r. oczekiwany jest wzrost PKB o 3,4%).

#### Hotel Hilton w Warszawie

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

#### Millennium Plaza, Warszawa

*Millennium Plaza* to budynek o powierzchni 39 138 m<sup>2</sup>, obejmującej biura oraz lokale handlowe i usługowe, zlokalizowany w centrum Warszawy. Na dzień 31 marca 2017 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 83% (31 grudnia 2016 r.: 80%).

#### Sadowa, Gdańsk

*Sadowa* to zlokalizowany w Gdańsku budynek biurowy o powierzchni 6 872 m<sup>2</sup>. W ciągu ostatnich dwunastu miesięcy poziom wykorzystania lokali w tej inwestycji zwiększył się (z 68% na 31 grudnia 2016 r. do 73% na 31 marca 2017 r.). Spółka aktywnie poszukuje nowych najemców.

#### Platinum Towers i Atlas Estates Tower

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

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

*Apartamenty przy Krasińskiego* to projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu.

Pierwszy etap inwestycji wzbogaci stolicę o 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu I zakończono w 2013 r. Na dzień 31 marca 2017 r. sprzedano już wszystkie apartamenty, a dostępne do sprzedaży pozostały jedynie dwa lokale handlowo-usługowe.

*Apartamenty przy Krasińskiego II* to drugi etap tego udanego projektu, w ramach którego do użytku oddanych zostanie ok. 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i nie została jeszcze ukończona. Według stanu na 31 marca 2017 r. w ramach przedsprzedaży nabywców znalazło 67 apartamentów i 2 lokale handlowo-usługowe.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Capital Art Apartments

Projekt *Capital Art Apartments* stanowi kolejną inwestycję w Warszawie, w pobliżu centrum miasta. Rozplanowane na cztery etapy przedsięwzięcie obejmuje 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Na dzień 31 marca 2017 r. dostępne do sprzedaży pozostały jedynie dwa apartamenty i siedem lokali handlowo-usługowych.

## Concept House

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

Budowa inwestycji została zakończona w 2013 r., a według stanu na dzień 31 marca 2017 r. sprzedane zostały wszystkie apartamenty, a jedynie jeden lokal handlowo-usługowy pozostał niesprzedany.

## Apartamenty Nakielska

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

## Węgry

Na Węgrzech Grupa posiada dwie nieruchomości – obie znajdują się w Budapeszcie. Jedna z nich stanowi aktywa generujące dochód

Gospodarka węgierska silnie odczuwa skutki globalnego kryzysu na rynku kredytowym i braku płynności dostępnej na potrzeby przedsięwzięć deweloperskich. W konsekwencji tej sytuacji Atlas wstrzymał działalność deweloperską, jak również odnotował utratę klientów i presję na ceny w odniesieniu do aktywów generujących dochód. W 2016 r. Węgry odnotowały wzrost PKB o 1,9% (w 2017 r. oczekiwany jest wzrost PKB o 2,9%).

## Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel *Golden Tulip* i dwa znaczne banki gruntów. W 2016 r. PKB Rumunii wzrósł o 4,8% (w 2017 r. spodziewany jest wzrost o 4,2%). Pomimo trudnych warunków prowadzenia działalności, poziom obłożenia w hotelu Golden Tulip spadł tylko nieznacznie, z 56% w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r. do 55% w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r.

## Bułgaria

Grupa posiada jedną nieruchomość w Bułgarii – jest to budynek biurowy o powierzchni około 3 500 m<sup>2</sup> 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**

W śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej na 31 marca 2017 r. wykorzystano ostatnią niezależną wycenę, która została przeprowadzona na 31 grudnia 2016 r.

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

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

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

## **Kredyty i wyceny**

Według stanu na dzień 31 marca 2017 r. udział Spółki w zadłużeniu z tytułu kredytów bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosił 117 mln EUR (na 31 grudnia 2016 r.: 120 mln EUR, 31 marca 2016 r.: 134 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości (proszę wziąć pod uwagę, że ostatnią wycenę przeprowadzono na 31 grudnia 2016 r.).

|  | Wartość          |                    |                  | Wartość          |                    |                  | Wartość          |                    |                  |
|--|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|
|  | Wartość kredytów | nieruchomości      | Wskaźnik LTV*    | Wartość kredytów | nieruchomości      | Wskaźnik LTV*    | Wartość kredytów | nieruchomości      | Wskaźnik LTV*    |
|  | 31 marca 2017 r. | 31 grudnia 2016 r. | 31 marca 2016 r. | 31 marca 2017 r. | 31 grudnia 2016 r. | 31 marca 2016 r. | 31 marca 2016 r. | 31 grudnia 2016 r. | 31 marca 2016 r. |
|  | w mln EUR        | w mln EUR          | %                | w mln EUR        | w mln EUR          | %                | w mln EUR        | w mln EUR          | %                |
| Nieruchomości inwestycyjne                   | 64               | 82                 | 78%              | 69               | 82                 | 84%              | 82               | 81                 | 101%             |
| Hotele                                       | 51               | 87                 | 59%              | 49               | 87                 | 56%              | 52               | 87                 | 60%              |
| Nieruchomości deweloperskie w trakcie budowy | 2                | 10                 | 20%              | 2                | 10                 | 20%              | -                | -                  | -                |
| <b>Ogółem</b>                                | <b>117</b>       | <b>179</b>         | <b>65%</b>       | <b>120</b>       | <b>179</b>         | <b>67%</b>       | <b>134</b>       | <b>168</b>         | <b>80%</b>       |

\*Wskaźnik LTV – wskaźnik określający relację wartości kredytu do wartości zabezpieczenia

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 31 marca 2017 r., 31 grudnia 2016 r. i 31 marca 2016 r. ze względu na sposób ujmowania zgodnie z MSSF nieruchomości gruntowych w leasingu operacyjnym i nieruchomości deweloperskich.

Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla nieruchomości inwestycyjnych spadł ze 101% na 31 marca 2016 r. do 78% na 31 marca 2017 r., głównie za sprawą porozumienia zawartego z Erste Group Bank AG (opisanego na str. 9), na podstawie którego Grupa dokonała we wrześniu i listopadzie 2016 r. oraz w marcu 2017 r. częściowej spłaty kredytu otrzymanego na finansowanie inwestycji Millennium Plaza.

Poziom wskaźnika LTV dla hoteli obniżył się nieznacznie, z poziomu 60% na 31 marca 2016 r. do 59% na 31 marca 2017 r., głównie ze względu na częściową spłatę kredytów.

Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wyniosła 59%. Wskaźnik uległ poprawie w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2016 r. (gdy wynosił on 62%) i zmalał w porównaniu do stanu na 31 marca 2016 r. (64%), głównie w wyniku znacznych spłat kredytów w 2016 r. i 2017 r.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## Finansowanie dłużne

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

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

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

Jej wysokość szacowana jest obecnie na 0 EUR.

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

Na dzień 31 marca 2017 r., po dokonaniu spłat dwóch kredytów zaciągniętych w Rumunii i jednego na Węgrzech, o których mowa powyżej, Grupa posiada jeden kredyt udzielony przez Erste Group Bank AG na rzecz Atlas Estates Millenium Sp. z o.o. („Millenium”), objęty umową o wspólnym zabezpieczeniu, w kwocie 43,0 mln EUR. W dniu 14 września 2016 r. Grupa podpisała z bankiem umowę, na mocy której do 29 września 2017 r. bank dokona sprzedaży/przeniesienia na rzecz Atlas Projects B.V. (podmiotu zależnego Atlas Estates Limited) niespłaconej kwoty kredytu udzielonego na rzecz Millenium za cenę 1 EUR, po spełnieniu określonych warunków, obejmujących m.in.:

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

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

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

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

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

### *Nowy kredyt*

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

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

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

Termin ostatecznej spłaty części budowlanej kredytu przypada 31 marca 2019 r., natomiast termin ostatecznej spłaty części kredytu przeznaczonej na finansowanie podatku VAT to 30 września 2018 r. Pierwsze wykorzystanie kredytu miało miejsce w trzecim kwartale 2016 r. Na dzień 31 marca 2017 r. niespłacona kwota kredytu wynosiła 2,2 mln EUR.

### *Pozostałe kredyty*

Sporządzając śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 2017 r., Rada Dyrektorów wykazała kredyt udzielony węgierskiemu podmiotowi zależnemu w łącznej kwocie 13,5 mln EUR w pozycji zobowiązań krótkoterminowych, ponieważ wystąpiło naruszenie zobowiązań podjętych w umowie kredytowej. Spółka prowadzi z bankiem finansującym rozmowy na temat restrukturyzacji tego kredytu.

# 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<br>w mln EUR | Nieruchomości deweloperskie<br>w mln EUR | Działalność hotelarska<br>w mln EUR | Pozostałe<br>w mln EUR | Trzy miesiące zakończony<br>31 marca 2017 r.<br>w mln EUR | Trzy miesiące zakończony<br>31 marca 2016 r.<br>w mln EUR |
|---|------------------------------------|--|-------------------------------------|------------------------|---|---|
| Przychody   | 2,5                                | 0,3                                      | 4,0                                 | -                      | 6,8   | 8,3   |
| Koszty operacyjne   | (1,2)                              | (0,3)                                    | (2,8)                               | -                      | (4,3)   | (5,0)   |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>                                       | 1,3                                | -  | 1,2                                 | -                      | 2,5   | 3,3   |
| Koszty administracyjne  | (0,2)                              | (0,1)                                    | (0,7)                               | (0,6)                  | (1,6)   | (1,6)   |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne</b> | 1,1                                | (0,1)                                    | 0,5                                 | (0,6)                  | 0,9   | 1,7   |
| Zysk brutto ze sprzedaży (%)  | 52%                                | 0%                                       | 30%                                 | 0%                     | 37%   | 40%   |
| Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)    | 44%                                | -33%                                     | 13%                                 | 0%                     | 13%   | 20%   |

### Przychody i koszty operacyjne

Przychody ogółem za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. wyniosły 6,8 mln EUR w porównaniu z 8,3 mln EUR za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2016 r. Głównymi źródłami przychodów Grupy są przychody związane z działalnością hotelarską, przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych oraz przychody z wynajmu nieruchomości. Z uwagi na fakt, że Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel nieruchomości, sezonowość czy też cykliczność osiąganego dochodu lub wyników jest również wysoce zdywersyfikowana.

