ATLAS ESTATES LIMITED
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2017 R.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Spis treści

Strona

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Wstęp

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Rok zakończony 2017	Rok zakończony 2016
	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	35 435	32 671
Zysk brutto ze sprzedaży	12 721	13 288
(Zmniejszenie)/zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(4 748)	3317
(Strata)/zysk z działalności operacyjnej	(7 659)	10 094
Zysk brutto	11 887	3 131
Zysk za okres	11 587	2 296
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	21 248	2 382
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(907)	670
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(13 930)	(14 009)
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu środków pieniężnych netto	6 906	(11 498)
Aktywa trwałe	190 894	185 020
Aktywa obrotowe	37 999	31 500
Aktywa ogółem	228 893	216 520
Zobowiązania krótkoterminowe	(54 904)	(78 717)
Zobowiązania długoterminowe	(88 925)	(69 564)
Zobowiązania ogółem	(143 829)	(148 281)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	85 064	68 239
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014
Zysk na akcję (w eurocentach)	24,7	4,9
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	1,8	1,5
Skorygowane aktywa netto (2)	110 408	82 558
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,4	1,8

(1) „Podstawowa wartość aktywów netto" stanowi wartość aktywów netto wykazaną w skonsolidowanym bilansie.
(2) „Skorygowana wartość aktywów netto" obejmuje zyski (pomniejszone o podatek odroczony) z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy oraz gruntów w leasingu operacyjnym, które nie zostały ujęte w bilansie według ich wartości godziwej (zob. str. 7 i 15).

ATLAS ESTATES LIMITED

List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze!

Z przyjemnością przekazuję Państwu skonsolidowane wyniki finansowe Atlas Estates Limited („Atlas", „Spółka") i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa") za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.

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

Mimo trudnych warunków prowadzenia działalności Grupa osiągnęła kilka kluczowych celów:

- W dniu 19 września 2017 r. Grupa spełniła wszystkie warunki wynikające z umowy z Erste Group Bank AG zawartej w dniu 14 września 2016 r. W wyniku sfinalizowania tej transakcji bank Erste Group Bank AG przeniósł na rzecz Grupy Atlas pozostałą kwotę kredytu udzielonego na finansowanie projektu *Millennium Plaza* (w wysokości 19,5 mln EUR) za zdyskontowaną cenę wynoszącą 1 EUR. W rezultacie Grupa wykazała w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2017 przychody finansowe w kwocie 19,5 mln EUR (więcej informacji na ten temat znajduje się na str. 11);
- Ponadto przed sfinalizowaniem transakcji, o której mowa powyżej, w dniu 13 września 2017 r. Grupa zorganizowała nowe finansowanie projektu *Millennium Plaza*, które zostało udzielone przez Bank Zachodni WBK S.A. do 2022 r. (więcej informacji na ten temat znajduje się na str. 11 - Nowy kredyt). Było to dla Grupy istotne osiągnięcie, gdyż umożliwiło zakończenie procesu restrukturyzacji zadłużenia w Erste Group Bank AG rozpoczętego jeszcze w 2010 r.;
- W sierpniu 2017 r. Grupa zakończyła realizację robót budowlanych w ramach drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego* w Warszawie i dokonała całkowitej spłaty kredytu bankowego w kwocie 2,2 mln EUR udzielonego na ten projekt. Do 31 grudnia 2017 r. w ramach przedsprzedaży nabywców znalazło 96% apartamentów.

Wykazane wyniki

Na dzień 31 grudnia 2017 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 85,1 mln EUR.

Wzrost podstawowej wartości aktywów netto o 16,8 mln EUR w stosunku do poziomu 68,2 mln EUR odnotowanego na dzień 31 grudnia 2016 r. wynikał przede wszystkim z zysku brutto wykazanego przez Grupę w kwocie 11,9 mln EUR oraz wzrostu innych całkowitych dochodów o 5,2 mln EUR.

Głównymi czynnikami tego wzrostu są:
- umorzenie kredytu na kwotę 19,5 mln EUR, o którym mowa powyżej; oraz
- zysk netto z tytułu różnic kursowych w kwocie 7,5 mln EUR; częściowo zniwelowane przez:
- zmniejszenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych o 4,7 mln EUR według stanu na 31 grudnia 2017 r.; oraz
- wynagrodzenie za wyniki w kwocie 8,6 mln EUR płatne na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami.

Pozostałym czynnikiem wpływającym na aktywa netto, który nie został rozpoznany w zysku netto jest aktualizacja wyceny hoteli (wzrost o 1,7 mln EUR) na 31 grudnia 2017 r.

Zysk po opodatkowaniu wyniósł w 2017 r. 11,6 mln EUR, wobec 2,3 mln EUR w 2016 r. Na tak istotną poprawę wyniku złożyły się przede wszystkim:

- umorzenie kredytu bankowego na kwotę 19,5 mln EUR, w wyniku którego przychody finansowe wzrosły z 0,1 mln EUR w 2016 r. do 19,9 mln EUR w 2017 r.;

- korzystne zmiany poziomu różnic kursowych − zysk w wysokości 3,0 mln EUR w 2017 r. w porównaniu ze stratą w wysokości 3,0 mln EUR w 2016 r. głównie w wyniku osłabienia złotego względem euro w 2016 roku wobec umocnienia się złotego względem euro w 2017 roku, zniwelowane przez:

- wynagrodzenie za wyniki w kwocie 8,6 mln EUR pobrane przez Zarządzającego Nieruchomościami w związku z poprawą wyników Grupy (opisane na str. 35);

- zmianę wyceny nieruchomości inwestycyjnych: w 2016 odnotowano wzrost ich wartości o 3,3 mln EUR, natomiast w 2017 r. spadek o 4,7 mln EUR, głównie w wyniku zmiany wyceny budynku *Millennium Plaza*.

Finansowanie, płynność i prognozy

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

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną i zarządzać zaciągniętymi kredytami w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, zgodnie z opisem w nocie 1.

Polityka inwestycyjna

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

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

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

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. wartość aktywów netto na akcję wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez UE („MSSF") wzrosła z poziomu 1,5 EUR na akcję na 31 grudnia 2016 r. do 1,8 EUR na akcję na 31 grudnia 2017 r. Skorygowana wartość aktywów netto na akcję, obejmująca zyski (pomniejszone o podatek odroczony) z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy (według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub ceny sprzedaży netto) oraz gruntów w leasingu operacyjnym, które nie zostały ujęte w bilansie według wartości godziwej, również wzrosła z 1,8 EUR na akcję na 31 grudnia 2016 r. do 2,4 EUR na akcję na 31 grudnia 2017 r. Wzrost wartości aktywów netto na akcję wynikał głównie z umorzenia kredytu bankowego na kwotę 19,5 mln EUR, o którym mowa powyżej, po uwzględnieniu wynagrodzenia za wyniki płatnego na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami, natomiast na poprawę skorygowanej wartości aktywów netto na akcję dodatkowo miał wpływ wzrost wartości nieruchomości *Atlas Estates Tower* (nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy przewidującą budowę budynku biurowego/ mieszkaniowego).

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 2017 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.

Skorygowane aktywa netto

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

	Wartość bilansowa dla Grupy wykazana w bilansie 31 grudnia w tys. EUR	Wartość według niezależnej wyceny* 2017 w tys. EUR	Zmiana w tys. EUR
Grunty pod zabudowę oraz grunty w leasingu operacyjnym ujęte w sumie aktywów wg ceny nabycia przez Grupę	30 947	62 236	31 289
Przypadające na udziały nie dające kontroli	-	-	-
Udział Spółki w zwiększeniu wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym	**30 947**	**62 236**	**31 289**
Podatek odroczony z tytułu zwiększenia wartości gruntów pod zabudowę oraz gruntów w leasingu operacyjnym według stawek lokalnych			(5 945)
Podstawowa wartość aktywów netto wykazana w bilansie			85 064
Skorygowana wartość aktywów netto (zob. str. 15)			**110 408**
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych wg stanu na 31 grudnia 2017 r.			46 852 014
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2017 r.			**EUR 2,4**
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2016 r.			EUR 1,8

** w tym efekt wewnętrznej wyceny niesprzedanych lokali deweloperskich.*

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

Ład korporacyjny

Atlas zapewnia, aby Grupa przestrzegała odpowiednich zasad ładu korporacyjnego, co w obecnej sytuacji gospodarczej jest kluczowe dla jej działania i nabiera szczególnego znaczenia, ponieważ istnieje wyraźny związek pomiędzy ładem korporacyjnym o wysokiej jakości i tworzeniem wartości dla akcjonariuszy. Szczegółowe informacje na temat zasad ładu korporacyjnego Grupy znajdują się na str. 26. Oświadczenie na temat przestrzegania zaleceń i zasad dotyczących ładu korporacyjnego zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW znajduje się na stronie internetowej Atlas.

Czynniki ryzyka i niepewności

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

Zmiana składu Rady Dyrektorów

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

Perspektywy

Po zakończeniu restrukturyzacji finansowej zadłużenia w Erste Group Bank AG Grupa była w stanie znacznie zmniejszyć swoje łączne zadłużenie z tytułu kredytów bankowych z 120,3 mln EUR na dzień 31 grudnia 2016 r. do 93,5 mln EUR na dzień 31 grudnia 2017 r. Mając na uwadze bieżący rozwój sytuacji gospodarczej w Polsce, Spółka może obecnie skoncentrować się na umacnianiu i powiększaniu swojego portfela nieruchomości, w tym na budowie kolejnych lokali mieszkalnych.

Mark Chasey
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW
26 marca 2018 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za rok zakończony 31 grudnia 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 dzień 31 grudnia 2017 r. Spółka utrzymywała w portfelu szesnaście nieruchomości, w tym siedem nieruchomości inwestycyjnych (z czego pięć nieruchomości generuje dochód, a dwie utrzymywane są w celu uzyskania wzrostu wartości), dwa hotele i siedem nieruchomości deweloperskich.

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 87% jej portfela w ujęciu wartościowym. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich − roczny realny wzrost PKB w 2017 r. wyniósł 3,8% (2,6% w 2016 r.).

Hotel *Hilton*, Warszawa

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

Millennium Plaza, Warszawa

Millennium Plaza to budynek o powierzchni 39.138 m², obejmującej biura oraz lokale handlowe i usługowe, zlokalizowany w centrum Warszawy. Na dzień 31 grudnia 2017 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 77% (31 grudnia 2016 r.: 80%). Po zakończeniu procesu refinansowania projektu Grupa rozpoczęła w ostatnim czasie remont niektórych powierzchni ogólnodostępnych budynku.

***Sadowa*, Gdańsk**

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

Atlas Estates Tower

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

Galeria Platinum Towers

Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 904 m^2 oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.

Apartamenty przy Krasińskiego

Apartamenty przy Krasińskiego to projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu.

W ramach pierwszego etapu tego projektu wybudowano 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu pierwszego zakończono w 2013 r. Na dzień 31 grudnia 2017 r. sprzedano wszystkie apartamenty, a dostępne do sprzedaży pozostawały jedynie dwa lokale handlowo-usługowe.

W ramach drugiego etapu tego udanego projektu wybudowano 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i została ukończona w sierpniu 2017 r. Na dzień 31 grudnia 2017 r. dostępne do sprzedaży pozostały jedynie trzy lokale handlowo-usługowe i pięć apartamentów. Pozostałe

apartamenty i lokale handlowo-usługowe znalazły nabywców na podstawie umów sprzedaży (8 apartamentów i 1 lokal handlowo-usługowy) lub przedsprzedaży (110 apartamentów i 4 lokale handlowo-usługowe).

Capital Art Apartments

Projekt Capital Art Apartments stanowi kolejną inwestycję w Warszawie, w pobliżu centrum miasta. Rozplanowane na cztery etapy przedsięwzięcie obejmuje 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Na dzień 31 grudnia 2017 r. wszystkie apartamenty zrealizowane we wszystkich etapach inwestycji znalazły nabywców w ramach sprzedaży lub przedsprzedaży, trzy lokale handlowo-usługowe pozostawały dostępne do sprzedaży, a jeden znalazł nabywcę w ramach przedsprzedaży.

Apartamenty Nakielska

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

Węgry

Na Węgrzech, według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. Grupa posiadała jedną nieruchomość generującą dochód - Ikarus Business Park w Budapeszcie. We wrześniu 2017 r. Grupa sfinalizowała sprzedaż nieruchomości *Atrium homes* - gruntu pod zabudowę zlokalizowanego w Budapeszcie.

Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel *Golden Tulip* i dwa znaczne banki gruntów – Voluntari i Solaris. Wzrost PKB w Rumunii w 2017 r. wyniósł 5,5% w ujęciu realnym (w porównaniu z 4,8% w 2016 r.). Pomimo trudnych warunków prowadzenia działalności, poziom obłożenia w hotelu Golden Tulip wzrósł do 71% w 2017 r. (70% w 2016 r.).

Bułgaria

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Ogólne informacje finansowe

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

Wycena portfela

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

Wartość kredytów

Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. zadłużenie Grupy z tytułu kredytów bankowych związanych z posiadanym przez nią portfelem nieruchomości wynosiło 94 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 120 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości i wskaźników LTV (określających relację wartości kredytu do wartości zabezpieczenia) dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości.

	Wartość kredytów	**Wartość nieruchomości**	**Wskaźnik LTV**	**Wartość kredytów**	**Wartość nieruchomości**	**Wskaźnik LTV**
	31 grudnia 2017 r.			**31 grudnia 2016 r.**		
	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	44	81	54%	69	82	84%
Hotele	50	93	54%	49	87	56%
Nieruchomości deweloperskie w trakcie budowy	-	-	-	2	10	20%
Ogółem	**94**	**174**	**54%**	**120**	**179**	**67%**

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 31 grudnia 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. ze względu na sposób ujmowania zgodnie z MSSF (w kształcie zatwierdzonym przez UE) nieruchomości gruntowych w leasingu operacyjnym i nieruchomości deweloperskich wykazywanych według ceny nabycia.

Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia dla nieruchomości inwestycyjnych odnotował znaczny spadek, do poziomu 54% na 31 grudnia 2017 r. (wobec 84% na 31 grudnia 2016 r.). Jest to wynik porozumienia zawartego z Erste Group Bank AG (opisanego na str. 11) dotyczącego finansowania inwestycji *Millennium Plaza*.

Poziom wskaźnika LTV dla hoteli obniżył się nieznacznie, z poziomu 56% na 31 grudnia 2016 r. do 54% na 31 grudnia 2017 r., głównie ze względu na częściową spłatę kredytów.

Na 31 grudnia 2017 r. wskaźnik LTV dla nieruchomości deweloperskich w trakcie budowy jest równy zeru, z uwagi na fakt że jedyny kredyt zaciągnięty na finansowanie projektu deweloperskiego został spłacony w sierpniu 2017 r.

Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wyniosła 48%. Wskaźnik ten uległ poprawie w porównaniu do stanu na 31 grudnia 2016 r. (gdy wynosił 62%) głównie za sprawą znacznych przychodów finansowych w kwocie 19,5 mln EUR zrealizowanych w związku z porozumieniem zawartym z Erste Bank w sprawie finansowania *Millennium Plaza*.

Finansowanie dłużne

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

W 2016 r. Grupa posiadała kredyt udzielony przez Erste Group Bank AG na rzecz Atlas Estates Millenium Sp. z o.o. („Millenium"), objęty umową o wspólnym zabezpieczeniu. W dniu 14 września 2016 r. (na ten dzień wartość zadłużenia wynosiła 58,9 mln EUR) Grupa podpisała z bankiem umowę, na mocy której do 29 września 2017 r. bank był zobowiązany do dokonania sprzedaży/przeniesienia na rzecz Atlas Projects B.V. (podmiotu zależnego Atlas Estates Limited) niespłaconej kwoty kredytu udzielonego na rzecz 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 000EUR wraz z odsetkami ustalonymi zgodnie z umową w następujących czterech ratach:

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

2) Zapłatę przez Atlas Projects B.V. kwoty 1 EUR z tytułu przeniesienia niespłaconej kwoty kredytu w wysokości 19,5 mln EUR; powyższa cena została zapłacona przez Atlas Project B.V. we wrześniu 2017 r. W grudniu 2017 r. dokonano konwersji długu na kapitał własny Millennium (na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania operacja ta nie została wpisana do rejestru).

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

- Erste Bank dokonał zwolnienia wszystkich hipotek, obciążeń, zastawów, weksli, deklaracji wsparcia oraz innych zabezpieczeń i wszelkiego innego rodzaju gwarancji ustanowionych lub udzielonych przez Millennium i/lub osoby trzecie na rzecz Erste Bank w celu zabezpieczenia roszczeń banku wobec Millennium. Ponadto z chwilą dokonania przeniesienia Erste Bank utracił prawo do Korekty Ceny (zdefiniowanej powyżej).
- Atlas Estates Limited wykazała w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przychody finansowe w kwocie 19,5 mln EUR z tytułu umorzenia kredytu bankowego w wyniku omawianej transakcji (patrz nota 7).

Nowy kredyt – Millennium Plaza

W dniu 13 września 2017 r. Millennium zawarła nową umowę kredytową z Bankiem Zachodnim WBK S.A., na mocy której spółce zostało udzielone finansowanie w wysokości 23,5 mln EUR na spłatę ostatniej raty na rzecz Erste Bank AG (więcej informacji na ten temat znajduje się powyżej). Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. kwota kredytu wynosi 23,0 mln EUR (po odliczeniu niepodlegającej amortyzacji części zapłaconej prowizji przygotowawczej). Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada we wrześniu 2022 r. W 2017 r. dokonano spłaty kwoty 0,3 mln EUR z tytułu powyższego kredytu.

Spłata kredytu - Apartamenty przy Krasińskiego II

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

Kredyt węgierski

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 r., Rada Dyrektorów wykazała kredyt udzielony węgierskiemu podmiotowi zależnemu w łącznej kwocie 12,9 mln EUR w pozycji zobowiązań krótkoterminowych, ponieważ wystąpiły zaległości w jego spłacie. W 2017 r. dokonano spłaty kwoty 0,7 mln EUR z tytułu powyższego kredytu. Grupa prowadzi rozmowy z bankiem dotyczące jego restrukturyzacji.

Pozostałe kredyty - częściowe spłaty

W 2017 r. Grupa dokonała spłat w wysokości 2,1 mln EUR w związku z przewidzianą w harmonogramie częściową spłatą pozostałych kredytów udzielonych na finansowanie projektów Grupy (hotele *Hilton* i *Golden Tulip*, budynki biurowe *Sadowa* i *Properpol*).

Zdarzenia po dniu bilansowym - przedłużenie kredytu bankowego

W dniu 25 stycznia 2018 r. Properpol Sp. z o.o., podmiot zależny Spółki, zawarł z mBank S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 2 września 2013 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został przesunięty z 30 czerwca 2018 r. do 30 czerwca 2021 r. Na dzień 31 grudnia 2017 r. kwota kredytu wyniosła 3,7 mln EUR. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie projektu *Galeria Platinum Towers*.

Zdarzenia po dniu bilansowym - podwyższenie kwoty istniejącego kredytu

W dniu 7 lutego 2018 r. podmioty zależne Spółki: Mantezja 3 Sp. z o.o. i HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J., zarządzające hotelem *Hilton* w Warszawie zawarły z Bankiem Pekao S.A. i PEKAO Bankiem Hipotecznym S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 29 czerwca 2015 r., na podstawie którego dokonano podwyższenia łącznej kwoty pozostającego do spłaty kredytu. Podmioty zależne mogą korzystać z dodatkowych środków w ramach transzy C do

kwoty 3,5 mln EUR z przeznaczeniem na finansowanie wydatków hotelu Hilton i innych projektów Atlas, co zwiększa łączną kwotę kredytu do 51,1 mln EUR. Na dzień 31 grudnia 2017 r. łączna kwota pozostającego do spłaty kredytu w ramach transz A i B wyniosła 47,6 mln EUR.

Omówienie wyników operacyjnych i podstawowych pozycji skonsolidowanego rachunku zysków i strat

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	**Nieruchomości deweloperskie w mln EUR**	**Działalność hotelarska w mln EUR**	**Pozostałe w mln EUR**	**Rok zakończony 31 grudnia 2017 r. w mln EUR**	**Rok zakończony 31 grudnia 2016 r. w mln EUR**
Przychody	10,3	5,5	19,6	-	**35,4**	32,7
Koszty operacyjne	(4,5)	(5,8)	(12,4)	-	**(22,7)**	(19,4)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	5,8	(0,3)	7,2	-	**12,7**	13,3
Koszty administracyjne	(0,8)	(0,5)	(3,1)	(11,2)	**(15,6)**	(6,7)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	5,0	(0,8)	4,1	(11,2)	**(2,9)**	6,6
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (%)	56%	-5%	37%	0%	**36%**	41%
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne (%)	49%	-15%	21%	0%	**-8%**	20%

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

Przychody i koszty operacyjne

Łączne przychody Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. wyniosły 35,4 mln EUR, w porównaniu z 32,7 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. Główne źródła przychodów Grupy to działalność hotelarska, wynajmem nieruchomości oraz sprzedaż lokali mieszkaniowych budowanych przez Grupę. Z uwagi na fakt że Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel nieruchomości, sezonowość czy też cykliczność osiąganego dochodu lub wyników jest również wysoce zdywersyfikowana.

Koszty operacyjne wyniosły w 2017 r. 22,7 mln EUR, w porównaniu z kwotą 19,4 mln EUR w 2016 r.

Nieruchomości deweloperskie

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2016 r. w mln EUR	**Zmiana ogółem 2017/2016 w mln EUR**	Zyski/ (straty) z tytułu różnic kursowych 2017 w mln EUR	Zmiana operacyjna 2017/2016 w mln EUR
Przychody	5,5	2,8	**2,7**	-	2,7
Koszty operacyjne	(5,8)	(2,3)	**(3,5)**	-	(3,5)
(Strata)/ zysk brutto ze sprzedaży	(0,3)	0,5	**(0,8)**	-	(0,8)
Koszty administracyjne	(0,5)	(0,5)	**-**	-	-
(Strata)/ zysk brutto ze sprzedaży pomniejszona(y) o koszty administracyjne	(0,8)	-	**(0,8)**	-	(0,8)
(Strata)/ zysk brutto ze sprzedaży (%)	-5%	18%			
(Strata)/ zysk brutto ze sprzedaży pomniejszona(y) o koszty administracyjne (%)	-15%	0%			

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. W 2017 r., po ukończeniu etapu II projektu *Apartamenty przy Krasińskiego* w sierpniu 2017 r., Grupa rozpoczęła podpisywanie aktów notarialnych i w konsekwencji rozpoznała pierwsze przychody ze sprzedaży i koszty związane z tym projektem.

Strata brutto ze sprzedaży odnotowana w 2017 r. w porównaniu z progiem rentowności osiągniętym w 2016 r. jest związana przede wszystkim ze sprzedażą projektu deweloperskiego na Węgrzech (Atrium homes) w trzecim kwartale 2017 r. Sprzedaż została zrealizowana ze stratą z powodu niekorzystnej sytuacji gospodarczej w tym kraju.

Ponadto, jak pokazuje poniższa tabela, w 2017 r. Grupa pomyślnie zakończyła proces sprzedaży 10 apartamentów (w ramach etapu I i II inwestycji *Capital Art Apartments* oraz etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*), podczas gdy w 2016 r. rozpoznano przychody ze sprzedaży 17 apartamentów (w ramach *etapu III i IV* inwestycji *Capital Art Apartments* oraz etapu I inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*).

Sprzedaż apartamentów w Warszawie

	CAA etap I	**CAA etap II**	**CAA etapy III i IV**	**Apartamenty przy Krasińskiego I**	**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	-	-	8	1
Sprzedaż zakończona łącznie	219	298	265	303	8	160
Sprzedaż niezakończona na 31 grudnia 2017 r. (podpisane jedynie umowy przedwstępne)	-	2	-	-	110	-
Apartamenty dostępne do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2017 r.	-	-	-	-	5	-

** Na dzień 31 grudnia 2017 r. wszystkie apartamenty w ramach wspólnego przedsięwzięcia zostały całkowicie wyprzedane.*

Wynajem nieruchomości

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2016 r. w mln EUR	**Zmiana ogółem 2017/2016 w mln EUR**	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych 2017 w mln EUR	Zmiana operacyjna 2017/2016 w mln EUR
Przychody	10,3	10,7	**(0,4)**	0,2	(0,6)
Koszty operacyjne	(4,5)	(5,5)	**1,0**	(0,1)	1,1
Zysk brutto ze sprzedaży	5,8	5,2	**0,6**	0,1	0,5
Koszty administracyjne	(0,8)	(0,9)	**0,1**	-	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	5,0	4,3	**0,7**	0,1	0,6
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	56%	49%			
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	49%	40%			

W 2017 r. marża brutto segmentu wynajmu nieruchomości była wyższa niż w 2016 r. ze względu na niższe koszty operacyjne, w tym w szczególności koszty napraw i utrzymania. Grupa rozpoczęła znaczącą przebudowę lobby w budynku *Millennium Plaza*, co powinno poprawić atrakcyjność i wizerunek tej wartościowej nieruchomości.

Działalność hotelarska

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2016 r. w mln EUR	**Zmiana ogółem 2017/2016 w mln EUR**	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych 2017 w mln EUR	Zmiana operacyjna 2017/2016 w mln EUR
Przychody	19,6	19,1	**0,5**	0,4	0,1
Koszty operacyjne	(12,4)	(11,6)	**(0,8)**	(0,2)	(0,6)
Zysk brutto ze sprzedaży	7,2	7,5	**(0,3)**	0,2	(0,5)
Koszty administracyjne	(3,1)	(2,8)	**(0,3)**	-	(0,3)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	4,1	4,7	**(0,6)**	0,2	(0,8)
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	37%	39%			
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	21%	25%			

W 2017 r. zyski z działalności operacyjnej hoteli obniżyły się w porównaniu z rokiem 2016 głównie za sprawą nieznacznego wzrostu kosztów hoteli, wynikającego z modernizacji bazy hotelowej.

Koszty administracyjne

W porównaniu z rokiem 2016 odnotowano znaczny wzrost łącznych kosztów administracyjnych o 8,9 mln EUR, wynikający głównie z ujęcia w rozliczeniach międzyokresowych kosztu wynagrodzenia za wyniki w wysokości 8,6 mln EUR. W 2016 r. Zarządzający Nieruchomościami był uprawniony jedynie do wynagrodzenia za zarządzanie.

Zmiany wyceny nieruchomości

W 2017 r. odnotowano spadek wartości rynkowej portfela nieruchomości inwestycyjnych o 4,7 mln EUR, w porównaniu ze wzrostem o 3,3 mln EUR w roku 2016. Zmiana ta była związana głównie ze zmianą wartości obiektu *Millenium Plaza*.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

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

Przychody i koszty finansowe

Przychody finansowe zwiększyły się o 19,8 mln EUR, głównie na skutek umorzenia kredytu bankowego na kwotę 19,5 mln EUR. We wrześniu 2016 r. Grupa zawarła z Erste Group Bank AG umowę (opisaną na str. 10), której postanowienia zostały wykonane we wrześniu 2017 r., skutkując obniżeniem zadłużenia z tytułu kredytów bankowych o 19,5 mln EUR.

W rachunku zysków i strat za 2017 r. wykazano koszty finansowe, obejmujące głównie odsetki od kredytów bankowych i inne opłaty bankowe, w wysokości 3,4 mln EUR, wobec 4,0 mln EUR w 2016 r. Spadek kosztów finansowych odnotowany w 2017 r. był głównie wynikiem obniżenia kosztów odsetkowych związanych z kredytem bankowym udzielonym na rzecz *Millennium*.

Kursy walut obcych

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

W 2017 r. Grupa wykazała zysk z tytułu różnic kursowych w wysokości 3,0 mln EUR, w porównaniu ze stratą w wysokości 3,0 mln EUR w roku 2016. Powyższe zyski i straty wynikały z niezrealizowanych zysków i strat z tytułu różnic kursowych od denominowanych w euro kredytów polskich, węgierskich i rumuńskich spółek zależnych. Zyski z tytułu

różnic kursowych były spowodowane przede wszystkim umocnieniem się złotego względem euro w 2017 r. Straty z tytułu różnic kursowych wynikały głównie z osłabienia złotego względem euro w 2016 r.

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

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs na koniec okresu				
31 grudnia 2017 r.	4,1709	310,14	4,6597	1,95583
31 grudnia 2016 r.	4,4240	311,02	4,5411	1,95583
Zmiana w %	-6%	0%	3%	0%
Kurs średni				
Rok 2017	4,2576	309,21	4,6359	1,95583
Rok 2016	4,3625	311,46	4,5173	1,95583
Zmiana w %	-2%	-1%	3%	0%

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

Wartość aktywów netto

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

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

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

	Wartość aktywów netto 2017 w mln EUR	**Wartość aktywów netto na akcję 2017 W EUR**	Wartość aktywów netto 2016 w mln EUR	**Wartość aktywów netto na akcję 2016 W EUR**
Podstawowa wartość aktywów netto	85,1	**1,8**	68,2	**1,5**
Wzrost wartości gruntów pod zabudowę	31,2	**-**	17,7	**-**
Odroczony podatek dochodowy	(5,9)	**-**	(3,3)	**-**
Skorygowana wartość aktywów netto (zob. str. 7)	110,4	**2,4**	82,6	**1,8**

Nota Według stanu na 31 grudnia 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. liczba wyemitowanych akcji wynosiła 46 852 014 (z wyłączeniem akcji własnych).

Wysokość wynagrodzenia za zarządzanie oraz wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto.

Łączne wynagrodzenie (za zarządzanie i za wyniki) zapłacone przez Grupę na rzecz AMC za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. wyniosło 10,2 mln EUR, natomiast za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. AMC przysługiwało tylko wynagrodzenie za zarządzanie w kwocie 1,6 mln EUR (zob. str. 35).

Bieżąca działalność

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

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

Do strategicznych celów zarządzania należy monitorowanie działalności hotelarskiej, zwiększanie poziomu wykorzystania lokali w odniesieniu do aktywów generujących dochód, a także przebudowa kluczowych aktywów w celu pozyskania nowych najemców.

Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz istotne czynniki ryzyka

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

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

Globalna sytuacja gospodarcza

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

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

Finansowanie i płynność

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

Zarządzanie środkami pieniężnymi odbywa się zarówno na szczeblu lokalnym, jak i w centrali, dzięki czemu nie występują opóźnienia w płatności czynszów, nadwyżki pieniężne są odpowiednio inwestowane lub przekazywane innym podmiotom Grupy stosownie do potrzeb, a wszelkie pozostałe środki są utrzymywane we właściwej walucie. W miarę możliwości, do finansowania projektów Spółka będzie 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.

Większość przychodów generowanych przez nieruchomości inwestycyjne Grupy denominowana jest w euro, wobec czego Grupa przyjęła zasadę organizowania finansowania dla tych aktywów w tej samej walucie. W miarę możliwości Grupa stara się dopasować walutę, w której uzyskiwane są wpływy i realizowane wypływy gotówki. Niektóre wydatki nadal ponoszone są jednak w walutach lokalnych i są one planowane z wyprzedzeniem. Inwestycje deweloperskie w budowę mieszkań generują wpływy głównie w walucie lokalnej, w związku z czym ich finansowanie również jest pozyskiwane w tej samej walucie lokalnej. Dokonuje się identyfikacji wolnych środków dostępnych do dystrybucji w ramach Grupy, jak również stosuje się odpowiednie mechanizmy przeliczania walut.

Wnioski

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem wiedzy na temat rynków lokalnych. W sierpniu 2017 r. dokonano całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na finansowanie projektu deweloperskiego realizowanego w Warszawie - *Apartamenty przy Krasińskiego II* . Spłata była możliwa dzięki wysokiemu poziomowi przedsprzedaży w ramach tej cieszącej się znacznym powodzeniem inwestycji. Ponadto we wrześniu 2017 r. Grupa sfinalizowała zawartą z Erste Group Bank AG umowę (opisaną na str. 10), która spowodowała znaczące obniżenie zadłużenia bankowego Grupy. Do tego sukcesu przyczynił się częściowo fakt, że ostatnia rata płatna na rzecz Erste Bank została sfinansowana z nowego kredytu pozyskanego na projekt *Millennium Plaza* (o którym mowa na str. 11 - Nowy kredyt). Obecnie AMC koncentruje swoje wysiłki na ukończeniu fazy planowania dla projektu *Apartamenty Nakielska* – kolejnej inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Grupę w Warszawie.

Ziv Zviel
Dyrektor Finansowy i Dyrektor Operacyjny
Atlas Management Company Limited
26 marca 2018 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Polska		
Hotel Hilton	Pierwszy w Polsce hotel sieci *Hilton* – czterogwiazdkowy hotel oferujący 314 luksusowych pokoi, obszerną infrastrukturę konferencyjną, klub fitness i spa Holmes Place Premium, jak również kasyno oraz sklepy. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Atlas Estates Tower *(poprzednio: Platinum Towers – biura)*	Nieruchomość gruntowa sąsiadująca z hotelem *Hilton* w Warszawie. Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy przewidującą budowę maksymalnie 42-kondygnacyjnego budynku biurowego/mieszkaniowego.	100%
Galeria Platinum Towers	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 904 m2 oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
Apartamenty Nakielska	Budowa nieruchomości mieszkaniowych w warszawskiej dzielnicy Wola. W ramach rozplanowanej na dwa etapy inwestycji powstanie w sumie 240 apartamentów oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Projekt jest obecnie we wczesnej fazie planowania.	100%
Apartamenty przy Krasińskiego,	Projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu. W ramach pierwszego etapu tego projektu wybudowano 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu I zakończono w 2013 r. Na dzień 31 grudnia 2017 r. sprzedano już wszystkie apartamenty, a dostępne do sprzedaży pozostały jedynie dwa lokale handlowo-usługowe. W ramach drugiego etapu tego udanego projektu wybudowano 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i została ukończona w sierpniu 2017 r. Na dzień 31 grudnia 2017 r. dostępne do sprzedaży pozostały jedynie trzy lokale handlowo-usługowe i pięć apartamentów. Pozostałe apartamenty i lokale handlowo-usługowe znalazły nabywców na podstawie umów sprzedaży (8 apartamentów i 1 lokal handlowo-usługowy) lub przedsprzedaży (110 apartamentów i 4 lokale handlowo-usługowe).	100%
Millennium Plaza	39 138 m2 powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.	100%
Budynek biurowy Sadowa	Budynek biurowy o powierzchni 6 872 m2 położony w niewielkiej odległości od centrum Gdańska.	100%
Capital Art Apartments	Projekt Capital Art Apartments stanowi kolejną inwestycję w Warszawie, w pobliżu centrum miasta. Rozplanowane na cztery etapy przedsięwzięcie obejmuje 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Na dzień 31 grudnia 2017 r. wszystkie apartamenty znalazły nabywców w ramach sprzedaży lub przedsprzedaży, trzy lokale handlowo-usługowe pozostawały dostępne do sprzedaży, a jeden znalazł nabywcę w ramach przedsprzedaży.	100%
Węgry		
Ikarus Business Park	Działka o powierzchni 283 000 m^2, na której wybudowano obiekty przeznaczone do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni 110 000 m^2. 70 000 m^2 powierzchni jest aktualnie dostępne pod wynajem. Nieruchomość zlokalizowana w podmiejskiej dzielnicy XVI Budapesztu.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Rumunia

Voluntari	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 86 861 m2, obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera.	100%
Projekt Solaris	Działka o powierzchni 32 000 m2, przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel Golden Tulip	Czterogwiazdkowy hotel z 78 pokojami, położony w centrum Bukaresztu.	100%

Bułgaria

Atlas House	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii. 3 472 m2 powierzchni pod wynajem.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited

Mark Chasey Przewodniczący Rady Dyrektorów, Dyrektor Niewykonawczy	Mark Chasey jest absolwentem Uniwersytetu Witwatersrand w Republice Południowej Afryki, gdzie uzyskał tytuł Bachelor of Commerce (licencjat w zakresie handlu) w 1979 r. oraz tytuł Bachelor of Accountancy (licencjat w zakresie księgowości) w roku 1981. Po ukończeniu stażu w firmie księgowej Pim Goldby w Johannesburgu, w 1984 r. został członkiem Południowoafrykańskiego Instytutu Biegłych Księgowych (South African Institute of Chartered Accountants), a w latach 1984-1988 pełnił funkcję kontrolera finansowego w Femco Electric Motors Limited w Johannesburgu. Po założeniu w 1989 r. własnej firmy zajmującej się likwidacją przedsiębiorstw z siedzibą w Johannesburgu, Mark Chasey dołączył do Ernst and Young Trust Company (Jersey) Limited w 1997 r., a następnie w 1999 r. założył spółkę Oak Trust (Guernsey) Limited.
Andrew Fox Dyrektor Niewykonawczy Przewodniczący Komitetu Audytu	Andrew Fox jest absolwentem Uniwersytetu w Natal, w Republice Południowej Afryki, gdzie w 1999 r. uzyskał tytuł Bachelor of Commerce (licencjat w zakresie handlu), a następnie w roku 2000 ukończył studia podyplomowe na kierunku finanse, bankowość i zarządzanie inwestycyjne. W 2003 r. został przyjęty do Stowarzyszenia Biegłych Księgowych (Association of Chartered Certified Accountants) i uzyskał status członka zwyczajnego (Fellow) tego stowarzyszenia w 2009 r. W 2001 r. Andrew Fox dołączył do Oak Trust (Guernsey) Limited, a następnie w 2006 r. został powołany na stanowisko członka Rady Dyrektorów tej spółki.
Guy Indig Dyrektor Niewykonawczy	Guy Indig ukończył studia licencjackie na wydziale prawa Uniwersytetu Bar-Ilan w Izraelu w 1990 r. W 2001 r. uzyskał tytuł MBA na Uniwersytecie w Tel Awiwie. Posiada również tytuł magistra finansów (Masters in Finance) przyznany przez London Business School. Po zdobyciu kilkuletniego doświadczenia zawodowego, w roku 2000 rozpoczął współpracę z Beny Steinmetz Group, dużą międzynarodową grupą private equity zajmującą się inwestycjami na rynku nieruchomości oraz zasobów naturalnych. W firmie tej zajmował stanowisko dyrektora inwestycyjnego w międzynarodowych zespołach ds. nieruchomości oraz private equity. Po uzyskaniu tytułu magistra w dziedzinie finansów (Masters in Finance) w London Business School w 2005 r., Guy Indig rozpoczął pracę w Royal Bank of Scotland, gdzie do 2008 r. zajmował stanowisko dyrektora w departamencie finansowania nieruchomości odpowiedzialnego głównie za sekurytyzacje oraz działalność inwestycyjną na terenie Europy kontynentalnej i Wielkiej Brytanii. W 2008 r. Guy Indig otrzymał propozycję objęcia stanowiska dyrektora zarządzającego w Izaki Group, gdzie do chwili obecnej kieruje działalnością inwestycyjną na europejskich rynkach private equity oraz rynkach nieruchomości.