Koszty operacyjne na dzień 31 marca 2017 r. wyniosły 4,3 mln EUR, wobec 5,0 mln EUR na dzień 31 marca 2016 r.

### Nieruchomości deweloperskie

|  | Trzy miesiące zakończony<br>31 marca 2017 r.<br>w mln EUR | Trzy miesiące zakończony<br>31 marca 2016 r.<br>w mln EUR | Zmiana ogółem<br>2017/2016<br>w mln EUR | Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych<br>w mln EUR | Zmiana operacyjna<br>2017/2016<br>w mln EUR |
|--|---|---|---|---|---|
| Przychody  | 0,3   | 1,0   | (0,7)                                   | -   | (0,7)                                       |
| Koszty operacyjne  | (0,3)   | (0,9)   | 0,6                                     | -   | 0,6   |
| Zysk brutto ze sprzedaży                                       | -   | 0,1   | (0,1)                                   | -   | (0,1)                                       |
| Koszty administracyjne   | (0,1)   | (0,1)   | -                                       | -   | -   |
| Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne | (0,1)   | -   | (0,1)                                   | -   | (0,1)                                       |

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

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

## ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

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

Na zysk brutto ze sprzedaży zrealizowany w segmencie nieruchomości deweloperskich w 2017 r. składa się głównie sprzedaż dwóch apartamentów (w ramach inwestycji Capital Art Apartments etap I i II), podczas gdy na dzień 31 marca 2016 r. Grupa sfinalizowała sprzedaż 10 apartamentów (w ramach inwestycji Capital Art Apartments etap III i IV).

Sprzedaż apartamentów w ramach inwestycji na terenie Warszawy

|   | Capital Art Apartments etap I | Capital Art Apartments etap II | Capital Art Apartments etapy III i IV | Apartamenty przy Krasińskiego | Apartamenty przy Krasińskiego II | Concept House* |
|---|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|----------------|
| Łączna liczba apartamentów na sprzedaż  | 219                           | 300                            | 265                                   | 303                           | 123                              | 160            |
| Sprzedaż zakończona w latach 2008–2015  | 218                           | 297                            | 249                                   | 302                           | -                                | 156            |
| Sprzedaż zakończona w 2016 r.   | -                             | -                              | 16                                    | 1                             | -                                | 3              |
| Sprzedaż zakończona w 2017 r.   | 1                             | 1                              | -                                     | -                             | -                                | 1              |
| Sprzedaż zakończona łącznie   | 219                           | 298                            | 265                                   | 303                           | -                                | 160            |
| Sprzedaż niezakończona na 31 marca 2017 r. (podpisane jedynie umowy przedwstępne) | -                             | -                              | -                                     | -                             | 67                               | -              |
| Apartamenty dostępne do sprzedaży na dzień 31 marca 2017 r.                       | -                             | 2                              | -                                     | -                             | 56                               | -              |

\* Wspólne przedsięwzięcie.

### Wynajem nieruchomości

|  | Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r. w mln EUR | Trzy miesiące zakończone 31 marca 2016 r. w mln EUR | Zmiana ogółem 2017/2016 w mln EUR | Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR | Zmiana operacyjna 2017/2016 w mln EUR |
|--|---|---|-----------------------------------|--|---------------------------------------|
| Przychody  | 2,5   | 2,7   | (0,2)                             | -  | (0,2)                                 |
| Koszty operacyjne  | (1,2)   | (1,2)   | -                                 | -  | -                                     |
| Zysk brutto ze sprzedaży                                       | 1,3   | 1,5   | (0,2)                             | -  | (0,2)                                 |
| Koszty administracyjne   | (0,2)   | (0,2)   | -                                 | -  | -                                     |
| Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne | 1,1   | 1,3   | (0,2)                             | -  | (0,2)                                 |

W I kw. 2017 r. marża brutto zrealizowana przez segment wynajmu nieruchomości spadła w porównaniu do I kw. 2016 r. głównie z powodu niższych przychodów z wynajmu nieruchomości zlokalizowanych na terenie Warszawy.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Działalność hotelarska

|  | Trzy miesiące<br>zakończone<br>31 marca 2017 r.<br>w mln EUR | Trzy miesiące<br>zakończone<br>31 marca 2016 r.<br>w mln EUR | Zmiana<br>ogółem<br>2017/2016<br>w mln EUR | Zmiana stanu z<br>tytułu różnic<br>kursowych<br>w mln EUR | Zmiana<br>operacyjna<br>2017/2016<br>w mln EUR |
|--|--|--|--|---|--|
| Przychody  | 4,0  | 4,6  | (0,6)                                      | -   | (0,6)  |
| Koszty operacyjne  | (2,8)  | (2,9)  | 0,1  | -   | 0,1  |
| Zysk brutto ze sprzedaży   | 1,2  | 1,7  | (0,5)                                      | -   | (0,5)  |
| Koszty administracyjne   | (0,7)  | (0,7)  | -  | -   | -  |
| Zysk brutto ze sprzedaży<br>pomniejszony o koszty<br>administracyjne | 0,5  | 1,0  | (0,5)                                      | -   | (0,5)  |

W I kw. 2017 r. wyniki działalności hotelarskiej uległy pogorszeniu w stosunku do I kw. 2016 r., głównie za sprawą niższego poziomu obłożenia w hotelach *Hilton* w Warszawie i *Golden Tulip* w Bukareszcie, którego wzrost jest oczekiwany w kolejnych kwartałach.

## Kursy walut obcych

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

Zmiany wartości walut na rynkach Europy Środkowo-Wschodniej nie miały znaczącego wpływu na wyniki finansowe osiągnięte w I kw. 2016 r. Kursy wymiany PLN/EUR, HUF/EUR oraz RON/EUR były w tym okresie stosunkowo stabilne. W I kw. 2017 r. kurs waluty funkcjonalnej PLN uległ znacznemu umocnieniu, o 5% w stosunku do roku 2016. Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych, za I kw. 2017 r. Grupa odnotowała zysk z tytułu różnic kursowych wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w kwocie 2,9 mln EUR (I kw. 2016 r.: strata w wysokości 0,1 mln EUR) oraz zysk w innych całkowitych dochodach w kwocie 3,6 mln EUR (I kw. 2016 r.: strata w wysokości 0,1 mln EUR).

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 |
|------------------------------|--------------|------------------|--------------|----------------|
| <b>Kurs na koniec okresu</b> |              |                  |              |                |
| 31 marca 2017 r.             | 4,2198       | 308,70           | 4,5511       | 1,9558         |
| 31 grudnia 2016 r.           | 4,4240       | 311,02           | 4,5411       | 1,9558         |
| Zmiana w %                   | -5%          | -1%              | 0%           | 0%             |
| 31 marca 2016 r.             | 4,2684       | 314,16           | 4,4737       | 1,9558         |
| 31 grudnia 2015 r.           | 4,2615       | 313,12           | 4,5245       | 1,9558         |
| Zmiana w %                   | 0%           | 0%               | -1%          | 0%             |
| <b>Kurs średni</b>           |              |                  |              |                |
| I kw. 2017 r.                | 4,3246       | 309,11           | 4,5482       | 1,9558         |
| Rok 2016                     | 4,3625       | 311,46           | 4,5173       | 1,95583        |
| Zmiana w %                   | -1%          | -1%              | 1%           | 0%             |
| I kw. 2016 r.                | 4,3602       | 312,02           | 4,4657       | 1,9558         |

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wartość aktywów netto

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

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

Wysokość wynagrodzenia podstawowego oraz motywacyjnego wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. wynagrodzenie należne AMC wyniosło 0,4 mln EUR (I kw. 2016 r.: 0,4 mln EUR). Dodatkowe informacje przedstawiono w nocie 15.

## Bieżąca działalność

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r. Spółka kontynuowała działania zmierzające do zidentyfikowania sposobów generowania wartości dodanej poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód. Kontynuowano również realizację wartości inwestycji deweloperskich poprzez znajdowanie nabywców dla apartamentów będących nadal w budowie (przedsprzedaż) oraz kończenie prac budowlanych w jeszcze nieukończonych inwestycjach.

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

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

## **Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz istotne czynniki ryzyka**

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

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

## **Globalna sytuacja gospodarcza**

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Finansowanie i płynność

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

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

## Waluty i kursy wymiany

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

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

## Wnioski

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem wiedzy oraz znajomości rynków lokalnych. W pierwszym kwartale 2016 r. Grupa pozyskała nowe finansowanie na potrzeby drugiego etapu wyjątkowo udanej warszawskiej inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego II*. Inwestycja jest w trakcie budowy. Ponadto we wrześniu 2016 r. Grupa zawarła z Erste Group Bank AG umowę (opisaną na str. 9), na mocy której z chwilą wykonania w 2017 r. jej postanowień ma nastąpić umorzenie zadłużenia na kwotę 19,4 mln EUR.