Siedziba Spółki

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

Eran Rabinovitz Dyrektor Niewykonawczy	Eran Rabinovitz jest konsultantem spółek Grupy IGI, a także kieruje kilkoma projektami deweloperskimi w Londynie. Wcześniej zarządzał projektem utworzenia spółki będącej dostawcą usług medycznych w Wielkiej Brytanii. Od 2005 r. pracował w Wielkiej Brytanii jako dyrektor w BCRE-Izaki, międzynarodowej spółce intensywnie inwestującej w nieruchomości na całym świecie. W latach 2003−2004 zajmował stanowisko kontrolera finansowego w Haslemere Estate Management Limited, jednej z największych spółek działających na rynku nieruchomości, koncentrującej się na rynku brytyjskim, notowanej na giełdach papierów wartościowych w Londynie i Amsterdamie. Eran Rabinovitz ukończył studia magisterskie w dziedzinie rachunkowości i ekonomii na Uniwersytecie w Tel Awiwie.
Nicholas Babbé Dyrektor Niewykonawczy	Nicholas Babbé ukończył z wyróżnieniem studia na Uniwersytecie Zachodniej Anglii w Bristolu, uzyskując tytuł licencjata (Bachelor of Arts). Następnie rozpoczął karierę w branży finansowej, współpracując z firmami HSBC i Investec oraz zdobywając dyplom Stowarzyszenia STEP (Society of Trusts and Estates Practitioners), którego pełnoprawnym członkiem został w 2008 r. Na początku 2009 r. Nicholas Babbé dołączył do spółki Oak Trust (Guernsey) Limited, w której objął stanowisko zarządcy majątku powierniczego. Obecnie jest słuchaczem studiów licencjackich na kierunku Zarządzanie Majątkiem Powierniczym i Nieruchomościami na Uniwersytecie w Manchesterze i Manchester Business School.
Ziv Zviel Dyrektor Finansowy i Dyrektor Operacyjny	Ziv Zviel dołączył do zespołu Atlas Management Company Limited w październiku 2010 r., obejmując stanowisko dyrektora finansowego. Wcześniej, od 2009 r. pełnił funkcje dyrektora finansowego i skarbnika w Deltathree, przedsiębiorstwie telekomunikacyjnym notowanym na giełdzie w Stanach Zjednoczonych. Od 2007 r. był wiceprezesem ds. finansów w spółce LivePerson działającej w branży internetowej, notowanej na giełdzie w Stanach Zjednoczonych i w Tel Awiwie. Przed objęciem tego stanowiska, od 2002 r. Ziv Zviel był zatrudniony w Magic Software - notowanej na giełdzie w Stanach Zjednoczonych międzynarodowej firmie produkującej oprogramowanie. Od roku 2000 pracował jako audytor w oddziale Ernst & Young w Tel Awiwie. Ziv Zviel ukończył studia pierwszego stopnia w dziedzinie ekonomii i rachunkowości oraz studia MBA na kierunku zarządzanie przedsiębiorstwami na Uniwersytecie Bar Ilan w Izraelu.

*W dniu 12 lutego 2018 r. członkowie Rady Dyrektorów spółki Atlas zostali poinformowani przez AMC, że z powodów osobistych Pan Reuven Havar przestanie pełnić rolę CEO w AMC ze skutkiem natychmiastowym.

ATLAS ESTATES LIMITED

Sprawozdanie Rady Dyrektorów

Rada Dyrektorów przekazuje swoje sprawozdanie oraz zbadane sprawozdanie finansowe za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 r.

Wyniki finansowe i dywidenda

Skonsolidowany rachunek zysków i strat przedstawiony na str. 43 zawiera wyniki finansowe Grupy za 2017 r. i wykazuje zysk po opodatkowaniu przypadający na akcjonariuszy w wysokości 11,6 mln EUR (w 2016 r. zysk po opodatkowaniu wyniósł 2,3 mln EUR).

Spółka nie ogłosiła wypłaty dywidendy za 2017 r. (podobnie jak za 2016 r.).

Opis działalności

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

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. nie miały miejsca żadne istotne zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki. Wykaz operacyjnych jednostek zależnych Spółki podlegających konsolidacji przedstawiono w nocie 32 do sprawozdania finansowego.

Polityka inwestycyjna

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

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

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

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

Dywersyfikacja

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

Podstawowe wskaźniki efektywności

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

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

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

Główne zasady zarządzania ryzykiem finansowym przedstawiono w sprawozdaniu finansowym zawartym w niniejszym raporcie na str. 59–63.

Zasada kontynuacji działalności

Grupa zrealizowała zysk za rok obrotowy w wysokości 11,6 mln EUR (w porównaniu z 2,3 mln EUR w 2016 r.).

Na dzień 31 grudnia 2017 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 174 mln EUR, wobec powiązanego z nimi zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 94 mln EUR (w 2016 r. odpowiednio: 179 mln EUR i 120 mln EUR). Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Oceniając, czy przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów wzięła pod uwagę fakt, że Grupa wykazuje zobowiązania krótkoterminowe netto. Jednak biorąc pod uwagę krótkoterminowe zobowiązania netto Grupy w kontekście bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym, zauważamy iż:

- przychody przyszłych okresów uwzględnione w zobowiązaniach krótkoterminowych w wysokości 13,3 mln EUR w odniesieniu do depozytów ze sprzedaży zostaną zwolnione do rachunku zysków i strat w następnym okresie, ponieważ sprzedaż zostanie zakończona, a nie będą stanowić przyszłego wypływu środków pieniężnych,
- zapasy ujęte w aktywach obrotowych wyceniane są według ceny nabycia i prognozy przewidują zrealizowanie przychodów pieniężnych przekraczających tę wartość bilansową w przyszłym okresie,
- klasyfikacja kredytu jako zobowiązania krótkoterminowego w wysokości 3,7 mln EUR na podstawie warunków płatności została przedłużona do 30 czerwca 2021 r. aneksem podpisanym po zakończeniu roku. Ponadto kredyt spółki Felikon w wysokości 12,9 mln EUR, który jest całkowicie wyodrębniony w związku z czym ewentualny przypadek niewykonania zobowiązania nie będzie skutkował dla Grupy wypływem środków pieniężnych powyżej wartości nieruchomości.

Kolejnym czynnikiem mającym wpływ na zobowiązania krótkoterminowe netto Grupy i Spółki jest wynagrodzenie za wyniki płatne na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami, ujęte w zobowiązanych z tytułu dostaw i usług. Bardziej szczegółowe informacje zostały przedstawione na str. 35. Warunki wypłaty tego wynagrodzenia stanowią przedmiot konsultacji między stronami, a jego faktyczna zapłata będzie uzależniona od przepływów pieniężnych w Grupie.

Rada Dyrektorów ma świadomość, 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, korzystne uzgodnienia dotyczące harmonogramu wypłaty wynagrodzenia za wyniki dla AMC oraz przyszłe finansowanie działalności Grupy. Wskazują one, że Grupa będzie dysponować odpowiednim finansowaniem niezbędnym do prowadzenia bieżącej działalności.

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

Strona internetowa Spółki

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

Biegły rewident

Rada Dyrektorów potwierdza, że na dzień 26 marca 2018 r.:

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

W dniu 14 lipca 2017 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ponownie wybrało spółkę BDO LLP jako biegłego rewidenta odpowiedzialnego za badanie sprawozdań finansowych Spółki za 2017 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2017 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zlecenia zawartej 20 stycznia 2018 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2016 zostało zbadane przez BDO LLP na podstawie umowy zlecenia zawartej 20 stycznia 2017 r.
Łączne wynagrodzenie należne lub zapłacone z tytułu umów z biegłym rewidentem dotyczących badania i przeglądu sprawozdań finansowych oraz innych usług przedstawiono w tabeli poniżej:

Wynagrodzenie biegłego rewidenta		
	2017 w tys. EUR	**2016 w tys. EUR**
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	135	138
Przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	31	34
Usługi podatkowe	-	-
- Inne usługi służące zachowaniu zgodności z przepisami prawa	-	-
Ogółem	**166**	**172**

Informacja o postępowaniach sądowych

Spółka nie posiada informacji o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub postępowaniach przed organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki bądź spółek od niej zależnych, których łączna wartość byłaby równa co najmniej 10% wartości kapitałów własnych netto Spółki, z wyjątkiem postępowań, o których mowa w nocie 31.1 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Znaczące umowy i zobowiązania kapitałowe

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

Umowa z 20 dnia listopada 2015 r. pomiędzy Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o. a Kalter Sp. z o.o.
W dniu 20 listopada 2015 r. została podpisana umowa generalnego wykonawstwa pomiędzy Atlas Estates (Przasnyska 9) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (spółka zależna Spółki) a Kalter Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością („Generalny Wykonawca"), dotycząca budowy wielorodzinnego budynku mieszkalnego (Apartamenty przy Krasińskiego, etap II) w Warszawie. Całkowita wartość umowy wyniosła 30,0 mln PLN netto. Wypełnienie zobowiązań przez generalnego wykonawcę nastąpiło w ustalonym terminie, tj. do dnia 31 sierpnia 2017 r. W związku z powyższym, do dnia 31 grudnia 2017 r. z tytułu tej umowy wypłacono kwotę 30,0 mln PLN. Umowa jest całkowicie rozliczona, a kaucja została zwolniona na rzecz generalnego wykonawcy w styczniu 2018 r.

Szczegółowe informacje o umowach finansowania zawartych z bankami zostały ujawnione zgodnie z obowiązującymi wymogami w nocie 23 do sprawozdania finansowego.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi (w tym również transakcje z akcjonariuszem większościowym) omówiono w nocie 28 do sprawozdania finansowego.

Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia

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

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2017 r.

W 2017 roku Spółka nie udzieliła gwarancji ani poręczeń na rzecz swoich jednostek zależnych lub innych podmiotów.

Poniższa tabela przedstawia listę gwarancji, rękojmi oraz innych rodzajów zabezpieczeń, które Grupa otrzymała od kontrahentów według stanu na 31 grudnia 2017 r .:

Spółka	Wykonawca	Zabezpieczenie	Waluta	w tys.
Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.	Kalter sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	PLN	1 500
Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. sp.j.	Unibep S.A.	Gwarancja bankowa	PLN	2 626
Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.	Kilku najemców	Gwarancja bankowa	PLN	1 896
Atlas Estates (Sadowa) sp. z o.o.	Kilku najemców	Gwarancja bankowa	PLN	1 056
Properpol Sp. z o.o.	Jeronimo Martins Polska S.A.	Gwarancja bankowa	EUR	44
Zielono AEP Sp z o.o.	Unibep S.A.	Gwarancja ubezpieczeniowa	PLN	100

Poniżej przedstawiono informacje na temat pozostałych rodzajów zabezpieczeń ustanowionych przez jednostki zależne Spółki w 2017 r.

W 2017 roku, w ramach realizacji zobowiązań wynikających z umowy kredytowej („Umowa") zawartej pomiędzy Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o. („Kredytobiorca"), podmiotem zależnym Spółki, a Bankiem Zachodnim WBK S.A („Kredytodawca") ustanowione zostały następujące zabezpieczenia:

1. hipoteka umowna na budynku Millennium Plaza („Budynek", usytuowany na nieruchomości gruntowej obejmującej działki o numerach ewidencyjnych 19/2, 22 i 29/3, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1M/00127335/7 oraz działkę o numerze ewidencyjnym 28/2, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze WA1M/00201201/2, jak również na lokalach znajdujących się w Budynku, dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste o numerach: WA1M/00287612/2, WA1M/00287613/9, WA1M/00287614/6, WA1M/00287615/3, WA1M/00287616/0, WA1M/00287617/7, WA1M/00287618/4, WA1M/00287619/1, WA1M/00287936/9, WA1M/00287937/6) na rzecz Kredytodawcy do kwoty 38 137 500,00 EUR;
2. zastawy finansowe na wszystkich 100 udziałach Kredytobiorcy;
3. zastawy rejestrowe na wszystkich 100 udziałach Kredytobiorcy do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 35 287 500,00 EUR;
4. zastawy rejestrowe na zbiorze rzeczy ruchomych i prawach majątkowych Kredytobiorcy do maksymalnej kwoty zabezpieczenia wynoszącej 35 287 500,00 EUR.

Dodatkowo, poza nowym kredytem, o którym mowa powyżej, w 2017 r .:

- Atlas Estates (Millennium) Sp. z o. o. („Millennium"), podmiot zależny Spółki, spełnił wszystkie warunki zawieszające wynikające z Umowy Zmiany i Przeniesienia Kredytu (opisanej na str. 10), w związku z czym Erste Bank AG dokonał zwolnienia wszystkich 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 Erste Bank w celu zabezpieczenia roszczeń Erste Bank wynikających z umowy kredytowej z dnia 21 grudnia 2006 r. lub innych umów;
- Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o., podmiot zależny Spółki, dokonał całkowitej spłaty kredytu udzielonego przez Bank Polska Kasa Opieki S.A., co skutkowało zwolnieniem wszystkich zabezpieczeń (opisanych poniżej).

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2016 r.

W 2016 roku Spółka nie udzieliła gwarancji ani poręczeń na rzecz swoich jednostek zależnych lub innych podmiotów.

ATLAS ESTATES LIMITED

Poniższa tabela przedstawia listę gwarancji, rękojmi oraz innych rodzajów zabezpieczeń, które Grupa otrzymała od kontrahentów według stanu na 31 grudnia 2016 r .:

Spółka	Wykonawca	Zabezpieczenie	Waluta	w tys.
Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.	Kilku najemców	Gwarancja bankowa	PLN	1 670
Properpol Sp. z o.o.	Jeronimo Martins Polska S.A.	Gwarancja bankowa	EUR	44
Zielono AEP Sp z o.o. SKA	Unibep S.A.	Gwarancja ubezpieczeniowa	PLN	3 110
Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.	Kalter sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	PLN	1 500
Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. sp.j.	Unibep S.A.	Gwarancja bankowa	PLN	2 626
Atlas Estates (Sadowa) sp. z o.o.	Kilku najemców	Gwarancja bankowa	PLN	137

Poniżej przedstawiono informacje na temat pozostałych rodzajów zabezpieczeń ustanowionych przez jednostki zależne Spółki w 2016 r.

- W dniu 16 maja 2016 r. Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Kredytobiorca") oraz Bank Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie („Kredytodawca") ustanowili następujące zabezpieczenia:

    1. hipoteka umowna do kwoty 64 350 000 PLN („Hipoteka") na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działki nr 12/3, 12/4, 12/5 oraz 12/6, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00203184/0 („Nieruchomości"), na zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego Kredytobiorcy;
    2. umowa ustanowienia i podziału hipoteki pomiędzy Kredytobiorcą i Kredytodawcą, zgodnie z którą w wypadku podziału Nieruchomości związanego z ustanowieniem odrębnej własności każdorazowo podzielona zostanie również Hipoteka;
    3. umowa zastawu rejestrowego i zastawów finansowych pomiędzy Atlas Projects B.V. a Kredytodawcą, ustanawiająca zastaw na 100 udziałach w kapitale zakładowym Kredytobiorcy, o wartości nominalnej 50 PLN na udział i łącznej wartości nominalnej 5000 PLN, stanowiących 100% kapitału zakładowego Kredytobiorcy; zastaw rejestrowy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytu do kwoty 64 350 000 PLN, natomiast zastawy finansowe stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu odpowiednio do kwoty 62 100 000 PLN i 2 250 000 PLN;
    4. umowa o ustanowienie zastawu rejestrowego i zastawów finansowych na wierzytelnościach z rachunków bankowych, zawarta pomiędzy Kredytobiorcą a Kredytodawcą; zastaw rejestrowy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytu do kwoty 64 350 000 PLN, natomiast zastawy finansowe stanowią zabezpieczenie spłaty kredytu odpowiednio do kwoty 62 100 000 PLN i 2 250 000 PLN;
    5. umowa zastawu rejestrowego i finansowego pomiędzy Kredytobiorcą i Kredytodawcą, ustanawiająca zastaw na zbiorze rzeczy; zastaw rejestrowy stanowi zabezpieczenie spłaty kredytu do kwoty 64 350 000 PLN;
    6. cesja praw i wierzytelności Kredytobiorcy na rzecz Kredytodawców;
    7. umowa podporządkowania.

Ład korporacyjny

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

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

Dobre Praktyki, których Spółka nie stosowała

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

III.R.1. - Rekomendacja nie jest stosowana z uwagi na wielkość Spółki.
IV.R.2. - Spółka nie stosuje tej zasady, ponieważ nie jest w stanie zapewnić infrastruktury technicznej umożliwiającej bezpieczny udział w Walnych Zgromadzeniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Zasada nie jest stosowana, z wyjątkiem punktu 3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Według aktualnego stanu stosowania Dobrych Praktyk Spółka stosuje następujące rekomendacje: II.R.1., II.R.2., II.R.3., II.R.4., II.R.5., II.R.6., II.R.7., przy czym do informacji o stosowaniu tych rekomendacji Spółka dodała następujący komentarz:
Rekomendacja dotycząca członków zarządu i rady nadzorczej nie ma bezpośredniego zastosowania, ponieważ w Atlas Estates Limited nie ma zarówno zarządu, jak i rady nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey jest zarządzana przez jeden organ – Radę Dyrektorów.

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

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

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

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

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

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

VI.Z.3. - Ta zasada ma zastosowanie do Rady Dyrektorów, ponieważ zasada dotycząca członków zarządu i rady nadzorczej nie ma bezpośredniego zastosowania, z uwagi na to, że w Atlas Estates Limited nie ma

zarówno zarządu, jak i rady nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey jest zarządzana przez jeden organ – Radę Dyrektorów.

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

Proces sporządzania sprawozdań finansowych

ZAKRES OBOWIĄZKÓW RADY DYREKTORÓW

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

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

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

PODZIAŁ ODPOWIEDZIALNOŚCI I KOMPETENCJI W PROCESIE SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Grupa stawia sobie za cel stosowanie wysokich standardów ładu korporacyjnego we wszystkich istotnych obszarach prowadzonej działalności. Rada Dyrektorów oraz – w zakresie przydzielonych obowiązków – Zarządzający Nieruchomościami stosują kompleksowy system narzędzi nadzoru i kontroli oraz wymogów dotyczących sprawozdawczości, które ich zdaniem umożliwią przestrzeganie wspomnianych standardów. Systemy te są projektowane tak, aby spełniały wymogi wynikające z charakteru Spółki i jej działalności, a także umożliwiały ocenę ewentualnych możliwości i czynników ryzyka oraz zarządzanie nimi.
Za sporządzanie sprawozdań finansowych oraz raportów śródrocznych Grupy i Spółki odpowiedzialny jest departament sprawozdawczości, działający pod nadzorem Zarządzającego Nieruchomościami (Dyrektora Finansowego).
Sprawozdania Grupy są sporządzane przez zespół wysoko wykwalifikowanych pracowników departamentu kontrollingu i sprawozdawczości na podstawie danych księgowych opracowanych przez departament finansowy i rachunkowy. Proces ten jest nadzorowany przez członków kadry zarządzającej średniego szczebla z departamentu sprawozdawczości. Zanim sprawozdania finansowe zostaną przekazane niezależnemu biegłemu rewidentowi, podlegają one weryfikacji przez Kierownika ds. Sprawozdawczości Finansowej Grupy, a następnie przez Zarządzającego Nieruchomościami (Dyrektora Finansowego).

SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

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

Kluczowe mechanizmy wewnętrznej kontroli ryzyka stosowane przez Grupę opierają się na kompleksowej sprawozdawczości, obejmującej wszystkie obszary działalności gospodarczej Grupy. Personel Zarządzającego Nieruchomościami odbywa comiesięczne spotkania, na których dokonuje przeglądu systemów kontroli, a także ocenia wyniki i pozycję Grupy. Oddzielnie prowadzony jest proces zarządzania ryzykiem, w którym uczestniczą członkowie Rady Dyrektorów i kierownictwo wyższego szczebla Spółki i Zarządzającego Nieruchomościami. Jego celem jest identyfikacja obszarów ryzyka zagrażającego Grupie i ocena ich potencjalnego wpływu na działalność operacyjną Grupy. Informacja na temat istotnych czynników ryzyka zidentyfikowanych w procesie zarządzania ryzykiem jest przekazywana Radzie Dyrektorów, wraz z zaleceniami odnośnie działań zaradczych. Grupa korzysta z usług niezależnych podmiotów,

które – stosownie do potrzeb– opracowują specjalistyczne analizy, prowadzą badania lub podejmują innego rodzaju czynności. Co najmniej raz w roku Zarządzający Nieruchomościami informuje Radę Dyrektorów o przeprowadzeniu przeglądu systemów kontroli wewnętrznej.

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

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

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji

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

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

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Prawa głosu
Euroclear Nominees Limited <EOCO1>	40 298 191	86,01
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
OGÓŁEM	**46 759 616**	**99,80**

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

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

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

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

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

Prawne i statutowe ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu

Jak opisano powyżej, każda akcja uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Akcjonariusze nie podlegają co do zasady ograniczeniom w zakresie uczestnictwa w Walnych Zgromadzeniach, lecz w pewnych okolicznościach mogą podlegać ograniczeniom dotyczącym głosowania, zgodnie z Ustawą o spółkach z 2008 r. obowiązującą na wyspie Guernsey, z późn. zm. („Ustawa o Spółkach"), i Statutem Spółki. Przykładowo, niewypełnienie wynikającego ze Statutu zobowiązania do ujawnienia tożsamości osób (innych niż zarejestrowany akcjonariusz), które posiadają udział w akcjach, skutkuje zakazem głosowania (ograniczenie to zostało opisane przez Spółkę na str. 28 jako sytuacja, w której Spółka nie stosuje zasady IV.Z.5 zawartej w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW").

ATLAS ESTATES LIMITED

Ograniczenia dotyczące przenoszenia własności papierów wartościowych Spółki

Postanowienia art. 13 Statutu przewidują pewne ograniczenia dotyczące przenoszenia własności akcji Spółki. Dyrektorzy są uprawnieni do realizacji wszelkich działań, jakie będą według swojego wyłącznego uznania uważali za właściwe w celu dopuszczenia dowolnej klasy akcji do rozliczeń w systemie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.
Rada Dyrektorów może, działając według swojego wyłącznego uznania oraz bez podania przyczyny, odmówić rejestracji zbycia akcji, które nie zostały w pełni opłacone lub są obciążone zastawem na rzecz Spółki, z zastrzeżeniem że w wypadku akcji notowanych nie uniemożliwi to otwartego i odpowiedniego obrotu tymi akcjami. Ponadto Rada Dyrektorów może odmówić rejestracji zbycia akcji w formie dokumentu, jeżeli:

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

Rada Dyrektorów może, działając według swojego wyłącznego uznania oraz bez podania przyczyny, odmówić rejestracji przydziału lub zbycia akcji na rzecz więcej niż czterech współnabywców lub dziecka, podmiotu w upadłości albo osoby nie w pełni władz umysłowych.
Jeżeli Rada Dyrektorów odmówi rejestracji zbycia akcji, w terminie dwóch miesięcy po dniu, w którym dokument zbycia akcji został złożony w Spółce, wyśle zawiadomienie o odmowie do osoby, na rzecz której dokonano zbycia. Rejestracja zbycia akcji może zostać zawieszona w terminach oraz na okresy (nieprzekraczające 30 dni w danym roku) ustalone przez Radę Dyrektorów, ogólnie lub w stosunku do określonej klasy akcji, z zastrzeżeniem że Rada Dyrektorów nie jest upoważniona do zawieszenia rejestracji transakcji zbycia żadnych uczestniczących papierów wartościowych bez zgody operatora odpowiedniego systemu.

Zasady powoływania i odwoływania członków Rady Dyrektorów i opis ich uprawnień

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

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

UPRAWNIENIA RADY DYREKTORÓW

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

UPOWAŻNIENIE RADY DYREKTORÓW DO PODEJMOWANIA DECYZJI DOTYCZĄCYCH EMISJI AKCJI SPÓŁKI

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

UPOWAŻNIENIE RADY DYREKTORÓW DO PODEJMOWANIA DECYZJI DOTYCZĄCYCH UMORZENIA AKCJI SPÓŁKI

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

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

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

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

Prawa akcjonariuszy określa Prawo Guernsey i Statut Spółki.

Wprowadzanie zmian w Statucie Spółki

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

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

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

Struktura i członkowie Rady Dyrektorów Spółki

W skład Rady Dyrektorów wchodzi Przewodniczący niewykonawczy oraz dwóch Dyrektorów niewykonawczych. W 2017 r. nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Rady Dyrektorów. Funkcje pełnione przez Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami są wyraźnie rozdzielone i określone w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami z 24 lutego 2006 r. Większość członków Rady Dyrektorów będących dyrektorami niewykonawczymi – pan Andrew Fox i pan Mark Chasey – to dyrektorzy niezależni, natomiast pan Guy Indig nie jest dyrektorem niezależnym. Dyrektorzy sprawują kierownictwo strategiczne oraz pełnią funkcję osób podejmujących ostateczne decyzje we wszystkich sprawach dotyczących dokonywania i zbywania inwestycji. Kierownictwo wykonawcze oraz zarządzanie bieżące należą do zadań Zarządzającego Nieruchomościami, którego rola i obowiązki są jasno określone w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami.

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

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

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

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

Wszyscy członkowie Rady Dyrektorów mogą korzystać z doradztwa i usług Administratora Spółki oraz z pełnego i bieżącego dostępu do wszystkich istotnych informacji, których forma i jakość umożliwia im pełnienie obowiązków. Członkom Rady Dyrektorów oferuje się także pomoc w korzystaniu, w razie konieczności, z niezależnego i

profesjonalnego doradztwa. Ponadto Spółka wykupiła polisę ubezpieczenia od odpowiedzialności dla dyrektorów oraz członków kierownictwa Spółki.

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

Rada Dyrektorów i akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

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

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

Życiorysy członków Rady Dyrektorów przedstawiono na str. 20.

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

W „Raporcie w sprawie wynagrodzeń" na str. 34 - 36 przedstawiono szczegółowe informacje na temat wynagrodzeń i trybu powoływania członków Rady Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami. Poza wymienionymi tam osobami żaden z członków Rady Dyrektorów nie miał w ciągu roku obrotowego ani w okresie zakończonym 26 marca 2018 r. istotnych udziałów faktycznych (ang. beneficial interest) w żadnym ze znaczących kontraktów dotyczących działalności Grupy.

KOMITETY RADY DYREKTORÓW

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

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

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

Uczestnictwo w obradach		
	Posiedzenia Rady Dyrektorów	**Posiedzenia Komitetu Audytu**
Liczba posiedzeń w ciągu roku	**9**	**3**
Andrew Fox	4	2
Mark Chasey	6	3
Guy Indig	9	3

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

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

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

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

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

Rada Dyrektorów pozytywnie ocenia funkcjonujące w Spółce i w Grupie systemy kontroli ryzyka, zapewniania zgodności z przepisami prawa i zarządzania ryzykiem oraz uważa, że są one odpowiednie do wielkości Grupy i poziomu złożoności jej działalności. Rada Dyrektorów nie ma również zastrzeżeń co do poprawności działania funkcjonujących w Grupie systemów zapewniania zgodności z przepisami prawa, ani systemu zarządzania ryzykiem, który ma dla Spółki i Grupy szczególne znaczenie.

Ocena wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych

Przekazując inwestorom informacje poufne, bieżące i okresowe w ramach realizacji polityki informacyjnej, Rada Dyrektorów uwzględnia aktualne wymogi prawne. W ocenie Rady Dyrektorów w 2017 r. Spóła prawidłowo wykonywała swoje obowiązki informacyjne wynikające z przepisów prawa oraz postanowień Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

Polityka działalności sponsoringowej i charytatywnej Spółki

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

Raport w sprawie wynagrodzeń

Członkowie Rady Dyrektorów składają raport („Raport") w sprawie pobieranych przez nich wynagrodzeń i wynagrodzenia Zarządzającego Nieruchomościami, zawierający również szczegółowe informacje dotyczące wypłat na rzecz członków zarządów podmiotów zależnych, których funkcje pełnione są przez podmioty zewnętrzne, sporządzony zgodnie z powszechnie przyjętą praktyką.

1) Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów

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

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

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

Wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów

Poniższa tabela przedstawia łączne wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów:

Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniężne	2017
	W EUR
Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów	
Andrew Fox (17 500 GBP)	20 000
Mark Chasey (17 500 GBP)	20 000
Guy Indig (20 000 GBP)	22 000
Ogółem	**62 000**

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

2) Wynagrodzenie Zarządzającego Nieruchomościami

Wynagrodzenie za zarządzanie
W zamian za świadczone usługi firma AMC otrzymuje roczne wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2% skorygowanej wartości aktywów netto na koniec poprzedniego roku (pomniejszone o niezainwestowane wpływy netto z pierwszej oferty publicznej lub późniejszych podwyższeń kapitału akcyjnego). Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. AMC naliczyła wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,6 mln EUR (w 2016 r.: 1,6 mln EUR).

Ponadto AMC przysługuje zwrot wszystkich kosztów i wydatków poniesionych w związku z realizacją obowiązków wynikających z Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami (z wyłączeniem jej własnych kosztów operacyjnych).

Wynagrodzenie za wyniki
Podpisując Umowę o Zarządzanie Nieruchomościami, Spółka wraz z AMC uzgodniły wynagrodzenie powiązane z wynikami. Takie rozwiązanie jest motywujące dla Zarządzającego Nieruchomościami i zapewnia zbieżność jego interesów z wynikami i rozwojem działalności Atlas, a w perspektywie długoterminowej wzrost wartości dla akcjonariuszy. Umowa o Zarządzanie Nieruchomościami przewiduje formalny proces oceny wyników, który uwzględnia całościowe wyniki Zarządzającego Nieruchomościami jako podmiotu, a nie indywidualne wyniki poszczególnych spółek. Kryteria oceny wyników opierają się na wskaźnikach finansowych ocenianych w trakcie obowiązywania Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami. Ponadto wdrożono procedury umożliwiające ocenę sposobu wykonywania usług przez Zarządzającego Nieruchomościami, wykorzystywanych przez niego zasobów oraz wyników osiąganych w ciągu roku.

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

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

Za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. kwota wynagrodzenia za wyniki należnego AMC wyniosła 8,6 mln EUR (2016 r.: 0 mln EUR).

Okres obowiązywania i wypowiedzenie Umowy

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

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

3) Członkowie Zarządów podmiotów zależnych

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

- Euryton Trust Management B.V., Dorsha B.V. (reprezentująca podmioty zależne z siedzibą w Holandii), powołana na czas nieokreślony z sześciotygodniowym okresem wypowiedzenia; stałe wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 69 500 EUR (plus VAT – obejmuje również wynagrodzenie za usługi administracyjne świadczone na rzecz podmiotów zależnych);
- TMF Curacao N.V (reprezentująca Atlas Estates Antilles B.V.), powołana na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 1 500 USD;

Oprócz Zarządzającego Nieruchomościami, o którym mowa powyżej, funkcję członków Zarządów podmiotów zależnych pełnią następujące podmioty:

- Altea Management S.A. (reprezentująca podmioty zależne z siedzibą w Luksemburgu), powołana na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 6 000 EUR (plus VAT).
- Cyproman Services Limited (reprezentująca Fernwood Limited), powołana na czas nieokreślony bez zdefiniowanego okresu wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 1 400 EUR (plus VAT);

Mark Chasey	**Andrew Fox**	**Guy Indig**
Przewodniczący Rady Dyrektorów	Członek Rady Dyrektorów	Członek Rady Dyrektorów

26 marca 2018 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Oświadczenia Rady Dyrektorów

Oświadczenie o przyjętych zasadach rachunkowości

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

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

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

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

Mark Chasey
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Andrew Fox
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

26 marca 2018 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA DLA AKCJONARIUSZY ATLAS ESTATES LIMITED

Opinia
Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego spółki Atlas Estates Limited („Podmiot Dominujący") oraz jej podmiotów zależnych („Grupa") za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 r., obejmującego skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz noty objaśniające do sprawozdania finansowego, w tym podsumowanie istotnych zasad rachunkowości. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji Grupy na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz zysku osiągniętego przez Grupę w roku zakończonym w tym dniu;
- zostało sporządzone zgodnie z MSSF w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską; oraz
- zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey.

Podstawa do wyrażenia opinii
Badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej obowiązującymi w Wielkiej Brytanii (ISAs (UK)) i obowiązującymi przepisami prawa. Nasza odpowiedzialność wynikająca z tych standardów została szczegółowo opisana w części raportu pt. „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego". Spełniamy wymogi etyczne mające zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Wielkiej Brytanii, w tym wymóg niezależności w stosunku do badanej Grupy, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym Standardami Etycznymi Rady Sprawozdawczości Finansowej (*Financial Reporting Council*, FRC) obowiązującymi w odniesieniu do podmiotów notowanych na giełdzie. Naszym zdaniem uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Przeznaczenie raportu

Niniejszy raport jest przeznaczony wyłącznie dla akcjonariuszy Podmiotu Dominującego jako organu, zgodnie z art. 262 Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey. Jedynym celem przeprowadzonego przez nas badania było przedstawienie akcjonariuszom Podmiotu Dominującego kwestii, które zgodnie z przepisami prawa jesteśmy zobowiązani przedstawić w raporcie biegłego rewidenta. W najszerszym zakresie dozwolonym przepisami prawa, nie przyjmujemy odpowiedzialności z tytułu przeprowadzonego przez nas badania, sporządzenia niniejszego raportu oraz opinii wobec żadnego podmiotu z wyjątkiem Podmiotu Dominującego i akcjonariuszy Podmiotu Dominującego jako jego organu.

Wnioski dotyczące kontynuacji działalności
Nie zgłaszamy żadnych zastrzeżeń, które podlegałyby ujawnieniu przez biegłego rewidenta na podstawie Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej obowiązujących w Wielkiej Brytanii i które wynikałyby z faktu, że:

- stosowanie przez członków Rady Dyrektorów zasady kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jest niewłaściwe; lub że

- członkowie Rady Dyrektorów nie ujawnili w sprawozdaniu finansowym jakichkolwiek zidentyfikowanych istotnych elementów niepewności, na podstawie których można poddać w wątpliwość zdolność Grupy do dalszego stosowania zasady kontynuacji działalności przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji.

Kluczowy obszar badania

Kluczowe obszary badania dotyczą kwestii, które zgodnie z naszym profesjonalnym osądem były najważniejsze w procesie badania przez nas sprawozdania finansowego za bieżący okres i obejmują zidentyfikowane przez nas, najistotniejsze ocenione ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego (niezależnie od tego, czy zostało ono spowodowane oszustwem), w tym kwestie, które miały największy wpływ na ogólną strategię audytu, alokację zasobów w ramach audytu oraz kierowanie działaniami zespołu wykonującego badanie. Kwestia ta została poruszona w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu opinii na jego temat, jednak nie sporządzono odrębnej opinii w tej sprawie.
Wycena hotelu zlokalizowanego w Warszawie oraz nieruchomości inwestycyjnych należących do Grupy zgodnie z polityką rachunkowości Grupy 2.1 (a)

ATLAS ESTATES LIMITED

Zgodnie z informacjami podanymi w nocie 15, Grupa posiada dwie nieruchomości hotelowe, które są ujmowane w wartości godziwej w sprawozdaniu finansowym Grupy. W przeciwieństwie do hotelu w Rumunii, hotel Hilton w Warszawie ma istotne znaczenie w sprawozdaniach finansowych Grupy. Ponadto, zgodnie z informacjami podanymi w nocie 16, Grupa posiada portfel nieruchomości inwestycyjnych, które są również ujmowane w wartości godziwej w sprawozdaniu finansowym Grupy.

Ustalenie wartości godziwej nieruchomości hotelowej w Warszawie i nieruchomości inwestycyjnych stanowi kluczowy przedmiot szacunków i z tego względu uznaliśmy to za obszar istotnego ryzyka badania, wymagający szczególnej uwagi, a tym samym kluczowy obszar badania.

W przypadku każdej wyceny konieczne jest uwzględnienie indywidualnego charakteru nieruchomości, jej lokalizacji, istniejących i przyszłych przewidywanych przepływów pieniężnych oraz porównywalnych transakcji rynkowych.

Wycena aktywów hotelowych Grupy w Warszawie wymaga dokonania istotnych osądów w odniesieniu do przyszłych prognozowanych wyników handlowych osiąganych w związku tymi aktywami oraz założeń przyjętych w ramach stosowanego modelu wyceny metodą dochodową.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych Grupy wymaga dokonania istotnych osądów w odniesieniu do wyników handlowych i/lub danych rynkowych oraz założeń dla celów wyceny, odpowiednio, metodą dochodową lub porównawczą (rynkową).

W każdym przypadku aktywa hotelowe i nieruchomości inwestycyjne są wyceniane na koniec roku zgodnie z wytycznymi RICS Wycena - Profesjonalne Standardy 2017 (RICS Valuation- Global Standards 2017) lub równoważnymi metodologiami przez ekspertów zaangażowanych przez kierownictwo, którzy są niezależnymi dyplomowanymi rzeczoznawcami RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). Zob. str. 68 i 69.

Metoda badania danego kluczowego obszaru
Przeprowadzone przez nas badanie obejmowało między innymi:

- Dokonaliśmy oceny systemu kontroli Grupy w zakresie wyceny nieruchomości pod kątem jego projektu, wdrożenia i odpowiedniości. Stwierdziliśmy, że podstawowe mechanizmy kontroli polegają na wyznaczeniu odpowiednio wykwalifikowanych niezależnych ekspertów w celu wyceny całego portfela nieruchomości, oraz na procedurach, za pomocą których Grupa zapewnia przekazywanie ekspertom dokładnych danych.
- Dokonaliśmy oceny kompetencji, kwalifikacji, niezależności i obiektywności zewnętrznych rzeczoznawców zaangażowanych przez Grupę, a także przeprowadziliśmy przegląd warunków ich zatrudnienia pod kątem ewentualnych niespodziewanych ustaleń, które mogłyby mieć wpływ na wynik ich pracy.
- Otrzymaliśmy raporty z wyceny i zapoznaliśmy się z ich treścią oraz potwierdziliśmy, dla każdego aktywa z osobna, że wyceny zostały sporządzone w oparciu o metodologię odpowiednią dla ustalenia wartości bilansowej w sprawozdaniu finansowym Grupy.
- Członkowie kierownictwa naszego zespołu odbyli spotkania z ekspertami, bez udziału kierownictwa Grupy, aby lepiej zrozumieć i przedyskutować kwestie dotyczące metody wyceny i głównych założeń.
- Zbadaliśmy prawidłowość kluczowych obserwowalnych danych wejściowych stosowanych dla celów wyceny, przekazanych zewnętrznym rzeczoznawcom i przez nich wykorzystywanych. Polegało to przede wszystkim na uzgodnieniu, metodą wyrywkową, faktycznych przychodów z tytułu najmu oraz okresów najmu nieruchomości inwestycyjnych z odnośną dokumentacją pomocniczą oraz porównaniu wzrostu dochodów, marż operacyjnych i nakładów inwestycyjnych nieruchomości hotelowych z prognozami.
- Przeprowadziliśmy porównanie kluczowych założeń wyceny z określonymi przez nas niezależnie oczekiwaniami w zakresie wartości rynkowych i nierynkowych i zakwestionowaliśmy te założenia, w przypadku których wystąpiły znaczące odchylenia od oczekiwań. Następnie dokonaliśmy analizy wiarygodności opinii niezależnych rzeczoznawców i – w stosownych przypadkach – zweryfikowaliśmy je w oparciu o dokumentację pomocniczą. Podstawowe założenia wyceny obejmowały stopę kapitalizacji rynkowej, szacunkowe poziomy przychodów lub wysokość czynszów oraz stopy dyskontowe, które zweryfikowaliśmy w oparciu o dane rynkowe na podstawie lokalizacji i charakterystyki każdej nieruchomości.
- Zweryfikowaliśmy odpowiedniość informacji ujawnionych przez Grupę w sprawozdaniu finansowym w odniesieniu do metody wyceny, głównych danych wejściowych, na których oparta została wycena oraz niepewności wyceny.

ATLAS ESTATES LIMITED

Główne wnioski

Na podstawie przeprowadzonych przez nas czynności, uważamy, że wycena w odniesieniu do warszawskiego hotelu Grupy i nieruchomości inwestycyjnych Grupy jest odpowiednia i zgodna z zasadami rachunkowości Grupy.

Zasada istotności

Stosujemy koncepcję istotności przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak również przy ocenie wpływu zniekształceń. Istotność rozumiemy jako zakres, w jakim zniekształcenia, w tym pominięcia, mogą wpływać na decyzje gospodarcze podejmowane przez racjonalnie działających użytkowników na podstawie informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym. Należy jednak zaznaczyć, że zniekształcenia poniżej tego zakresu niekoniecznie zostaną uznane za nieistotne, ponieważ przy ocenie ich wpływu na sprawozdanie finansowe jako całość bierzemy również pod uwagę charakter rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz konkretne okoliczności ich wystąpienia.

Istotność dla sprawozdania finansowego Grupy jako całości została obliczona na poziomie 2 290 000 EUR na podstawie 1% aktywów ogółem (2016: 4 300 000 EUR w oparciu o 2%), w związku z tym, że Grupa jest grupą inwestycyjną i deweloperską prowadzącą działalność na bazie aktywów. Istotność dla znaczących komponentów grupy obliczana została jako 1% sumy aktywów każdej części grupy (w 2016 r.: 1%). Istotność dla części grupy, które nie są znaczące odpowiada poziomowi istotności dla grupy.

Ustaliliśmy również, że w przypadku innych rodzajów transakcji, sald lub ujawnień dotyczących wyników handlowych zniekształcenie o wartości niższej niż istotność dla sprawozdania finansowego jako całości może mieć wpływ na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników. W rezultacie stwierdziliśmy, że istotność dla tych obszarów powinna wynosić 354 000 EUR (w 2016 r.: 327 000 EUR), co stanowi 1% przychodów. Ten konkretny poziom istotności dotyczy tych pozycji, które mogą mieć wpływ na wyniki handlowe Grupy (czyli zysk przed opodatkowaniem z wyłączeniem zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych).

Uzgodniliśmy z Komitetem Audytu, że będziemy zgłaszać rozpoznane podczas badania zniekształcenia przekraczające 44 500 EUR (w 2016 r.: 85 000 EUR), oraz zniekształcenia w kwocie niższej od powyższego progu, w przypadku których, zgodnie z naszą opinią, zasadność zgłoszenia podyktowana jest względami jakościowymi.

Zakres badania

W ramach przeprowadzonego przez nas badania Grupy uzyskaliśmy wiedzę na temat Grupy i jej otoczenia, w tym systemu kontroli wewnętrznej w Grupie, oraz dokonaliśmy oceny ryzyka wystąpienia istotnego zniekształcenia na poziomie Grupy.

Komponenty Grupy w Polsce, które zostały objęte badaniem przeprowadzonym przez firmę z naszej sieci działającą w Polsce, zostały ocenione jako znaczące. Zespół przeprowadzający badanie Grupy dokonał przeglądu prac wykonanych przez audytorów przeprowadzających badanie części Grupy i wziął udział w spotkaniu podsumowującym w Polsce.

18 komponentów Grupy w Polsce i 1 część na Węgrzech podlegają pełnemu badaniu przez firmy wchodzące w skład sieci BDO. Wartość aktywów netto tych komponentów Grupy, które nie są znaczące i które podlegały przeglądom lub określonym procedurom badania przeprowadzonym w biurze rewidenta, stanowi 8,2% łącznych aktywów Grupy.

Czynności badania wymagane w związku z czynnikami ryzyka stwierdzonymi w kluczowych obszarach badania były wykonywane bezpośrednio przez zespół wyznaczony do badania sprawozdań Grupy.

Pozostałe informacje

Za pozostałe informacje odpowiadają członkowie Rady Dyrektorów. Pozostałe informacje obejmują informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, w tym wybrane dane finansowe, List Przewodniczącego Rady Dyrektorów oraz Raport Zarządzającego Nieruchomościami, jednak nie obejmują sprawozdania finansowego oraz sporządzonego przez nas raportu niezależnego biegłego rewidenta dotyczącego tego sprawozdania. O ile wyraźnie nie zaznaczono inaczej w naszym raporcie, pozostałe informacje nie zostały uwzględnione w wyrażonej przez nas opinii dotyczącej sprawozdania finansowego, ani też w żaden inny sposób przez nas poświadczone.

Zakres naszej odpowiedzialności w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego obejmuje zapoznanie się z pozostałymi informacjami i stwierdzenie na tej podstawie, czy pozostałe informacje są w istotnym stopniu niezgodne z badanym sprawozdaniem finansowym lub z naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub czy są w istotny sposób zniekształcone. W przypadku stwierdzenia takich istotnych niespójności lub widocznych istotnych zniekształceń, naszym obowiązkiem jest ustalenie, czy wystąpiło istotne zniekształcenie w sprawozdaniu finansowym lub istotne zniekształcenie pozostałych informacji. Jeżeli na podstawie przeprowadzonego badania stwierdzimy, że dodatkowe informacje zawierają istotne zniekształcenia, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym fakcie.

Nie zgłaszamy żadnych nieprawidłowości w tym względzie.

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

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

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

Zarząd Podmiotu Dominującego i członkowie Komitetu Audytu są odpowiedzialni za przygotowanie oświadczenia o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego zgodnie z regulacjami Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

W związku z przeprowadzaniem badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym zadaniem było zapoznanie się z oświadczeniem Podmiotu Dominującego o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego, które stanowi odrębną część sprawozdania z działalności Grupy.

Naszym zdaniem oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego zawiera informacje, o których mowa w § 91 ust. 5 pkt 4 lit. a, b, g, j, k i l Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. 2014 r., poz. 133 z późn. zm.).

Informacje, o których mowa w § 91 ust. 5 pkt 4 lit. a, b, g, j, k i l Rozporządzenia, zawarte w oświadczeniu o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego są zgodne z obowiązującymi przepisami i informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Zastrzeżenia podlegające obowiązkowi ujawnienia przez biegłego rewidenta

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

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

Odpowiedzialność członków Rady Dyrektorów

Zgodnie ze szczegółowym opisem przedstawionym w oświadczeniu dotyczącym odpowiedzialności członków Rady Dyrektorów zawartym w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów", do obowiązków członków Rady Dyrektorów należy sporządzanie sprawozdania finansowego oraz zagwarantowanie jasności i rzetelności zawartych w nim danych. Rada Dyrektorów jest odpowiedzialna również za zapewnienie kontroli wewnętrznej w zakresie, jaki uzna za niezbędny, aby sporządzone sprawozdanie finansowe nie zawierało istotnych zniekształceń spowodowanych oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe, członkowie Rady Dyrektorów odpowiadają za ocenę zdolności Grupy do kontynuacji działalności, za ujawnienie, w stosownych przypadkach, problematycznych kwestii związanych z kontynuacją działalności oraz za prowadzenie rachunkowości przy założeniu kontynuacji działalności, chyba że Rada Dyrektorów zamierza zlikwidować Grupę lub doprowadzić do zaprzestania przez nią działalności bądź też nie istnieje realna alternatywa dla likwidacji Grupy lub zaprzestania przez nią działalności.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszym celem jest uzyskanie wystarczającej pewności, że sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnych zniekształceń wynikających z nadużyć lub błędów, oraz sporządzenie raportu biegłego rewidenta wraz z opinią. Wystarczająca pewność oznacza wysoki poziom pewności, ale nie stanowi gwarancji, że badanie przeprowadzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej obowiązującymi w Wielkiej Brytanii wykryje każde istotne zniekształcenie. Zniekształcenia takie mogą wynikać z nadużyć lub błędów i są uważane za istotne, jeżeli można zasadnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie wpłyną na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników na podstawie informacji zawartych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Szczegółowy opis odpowiedzialności za badanie sprawozdania finansowego został zamieszczony na stronie internetowej Rady Sprawozdawczości Finansowej (Financial Reporting Council) pod adresem: www.frc.org.uk/auditorsresponsibilities. Opis ten stanowi część naszego raportu niezależnego biegłego rewidenta.

Inne kwestie wymagające poruszenia

Zgodnie z rekomendacją Rady Dyrektorów w dniu 27 czerwca 2008 zostaliśmy wybrani przez Walne Zgromadzenie do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2008 r. oraz ponownie wybrani przez Walne Zgromadzenie w kolejnych latach. Całkowity nieprzerwany okres realizacji przez nas tego zlecenia wynosi 10 lat i obejmuje okres od 31 grudnia 2008 r. do 31 grudnia 2017 r.

Nie świadczyliśmy na rzecz Grupy innych niż badanie sprawozdań finansowych usług, których świadczenie jest zabronione na mocy Standardów Etycznych FRC. Przeprowadzając badanie pozostaliśmy niezależni od Grupy.

Nasza opinia z badania jest zgodna z treścią dodatkowego raportu sporządzonego dla Komitetu Audytu.

Wydaliśmy oddzielny raport na temat sprawozdania finansowego Podmiotu Dominującego Atlas Estates Limited za rok zakończony 31 grudnia 2017 roku. Raport ten zawiera szczegółowe informacje na temat kluczowych obszarów, zastosowanej koncepcji istotności przy jego planowaniu i przeprowadzaniu oraz przegląd zakresu badania sprawozdania finansowego.

Ian Clayden
Działający w imieniu BDO LLP, podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych
Londyn, Wielka Brytania
26 Marzec 2018

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

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
Za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.

		Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.		Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.	Nota
		w tys. EUR		w tys. EUR	
Przychody		35 435		32 671	3
Koszty operacyjne		(22 714)		(19 383)	4.1
Zysk brutto ze sprzedaży		**12 721**		**13 288**	
Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami	*(10 241)*		*(1 646)*		
Koszty administracyjne centralne	*(725)*		*(621)*		
Koszty związane z nieruchomościami	*(4 685)*		*(4 442)*		
Koszty administracyjne		(15 651)		(6 709)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne		610		765	5
Pozostałe koszty operacyjne		(591)		(567)	6
(Zmniejszenie)/zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych		(4 748)		3 317	16
(Strata)/ zysk z działalności operacyjnej		**(7 659)**		**10 094**	
Przychody finansowe *(w tym umorzenie kredytu bankowego na kwotę 19,5mln EUR)*		19 895		111	7
Koszty finansowe		(3 370)		(3 994)	7
Pozostałe zyski/(straty) – różnice kursowe		3 039		(2 983)	7
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności		(18)		(97)	12
Zysk brutto		**11 887**		**3 131**	
Obciążenie podatkowe		(300)		(835)	8
Zysk za okres		**11 587**		**2 296**	
Przypisany:					
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej		11 587		2 296	
		11 587		**2 296**	
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach)		24,7		4,9	10

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 50–89 stanowią część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
Za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.

	Rok zakończony 31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2016 r. w tys. EUR	Nota
ZYSK ZA OKRES	**11 587**	**2 296**	
Inne całkowite dochody/ (straty):			
Pozycje, które nie będą przeklasyfikowane do wyniku finansowego			
Aktualizacja wartości budynków	1 442	2 353	15
Podatek odroczony z tytułu aktualizacji wyceny	(274)	(447)	8
Ogółem	**1 168**	**1 906**	
Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku finansowego			
Korekty kursowe	4 470	(2 018)	
Podatek odroczony z tytułu korekt kursowych	(400)	161	8
Ogółem	**4 070**	**(1 857)**	
Inne całkowite dochody / (straty) za okres (po opodatkowaniu)	**5 238**	**49**	
CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM ZA OKRES	**16 825**	**2 345**	
Całkowite dochody ogółem przypisane:			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	16 825	2 345	
	16 825	**2 345**	

Noty zamieszczone na str. 50–89 stanowią część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
Na dzień 31 grudnia 2017 r.

	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	
	w tys. EUR	**w tys. EUR**	**Nota**
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	54	76	13
Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne	11 112	10 608	14
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności	153	478	12
Rzeczowe aktywa trwałe	76 993	73 301	15
Nieruchomości inwestycyjne	92 187	91 918	16
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 395	8 639	25
	190 894	**185 020**	
Aktywa obrotowe			
Zapasy	19 625	19 493	18
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 368	3 907	19
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 006	8100	21
	37 999	**31 500**	
AKTYWA OGÓŁEM	**228 893**	**216 520**	
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(34 958)	(15 510)	22
Kredyty bankowe	(19 321)	(62 517)	23
Pochodne instrumenty finansowe	(625)	(690)	24
	(54 904)	**(78 717)**	
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	(3 239)	(2 719)	22
Kredyty bankowe	(74 181)	(57 804)	23
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(11 505)	(9041)	25
	(88 925)	**(69 564)**	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	**(143 829)**	**(148 281)**	
AKTYWA NETTO	**85 064**	**68 239**	

Noty zamieszczone na str. 50–89 stanowią część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
Na dzień 31 grudnia 2017 r.

	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.	Nota
	w tys. EUR	w tys. EUR	
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	26
Kapitał z aktualizacji wyceny	19 445	18 277	
Inny kapitał rezerwowy – do podziału	194 817	194 817	
Kapitał rezerwowy z przeliczenia	(7 584)	(11 654)	
Niepokryta strata	(127 882)	(139 469)	
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej - kapitał własny ogółem	**85 064**	**68 239**	

Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	tys. EUR 1,8	tys. EUR 1,5

Noty zamieszczone na str. 50–89 stanowią część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Sprawozdanie finansowe zamieszczone na str. 43–89 zostało zatwierdzone przez Radę Dyrektorów w dniu 26 marca 2018 r. i podpisane w jej imieniu przez:

Mark Chasey
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Andrew Fox
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

26 marca 2018 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny w tys. EUR	Inny kapitał rezerwowy – do podziału w tys. EUR	Kapitał rezerwowy z przeliczenia w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	6 268	16 371	194 817	(9 797)	(141 765)	65 894
Zysk za okres	-	-	-	-	2 296	2 296
Inne całkowite dochody za okres	-	1 906	-	(1 857)	-	49
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	**6 268**	**18 277**	**194 817**	**(11 654)**	**(139 469)**	**68 239**
Zysk za okres	-	-	-	-	11 587	11 587
Inne całkowite dochody za okres		1 168		4 070	-	5 238
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	**6 268**	**19 445**	**194 817**	**(7 584)**	**(127 882)**	**85 064**

W pozycji „Kapitał z aktualizacji wyceny" ujęte są kwoty dotyczące aktualizacji wartości budynków i podatek odroczony z tytułu aktualizacji wartości budynków. Kwoty wykazane w pozycji „Kapitał z aktualizacji wyceny" w odniesieniu do gruntów i budynków nie są zyskami zrealizowanymi i z tego powodu nie stanowią kapitału rezerwowego podlegającego dystrybucji. Z chwilą sprzedaży aktywów, w odniesieniu do których powstały, nastąpi realizacja tych kwot i zostaną one wykazane w zyskach zatrzymanych.

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

„Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych" zawiera korekty kursowe oraz podatek odroczony z tytułu korekt kursowych. Ponieważ w pozycjach „Kapitał z aktualizacji wyceny" oraz „Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych" ujęte są niezrealizowane zyski i straty, pozycje te nie podlegają dystrybucji.

Noty zamieszczone na str. 50–89 stanowią część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.