**Reuven Havar**  
**Dyrektor Generalny**  
Atlas Management Company Limited  
22 maja 2017 r.

**Ziv Zviel**  
**Dyrektor Finansowy i Operacyjny**  
Atlas Management Company Limited

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Opis portfela nieruchomości

| Lokalizacja/Nazwa nieruchomości                              | Opis  | Udział Spółki w strukturze własnościowej |
|--|---|--|
| <b>Polska</b>  |   |  |
| Hotel Hilton   | Pierwszy w Polsce hotel sieci Hilton – czterogwiazdkowy hotel oferujący 314 luksusowych pokoi, obszerną infrastrukturę konferencyjną, klub fitness i spa Holmes Place Premium, jak również kasyno oraz sklepy. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.   | 100%                                     |
| Atlas Estates Tower<br>(poprzednio: Platinum Towers – biura) | Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy przewidującą budowę 42-kondygnacyjnego budynku biurowego/mieszkańowego.  | 100%                                     |
| Galeria Platinum Towers                                      | Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 842 m <sup>2</sup> oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.  | 100%                                     |
| Capital Art Apartments                                       | Investycja obejmująca 784 apartamenty, realizowana w czterech etapach. Etap I inwestycji ukończono w 2008 r., Etap II – w 2009 r., Etap III – w styczniu 2015 r., a Etap IV – w lutym 2015 r. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie. Na dzień 31 marca 2017 r. dostępne do sprzedaży pozostały jedynie dwa apartamenty i siedem lokali handlowo-usługowych.           | 100%                                     |
| Apartamenty Nakielska  | <i>Apartamenty Nakielska</i> to projekt budowy nieruchomości mieszkaniowych w warszawskiej dzielnicy Wola. W ramach rozplanowanej na dwa etapy inwestycji powstanie w sumie 240 apartamentów oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Projekt jest obecnie we wczesnej fazie planowania.   | 100%                                     |
| Apartamenty przy Krasieńskiego, etap I                       | Investycja mieszkaniowa w Warszawie. Prace budowlane zakończono w lipcu 2013 r. W ramach projektu powstały 303 apartamenty. Na dzień 31 marca 2016 r. sprzedano już wszystkie apartamenty, a dostępne do sprzedaży pozostały jedynie dwa lokale handlowo-usługowe.  | 100%                                     |
| Apartamenty przy Krasieńskiego, etap II                      | Drugi etap cieszącego się zainteresowaniem nabywców projektu deweloperskiego realizowanego w Warszawie. Plan przewiduje oddanie w ramach tego etapu około 123 apartamentów z podziemnym parkingiem i lokalami handlowo-usługowymi. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. Według stanu na 31 marca 2017 r. w ramach przedsprzedaży nabywców znalazło 67 apartamentów i 2 lokale handlowo-usługowe. | 100%                                     |
| Millennium Tower   | 39 138 m <sup>2</sup> powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.   | 100%                                     |
| Concept House  | Prace budowlane w ramach tej inwestycji mieszkaniowej zakończono w kwietniu 2013 r. Lokalizacja: dzielnica Mokotów, w bliskim sąsiedztwie biznesowego centrum Warszawy. Na dzień 31 marca 2017 r. sprzedano wszystkie 160 apartamentów.   | 50%                                      |
| Budynek biurowy Sadowa                                       | Budynek biurowy o powierzchni 6 872 m <sup>2</sup> położony w niewielkiej odległości od centrum Gdańska.  | 100%                                     |

## ATLAS ESTATES LIMITED

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



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Za trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

|   | Trzy miesiące<br>zakończone<br>31 marca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Trzy miesiące<br>zakończone<br>31 marca 2016 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Nota |
|---|--|--|------|
| Przychody   | 6 849  | 8 305  | 3    |
| Koszty operacyjne   | (4 329)  | (5 020)  | 4.1  |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>   | <b>2 520</b>   | <b>3 285</b>   |      |
| <i>Wynagrodzenie zarządzającego<br/>nieruchomościami</i>  | <i>(411)</i>   | <i>(379)</i>   |      |
| <i>Koszty administracyjne centralne</i>   | <i>(183)</i>   | <i>(196)</i>   |      |
| <i>Koszty związane z nieruchomościami</i>   | <i>(997)</i>   | <i>(1 009)</i>   |      |
| Koszty administracyjne  | (1 591)  | (1 584)  | 4.2  |
| Pozostałe przychody operacyjne  | 13   | 8  |      |
| Pozostałe koszty operacyjne   | (52)   | (97)   |      |
| <b>Zysk z działalności operacyjnej</b>  | <b>890</b>   | <b>1 612</b>   |      |
| Przychody finansowe   | 110  | 42   |      |
| Koszty finansowe  | (689)  | (1 966)  |      |
| Pozostałe zyski/ (straty) – różnice<br>kursowe  | 2 953  | (121)  |      |
| Udział w stratach z wspólnych<br>przedsięwzięć wykazywanych metodą<br>praw własności            | (5)  | (11)   |      |
| <b>Zysk/ (strata) brutto</b>  | <b>3 259</b>   | <b>(444)</b>   |      |
| Obciążenie podatkowe  | 189  | 96   | 5    |
| <b>Zysk/ (strata) za okres</b>  | <b>3 448</b>   | <b>(348)</b>   |      |
| <b>Przypisany/ przypisana:</b>  |  |  |      |
| Akcjonariuszom Jednostki Dominującej  | 3 448  | (348)  |      |
| Udziały niekontrolujące   | -  | -  |      |
|   | <b>3 448</b>   | <b>(348)</b>   |      |
| Podstawowy zysk/ (strata) na akcję<br>zwykłą o wartości 0,01 EUR<br>(w eurocentach)             | 7,4  | (0,7)  | 7    |
| Rozwodniony zysk/ (strata) na akcję<br>zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR<br>(w eurocentach) | 7,4  | (0,7)  | 7    |

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 23–43 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

|  | Trzy miesiące<br>zakończone<br>31 marca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Trzy miesiące<br>zakończone<br>31 marca 2016 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|--|--|--|
| <b>ZYSK/ (STRATA) ZA OKRES</b>   | <b>3 448</b>   | <b>(348)</b>   |
| <b>Inne całkowite dochody/ (straty):</b>                               |  |  |
| <i>Pozycje, które nie będą przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i> |  |  |
| Aktualizacja wartości budynków   | -  | -  |
| Podatek odroczone z tytułu aktualizacji wyceny                         | -  | -  |
| Ogółem   | -  | -  |
| <i>Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i> |  |  |
| Korekty kursowe  | 3 607  | (89)   |
| Podatek odroczone z tytułu korekt kursowych                            | (304)  | 13   |
| Ogółem   | 3 303  | (76)   |
| <b>Inne całkowite dochody/ (straty) za okres (po opodatkowaniu)</b>    | <b>3 303</b>   | <b>(76)</b>  |
| <b>CAŁKOWITE DOCHODY/ (CAŁKOWITA STRATA)<br/>OGÓŁEM ZA OKRES</b>       | <b>6 751</b>   | <b>(424)</b>   |
| <b>Całkowite dochody/ (całkowita strata) ogółem<br/>przypisane:</b>    |  |  |
| Akcjonariuszom Jednostki Dominującej                                   | 6 751  | (424)  |
| Udziały niekontrolujące  | -  | -  |
|  | <b>6 751</b>   | <b>(424)</b>   |

Noty zamieszczone na str. 23–43 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 31 marca 2017 r.

|   | 31 marca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia 2016<br>(badane)<br>w tys. EUR | 31 marca 2016 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Nota |
|---|---|---|---|------|
| <b>AKTYWA</b>   |   |   |   |      |
| <b>Aktywa trwałe</b>  |   |   |   |      |
| Wartości niematerialne i prawne   | 73  | 76  | 94  |      |
| Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne | 11 087  | 10 608                                    | 11 097  |      |
| Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności                        | 163   | 478                                       | 654   |      |
| Rzeczowe aktywa trwałe  | 75 975  | 73 301                                    | 74 797  | 8    |
| Nieruchomości inwestycyjne  | 95 588  | 91 918                                    | 90 155  | 9    |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 9 352   | 8 639                                     | 7 720   |      |
|   | <b>192 238</b>                                | <b>185 020</b>                            | <b>184 517</b>                                |      |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |   |   |   |      |
| Zapasy  | 22 467  | 19 493                                    | 16,983  | 10   |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności                                  | 4 101   | 3 907                                     | 4,709   |      |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  | 8 851   | 8 100                                     | 15,715  | 11   |
|   | <b>35 419</b>                                 | <b>31 500</b>                             | <b>37,407</b>                                 |      |
| Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży                        | -   | -   | 608   | 14   |
|   | <b>35 419</b>                                 | <b>31 500</b>                             | <b>38,015</b>                                 |      |
| <b>AKTYWA OGÓŁEM</b>  | <b>227 657</b>                                | <b>216 520</b>                            | <b>222 532</b>                                |      |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   |   |   |   |      |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania                              | (22 058)                                      | (15 510)                                  | (11 269)                                      |      |
| Kredyty bankowe   | (58 294)                                      | (62 517)                                  | (75 766)                                      | 13   |
| Pochodne instrumenty finansowe  | (609)   | (690)                                     | (1 530)                                       |      |
|   | <b>(80 961)</b>                               | <b>(78 717)</b>                           | <b>(88 565)</b>                               |      |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  |   |   |   |      |
| Pozostałe zobowiązania  | (2 893)                                       | (2 719)                                   | (3 094)                                       |      |
| Kredyty bankowe   | (59 000)                                      | (57 804)                                  | (58 233)                                      | 13   |
| Pochodne instrumenty finansowe  | -   | -   | -   |      |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | (9 813)                                       | (9 041)                                   | (7 170)                                       |      |
|   | <b>(71 706)</b>                               | <b>(69 564)</b>                           | <b>(68 497)</b>                               |      |
| <b>ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM</b>  | <b>(152 667)</b>                              | <b>(148 281)</b>                          | <b>(157 062)</b>                              |      |
| <b>AKTYWA NETTO</b>   | <b>74 990</b>                                 | <b>68 239</b>                             | <b>65 470</b>                                 |      |

Noty zamieszczone na str. 23–43 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 31 marca 2017 r.

|  | 31 marca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia 2016<br>(badane)<br>w tys. EUR | 31 marca 2016 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|--|---|---|---|
| <b>KAPITAŁ WŁASNY</b>  |   |   |   |
| Kapitał zakładowy  | 6 268   | 6 268                                     | 6 268   |
| Kapitał z aktualizacji wyceny  | 18 277  | 18 277                                    | 16 371  |
| Inny kapitał rezerwowy – podlegający<br>dystrybucji  | 194 817                                       | 194 817                                   | 194 817                                       |
| Kapitał rezerwowy z przeliczenia   | (8 351)                                       | (11 654)                                  | (9 873)                                       |
| Niepokryta strata  | (136 021)                                     | (139 469)                                 | (142 113)                                     |
| <b>Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał<br/>rezerwowy przypisany akcjonariuszom<br/>Jednostki Dominującej</b> | <b>74 990</b>                                 | <b>68 239</b>                             | <b>65 470</b>                                 |
| Udziały niekontrolujące  | -   | -   | -   |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM</b>   | <b>74 990</b>                                 | <b>68 239</b>                             | <b>65 470</b>                                 |
| Podstawowa wartość aktywów netto na akcję  | 1,6 EUR                                       | 1,5 EUR                                   | 1,4 EUR                                       |

Noty zamieszczone na str. 23–43 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej. Skrócona skonsolidowana informacja finansowa zamieszczona na str. 17–43 została zatwierdzona przez Radę Dyrektorów 22 maja 2017 r. i podpisana w jej imieniu przez:

**Mark Chasey**  
Przewodniczący Rady Dyrektorów

**Andrew Fox**  
Członek Rady Dyrektorów

**Guy Indig**  
Członek Rady Dyrektorów

22 maja 2017 r.