	Nota	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
		w tys. EUR	Dane przekształcone* w tys. EUR
Zysk za okres		**11 587**	**2 296**
Korekty:			
Różnice kursowe		(3 462)	2 893
Koszty finansowe		3 078	3 682
Przychody finansowe		(399)	(86)
Obciążenie podatkowe		300	835
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności		18	97
Rezerwa na należności		39	-
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych		2 370	2 374
Amortyzacja wartości niematerialnych		163	163
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		-	256
Strata ze zbycia podmiotu zależnego		-	85
Zmniejszenie/ (zwiększenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych		4 747	(3 317)
Odwrócenie odpisu aktualizującego wartość zapasów		(981)	(250)
Odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych		(296)	(275)
Umorzenie kredytu bankowego	7	(19 450)	-
		(2 286)	**8 753**
Zmiana stanu kapitału obrotowego			
Zmniejszenie / (zwiększenie) stanu zapasów		910	(2 218)
Zmniejszenie/ (zwiększenie) stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		500	(113)
Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		21 021	(3 144)
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego		1 354	(625)
		23 785	**(6 100)**
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		**21 499**	**2 653**
Podatek zapłacony		(251)	(271)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		**21 248**	**2 382**
Działalność inwestycyjna			
Odsetki otrzymane		31	86
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(856)	(1 224)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(376)	(222)
Zapłata pieniężna otrzymana za sprzedane spółki zależne, pomniejszona o zbyte środki pieniężne	32	-	1 389
Zysk ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		-	356
Nabycie wartości niematerialnych – oprogramowanie komputerowe		(1)	(3)
Spłata pożyczek przez wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności		295	288
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		**(907)**	**670**

	Nota	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. Dane przekształcone* w tys. EUR
Działalność finansowa**			
Zapłacone odsetki i prowizje przygotowawcze od kredytów		(3 145)	(3 493)
Zaciągnięte nowe kredyty bankowe	23	23 595	2 255
Spłata kredytów bankowych	23	(32 830)	(16 271)
Nowa pożyczka od akcjonariusza większościowego	28f	3 750	3 500
Spłata pożyczki na rzecz akcjonariusza większościowego	28f	(5 300)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		**(13 930)**	**(14 009)**
Zwiększenie /(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku		**6 411**	**(10 957)**
Wpływ różnic kursowych		495	(541)
Zwiększenie /(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku		**6 906**	**(11 498)**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		**8 100**	**19 598**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	**21**	**15 006**	**8 100**

* W 2017 r. Spółka zmieniła sposób prezentacji pożyczki otrzymanej od akcjonariusza większościowego.
Zmiana ta miała następujący wpływ na dane wykazane za 2016 r. (wyłącznie pozycje, których dotyczy zmiana):

	31 grudnia 2016 r. Dane przekształcone w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. Dane wykazane w tys. EUR
Zwiększenie / (Zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(3 144)	356
Zmiana stanu kapitału obrotowego	(6 100)	(2 600)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	2 653	6 153
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	**2 382**	**5 882**
Nowa pożyczka od akcjonariusza większościowego	3 500	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	**(14 009)**	**(17 509)**

Powyższa zmiana nie miała wpływu na ogólne sprawozdanie z przepływów pieniężnych.

** Uzgodnienie sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla zobowiązań wynikających z działalności finansowej:

	31 grudnia 2016 r.	Zmiany pieniężne			Zmiany niepieniężne			31 grudnia 2017 r.
		Odsetki/ prowizje przygotowawcze	Zaciągnięcie nowych kredytów	Spłaty	Różnice kursowe	Umorzenie kredytu bankowego	Odsetki naliczone	
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych (krótko i długoterminowe)	120 321	(3 145)	23 595	(32 830)	2 178	(19 450)	2 833	93 502
Zobowiązania wobec większościowego akcjonariusza	3 500	-	3 750	(5 300)	-	-	-	1 950

Noty zamieszczone na str. 50–89 stanowią część niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z prawem wyspy Guernsey, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF") oraz interpretacjami Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF") przyjętymi przez Unię Europejską. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych oraz instrumentów pochodnych wykazywanych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat. Poniżej przedstawiono główne zasady rachunkowości. Zasady te zastosowano w sposób ciągły do wszystkich lat objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym.

Jak wskazano powyżej w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów" oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami", otoczenie gospodarcze nadal stawia przed Grupą i jej kierownictwem szereg wyzwań. Pomimo trudności Grupa odnotowała zysk za rok w wysokości 11,6 mln EUR (w porównaniu z zyskiem na poziomie 2,3 mln EUR w 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 grudnia 2017 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 174 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 94 mln EUR (w 2016 r. odpowiednio: 179 mln EUR i 120 mln EUR). Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Oceniając, czy przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów wzięła pod uwagę fakt, że Grupa wykazuje zobowiązania krótkoterminowe netto (patrz strony 10 oraz 11).

Jednak biorąc pod uwagę krótkoterminowe zobowiązania netto Grupy w kontekście bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym, zauważamy iż:

- przychody przyszłych okresów uwzględnione w zobowiązaniach krótkoterminowych w wysokości 13,3 mln EUR w odniesieniu do depozytów ze sprzedaży zostaną zwolnione do rachunku zysków i strat w następnym okresie, ponieważ sprzedaż zostanie zakończona, a nie będą stanowić przyszłego wypływu środków pieniężnych,
- zapasy ujęte w aktywach obrotowych wyceniane są według ceny nabycia i prognozy przewidują zrealizowanie przychodów pieniężnych przekraczających tę wartość bilansową w przyszłym okresie,
- klasyfikacja kredytu jako zobowiązania krótkoterminowego w wysokości 3,7 mln EUR na podstawie warunków płatności została przedłużona do 30 czerwca 2021 r. aneksem podpisanym po zakończeniu roku. Ponadto kredyt spółki Felikon w wysokości 12,9 mln EUR, który jest całkowicie wyodrębniony w związku z czym ewentualny przypadek niewykonania zobowiązania nie będzie skutkował dla Grupy wypływem środków pieniężnych powyżej wartości nieruchomości.

Kolejnym czynnikiem mającym wpływ na zobowiązania krótkoterminowe netto Grupy i Spółki jest wynagrodzenie za wyniki płatne na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami, ujęte w zobowiązanych z tytułu dostaw i usług. Bardziej szczegółowe informacje zostały przedstawione na str. 35. Warunki wypłaty tego wynagrodzenia stanowią przedmiot konsultacji między stronami, a jego faktyczna zapłata będzie uzależniona od przepływów pieniężnych w Grupie.

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

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, korzystne uzgodnienia dotyczące harmonogramu wypłaty wynagrodzenia za wyniki dla AMC oraz przyszłe finansowanie działalności Grupy. Wskazują one, że Grupa będzie dysponować odpowiednim finansowaniem niezbędnym do prowadzenia bieżącej działalności.

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

Podstawa konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych za okres do 31 grudnia 2017 r. Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Spółkę. Kontrola oznacza, że Spółka posiada, bezpośrednio lub pośrednio, zdolność do kierowania polityką finansową i operacyjną jednostki w celu wpływania na stopę zwrotu z inwestycji oraz posiada ekspozycję lub prawo do zmiennych zwrotów wypracowanych w wyniku zaangażowania w jednostkę będącą przedmiotem inwestycji. Jednostka zależna zostaje wyłączona z konsolidacji z chwilą utraty kontroli nad nią przez Spółkę.

Wyniki jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć nabytych lub zbytych w ciągu roku ujmowane są odpowiednio od daty faktycznego nabycia lub do daty faktycznego zbycia. Salda i obroty oraz niezrealizowane zyski dotyczące transakcji pomiędzy spółkami Grupy podlegają wyłączeniu. Dokonuje się także wyłączenia niezrealizowanych strat. W razie konieczności sprawozdania finansowe jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć są korygowane, w celu dostosowania przyjętych zasad rachunkowości do zasad stosowanych przez Grupę.

Skonsolidowana informacja finansowa jest sporządzana w euro, a kwoty przedstawiane są w tysiącach euro (tys. EUR), o ile nie wskazano inaczej.

Wspólne przedsięwzięcia są początkowo ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według ceny nabycia. W kolejnych okresach wspólne przedsięwzięcia są wykazywane metodą praw własności, tj. udział Grupy w zyskach i stratach oraz innych całkowitych dochodach po przejęciu jednostki jest wykazywany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat oraz skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów (z wyjątkiem strat przekraczających wartość inwestycji Grupy w dane wspólne przedsięwzięcie, chyba że Grupa jest zobowiązana do pokrycia tych strat).

Sprawozdawczość według segmentów działalności

Informacje dotyczące segmentów działalności są przekazywane zgodnie z zasadami sprawozdawczości wewnętrznej do głównego organu odpowiedzialnego za podejmowanie decyzji operacyjnych. Głównym organem odpowiedzialnym za podejmowanie decyzji operacyjnych, który odpowiada za alokację zasobów i ocenę wyników segmentów działalności, jest Zarząd spółki Atlas Estates Limited podejmujący decyzje strategiczne.

Ujmowanie przychodów

Przychody obejmują:
(i) przychody z najmu, opłaty za media i inne wpływy od najemców oraz przychody z tytułu dostarczania usług komunalnych najemcom nieruchomości inwestycyjnych i nieruchomości przeznaczonych do obrotu,
(ii) przychody z wynajmu miejsc hotelowych, sprzedaży artykułów spożywczych i napojów, oraz
(iii) wpływy ze sprzedaży apartamentów budowanych przez Grupę.

Przychody z najmu obejmują również przychody z wynajmu miejsc parkingowych. Opłaty za media i inne wpływy od najemców obejmują wpływy z opłat za media oraz koszty odzyskiwalne bezpośrednio, a także wszelkie powiązane z nimi opłaty za zarządzanie, które pokrywają najemcy.

Przychody z najmu ujmowane są liniowo przez okres trwania umowy. Opłaty za media i opłaty za zarządzanie ujmowane są z chwilą, gdy odnośne koszty zostaną poniesione i naliczone. Zmiany przychodów z najmu w wyniku dostosowania wysokości czynszów do warunków rynkowych lub wzrostów związanych z okresową indeksacją ujmowane są od dnia, w którym dana korekta stała się wymagalna. Specjalne oferty promocyjne udzielane najemcom są ujmowane jako integralna część wynagrodzenia netto za korzystanie z nieruchomości, równomiernie przez okres trwania umowy najmu. Przychody z najmu i opłaty za media wykazuje się bez uwzględnienia podatku VAT i innych podatków obrotowych.

Przychody z wynajmu miejsc hotelowych i sprzedaży artykułów spożywczych i napojów ujmuje się z chwilą realizacji świadczenia lub dostarczenia produktu, bez podatku VAT i innych podatków obrotowych.

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkaniowych są ujmowane w momencie, gdy ryzyko i korzyści związane z ich własnością przechodzą na nabywcę (tj. gdy lokal został przekazany nowemu właścicielowi po podpisaniu aktu notarialnego) oraz pod warunkiem, że na Spółce nie ciąży obowiązek podjęcia dalszych istotnych czynności na mocy umowy.

Pozostałe przychody, w tym sprzedaż usług komunalnych oraz inne przychody z opłat za zarządzanie, są wyceniane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej za towary i usługi dostarczone w toku zwykłej działalności, bez podatku VAT i innych podatków obrotowych Przychody te wykazuje się w momencie poniesienia odnośnych kosztów.

Waluty obce

Jednostkowe sprawozdania finansowe poszczególnych spółek Grupy prezentowane są w walucie głównego otoczenia ekonomicznego, w którym dana spółka działa (walucie funkcjonalnej). Dla celów sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wyniki i pozycja finansowa poszczególnych spółek Grupy wyrażane są w euro, które jest walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

Zyski i straty z tytułu rozliczenia pozycji pieniężnych oraz z tytułu ponownego przeliczenia pozycji pieniężnych ujmowane są w rachunku zysków i strat za dany rok obrotowy. Zyski i straty z tytułu ponownego przeliczenia pozycji niepieniężnych wykazywanych w wartości godziwej ujmowane są w rachunku zysków i strat za dany rok obrotowy, z wyjątkiem różnic powstających z tytułu ponownego przeliczenia pozycji niepieniężnych, w przypadku których zyski i straty są rozliczane bezpośrednio z kapitałem własnym lub innymi całkowitymi dochodami. W przypadku takich pozycji niepieniężnych, element zysku lub straty związany z różnicami kursowymi jest również rozliczany bezpośrednio z kapitałem własnym lub innymi całkowitymi dochodami.

W procesie konsolidacji aktywa i zobowiązania jednostek Grupy działających za granicą (waluta żadnej z tych jednostek nie jest walutą gospodarki, w której występuje hiperinflacja) są przeliczane po kursach obowiązujących na dzień bilansowy. Pozycje przychodów i kosztów przelicza się po średnim kursie za rok. Ewentualne różnice kursowe zalicza się do kapitału własnego (poprzez inne całkowite dochody są one przenoszone do kapitału z przeliczenia jednostek zagranicznych). Takie różnice ujmowane są jako przychody lub koszty okresu, w którym odnośna jednostka została zbyta.

Wartość firmy i korekty wartości godziwej powstające w związku z nabyciem jednostki zagranicznej wykazywane są jako aktywa lub zobowiązania tej jednostki i przeliczane po kursie zamknięcia, przy czym różnice kursowe są odnoszone na sprawozdanie z całkowitych dochodów.

Leasing

Umowy, w ramach których Grupa jest leasingobiorcą:

Umowy leasingu operacyjnego – są to umowy leasingowe zawarte przez Grupę, na mocy których leasingodawca zachowuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania aktywów. Wszelkie płatności z tytułu tego rodzaju umów ujmuje się w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres leasingu.

Umowy leasingu finansowego – są to umowy leasingowe, na mocy których Grupa przejmuje zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści wynikające z posiadania przedmiotu leasingu. Leasing finansowy ujmuje się w kwotach równych wartości godziwej przedmiotu leasingu, ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu, lub w kwotach równych wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, jeżeli jest ona niższa od wartości godziwej. Każdą opłatę leasingową wykazuje się w podziale na zobowiązanie i koszty finansowe, aby uzyskać stałą stopę w stosunku do nieuregulowanego salda zobowiązań finansowych. Zobowią-zania z tytułu opłat leasingowych bez uwzględnienia kosztów finansowych ujmuje się w zobowiązaniach długoterminowych i krótkoterminowych. Koszty finansowe ujmowane są w rachunku zysków i strat przez okres leasingu w taki sposób, aby uzyskać stałą okresową stopę procentową w stosunku do niespłaconego salda. Nieruchomości inwestycyjne będące przedmiotem leasingu finansowego wykazywane są według ich wartości godziwej.

Długoterminowe umowy leasingu gruntów – Grupa jest leasingobiorcą jako strona długoterminowych umów leasingu gruntu, które nie skutkują przeniesieniem tytułu prawnego do gruntu na Grupę i które są klasyfikowane jako leasing operacyjny.
Koszty zakupu praw w ramach tego rodzaju umów są początkowo ujmowane w bilansie według wartości godziwej przekazanej płatności, a następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu. Koszty te są klasyfikowane w bilansie w pozycji „Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego - rozliczenia międzyokresowe czynne".

W wypadku, gdy grunty będące przedmiotem leasingu operacyjnego stanowią część nieruchomości inwestycyjnej, wówczas umowę leasingu operacyjnego, na podstawie której użytkowany jest grunt, traktuje się jako leasing finansowy zgodnie z MSR 40. W związku z powyższym, w chwili zawarcia umowy przez Grupę, oblicza się wartość godziwą przyszłych opłat leasingowych i ujmuje jako zobowiązanie. Po początkowym ujęciu, w kolejnych okresach rozrachunkowych, łączna wartość nieruchomości inwestycyjnych (w tym gruntów) jest przeszacowywana do wartości godziwej, a powstałą różnicę ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Długoterminowe umowy leasingu gruntów, które wykazuje się w odrębnej pozycji bilansu (tzn. te, które nie spełniają kryteriów nieruchomości inwestycyjnej), ujmowane są w rachunku zysków i strat przez okres leasingu i – w uzasadnionych wypadkach – podlegają odpisom z tytułu utraty wartości.

Umowy, w ramach których Grupa jest leasingodawcą:

Leasing operacyjny – nieruchomości wynajmowane na mocy umów leasingu operacyjnego wykazywane są w bilansie jako nieruchomości inwestycyjne.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu lub budowie dostosowywanego składnika aktywów, którego przygotowanie do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem lub sprzedaży wymaga znacznego czasu, aktywuje się jako część ceny nabycia tego składnika aktywów aż do momentu, gdy jest on zasadniczo gotowy do użytkowania lub sprzedaży.

Wszystkie pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmuje się w rachunku zysków i strat w roku, w którym zostały poniesione.

Aktywa finansowe

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

- *Aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat*
  Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy stanowią aktywa przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych zostaje przypisany do tej kategorii, jeżeli został nabyty głównie w celu sprzedaży w bliskim terminie. Instrumenty pochodne są również klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu, chyba że zostały wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające. Według stanu na 31 grudnia 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. Grupa nie posiadała aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

- *Pożyczki i należności*
  Pożyczki i należności to aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne, o ustalonych lub możliwych do określenia płatnościach, które nie są notowane na aktywnym rynku. Pożyczki i należności ujmuje się w aktywach obrotowych, chyba że termin ich wymagalności jest dłuższy niż 12 miesięcy od daty bilansowej. W takim wypadku są one klasyfikowane jako aktywa trwałe. Pożyczki i należności ujmuje się w kategorii „Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności" jako „Pozostałe należności" (nota 19). Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 21) są klasyfikowane jako pożyczki i należności. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są prezentowane w bilansie w oddzielnej pozycji.

- *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*
  Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży lub które nie zostały przypisane do żadnej z pozostałych kategorii aktywów finansowych. Według stanu na 31 grudnia 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. Grupa nie posiadała aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Zobowiązania finansowe

(a) Wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat

Do tej kategorii zaliczane są instrumenty pochodne poza ceną (out-of-the-money). Są one wykazywane w skonsolidowanym bilansie według wartości godziwej, a wszelkie zmiany wartości godziwej są rozpoznawane w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Grupa nie posiada ani nie wystawia instrumentów pochodnych w celach spekulacyjnych, a jedynie w celu zabezpieczenia swojego ryzyka. Poza wyżej wspomnianymi pochodnymi instrumentami finansowymi, Grupa nie ma żadnych zobowiązań przeznaczonych do obrotu ani nie zaklasyfikowała żadnych zobowiązań finansowych jako zobowiązania wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

(b) Wykazywane według zamortyzowanego kosztu

Oprocentowane kredyty bankowe oraz kredyty w rachunku bieżącym są początkowo ujmowane w wartości godziwej, pomniejszonej o bezpośrednie koszty uzyskania, a następnie wyceniane są według zamortyzowanego kosztu, przy czym odsetki naliczane są z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej.

Hierarchia wartości godziwej

Zgodnie z MSSF 7 konieczne jest dokonanie pewnych ujawnień, które wymagają zaklasyfikowania aktywów finansowych i zobowiązań finansowych wycenianych według wartości godziwej z zastosowaniem hierarchii wartości godziwej, która uwzględnia istotność danych wejściowych wykorzystanych przy dokonaniu wyceny. Hierarchię wartości godziwej tworzą następujące poziomy:

(a) ceny notowane (nieskorygowane) z aktywnych rynków dla identycznych aktywów lub zobowiązań (Poziom 1),
(b) dane wejściowe inne niż ceny notowane zaliczane do Poziomu 1, które są obserwowalne dla składnika aktywów lub zobowiązań w sposób bezpośredni lub pośrednio (Poziom 2),
(c) dane wejściowe do wyceny składnika aktywów lub zobowiązań, które nie są oparte na możliwych do zaobserwowania danych rynkowych (Poziom 3).

Szczegółowe informacje na temat sposobu zastosowania wyżej określonej hierarchii wartości godziwej w niniejszym sprawozdaniu finansowym znajdują się w notach 15, 16 oraz 24.

Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne obejmują oprogramowanie komputerowe wykorzystywane w działalności Grupy. Oprogramowanie komputerowe jest amortyzowane przez okres ekonomicznej użyteczności, wynoszący pięć lat.

Rzeczowe aktywa trwałe

Grunty (z wyjątkiem gruntów będących przedmiotem umów leasingu operacyjnego) oraz budynki utrzymywane w celu ich wykorzystania w procesie świadczenia usług hotelarskich ujmowane są w bilansie według wartości przeszacowanej, stanowiącej ich wartość godziwą na dzień przeszacowania, pomniejszoną o późniejsze umorzenie i ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Przeszacowania dokonuje się w odstępach rocznych.

Jeżeli wartość składnika aktywów wzrosła wskutek przeszacowania, zwiększenie zalicza się do kapitału z aktualizacji wyceny, chyba że stanowi ono odwrócenie zmniejszenia wartości z tytułu przeszacowania tego samego składnika aktywów, które poprzednio ujęto jako koszt. W takim wypadku zwiększenie z przeszacowania ujmuje się w rachunku zysków i strat do wysokości wcześniej rozpoznanego zmniejszenia wartości. Jeżeli wartość bilansowa gruntów i budynków zmniejszyła się wskutek przeszacowania, zmniejszenie ujmuje się jako koszt w zakresie, w jakim przewyższa ono kwotę wykazaną w kapitale z aktualizacji wyceny nieruchomości jako nadwyżka z przeszacowania danego aktywa.

Odpisy amortyzacyjne dotyczące nieruchomości, których wartość została przeszacowana, ujmowane są w rachunku zysków i strat. W wypadku późniejszej sprzedaży lub wycofania z użycia nieruchomości, której wartość została przeszacowana, nadwyżkę z przeszacowania zaliczoną do kapitału z aktualizacji wyceny nieruchomości przenosi się bezpośrednio do niepodzielonego wyniku lat ubiegłych.

Maszyny, sprzęt biurowy, komputery oraz środki transportu ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonego o umorzenie oraz ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się metodą liniową w celu rozłożenia kosztów związanych z aktywami na przestrzeni szacowanych okresów ich ekonomicznej użyteczności, które wynoszą:

Budynki	Ponad 50 lat
Maszyny i urządzenia	Od 3 do 10 lat
Środki transportu	5 lat

Grunty nie podlegają amortyzacji.

Zyski i straty wynikające ze sprzedaży lub wycofania z użytkowania składnika aktywów ustalane są jako różnica między przychodami ze zbycia a wartością bilansową tego składnika i ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Wartość firmy

Połączenia jednostek gospodarczych rozlicza się metodą nabycia. Na dzień nabycia aktywa, zobowiązania i zobowiązania warunkowe jednostki zależnej ujmowane są według wartości godziwej na ten dzień. Ewentualną różnicę pomiędzy ceną nabycia a wartością godziwą aktywów i zobowiązań ujmuje się jako wartość firmy. Ewentualne uzyskane dyskonto ujmuje się w rachunku zysków i strat w okresie, w którym nastąpiło nabycie. Wartość firmy nie podlega amortyzacji, natomiast jest weryfikowana pod kątem utraty wartości na każdy dzień bilansowy. Politykę Grupy w zakresie ujmowania utraty wartości aktywów przedstawiono poniżej.

Utrata wartości aktywów

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

Wartość odzyskiwana aktywów ustalana jest jako ich wartość godziwa pomniejszona o koszty zbycia, nie niższa niż wartość użytkowa. Wartość godziwą składnika aktywów pomniejszoną o koszty zbycia szacuje się na podstawie niezależnej analizy jego wartości rynkowej, pomniejszonej o wszelkie koszty, które musiałyby zostać poniesione w celu realizacji tej wartości.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

Aktywa są klasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży, jeżeli głównym sposobem odzyskania ich wartości bilansowej ma być ich sprzedaż i istnieje duże prawdopodobieństwo dokonania ich sprzedaży. Są one wykazywane według wartości bilansowej lub wartości godziwej, w zależności od tego, która z tych wartości jest niższa, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą, jeżeli wartość bilansowa tych aktywów ma być odzyskana głównie poprzez ich sprzedaż, nie zaś dalsze użytkowanie.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne to nieruchomości utrzymywane celem osiągania przychodów z czynszów lub ze względu na przyrost wartości, względnie dla obydwu tych korzyści razem. Nieruchomość inwestycyjną początkowo wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Przy początkowej wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne wycenia się w wartości godziwej, ustalanej na podstawie profesjonalnej wyceny dokonywanej raz do roku, a wypadku najistotniejszych nieruchomości – raz na pół roku, na dzień bilansowy.
Na każdy dzień bilansowy różnica pomiędzy wartością bilansową nieruchomości inwestycyjnej a jej wartością godziwą na ten dzień ujmowana jest w rachunku zysków i strat jako zysk lub strata z tytułu wyceny.

Pozostałe należności z tytułu pożyczek

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

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

szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Zapasy

Zapasy ujmowane są według ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub ceny sprzedaży netto, w zależności od tego, która z tych wartości jest niższa. Na cenę nabycia/koszt wytworzenia składają się bezpośrednie koszty materiałów, bezpośrednie koszty zatrudnienia, koszty odsetek związane z finansowaniem budowy oraz koszty ogólne poniesione w celu doprowadzenia zapasów do aktualnego stanu i miejsca, gdzie obecnie się znajdują. Cena sprzedaży netto odpowiada oszacowanej cenie sprzedaży pomniejszonej o szacowane koszty wykończenia oraz koszty poniesione w związku z marketingiem i sprzedażą zapasów.

Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług są początkowo ujmowane w wartości godziwej, a następnie wyceniane według zamortyzowanego kosztu, z uwzględnieniem ewentualnych odpisów z tytułu utraty wartości. Odpis z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług tworzy się, gdy istnieją obiektywne przesłanki wskazujące, że Grupa nie będzie w stanie otrzymać wszystkich należnych kwot wynikających z pierwotnych warunków umownych. Za czynniki wskazujące na to, że należności z tytułu dostaw i usług utraciły wartość uważa się: istotne trudności finansowe dłużnika, prawdopodobieństwo, że dłużnik ogłosi upadłość lub przeprowadzi reorganizację finansową, nieuregulowanie należności lub opóźnienie (przekraczające 90 dni). Kwotę odpisu stanowi różnica pomiędzy wartością bilansową danego składnika aktywów a wartością bieżącą szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowanych według pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa składnika aktywów jest pomniejszana z wykorzystaniem konta rezerw, a wartość obniżenia jest odnoszona w koszty administracyjne w rachunku zysków i strat. Nieściągalne należności z tytułu dostaw i usług odpisywane są w ciężar konta rezerw na utratę wartości należności. Jeżeli uprzednio odpisane kwoty zostaną odzyskane, pomniejszają koszty administracyjne w rachunku zysków i strat.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania – depozyty bankowe i depozyty klientów

Depozyty bankowe o ograniczonej możliwości dysponowania to złożone w bankach depozyty, za pomocą których Grupa zabezpieczyła swoje linie kredytowe i do których Grupa nie ma dostępu, a także depozyty klientów, do których Grupa ma dostęp, ale które zgodnie z najlepszymi praktykami traktowane są jako środki o ograniczonej możliwości dysponowania. Wszystkie takie depozyty są ujmowane w wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Zobowiązania finansowe i kapitał własny

Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe są klasyfikowane zgodnie z przedmiotem zawartych umów. Instrument kapitałowy stanowi każda umowa dokumentująca udział w aktywach Grupy pozostały po pomniejszeniu o wszystkie zobowiązania. Na dzień 31 grudnia 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. Grupa była stroną transakcji zamiany stóp procentowych klasyfikowanej jako zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

Kredyty bankowe

Oprocentowane kredyty bankowe oraz kredyty w rachunku bieżącym są początkowo ujmowane w wartości godziwej, pomniejszonej o bezpośrednie koszty uzyskania, a następnie według zamortyzowanego kosztu. Koszty finansowe, łącznie z prowizjami płatnymi w momencie spłaty lub umorzenia, ujmowane są zgodnie z zasadą memoriałową, a w zakresie, w jakim nie zostały rozliczone w okresie, w którym powstały, zwiększają wartość bilansową instrumentu.

Renegocjując warunki istniejących umów dotyczących finansowania, Grupa ocenia, czy zmienione warunki będą stanowić jedynie modyfikację istniejącej umowy, czy też, co do zasady, spowodują jej wygaśnięcie i zastąpienie nową umową. Jeżeli przepływy pieniężne wynikające z nowych warunków umowy będą znacznie różnić się od przepływów pieniężnych wynikających z jej pierwotnych warunków, wówczas Grupa traktuje taką sytuację jako wygaśnięcie pierwotnej umowy i zastąpienie jej nową umową. W takim wypadku pierwotna kwota

finansowania zostaje usunięta z bilansu i zastąpiona kwotą nowego zobowiązania, ujmowaną w wartości godziwej na podstawie przyszłych przepływów pieniężnych. Wszelkie koszty transakcyjne związane z renegocjacją warunków powiększają zysk lub stratę z tytułu zbycia instrumentu dłużnego, wykazywane w rachunku zysków i strat. Jeżeli różnica pomiędzy przepływami pieniężnymi jest nieznaczna, wówczas wszelkie różnice w wartości bieżącej zmienionych przepływów pieniężnych, łącznie z wszelkimi kosztami wynikającymi z renegocjacji warunków, zostają uwzględnione w zmienionej efektywnej stopie procentowej w okresie pozostałym do terminu zapadalności danego instrumentu dłużnego. W takim wypadku wszelkie koszty transakcyjne związane z pierwotną umową, ujmowane w bilansie Grupy, podlegają amortyzacji w okresie obowiązywania tej umowy.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

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

Instrumenty kapitałowe

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

Akcje własne

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

Opodatkowanie

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

Podatek bieżący naliczany jest w jurysdykcjach innych niż Guernsey w oparciu o roczny dochód podlegający opodatkowaniu i z zastosowaniem prawnie lub faktycznie obowiązujących stawek podatkowych. Dochód do opodatkowania różni się od zysku netto wykazywanego w rachunku zysków i strat, ponieważ jest on korygowany o pozycje przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodu w innych latach (różnice przejściowe) oraz pozycje, które nie podlegają opodatkowaniu ani nie stanowią kosztu uzyskania przychodu (różnice trwałe). Różnice przejściowe wynikają głównie z różnic pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań, a ich wartościami podatkowymi. Podatek odroczony ujmowany jest zazwyczaj w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy.

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego ujmowana jest w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego są rozpoznawane wyłącznie wówczas, gdy na podstawie dostępnych informacji można stwierdzić, że prawdopodobne jest osiągnięcie dochodu do opodatkowania, który będzie można pomniejszyć o przyszłe odwrócenie różnic przejściowych.

Aktywa oraz rezerwa z tytułu podatku odroczonego nie są ujmowane, jeżeli różnice przejściowe powstają w związku z ujęciem wartości firmy lub początkowym ujęciem składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania niemającej wpływu ani na dochód do opodatkowania, ani na wynik finansowy brutto.

Rezerwa z tytułu podatku odroczonego ujmowana jest w odniesieniu do dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycjami w jednostki zależne i udziałami ww wspólnych przedsięwzięciach, z wyjątkiem sytuacji, w których Grupa jest w stanie kontrolować odwrócenie różnic przejściowych i prawdopodobne jest, że różnice przejściowe nie ulegną odwróceniu w dającej się przewidzieć przyszłości.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego weryfikowana jest na każdy dzień bilansowy i obniżana, jeżeli przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Wycena rezerwy i aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego uwzględnia konsekwencje podatkowe sposobu, w jaki Spółka spodziewa się na koniec okresu sprawozdawczego odzyskać lub uregulować wartość bilansową posiadanych aktywów i zobowiązań.

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego nie są wykazywane per saldo, jeżeli nie odnoszą się do podatków nałożonych przez ten sam organ podatkowy i nie dotyczą tego samego podmiotu podlegającego opodatkowaniu bądź różnych podmiotów podlegających opodatkowaniu, które zamierzają zrealizować składnik aktywów/rozliczyć rezerwę z tytułu podatku odroczonego jednocześnie w formie skompensowanej.

Podatek odroczony wyliczany jest z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy rezerwa zostanie rozliczona lub składnik aktywów zostanie zrealizowany. Podatek odroczony ujmowany jest rachunku zysków i strat, chyba że odnosi się do pozycji ujmowanych bezpośrednio w kapitale własnym. W takim przypadku podatek odroczony ujmowany jest również w kapitale własnym.

Dywidendy

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

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

Zmiany zasad rachunkowości wprowadzone od ostatniego okresu

Zastosowane zasady rachunkowości i metody obliczeniowe są zgodne z zasadami i metodami przyjętymi przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2016 r.

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

- Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (Zmiany do MSR 12)
- Inicjatywa dotycząca ujawniania informacji: Zmiany do MSR 7

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

(a) MSSF 9 Instrumenty finansowe (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r.).
(b) MSSF 16 Leasing (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r.). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
(c) Zmiany do MSSF 9: Prawo wcześniejszej spłaty z negatywnym wynagrodzeniem (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r.). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
(d) Zmiany do MSR 40: Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych (mają zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r.). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
(e) KIMSF 22 „Transakcje w walucie obcej i zaliczka" (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r.). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.
(f) KIMSF 23 „Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego" (ma zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r.). Zmiany nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE.

Grupa dokonała oceny wpływu MSSF 15 „Przychody z umów z klientami" (mającego zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r.) oraz Objaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami" (mającego zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r.) i stwierdziła, że powyższe regulacje nie będą miały istotnego wpływu na skonsolidowane wyniki Grupy ani na jej sytuację finansową w przyszłości.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

1.1. Czynniki ryzyka finansowego

Działalność Grupy narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko kursowe, ryzyko cenowe i ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Ryzyko finansowe dotyczy takich instrumentów finansowych, jak należności z tytułu dostaw i usług, środki pieniężne i ich ekwiwalenty, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania, a także zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek. Zasady rachunkowości dotyczące tych instrumentów opisano powyżej.

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

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

(a) Ryzyko rynkowe

(i) Ryzyko kursowe

Grupa działa na rynkach międzynarodowych i jest narażona na ryzyko kursowe wynikające z różnych ekspozycji walutowych, głównie w euro, polskich złotych, węgierskich forintach oraz rumuńskich lejach. Ryzyko kursowe wynika z przyszłych transakcji handlowych, wykazywanych aktywów i zobowiązań pieniężnych oraz inwestycji netto w jednostki działające za granicą.

W 2017 r. kurs waluty funkcjonalnej PLN uległ znacznemu umocnieniu, o 6% w stosunku do roku 2016 (osłabienie kursu o 4%). Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. Grupa odnotowała zysk z tytułu różnic kursowych, wykazany w wysokości 3,0 mln EUR w rachunku zysków i strat (2016 r.: strata w wysokości 3,0 mln EUR) oraz w wysokości 4,5 mln EUR w innych całkowitych dochodach (2016 r.: strata w wysokości 2,0 mln EUR).

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

Poniższe tabele przedstawiają podsumowanie informacji na temat ekspozycji Grupy na ryzyko kursowe na dzień 31 grudnia 2017 r.

W tabelach ujęto w wartościach bilansowych aktywa i zobowiązania finansowe Grupy utrzymywane w euro, w podziale wg walut funkcjonalnych spółek, do których należą poszczególne instrumenty.

2017	**PLN** **w tys. EUR**	**HUF** **w tys. EUR**	**RON** **w tys. EUR**	**Ogółem** **w tys. EUR**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 938	2	172	2 112
Aktywa finansowe ogółem	**1 938**	**2**	**172**	**2 112**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(89)	-	-	(89)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasing finansowy	(45 700)	(12 905)	(2 395)	(61 000)
Pochodne instrumenty finansowe	(705)	-	-	(705)
Zobowiązania finansowe ogółem	**(46 494)**	**(12 905)**	**(2 395)**	**(61 794)**
(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto	**(44 556)**	**(12 903)**	**(2 223)**	**(59 682)**

2016	PLN w tys. EUR	HUF w tys. EUR	RON w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2	-	-	2
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 225	1	36	1 262
Aktywa finansowe ogółem	**1 227**	**1**	**36**	**1 264**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(278)	-	-	(278)
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasing finansowy	(70 561)	(13 612)	(2 560)	(86 733)
Pochodne instrumenty finansowe	(747)	-	-	(747)
Zobowiązania finansowe ogółem	**(71 586)**	**(13 612)**	**(2 560)**	**(87 758)**
(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto	**(70 359)**	**(13 611)**	**(2 524)**	**(86 494)**

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

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec złotego o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy byłby o 5,8 mln EUR wyższy/ 4,8 mln EUR niższy.

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec forinta węgierskiego o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy byłby o 1,3 mln EUR wyższy/ 1,0 mln EUR niższy.

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec rumuńskiego leja o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy byłby o 0,4 mln EUR wyższy/ 0,3 mln EUR niższy.

(ii) Ryzyko cenowe

Grupa jest narażona na ryzyko zmiany cen nieruchomości, wysokości czynszów za wynajem i wysokości stawek za usługi hotelowe. Grupa nie jest narażona na ryzyko rynkowe związane z instrumentami finansowymi, ponieważ nie posiada żadnych udziałowych papierów wartościowych.

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

Ryzyko stopy procentowej dla Grupy powstaje w odniesieniu do kredytów i pożyczek długoterminowych (nota 23). Kredyty o zmiennej stopie procentowej narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych.

Ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych i wartości godziwej jest okresowo monitorowane przez Zarządzającego Nieruchomościami. Zarządzający Nieruchomościami monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej w sposób dynamiczny. Analizuje on ekspozycję w zakresie wpływu zmian poziomu rynkowych stóp procentowych na sytuację finansową i przepływy pieniężne. W wyniku takich zmian mogą wzrosnąć koszty odsetkowe, a niespodziewane zmiany stóp procentowych mogą powodować zmniejszenie lub powstawanie strat. Rozważane są różne scenariusze, m.in. refinansowanie, odnowienie istniejących pozycji oraz finansowanie alternatywne i hedging. Scenariusze są okresowo weryfikowane w celu sprawdzenia, czy potencjalne maksymalne straty mieszczą się w limicie ustalonym przez kierownictwo. W roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. Grupa była stroną trzech kontraktów na zamianę stóp procentowych (IRS), zawartych w celu ograniczenia ryzyka przepływów pieniężnych i ryzyka stóp procentowych, związanego z niektórymi kredytami i pożyczkami (w 2016 r. Grupa była stroną dwóch kontraktów IRS).

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

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

Wzrost/obniżenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałby zmniejszenie/zwiększenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,2 mln EUR (2016 r.: zmniejszenie/zwiększenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,4 mln EUR).

Grupa posiada trzy zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych, a mianowicie z tytułu kontraktów na zamianę stóp procentowych, zaklasyfikowanych na potrzeby wyceny według wartości do poziomu 2 (zgodnie z informacjami przedstawionymi w nocie 24 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

(b) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe powstaje w odniesieniu do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz ekspozycji kredytowej wobec klientów płacących czynsz, w tym niespłaconych należności (nota 19). Ryzykiem kredytowym zarządza się na poziomie lokalnym i na poziomie Grupy. Grupa określa poziom możliwego do zaakceptowania poziomu ryzyka poprzez ustalanie limitów dla ekspozycji wobec pojedynczego kontrahenta lub grupy kontrahentów oraz dla segmentów geograficznych i branżowych. Tego rodzaju ryzyka są weryfikowane raz w roku lub częściej. Zgodnie z polityką Grupy, umowy najmu są podpisywane, o ile to możliwe, z klientami o odpowiedniej historii kredytowej. Transakcje gotówkowe zawierane są wyłącznie z instytucjami finansowymi o wysokiej wiarygodności kredytowej. Wykorzystanie limitów kredytowych jest monitorowane na bieżąco.