## ATLAS ESTATES LIMITED

### ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

|  | Kapitał<br>zakładowy<br>w tys. EUR | Kapitał z<br>aktualizacji<br>wyceny<br>w tys. EUR | Inny kapitał<br>rezerwowý –<br>podlegający<br>dystrybucji<br>w tys. EUR | Kapitał<br>rezerwowý z<br>przeliczenia<br>w tys. EUR | Niepokryta<br>strata<br>w tys. EUR | Ogółem<br>w tys. EUR | Udziały<br>niekontrolujące<br>w tys. EUR | Kapitał<br>własny<br>ogółem<br>w tys. EUR |
|--|------------------------------------|---|---|--|------------------------------------|----------------------|--|---|
| <b>Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.</b> |                                    |   |   |  |                                    |                      |  |   |
| Na dzień 1 stycznia 2017 r.                      | 6 268                              | 18 277  | 194 817   | (11 654)   | (139 469)                          | 68 239               | -  | 68 239                                    |
| Zysk za okres                                    | -                                  | -   | -   | -  | 3 448                              | 3 448                | -  | 3 448                                     |
| Inne całkowite dochody za okres                  | -                                  | -   | -   | 3 303  | -                                  | 3 303                | -  | 3 303                                     |
| <b>Na dzień 31 marca 2017 r.</b>                 | <b>6 268</b>                       | <b>18 277</b>                                     | <b>194 817</b>  | <b>(8 351)</b>                                       | <b>(136 021)</b>                   | <b>74 990</b>        | <b>-</b>                                 | <b>74 990</b>                             |
| <b>Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.</b>         |                                    |   |   |  |                                    |                      |  |   |
| Na dzień 1 stycznia 2016 r.                      | 6 268                              | 16 371  | 194 817   | (9 797)  | (141 765)                          | 65 894               | -  | 65 894                                    |
| Zysk za okres                                    | -                                  | -   | -   | -  | 2 296                              | 2 296                | -  | 2 296                                     |
| Pozostała całkowita strata za rok                | -                                  | 1 906   | -   | (1 857)  | -                                  | 49                   | -  | 49  |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2016 r.</b>               | <b>6 268</b>                       | <b>18 277</b>                                     | <b>194 817</b>  | <b>(11 654)</b>                                      | <b>(139 469)</b>                   | <b>68 239</b>        | <b>-</b>                                 | <b>68 239</b>                             |
| <b>Trzy miesiące zakończone 31 marca 2016 r.</b> |                                    |   |   |  |                                    |                      |  |   |
| Na dzień 1 stycznia 2016 r.                      | 6 268                              | 16 371  | 194 817   | (9 797)  | (141 765)                          | 65 894               | -  | 65 894                                    |
| Zysk za okres                                    | -                                  | -   | -   | -  | (348)                              | (348)                | -  | (348)                                     |
| Inne całkowite dochody za okres                  | -                                  | -   | -   | (76)   | -                                  | (76)                 | -  | (76)                                      |
| <b>Na dzień 31 marca 2016 r.</b>                 | <b>6 268</b>                       | <b>16 371</b>                                     | <b>194 817</b>  | <b>(9 873)</b>                                       | <b>(142 113)</b>                   | <b>65 470</b>        | <b>-</b>                                 | <b>65 470</b>                             |

Noty zamieszczone na str. 23–43 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

|  | Nota | Trzy miesiące<br>zakończone<br>31 marca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Trzy miesiące<br>zakończone<br>31 marca 2016 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|--|------|--|--|
| <b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>  | 12   | <b>1 880</b>   | <b>(2 625)</b>   |
| Podatek zapłacony  |      | (7)  | -  |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                                    |      | <b>1 873</b>   | <b>(2 625)</b>   |
| <b>Działalność inwestycyjna</b>  |      |  |  |
| Odsetki otrzymane  |      | 8  | 38   |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnych   |      | (97)   | (298)  |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych  |      | (9)  | (81)   |
| Zapłata pieniężna otrzymana za sprzedane spółki zależne, pomniejszona o zbyte środki pieniężne |      | -  | 1 457  |
| Spłata pożyczek przez wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności                 |      | 295  | 160  |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                                  |      | <b>197</b>   | <b>1 276</b>   |
| <b>Działalność finansowa</b>   |      |  |  |
| Pożyczka od akcjonariusza większościowego  |      | 3 750  | -  |
| Odsetki zapłacone  |      | (694)  | (908)  |
| Zaciągnięte nowe kredyty bankowe   |      | 29   | -  |
| Spłata kredytów bankowych  |      | (4 727)  | (1 748)  |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>                                     |      | <b>(1 642)</b>   | <b>(2 656)</b>   |
| <b>Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu</b> |      | <b>428</b>   | <b>(4 005)</b>   |
| Wpływ różnic kursowych   |      | 323  | 122  |
| <b>Zwiększenie/ (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu</b> |      | <b>751</b>   | <b>(3 883)</b>   |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>                                   |      | <b>8 100</b>   | <b>19 598</b>  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>                                     |      | <b>8 851</b>   | <b>15 715</b>  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>  |      |  |  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty   | 11   | 8 851  | 15 715   |
| Kredyty w rachunku bieżącym  | -    | -  | -  |
|  |      | <b>8 851</b>   | <b>15 715</b>  |

Noty zamieszczone na str. 23–43 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

### 1. Podstawa sporządzenia informacji finansowej

Niniejszą śródroczną skróconą informację finansową za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. sporządzono zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” („MSR 34”). Informację finansową sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania (metodą zamortyzowanego kosztu) wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych, oraz aktywów i zobowiązań finansowych. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych ani skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym nie były badane. Niniejszą niebadaną śródroczną skróconą skonsolidowaną informację finansową należy analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wraz z notami objaśniającymi za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. Wyniki finansowe za jeden kwartał 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 trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. Grupa wykazała zysk w wysokości 3,4 mln EUR (wobec straty w wysokości 0,3 mln EUR w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2016 r.).

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

Na dzień 31 marca 2017 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 179 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 117 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Oceniając, czy przy sporządzaniu śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów wzięła pod uwagę fakt, że Grupa wykazuje zadłużenie krótkoterminowe netto. Rada Dyrektorów ma świadomość, że Grupa będzie musiała kontynuować negocjacje z bankami (zob. str. 9).

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

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, przy sporządzaniu śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r. Rada Dyrektorów ponownie przyjęła założenie kontynuacji działalności.

### 2. Opis stosowanych zasad rachunkowości

Zastosowane zasady rachunkowości oraz metody wycień są spójne z przyjętymi do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2016 r., opisanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 r., oraz tymi, które mają być zastosowane w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

### 3. Informacje dotyczące segmentów

Dla celów zarządczych, działalność Grupy podzielona jest obecnie na trzy segmenty: posiadanie i zarządzanie nieruchomościami inwestycyjnymi, budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych (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.

| Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.  | Wynajem nieruchomości w tys. EUR | Sprzedaż mieszkań w tys. EUR | Działalność hotelarska w tys. EUR | Pozostałe w tys. EUR | Ogółem w tys. EUR |
|--|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------|
| Przychody  | 2 527                            | 261                          | 4 059                             | 2                    | 6 849             |
| Koszty operacyjne  | (1 157)                          | (318)                        | (2 854)                           | -                    | (4 329)           |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>  | <b>1 370</b>                     | <b>(57)</b>                  | <b>1 205</b>                      | <b>2</b>             | <b>2 520</b>      |
| Koszty administracyjne   | (176)                            | (90)                         | (670)                             | (655)                | (1 591)           |
| <b>Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b> | <b>1 194</b>                     | <b>(147)</b>                 | <b>535</b>                        | <b>(653)</b>         | <b>929</b>        |
| Pozostałe przychody operacyjne   | 2                                | 2                            | 9                                 | -                    | 13                |
| Pozostałe koszty operacyjne  | (46)                             | -                            | (6)                               | -                    | (52)              |
| <b>Zysk/ (strata) z działalności operacyjnej</b>                                   | <b>1 150</b>                     | <b>(145)</b>                 | <b>538</b>                        | <b>(653)</b>         | <b>890</b>        |
| Przychody finansowe  | 6                                | 18                           | 86                                | -                    | 110               |
| Koszty finansowe   | (179)                            | (2)                          | (507)                             | (1)                  | (689)             |
| Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe                               | 2 558                            | (125)                        | 210                               | 310                  | 2 953             |
| Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności     | -                                | (5)                          | -                                 | -                    | (5)               |
| <b>Wynik brutto segmentu</b>   | <b>3 535</b>                     | <b>(259)</b>                 | <b>327</b>                        | <b>(344)</b>         | <b>3 259</b>      |
| (Obciążenie podatkowe)/ korzyść podatkowa  | (93)                             | 317                          | (42)                              | 7                    | 189               |
| <b>Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej</b>                  |                                  |                              |                                   |                      | <b>3 448</b>      |

| Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.    | Wynajem nieruchomości w tys. EUR | Sprzedaż mieszkań w tys. EUR | Działalność hotelarska w tys. EUR | Pozostałe w tys. EUR | Ogółem w tys. EUR |
|--|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Aktywa segmentu sprawozdawczego</b>       | 106 637                          | 29 002                       | 91 273                            | -                    | 226 912           |
| Aktywa nieprzypisane                         |                                  |                              |                                   | 745                  | 745               |
| <b>Aktywa ogółem</b>                         | <b>106 637</b>                   | <b>29 002</b>                | <b>91 273</b>                     | <b>745</b>           | <b>227 657</b>    |
| <b>Zobowiązania segmentu sprawozdawczego</b> | (80 785)                         | (6 862)                      | (56 858)                          | -                    | (144 505)         |
| Zobowiązania nieprzypisane                   |                                  |                              |                                   | (8 162)              | (8 162)           |
| <b>Zobowiązania ogółem</b>                   | <b>(80 785)</b>                  | <b>(6 862)</b>               | <b>(56 858)</b>                   | <b>(8 162)</b>       | <b>(152 667)</b>  |

| Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.       | Wynajem nieruchomości w tys. EUR | Sprzedaż mieszkań w tys. EUR | Działalność hotelarska w tys. EUR | Pozostałe w tys. EUR | Ogółem w tys. EUR |
|---|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Inne pozycje dotyczące segmentu</b>          |                                  |                              |                                   |                      |                   |
| Nakłady inwestycyjne                            | 97                               | -                            | 9                                 | -                    | 106               |
| Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych         | 5                                | -                            | 595                               | -                    | 600               |
| Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych | -                                | 12                           | 22                                | 7                    | 41                |



# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

| Trzy miesiące zakończone<br>31 marca 2016 r.   | Wynajem<br>nieruchomości<br>w tys. EUR | Sprzedaż<br>nieruchomości<br>mieszkaniowych<br>w tys. EUR | Działalność<br>hotelarska<br>w tys. EUR | Pozostałe<br>w tys. EUR | Ogółem<br>w tys. EUR |
|--|--|---|---|-------------------------|----------------------|
| Przychody  | 2 720                                  | 986   | 4 599                                   | -                       | 8 305                |
| Koszty operacyjne  | (1 240)                                | (899)   | (2 881)                                 | -                       | (5 020)              |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>  | <b>1 480</b>                           | <b>87</b>   | <b>1 718</b>                            | -                       | <b>3 285</b>         |
| Koszty administracyjne   | (149)                                  | (117)   | (704)                                   | (614)                   | (1 584)              |
| <b>Zysk/ (strata) brutto ze<br/>sprzedaży pomniejszony(a) o<br/>koszty administracyjne</b> | <b>1 331</b>                           | <b>(30)</b>   | <b>1 014</b>                            | <b>(614)</b>            | <b>1 701</b>         |
| Pozostałe przychody<br>operacyjne  | 5                                      | 1   | 2                                       | -                       | 8                    |
| Pozostałe koszty operacyjne  | (1)                                    | (16)  | (71)                                    | (9)                     | (97)                 |
| <b>Zysk/ (strata) z działalności<br/>operacyjnej</b>                                       | <b>1 335</b>                           | <b>(45)</b>   | <b>945</b>                              | <b>(623)</b>            | <b>1 612</b>         |
| Przychody finansowe  | 9                                      | 22  | 5                                       | 6                       | 42                   |
| Koszty finansowe   | (463)                                  | (3)   | (1 498)                                 | (2)                     | (1 966)              |
| Koszty finansowe - pozostałe<br>zyski - różnice kursowe                                    | 14                                     | (3)   | 7                                       | (139)                   | (121)                |
| Udział w stratach z wspólnych<br>przedsięwzięć wykazywanych<br>metodą praw własności       | -                                      | (11)  | -                                       | -                       | (11)                 |
| <b>Wynik brutto segmentu</b>   | <b>895</b>                             | <b>(40)</b>   | <b>(541)</b>                            | <b>(758)</b>            | <b>(444)</b>         |
| (Obciążenie podatkowe)/<br>korzyść podatkowa   | (28)                                   | -   | 146                                     | (22)                    | 96                   |
| <b>Zysk netto przypisany<br/>akcjonariuszom Jednostki<br/>Dominującej</b>                  |  |   |   |                         | <b>(348)</b>         |

| Trzy miesiące zakończone<br>31 marca 2016 r.     | Wynajem<br>nieruchomości<br>w tys. EUR | Sprzedaż<br>nieruchomości<br>mieszkaniowych<br>w tys. EUR | Działalność<br>hotelarska<br>w tys. EUR | Pozostałe<br>w tys. EUR | Ogółem<br>w tys. EUR |
|--|--|---|---|-------------------------|----------------------|
| <b>Aktywa segmentu<br/>sprawozdawczego</b>       | 101 560                                | 29 839  | 89 518                                  | -                       | 220 917              |
| Aktywa nieprzypisane                             | -                                      | -   | -                                       | 1 615                   | 1 615                |
| <b>Aktywa ogółem</b>                             | <b>101 560</b>                         | <b>29 839</b>   | <b>89 518</b>                           | <b>1 615</b>            | <b>222 532</b>       |
| <b>Zobowiązania segmentu<br/>sprawozdawczego</b> | (94 598)                               | (1 214)   | (58 670)                                | -                       | (154 482)            |
| Zobowiązania nieprzypisane                       | -                                      | -   | -                                       | (2 580)                 | (2 580)              |
| <b>Zobowiązania ogółem</b>                       | <b>(94 598)</b>                        | <b>(1 214)</b>  | <b>(58 670)</b>                         | <b>(2 580)</b>          | <b>(157 062)</b>     |

| Trzy miesiące zakończone<br>31 marca 2016 r.       | Wynajem<br>nieruchomości<br>w tys. EUR | Sprzedaż<br>nieruchomości<br>mieszkaniowych<br>w tys. EUR | Działalność<br>hotelarska<br>w tys. EUR | Pozostałe<br>w tys. EUR | Ogółem<br>w tys. EUR |
|--|--|---|---|-------------------------|----------------------|
| <b>Inne pozycje dotyczące<br/>segmentu</b>         |  |   |   |                         |                      |
| Nakłady inwestycyjne                               | 298                                    | 78  | 3                                       | -                       | 379                  |
| Amortyzacja rzeczowych aktywów<br>trwałych         | 3                                      | -   | 608                                     | -                       | 611                  |
| Amortyzacja wartości<br>niematerialnych i prawnych | -                                      | 11  | 28                                      | 2                       | 41                   |

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

## ATLAS ESTATES LIMITED

### WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

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

Na zobowiązania segmentu składają się zobowiązania operacyjne i zobowiązania finansowe.

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

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

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

### 4. Analiza kosztów

#### 4.1 Koszty operacyjne

##### Koszty operacyjne

|   | Trzy miesiące<br>zakończone<br>31 marca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Trzy miesiące<br>zakończone<br>31 marca 2016 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|---|--|--|
| Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych | (273)  | (786)  |
| Koszty mediów, wykonanych usług i inne        | (2 068)  | (2 256)  |
| Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej     | (280)  | (298)  |
| Koszty osobowe                                | (1 306)  | (1 259)  |
| Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej      | (226)  | (238)  |
| Amortyzacja                                   | (176)  | (183)  |
| <b>Koszty operacyjne</b>                      | <b>(4 329)</b>   | <b>(5 020)</b>   |

#### 4.2 Koszty administracyjne

|   | Trzy miesiące<br>zakończone<br>31 marca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Trzy miesiące<br>zakończone<br>31 marca 2016 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|---|--|--|
| Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych | (24)   | (17)   |
| Koszty wynagrodzeń motywacyjnych i za zarządzanie             | (411)  | (379)  |
| Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej                     | (185)  | (227)  |
| Koszty mediów, wykonanych usług i inne                        | (208)  | (220)  |
| Koszty osobowe  | (247)  | (212)  |
| Amortyzacja   | (465)  | (469)  |
| Inne koszty administracyjne                                   | (51)   | (60)   |
| <b>Koszty administracyjne</b>                                 | <b>(1 591)</b>   | <b>(1 584)</b>   |

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

### 4.3 Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

|  | 31 marca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 marca 2016 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|--|---|---|
| Pozostałe  | 110   | 42  |
| <b>Przychody finansowe – przychody odsetkowe</b>                               | <b>110</b>                                    | <b>42</b>                                     |
| Odsetki od kredytów bankowych  | (660)   | (943)   |
| Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową                         | -   | (937)   |
| Pozostałe koszty o podobnym charakterze  | (29)  | (86)  |
| <b>Koszty finansowe</b>  | <b>(689)</b>                                  | <b>(1 966)</b>                                |
| <b>Koszty finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto</b>                 | <b>(579)</b>                                  | <b>(1 924)</b>                                |
| <b>Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe</b>                            | <b>2 953</b>                                  | <b>(121)</b>                                  |
| <b>Przychody/ (koszty) finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto</b> | <b>2 374</b>                                  | <b>(2 045)</b>                                |

### 5. Podatek

| Działalność kontynuowana                                | Trzy miesiące<br>zakończone<br>31 marca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Trzy miesiące<br>zakończone<br>31 marca 2016 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|---|--|--|
| Podatek bieżący   | (30)   | (2)  |
| Odroczony podatek dochodowy                             | 219  | 98   |
| <b>Korzyść podatkowa/ (obciążenie podatkowe) za rok</b> | <b>189</b>   | <b>96</b>  |

W odniesieniu do poszczególnych spółek oszacowano efektywną stawkę podatkową za cały rok i zastosowano ją do wyników kwartalnych.

### 6. Dywidendy

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r. nie wypłacono ani nie zadeklarowano wypłaty dywidendy (2016: 0 EUR).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

### 7. Zysk/ (Strata) na akcję

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

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

| Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r. |                    |                                |                                 |
|---|--------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Działalność kontynuowana                  | Zysk<br>w tys. EUR | Średnia ważona<br>liczba akcji | Kwota na akcję<br>w eurocentach |
| <b>Podstawowy zysk na akcję</b>           |                    |                                |                                 |
| Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki     | 3 448              | 46 852 014                     | 7,4                             |
| <b>Rozwodniony zysk na akcję</b>          |                    |                                |                                 |
| Zysk skorygowany                          | <b>3 448</b>       | <b>46 852 014</b>              | <b>7,4</b>                      |

| Trzy miesiące zakończone 31 marca 2016 r. |                      |                                |                                 |
|---|----------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| Działalność kontynuowana                  | Strata<br>w tys. EUR | Średnia ważona<br>liczba akcji | Kwota na akcję<br>w eurocentach |
| <b>Podstawowa strata na akcję</b>         |                      |                                |                                 |
| Strata przypisana akcjonariuszom Spółki   | (348)                | 46 852 014                     | (0,7)                           |
| <b>Rozwodniona strata na akcję</b>        |                      |                                |                                 |
| Skorygowana strata                        | <b>(348)</b>         | <b>46 852 014</b>              | <b>(0,7)</b>                    |

### 8. Rzeczowe aktywa trwałe

|   | Budynki<br>w tys. EUR | Urządzenia<br>techniczne i<br>maszyny<br>w tys. EUR | Środki<br>transportu<br>w tys. EUR | Ogółem<br>w tys. EUR |
|---|-----------------------|---|------------------------------------|----------------------|
| <b>Wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia lub wyceny</b> |                       |   |                                    |                      |
| 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                  |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2016 r.</b>                    | <b>73 957</b>         | <b>11 575</b>                                       | <b>61</b>                          | <b>85 593</b>        |
| Zwiększenia wg ceny nabycia/ kosztu wytworzenia       | 9                     | -   | -                                  | 9                    |
| Korekty kursowe                                       | 3 814                 | 532   | -                                  | 4 346                |
| <b>Na dzień 31 marca 2017 r.</b>                      | <b>77 780</b>         | <b>12 107</b>                                       | <b>61</b>                          | <b>89 948</b>        |

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

| <b>Umorzenie</b>   |                   |  |                          |                   |
|--|-------------------|--|--------------------------|-------------------|
| 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               |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2016 r.</b>                       | <b>(4 962)</b>    | <b>(7 272)</b>                         | <b>(58)</b>              | <b>(12 292)</b>   |
| Odpisy amortyzacyjne za okres                            | (430)             | (170)                                  | -                        | (600)             |
| Korekty kursowe  | (753)             | (326)                                  | (2)                      | (1 081)           |
| <b>Na dzień 31 marca 2017 r.</b>                         | <b>(6 145)</b>    | <b>(7 768)</b>                         | <b>(60)</b>              | <b>(13 973)</b>   |
|  |                   |  |                          | -                 |
| <b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 marca 2017 r.</b> | <b>71 635</b>     | <b>4 339</b>                           | <b>1</b>                 | <b>75 975</b>     |
| Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2016 r.      | 68 995            | 4 303                                  | 3                        | 73 301            |
|  |                   |  |                          | -                 |
|  | <b>Budynki</b>    | <b>Urządzenia techniczne i maszyny</b> | <b>Środki transportu</b> | <b>Ogółem</b>     |
|  | <b>w tys. EUR</b> | <b>w tys. EUR</b>                      | <b>w tys. EUR</b>        | <b>w tys. EUR</b> |
| <b>Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny</b>     |                   |  |                          |                   |
| Na dzień 1 stycznia 2016 r.                              | 76 198            | 11 825                                 | 63                       | 88 086            |
| Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia           | -                 | 81                                     | -                        | 81                |
| Korekty kursowe  | (55)              | (16)                                   | -                        | (71)              |
| <b>Na dzień 31 marca 2016 r.</b>                         | <b>76 143</b>     | <b>11 890</b>                          | <b>63</b>                | <b>88 096</b>     |
|  |                   |  |                          |                   |
| <b>Umorzenie</b>   |                   |  |                          |                   |
| Na dzień 1 stycznia 2016 r.                              | (5 831)           | (6 799)                                | (59)                     | (12 689)          |
| Odpisy amortyzacyjne za okres                            | (433)             | (177)                                  | (1)                      | (611)             |
| Korekty kursowe  | -                 | 1                                      | -                        | 1                 |
| <b>Na dzień 31 marca 2016 r.</b>                         | <b>(6 264)</b>    | <b>(6 975)</b>                         | <b>(60)</b>              | <b>(13 299)</b>   |
|  |                   |  |                          |                   |
| <b>Wartość bilansowa netto na dzień 31 marca 2016 r.</b> | <b>69 879</b>     | <b>4 915</b>                           | <b>3</b>                 | <b>74 797</b>     |

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 31 marca 2017 r., 31 grudnia 2016 r. i 31 marca 2016 stanowią hotel Hilton w Warszawie oraz hotel Golden Tulip w Bukareszcie. Ostatnią wycenę hoteli przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2016 r. Hotele zostały wycenione przez uprawnionych rzeczoznawców, spółkę Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., Chartered Surveyors, pełniącą funkcję zewnętrznego rzeczoznawcy. Wycenę przeprowadzono według wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie ze Standardami Wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS Appraisal and Valuation Standards). 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 74,6 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 72,0 mln EUR, 31 marca 2016 r.: 73,5 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 50,6 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 49,5 mln EUR, 31 marca 2016 r.: 52,4 mln EUR).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

### 9. Nieruchomości inwestycyjne

|   | 31 marca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia 2016<br>(badane)<br>w tys. EUR | 31 marca 2016 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|---|---|---|---|
| Na początek roku  | 91 918  | 94 121                                    | 94 121  |
| Zbycie jednostki zależnej (nota 18)                             | -   | (3 582)                                   | (3 546)                                       |
| Przeniesienie z innych kategorii aktywów                        | -   | (612)                                     | -   |
| Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe                  | 97  | 1 224                                     | 298   |
| Różnice kursowe   | 3 573   | (2 547)                                   | (110)   |
| Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego | -   | (3)                                       | -   |
| Zwiększenie wartości godziwej                                   | -   | 3 317                                     | -   |
| <b>Na koniec okresu</b>   | <b>95 588</b>                                 | <b>91 918</b>                             | <b>90 763</b>                                 |
| Pomniejszenie o aktywa przeznaczone do sprzedaży (nota 14)      | -   | -   | (608)   |
|   | <b>95 588</b>                                 | <b>91 918</b>                             | <b>90 155</b>                                 |

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy na dzień 31 grudnia 2016 r. została określona na podstawie ostatniej wyceny, przeprowadzonej na 31 grudnia 2016 r.:

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

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

Na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy o wartości 82,0 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 82,0 mln EUR, 31 marca 2016 r.: 81,6 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

### 10. Zapasy

|                         | 31 marca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia 2016<br>(badane)<br>w tys. EUR | 31 marca 2016 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|-------------------------|---|---|---|
| Grunty pod inwestycje   | 12 114  | 11 019                                    | 10 854  |
| Nakłady budowlane       | 7 190   | 5 177                                     | 1 559   |
| Zakończone inwestycje   | 1 948   | 2 125                                     | 3 400   |
| Zapasy – hotele         | 1 215   | 1 172                                     | 1 170   |
| <b>Na koniec okresu</b> | <b>22 467</b>                                 | <b>19 493</b>                             | <b>16 983</b>                                 |

W trakcie okresu na koszty operacyjne w rachunku zysków i strat odniesiono zapasy w wysokości 0,3 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 1,9 mln EUR; 31 marca 2016 r.: 0,8 mln EUR). Tytułem utraty wartości zapasów w rachunku zysków i strat rozpoznano 0 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 0,3 mln EUR tytułem odwrócenia odpisu aktualizującego wartość zapasów; 31 marca 2016 r.: 0 mln EUR tytułem utraty wartości zapasów). Na dzień 31 marca 2017 r. wartość zapasów ujmowanych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży wyniosła 4,6 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 4,6 mln EUR, 31 marca 2016 r.: 4,4 mln EUR).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

Na dzień 31 marca 2017 r. na zapasach o wartości 9,6 mln EUR (31 grudnia 2016: 7,4 mln EUR; 31 marca 2016 r.: 0 mln EUR) zostało ustanowione zabezpieczenie kredytów bankowych.

### 11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

|   | 31 marca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia 2016 r.<br>(badane)<br>w tys. EUR | 31 marca 2016 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|---|---|--|---|
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b> |   |  |   |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty        | 8 099   | 6 345  | 8 156   |
| Lokaty bankowe krótkoterminowe            | 752   | 1 755  | 7 559   |
| <b>Na koniec okresu</b>                   | <b>8 851</b>                                  | <b>8 100</b>                                 | <b>15 715</b>                                 |

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 6,2 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 4,4 mln EUR; 31 marca 2016 r.: 5,6 mln EUR), dotyczące kaucji zabezpieczających oraz kaucji złożonych przez klientów.

### 12. Środki pieniężne z działalności operacyjnej

|   | Trzy miesiące<br>zakończone<br>31 marca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Trzy miesiące<br>zakończone<br>31 marca 2016 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|---|--|--|
| <b>Zysk/(strata) za okres</b>   | <b>3 448</b>   | <b>(348)</b>   |
| <b>Korekty:</b>   |  |  |
| Różnice kursowe   | (3 395)  | 189  |
| Koszty finansowe  | 595  | 1 934  |
| Przychody finansowe   | (8)  | (38)   |
| Obciążenie podatkowe  | (189)  | (96)   |
| Udział w stratach / (zyskach) z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności      | 5  | 11   |
| Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych   | 600  | 611  |
| Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych   | 41   | 41   |
|   | <b>1 097</b>   | <b>2 304</b>   |
| <b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>   |  |  |
| (Zwiększenie)/zmniejszenie zapasów  | (2 946)  | 42   |
| Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności                | (194)  | (914)  |
| Zmniejszenie/(zwiększenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań | 2 775  | (3 846)  |
| Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego  | 1 148  | (211)  |
|   | <b>783</b>   | <b>(4 929)</b>   |
| <b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>   | <b>1 880</b>   | <b>(2 625)</b>   |



# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

### 13. Kredyty bankowe

|  | 31 marca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia 2016<br>(badane)<br>w tys. EUR | 31 marca 2016 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|--|---|---|---|
| <b>Krótkoterminowe</b>   |   |   |   |
| <i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym<br/>o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na<br/>żądanie</i> |   |   |   |
| Zabezpieczone  | (58 294)                                      | (62 517)                                  | (75 766)                                      |
| <b>Długoterminowe</b>  |   |   |   |
| <i>O terminie spłaty do 2 lat</i>  |   |   |   |
| Zabezpieczone  | (5 313)                                       | (5 310)                                   | (1 812)                                       |
| <i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>   |   |   |   |
| Zabezpieczone  | (11 704)                                      | (11 512)                                  | (10 693)                                      |
| <i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>   |   |   |   |
| Zabezpieczone  | (41 983)                                      | (40 982)                                  | (45 728)                                      |
|  | <b>(59 000)</b>                               | <b>(57 804)</b>                           | <b>(58 233)</b>                               |
| <b>Ogółem</b>  | <b>(117 294)</b>                              | <b>(120 321)</b>                          | <b>(133 999)</b>                              |

Kredyty bankowe są zabezpieczone na różnych nieruchomościach Grupy.

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

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

|   | Euro<br>w tys. EUR | Złoty<br>w tys. EUR | Ogółem<br>w tys. EUR |
|---|--------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym –<br/>31 marca 2017 r.</b> | <b>82 396</b>      | <b>34 898</b>       | <b>117 294</b>       |
| Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym –<br>31 grudnia 2016 r.       | 86 733             | 33 588              | 120 321              |
| Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym –<br>31 marca 2016 r.         | 100 319            | 33 680              | 133 999              |

### Finansowanie dłużne

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

W czerwcu 2015 r. Grupa zawarła porozumienie z bankiem finansującym dwie inwestycje w Rumunii (część portfela kredytów objętych umową o wspólnym zabezpieczeniu), na podstawie którego uzyskała umorzenie zadłużenia w kwocie 22,2 mln EUR w związku ze spłatą istniejących kredytów. Grupa może być zobowiązana do zapłaty dodatkowej kwoty na rzecz banku w związku z zawartą transakcją (szczegółowe informacje na ten temat przedstawiono na str. 9).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

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

Na dzień 31 marca 2017 r., po dokonaniu spłat dwóch kredytów zaciągniętych w Rumunii i jednego na Węgrzech, o których mowa powyżej, Grupa posiada jeden kredyt udzielony przez Erste Group Bank AG na rzecz Atlas Estates Millennium Sp. z o.o. („Millennium”), objęty umową o wspólnym zabezpieczeniu, w kwocie 43,0 mln EUR. W dniu 14 września 2016 r. Grupa podpisała z bankiem umowę, na mocy której do 29 września 2017 r. bank dokona sprzedaży/przeniesienia na rzecz Atlas Projects B.V. (podmiotu zależnego Atlas Estates Limited) niespłaconej kwoty kredytu udzielonego na rzecz Millennium za cenę 1 EUR, po spełnieniu określonych warunków, obejmujących m.in.:

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

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

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

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

- bank dokona zwolnienia wszelkich hipotek, obciążeń, zastawów, weksli, deklaracji wsparcia oraz innych zabezpieczeń i wszelkiego innego rodzaju gwarancji ustanowionych lub udzielonych przez Millennium i/lub osoby trzecie na rzecz banku w celu zabezpieczenia roszczeń banku wobec Millennium. Ponadto z chwilą dokonania przeniesienia bank utraci prawo do Korekty Ceny (zgodnie z definicją na str. 9).
- Atlas Estates Limited wykaże w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przychody finansowe w kwocie 19,4 mln EUR z tytułu umorzenia kredytu bankowego w wyniku omawianej transakcji.

### Nowy kredyt

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

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

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

Termin ostatecznej spłaty części budowlanej kredytu przypada 31 marca 2019 r., natomiast termin ostatecznej spłaty części kredytu przeznaczonej na finansowanie podatku VAT to 30 września 2018 r. Pierwsze wykorzystanie kredytu miało miejsce w trzecim kwartale 2016 r. Na dzień 31 marca 2017 r. niespłacona kwota kredytu wynosiła 2,2 mln EUR.

### Pozostałe kredyty

Sporządzając śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 marca 2017 r., Rada Dyrektorów wykazała kredyt udzielony węgierskiemu podmiotowi zależnemu w łącznej kwocie 13,5 mln EUR w pozycji zobowiązań krótkoterminowych, ponieważ wystąpiło naruszenie zobowiązań podjętych w umowie kredytowej. Spółka prowadzi z bankiem finansującym rozmowy na temat restrukturyzacji tego kredytu.

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

|   | 31 marca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia 2016<br>(badane)<br>w tys. EUR | 31 marca 2016 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|---|---|---|---|
| <b>Aktywa:</b>  |   |   |   |
| Nieruchomości inwestycyjne  | -   | -   | 608   |
| <b>Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b> | <b>-</b>                                      | <b>-</b>                                  | <b>608</b>                                    |

| Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży | 31 marca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia 2016 r.<br>(badane)<br>w tys. EUR | 31 marca 2016 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|--|---|--|---|
| Na początek roku   | -   | 4 168  | 4 168   |
| Zwiększenia  | -   | -  | -   |
| Zbycie (Metropol) (nota 18)  | -   | (3 582)                                      | (3 546)                                       |
| Zbycie (Moszkwa)   | -   | (612)  | -   |
| Różnice kursowe  | -   | 26   | (14)  |
| Zwiększenie/ (zmniejszenie) wartości godziwej                          | -   | -  | -   |
| <b>Na koniec okresu</b>  | <b>-</b>                                      | <b>-</b>                                     | <b>608</b>                                    |

### 15. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

(a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

|  | 31 marca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 marca 2016 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|--|---|---|
| Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych | 16  | 12  |

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała firmę AMC. Tytułem wynagrodzenia za świadczone usługi firma AMC otrzymała za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. 0,4 mln EUR (rok zakończony 31 grudnia 2016 r.: 1,6 mln EUR, trzy miesiące zakończone 31 marca 2016 r.: 0,4 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje wynagrodzenie za wyniki ustalone stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w okresie 12 miesięcy kończącym się 31 grudnia 2017 r. Za okres trzech miesięcy zakończony 31 marca 2017 r. nie zostało naliczone wynagrodzenie za wyniki (trzy miesiące zakończone 31 marca 2016 r.: 0 EUR), ponieważ kwotę tego wynagrodzenia można wiarygodnie oszacować dopiero po przeprowadzeniu corocznej wyceny portfela aktywów. Za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. Spółka naliczyła wynagrodzenie za wyniki w wysokości 0 mln EUR.

W dniu 15 lipca 2013 r. AMC Poland podpisała umowę z Capital Art Apartments Sp. z o.o. SKA, jednostką zależną Spółki, zgodnie z którą AMC Poland zarządza procesem sprzedaży w ramach etapu III inwestycji Capital Art Apartments. Z tytułu tej umowy, na dzień 31 marca 2017 r. AMC Poland otrzymało wynagrodzenie w wysokości 0 tys. EUR (31 grudnia 2016 r.: 19,7 tys. EUR; 31 marca 2016 r.: 14,6 tys. EUR).

Na dzień na 31 marca 2017 r. pozycja „Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” obejmuje zobowiązanie wobec AMC w wysokości 0,6 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 0,5 mln EUR; 31 marca 2016 r.: 2,3 mln EUR) z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie i za wyniki, za okres bieżący i okresy wcześniejsze.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

- (b) W dniu 22 listopada 2012 r. Grupa nabyła 24% udziałów z prawem głosu w Zielono Sp. z o.o., zwiększając swoje zaangażowanie w spółce do 100%. Na dzień 31 marca 2017 r. zobowiązanie wobec byłego wspólnika mniejszościowego (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosło 0,2 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 0,2 mln EUR, 31 marca 2016 r.: 0,2 mln EUR).
- (c) W 2016 r. Dyrektor Generalny Reuven Havar nabył jeden apartament w inwestycji *Capital Art Apartments, etapy III i IV* w Warszawie, za cenę 99,0 tys. EUR. Na dzień 31 grudnia 2016 r. i 31 marca 2017 r. kwoty te zostały w całości uregulowane.
- (d) W 2016 r. Dyrektor Finansowy i Operacyjny Ziv Zviel nabył jeden apartament w inwestycji *Capital Art Apartments, etapy III i IV* w Warszawie, za cenę 65,2 tys. EUR. Na dzień 31 grudnia 2016 r. i 31 marca 2017 r. kwoty te zostały w całości uregulowane.
- (e) W listopadzie 2016 r. Atlas Estates Limited („AEL”) otrzymała pożyczkę od akcjonariusza większościowego – Fragiolig Holdings Limited („Fragiolig”) w kwocie 3,5 mln EUR. Ostateczną datę spłaty pożyczki określono na 30 stycznia 2017 r., jednak w styczniu 2017 r. została ona przesunięta na 30 listopada 2017 r. W marcu 2017 r. AEL uzyskała dodatkową kwotę 3,75 mln EUR, w związku z czym kwota pożyczki została zwiększona do 7,25 mln EUR według stanu na dzień 31 marca 2017 r. Do daty spłaty pożyczka jest nieoprocentowana. Ponadto 31 stycznia 2017 r. AEL zawarła z Fragiolig umowę opcji, na podstawie której AEL udzieliła Fragiolig opcji nabycia (za pośrednictwem spółek zależnych AEL) całości lub części udziału w spółce zależnej pośrednio HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna z siedzibą w Warszawie („HPO”). Opcja nabycia może być wykonana przez Fragiolig do dnia 30 listopada 2017 r. Po wykonaniu opcji przez Fragiolig AEL sprzeda całość lub część udziału w HPO za cenę ustaloną na podstawie wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę wyznaczonego przez AEL w porozumieniu z Fragiolig.
- (f) Podmiotem dominującym najwyższego szczebla jest RIG Investments Sarl, a podmiotem kontrolującym najwyższego szczebla (kontrola z tytułu własności) jest p. Ron Izaki.

### 16. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia skutkujące koniecznością korekty niniejszego raportu.

### 17. Pozostałe informacje

#### 17.1 Postępowania sądowe

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

Atlas Estates Limited i Atlas Estates Investment B.V.

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

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

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

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

### 17.3 Prognozy finansowe

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

### 17.4 Znaczne pakiety akcji

#### Znaczne pakiety akcji

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

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

| Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji | Liczba posiadanych akcji | Prawa głosu  |
|---|--------------------------|--------------|
| Vidacos Nominees Limited <BJB>                  | 34 969 645               | 74,64        |
| Forest Nominees Limited <GC1>                   | 6 461 425                | 13,79        |
| Euroclear Nominees Limited <EOCO1>              | 5 311 546                | 11,34        |
| <b>Ogółem</b>                                   | <b>46 742 616</b>        | <b>99,77</b> |

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

| Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji | Liczba posiadanych akcji | Prawa głosu  |
|---|--------------------------|--------------|
| Fragiolig                                       | 35 391 145               | 75,54        |
| Atlas International Holdings Limited            | 6 461 425                | 13,79        |
| <b>Ogółem</b>                                   | <b>41 852 570</b>        | <b>89,33</b> |

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

### 17.5 Akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r. nie nastąpiły żadne zmiany w stanie posiadania akcji przez członków Rady Dyrektorów. Żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki lub którejkolwiek jej spółki zależnej w okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r.

### 18. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

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

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

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

W okresie trzech miesięcy zakończonym 31 marca 2017 r. i w roku zakończonym 31 grudnia 2016 r. Grupa nie nabyła żadnych nowych jednostek zależnych, ani nie dokonała znaczących inwestycji w nowe spółki joint venture.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

| Kraj rejestracji | Nazwa jednostki zależnej / wspólnego przedsięwzięcia                        | Stan                   | Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%) |
|------------------|---|------------------------|---|
| Polska           | HGC Gretna Investments Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna | Działalność hotelarska | 100%  |
| Polska           | Mantezja 3 Sp. z o.o.   | Działalność hotelarska | 100%  |
| Polska           | HPO AEP Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Jawna                | Spółka deweloperska    | 100%  |
| Polska           | Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.                                      | Spółka deweloperska    | 50%   |
| Polska           | Le Marin Sp. z o.o.   | Spółka deweloperska    | 100%  |
| Polska           | Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.                                     | Spółka deweloperska    | 100%  |
| Polska           | La Brea Management Sp. z o.o.   | Spółka deweloperska    | 100%  |
| Polska           | CAA Finance Sp. z o.o.  | Spółka deweloperska    | 100%  |
| Polska           | Atlas Invest FIZ AN   | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Polska           | Gretna Investments Sp. z o.o.   | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Polska           | Gretna Investments Sp. z o.o. 4 SKA   | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Polska           | Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o.   | Spółka inwestycyjna    | 100%  |
| Węgry            | CI-2005 Investment Kft.   | Spółka deweloperska    | 100%  |
| Węgry            | Felikon Kft.  | Spółka inwestycyjna    | 100%  |
| Węgry            | Atlas Estates (Moszkva) Kft.  | Spółka inwestycyjna    | 100%  |
| Rumunia          | World Real Estate SRL   | Spółka inwestycyjna    | 100%  |
| Rumunia          | Atlas Solaris SRL   | Spółka deweloperska    | 100%  |
| Rumunia          | D.N.B. - Victoria Towers SRL  | Działalność hotelarska | 100%  |
| Bułgaria         | Immobul EOOD  | Spółka inwestycyjna    | 100%  |
| Luksemburg       | Gretna SCSP   | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Luksemburg       | Residential SCSP  | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Luksemburg       | Gretna Projects Sarl  | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Luksemburg       | HPO SCSP  | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Luksemburg       | Residential Projects Sarl   | Spółka holdingowa      | 100%  |

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

### 19. ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

#### JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

|  | Trzy miesiące<br>zakończone<br>31 marca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Trzy miesiące<br>zakończone<br>31 marca 2016 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|--|--|--|
| Przychody                                    | -  | -  |
| Koszty operacyjne                            | -  | -  |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>              | -  | -  |
| Koszty administracyjne                       | (391)  | (281)  |
| Pozostałe przychody operacyjne               | 2  | -  |
| <b>Strata z działalności operacyjnej</b>     | <b>(389)</b>   | <b>(281)</b>   |
| Przychody finansowe                          | 200  | 5  |
| Koszty finansowe                             | (13)   | (15)   |
| Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe | 2  | (2)  |
| <b>Strata brutto</b>                         | <b>(200)</b>   | <b>(293)</b>   |
| Obciążenie podatkowe                         | -  | -  |
| <b>Strata za okres</b>                       | <b>(200)</b>   | <b>(293)</b>   |
| <b>Całkowita strata ogółem za okres</b>      | <b>(200)</b>   | <b>(293)</b>   |



# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

### 19. ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

#### JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 31 marca 2017 r.

|  | 31 marca<br>2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia<br>2016 r.<br>w tys. EUR | 31 marca<br>2016 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|--|--|-------------------------------------|--|
| <b>AKTYWA</b>  |  |                                     |  |
| <b>Aktywa trwałe</b>   |  |                                     |  |
| Inwestycje w jednostkach zależnych                               | 93 680   | 89 930                              | 87 500   |
| Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek              | 86   | 180                                 | 1 050  |
|  | <b>93 766</b>                                    | <b>90 110</b>                       | <b>88 550</b>                                    |
| <b>Aktywa obrotowe</b>   |  |                                     |  |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności     | -  | 7                                   | -  |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                               | 139  | 113                                 | 704  |
|  | <b>139</b>                                       | <b>120</b>                          | <b>704</b>                                       |
| <b>AKTYWA OGÓŁEM</b>   | <b>93 905</b>                                    | <b>90 230</b>                       | <b>89 254</b>                                    |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                               |  |                                     |  |
| Pozostałe zobowiązania   | (3 722)  | (3 709)                             | (3 670)  |
|  | <b>(3 722)</b>                                   | <b>(3 709)</b>                      | <b>(3 670)</b>                                   |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                              |  |                                     |  |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | (7 825)  | (3 963)                             | (2 217)  |
|  | <b>(7 825)</b>                                   | <b>(3 963)</b>                      | <b>(2 217)</b>                                   |
| <b>ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM</b>                                       | <b>(11 547)</b>                                  | <b>(7 672)</b>                      | <b>(5 887)</b>                                   |
| <b>AKTYWA NETTO</b>  | <b>82 358</b>                                    | <b>82 558</b>                       | <b>83 367</b>                                    |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY</b>  |  |                                     |  |
| Kapitał zakładowy  | 6 268  | 6 268                               | 6,268  |
| Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji                 | 194 817  | 194 817                             | 194,817  |
| Niepokryta strata  | (118 727)  | (118 527)                           | (117,718)  |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM</b>                                     | <b>82 358</b>                                    | <b>82 558</b>                       | <b>83 367</b>                                    |

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

### 19. ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

#### JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Na dzień 31 marca 2017 r.

|                                  | <b>Kapitał<br/>zakładowy</b> | <b>Pozostałe<br/>kapitały<br/>rezerwowe</b> | <b>Niepokryta<br/>strata</b> | <b>Ogółem</b>     |
|----------------------------------|------------------------------|---|------------------------------|-------------------|
|                                  | <b>w tys. EUR</b>            | <b>w tys. EUR</b>                           | <b>w tys. EUR</b>            | <b>w tys. EUR</b> |
| Na dzień 1 stycznia 2017 r.      | 6 268                        | 194 817                                     | (118 527)                    | 82 558            |
| Całkowita strata ogółem za okres | -                            | -   | (200)                        | (200)             |
| <b>Na dzień 31 marca 2017 r.</b> | <b>6 268</b>                 | <b>194 817</b>                              | <b>(118 727)</b>             | <b>82 358</b>     |

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

| <b>Trzy miesiące zakończone 31 marca 2016 r.<br/>(niebadane)</b> | <b>Kapitał<br/>zakładowy</b> | <b>Pozostałe<br/>kapitały<br/>rezerwowe</b> | <b>Niepokryta<br/>strata</b> | <b>Ogółem</b>     |
|--|------------------------------|---|------------------------------|-------------------|
|  | <b>w tys. EUR</b>            | <b>w tys. EUR</b>                           | <b>w tys. EUR</b>            | <b>w tys. EUR</b> |
| Na dzień 1 stycznia 2016 r.                                      | 6 268                        | 194 817                                     | (117 425)                    | 83 660            |
| Całkowita strata ogółem za okres                                 | -                            | -   | (293)                        | (293)             |
| <b>Na dzień 31 marca 2016 r.</b>                                 | <b>6 268</b>                 | <b>194 817</b>                              | <b>(117 718)</b>             | <b>83 367</b>     |

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

### 19. ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

#### JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Trzy miesiące zakończone 31 marca 2017 r.

|  | Trzy miesiące zakończone<br>31 marca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Trzy miesiące zakończone<br>31 marca 2016 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|--|---|---|
| <b>Strata za okres</b>   | <b>(200)</b>  | <b>(293)</b>  |
| <b>Korekty:</b>  |   |   |
| Różnice kursowe  | -   | -   |
| Koszty finansowe   | 13  | 15  |
| Przychody finansowe  | (1)   | (5)   |
|  | <b>(188)</b>  | <b>(283)</b>  |
| <b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>  |   |   |
| Zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności  | 7   | 6   |
| Zwiększenie/ (Zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań                                     | 112   | (2 206)   |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>  | <b>(69)</b>   | <b>(2 483)</b>  |
| <b>Działalność inwestycyjna</b>  |   |   |
| Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym  | (5)   | (2 719)   |
| Spłata udzielonych pożyczek przez jednostki zależne  | 100   | 4 788   |
| Wkład pieniężny wniesiony do podmiotu zależnego  | (3 750)   | -   |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>  | <b>(3 655)</b>  | <b>2 069</b>  |
| <b>Działalność finansowa</b>   |   |   |
| Pożyczka od akcjonariusza większościowego  | 3 750   | -   |
| Odsetki otrzymane  | -   | -   |
| Odsetki zapłacone  | -   | -   |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>   | <b>3 750</b>  | <b>-</b>  |
| <b>Zwiększenie/ (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu w wyniku przepływów pieniężnych</b> | <b>26</b>   | <b>(414)</b>  |
| Wpływ różnic kursowych   | -   | -   |
| <b>Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu</b>                                      | <b>26</b>   | <b>(414)</b>  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>   | <b>113</b>  | <b>1 118</b>  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>   | <b>139</b>  | <b>704</b>  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>  |   |   |
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych   | 139   | 704   |
| Kredyty w rachunku bieżącym  | -   | -   |
|  | <b>139</b>  | <b>704</b>  |