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe z tytułu aktywów finansowych stanowiących środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych należności jest równa wartości bilansowej tych aktywów za rok, czyli 18,4 mln EUR (w 2016 r.: 12,0 mln EUR).

Środki pieniężne są zdeponowane w niżej wymienionych bankach, których ratingi na 31 grudnia 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. przedstawiały się następująco:

Bank	**Rating**	**2017**	**Bank**	**Rating**	**2016**
Bank Pekao S.A.	A-	9 896	Bank Pekao S.A.	A-	6 246
Bank Zachodni WBK S.A.	BBB+	2 310	ING Bank N.V.	A+	812
Alpha Bank	RD	730	BRE Bank S.A.	BBB	498
BRE Bank S.A.	BBB	556	Piraeus Bank	RD	183
ABN AMRO (Guernsey) Ltd	A+	278	ABN AMRO (Guernsey) Ltd	A+	113
Pozostałe		1 236	Pozostałe		248
		15 006			**8 100**

Biorąc pod uwagę powyższe oraz w związku z krótkoterminowym charakterem tych inwestycji, ryzyko kredytowe wiążące się ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami ocenia się jako niskie.

(c) Ryzyko płynności

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

Pozycja Grupy w zakresie płynności monitorowana jest przez kierownictwo w trybie cotygodniowym i weryfikowana przez Radę Dyrektorów co kwartał. Poniższa tabela przedstawia terminy zapadalności aktywów i zobowiązań finansowych.

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Aktywa finansowe – długoterminowe		
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności	153	478
	153	**478**
Aktywa finansowe – krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności – wymagalne do jednego roku	2 976	3 215
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty – wymagalne do jednego roku	15 006	8100
	17 982	**11 315**
Zobowiązania finansowe – kredyty i pożyczki długoterminowe		
Od 1 roku do 2 lat	(5 531)	(7410)
Od 2 do 5 lat	(37 307)	(16 908)
Powyżej 5 lat	(45 355)	(46 394)
	(88 193)	**(70 712)**
Zobowiązania finansowe – krótkoterminowe		
Kredyty i pożyczki	(22 307)	(65 656)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania – wymagalne do jednego roku	(29 810)	(11 418)
	(52 117)	**(77 074)**

W pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ujęte zostały kaucje wpłacone przez klientów w związku z przedsprzedażą budowanych apartamentów. Ich kwota wynosi 13,3 mln EUR (2016 r.: 1,4 mln EUR) i zostanie ujęta w rachunku zysków i strat wraz z zakończeniem budowy.

Informacje na temat obecnego statusu negocjacji kredytowych zawarte są w nocie 23 dotyczącej kredytów.

1.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

Za kapitał Rada Dyrektorów uznaje łączną wartość zadłużenia Grupy i jej kapitału własnego. Celem zarządzania kapitałem jest zabezpieczenie zdolności Grupy do kontynuowania działalności, tak aby mogła generować zwrot dla akcjonariuszy i korzyści dla innych interesariuszy, oraz utrzymanie optymalnej struktury kapitału dla zredukowania jego kosztu.

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

Zgodnie z zasadami obowiązującymi w branży, Grupa monitoruje kapitał poprzez wskaźnik zadłużenia. Wskaźnik ten obliczany jest jako stosunek zadłużenia netto do kapitału ogółem. Zadłużenie netto wyznacza się pomniejszając łączną wartość kredytów bankowych o środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Kapitał ogółem oblicza się jako sumę kapitału własnego wykazanego w skonsolidowanym bilansie i zadłużenia netto.

Długoterminowa strategia Grupy zakłada utrzymywanie dźwigni finansowej poniżej 80%, z uwagi na aktualną sytuację na rynku. Wskaźnik zadłużenia na 31 grudnia 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. przedstawiono w tabeli na kolejnej stronie.

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Kredyty bankowe ogółem	(93 502)	(120 321)
minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 006	8 100
Zadłużenie netto	**(78 496)**	**(112 221)**
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(85 064)	(68 239)
Kapitał ogółem	**(163 560)**	**(180 460)**
Wskaźnik zadłużenia	**48%**	**62%**

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty" ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 7,1 mln EUR (w 2016 r.: 4,4 mln EUR), dotyczące wpływów o ograniczonej możliwości dysponowania, kaucji zabezpieczających, depozytów klientów i kredytów.

2. Istotne szacunki i osądy księgowe

Oszacowania i osądy księgowe podlegają stałej ocenie i oparte są na doświadczeniach historycznych. Są one korygowane stosownie do aktualnych warunków rynkowych i innych czynników.

2.1 Istotne szacunki i założenia księgowe

Kierownictwo dokonuje szacunków i założeń dotyczących przyszłości. Powstałe w ten sposób szacunki księgowe z definicji rzadko odpowiadają faktycznym wynikom. Poniżej przedstawiono szacunki i założenia, z którymi wiąże się znaczne ryzyko konieczności dokonania istotnej korekty wartości bilansowej aktywów i zobowiązań w następnym roku obrotowym.

(a) Oszacowanie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych
Przy ocenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych Zarządzający Nieruchomościami korzysta z usług wykwalifikowanych rzeczoznawców posiadających stosowne uprawnienia. Wycena wszystkich nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych jest aktualizowana raz w roku przez odpowiednio wykwalifikowanych, niezależnych rzeczoznawców. Wycena jest przeprowadzana zgodnie z ogólnie przyjętymi międzynarodowymi zasadami i procedurami wyceny. Założenia przyjmowane przez rzeczoznawców są weryfikowane przez Radę Dyrektorów i Zarządzającego Nieruchomościami pod kątem ich zasadności (więcej informacji przedstawiono w nocie 15 i 16)

(b) Zapasy
Podstawowa działalność Grupy polega na budowie i sprzedaży lokali mieszkaniowych. Proces uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę może trwać pewien okres czasu i okres ten powiększa czas budowy lokali. W tym czasie koszt zakupu gruntu i koszty budowy są wykazywane jako zapasy. Grupa dokonuje bieżącej weryfikacji wartości sprzedaży netto budowanych nieruchomości w stosunku do skumulowanych kosztów wykazywanych w bilansie jako zapasy.

Na potrzeby przeprowadzania tej weryfikacji, kierownictwo zaangażowało odpowiednio wykwalifikowanego inżyniera, którego zadaniem jest monitorowanie i kontrolowanie kosztów budowy. Wysokość poniesionych i planowanych kosztów jest porównywana z kosztami innych podmiotów działających na rynku w celu zapewnienia jak najlepszej relacji kosztów do uzyskanych korzyści. Przy zamawianiu usług budowlanych przestrzega się rygorystycznych procedur przetargowych, a koszty na poziomie lokalnym są regularnie kontrolowane. Wykwalifikowani rzeczoznawcy przeprowadzają niezależną ocenę wartości sprzedaży netto projektów deweloperskich Grupy.

(c) Podatek dochodowy
Grupa podlega obowiązkowi podatkowemu z tytułu uzyskiwanych dochodów w różnych jurysdykcjach. W celu określenia wartości rezerw na podatki dochodowe na poziomie globalnym niezbędne jest dokonywanie znaczących oszacowań. W wypadku niektórych transakcji i obliczeń ostateczne określenie wysokości podatku jest niepewne. Grupa wykazuje rezerwy na dodatkowe zobowiązania podatkowe, jakie mogą zostać na nią nałożone w wyniku przeprowadzenia kontroli skarbowej, opierając się na szacunkach dotyczących ewentualnego zobowiązania do odprowadzenia dodatkowych podatków. Jeżeli ostateczna wysokość podatku ustalona w wyniku przeprowadzonej kontroli skarbowej różni się od pierwotnie wykazanych kwot, różnice takie mają wpływ na wysokość podatku dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku w okresie, w którym została ostatecznie ustalona wysokość podatku.

2.2 Ważne osądy przy stosowaniu zasad rachunkowości Grupy

Rozróżnienie pomiędzy nieruchomościami inwestycyjnymi a nieruchomościami zajmowanymi przez właścicieli
Grupa ustala, czy dana nieruchomość zalicza się do nieruchomości inwestycyjnych, biorąc pod uwagę, czy generuje ona przepływy pieniężne w znacznym stopniu niezależnie od pozostałych aktywów posiadanych przez jednostkę. Nieruchomości zajmowane przez właścicieli generują przepływy pieniężne, które przypisywane są nie tylko do samej nieruchomości, ale i do innych aktywów wykorzystywanych w procesie produkcji lub dostaw.

Niektóre nieruchomości składają się z części utrzymywanej w celu generowania przychodów z czynszu lub z myślą o zysku kapitałowym oraz drugiej części, wykorzystywanej do dostarczania towarów lub świadczenia usług. Jeśli każdą z tych części można osobno sprzedać lub wynająć w ramach leasingu finansowego, Grupa ujmuje je osobno. Jeśli części nie można osobno sprzedać, nieruchomość jest wykazywana jako nieruchomość inwestycyjna tylko wtedy, gdy tylko nieznaczna jej część jest wykorzystywana na cele związane z produkcją lub dostawą towarów lub usług, lub na cele administracyjne. W celu stwierdzenia, czy usługi pomocnicze są na tyle znaczące, że nieruchomość nie może być zakwalifikowana jako nieruchomość inwestycyjna, stosuje się osąd. Przy formułowaniu osądu, Grupa analizuje każdą nieruchomość osobno.

3. Informacje dotyczące segmentów

3.1 Segmenty działalności

Kierownictwo dokonało podziału prowadzonej działalności gospodarczej na segmenty w oparciu o raporty będące przedmiotem analizy wykonawczego kierownictwa Zarządzającego Nieruchomościami i wykorzystywane w procesie podejmowania decyzji strategicznych.

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.

Kierownictwo wykonawcze Zarządzającego Nieruchomościami dokonuje oceny wyników segmentów operacyjnych na podstawie rachunku zysków i strat. Wyniki podlegające ocenie uwzględniają jednorazowe koszty ponoszone w ramach segmentów, takie jak koszty restrukturyzacji, koszty prawne oraz utrata wartości, o ile jest ona wynikiem jednorazowego i odosobnionego zdarzenia. Przychody i koszty z tytułu odsetek przypisuje się do poszczególnych segmentów, ponieważ działalność generująca te pozycje jest bezpośrednio związana z nieruchomościami należącymi do danego segmentu.

Tabela na kolejnej stronie stanowi podsumowanie informacji dotyczących sprawozdawczych segmentów działalności, przekazanych wykonawczemu kierownictwu Zarządzającego Nieruchomościami i obejmujących rok zakończony 31 grudnia 2017 r.

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	10 260	5 499	19 628	48	35 435
Koszty operacyjne	(4 466)	(5 806)	(12 442)	-	(22 714)
Zysk brutto ze sprzedaży	**5 794**	**(307)**	**7 186**	**48**	**12 721**
Koszty administracyjne	(847)	(529)	(3 116)	(11 159)	(15 651)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	**4 947**	**(836)**	**4 070**	**(11 111)**	**(2 930)**
Pozostałe przychody operacyjne	289	7	310	4	610
Pozostałe koszty operacyjne	(142)	(306)	(48)	(95)	(591)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(4 748)	-	-	-	(4 748)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**346**	**(1 135)**	**4 332**	**(11 202)**	**(7 659)**
Przychody finansowe	19 536	5	351	3	19 895
Koszty finansowe	(1 261)	(13)	(2 091)	(5)	(3 370)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	2 652	(131)	173	345	3 039
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(18)	-	-	(18)
Wynik brutto segmentu	**21 273**	**(1 292)**	**2 765**	**(10 859)**	**11 887**
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	-	84	(376)	(8)	(300)
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej					**11 587**

Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	105 170	29 301	93 533	-	228 004
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	889	889
Aktywa ogółem	**105 170**	**29 301**	**93 533**	**889**	**228 893**
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(61 332)	(14 597)	(56 250)	-	(132 179)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(11 650)	(11 650)
Zobowiązania ogółem	**(61 332)**	**(14 597)**	**(56 250)**	**(11 650)**	**(143 829)**

Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	856	21	345	11	1 233
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	16	-	2 349	5	2 370
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	44	117	2	163

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	10 643	2 762	19 136	130	32 671
Koszty operacyjne	(5 471)	(2 344)	(11 565)	(3)	(19 383)
Zysk brutto ze sprzedaży	**5 172**	**418**	**7571**	**127**	**13 288**
Koszty administracyjne	(882)	(462)	(2 827)	(2 538)	(6 709)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	**4 290**	**(44)**	**4 744**	**(2 411)**	**6 579**
Pozostałe przychody operacyjne	59	335	281	90	765
Pozostałe koszty operacyjne	(333)	(117)	(25)	(92)	(567)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	3 317	-	-	-	3 317
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	**7 333**	**174**	**5 000**	**(2 413)**	**10 094**
Przychody finansowe	37	60	(3)	17	111
Koszty finansowe	(1 583)	(8)	(2 399)	(4)	(3 994)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(2 380)	86	(249)	(440)	(2 983)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(97)	-	-	(97)
Wynik brutto segmentu	**3 407**	**215**	**2 349**	**(2 840)**	**3 131**
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	(228)	(22)	(553)	(32)	(835)
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej					**2 296**

Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	102 562	25 426	87 342	-	215 330
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	1 190	1 190
Aktywa ogółem	**102 562**	**25 426**	**87 342**	**1 190**	**216 520**
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(84 186)	(4 836)	(55 029)	-	(144 051)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(4 230)	(4 230)
Zobowiązania ogółem	**(84 186)**	**(4 836)**	**(55 029)**	**(4 230)**	**(148 281)**

Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.	Wynajem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	1 224	93	132	-	1 449
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	13	-	2 361	-	2 374
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	43	114	6	163

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

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

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

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

Koszty nieprzypisane obejmują wydatki korporacyjne.

Analiza regionalna

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:

1. Polska,
2. Węgry,
3. Rumunia oraz
4. Bułgaria.

Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.	**Przychody**	**Aktywa trwałe**	**Nakłady inwestycyjne**	**Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych**	**Amortyzacja wartości niematerialnych**
	w tys. EUR	**w tys. EUR**	**w tys. EUR**	**w tys. EUR**	**w tys. EUR**
Polska	28 576	162 172	1 088	2 241	163
Węgry	5 091	11 787	-	2	-
Bułgaria	318	2 789	-	10	-
Rumunia	1 450	14 147	145	117	-
Ogółem	**35 435**	**190 895**	**1 233**	**2 370**	**163**

Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.	**Przychody**	**Aktywa trwałe**	**Nakłady inwestycyjne**	**Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych**	**Amortyzacja wartości niematerialnych**
	w tys. EUR	**w tys. EUR**	**w tys. EUR**	**w tys. EUR**	**w tys. EUR**
Polska	29 641	157 753	1 388	2 308	163
Węgry	1 356	11 767	-	-	-
Bułgaria	312	2 796	-	1	-
Rumunia	1 362	12 704	61	65	-
Ogółem	**32 671**	**185 020**	**1 449**	**2 374**	**163**

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4. Analiza kosztów

4.1 Koszty operacyjne

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości deweloperskich	(6 421)	(1 890)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(9 010)	(9 639)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(1 503)	(1 416)
Koszty osobowe	(5 069)	(4 761)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(1 060)	(884)
Amortyzacja	(632)	(729)
(Utworzenie)/Odwrócenie odpisu aktualizującego wartość zapasów	981	(64)
Koszty operacyjne	**(22 714)**	**(19 383)**

4.2 Koszty administracyjne

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przez biegłego rewidenta Grupy	(87)	(91)
Koszt innych usług realizowanych przez biegłego rewidenta Grupy:		
- Koszt badania sprawozdań finansowych jednostek zależnych Spółki zgodnie z wymogami ustawowymi	(48)	(47)
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – koszty przeglądów śródrocznych	(31)	(34)
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – usługi podatkowe	-	-
- Inne usługi służące zachowaniu zgodności z przepisami prawa	-	-
Inne usługi specjalistyczne	(114)	(104)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(10 241)	(1 646)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(763)	(1 095)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(1 491)	(950)
Koszty osobowe	(879)	(824)
Amortyzacja	(1 901)	(1 808)
Inne koszty administracyjne	(96)	(110)
Koszty administracyjne	**(15 651)**	**(6 709)**

4.3 Koszty świadczeń pracowniczych

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Wynagrodzenia i inne koszty świadczeń pracowniczych	5 938	5 459
Składki na ubezpieczenia społeczne	688	646
Koszty świadczeń pracowniczych	**6 626**	**6 105**
Średnia liczba zatrudnionych	**253**	**262**

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

5. Pozostałe przychody operacyjne

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Przychody z tytułu umów ubezpieczenia	32	33
Przychody z kar płatnych z tytułu unieważnionych umów	-	18
Przychody z tytułu odszkodowań	243	-
Odwrócenie rezerwy na pozostałe zobowiązania	6	24
Odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	296	275
Odwrócenie odpisów z tytułu utraty wartości banku gruntów	-	314
Pozostałe	33	101
Pozostałe przychody operacyjne	**610**	**765**

6. Pozostałe koszty operacyjne

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Kary, odsetki i opłaty	(79)	(73)
Strata ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych	-	(256)
Strata z tytułu wyłączenia jednostki zależnej z konsolidacji (nota 32)	-	(85)
Spisanie pozostałych należności	(293)	-
Pozostałe	(219)	(153)
Pozostałe koszty operacyjne	**(591)**	**(567)**

7. Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Odsetki od kredytów bankowych	(2 774)	(3 468)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	(262)	(100)
Pozostałe koszty o podobnym charakterze	(334)	(426)
Koszty finansowe	**(3 370)**	**(3 994)**
Umorzenie kredytu bankowego (patrz str. 11)	19 450	-
Zysk na instrumentach pochodnych na stopę procentową	368	-
Pozostałe	77	111
Przychody finansowe – przychody odsetkowe	**19 895**	**111**
Przychody/(koszty) finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto	**16 525**	**(3 883)**
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	2 847	1 261
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	(1 840)	(3 857)
Zrealizowane dodatnie różnice kursowe	2 108	84
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	(76)	(471)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	**3 039**	**(2 983)**
Przychody/(koszty) finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	**19 564**	**(6 866)**

8. Obciążenie podatkowe

Działalność kontynuowana	**31 grudnia 2017 r. w tys. EUR**	**31 grudnia 2016 r. w tys. EUR**
Bieżący podatek od zysku za rok	(228)	(313)
Korekta dotycząca poprzednich okresów	-	-
Ogółem podatek bieżący	(228)	(313)
Odroczony podatek dochodowy	(72)	(522)
Obciążenie podatkowe za okres	**(300)**	**(835)**

Podatek od pozycji odniesionych na kapitał własny

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	**31 grudnia 2016 r. w tys. EUR**
Podatek odroczony z tytułu aktualizacji wyceny	(274)	(447)
Podatek odroczony od różnic kursowych rozliczonych z kapitałem rezerwowym	(400)	161
	(674)	**(286)**

Wysokość opodatkowania została obliczona przy zastosowaniu standardowych stawek podatku dochodowego od osób prawnych obowiązujących w danym kraju, w którym Spółka prowadzi działalność. Różnicę pomiędzy wykazaną powyżej kwotą podatku bieżącego ogółem a kwotą obliczoną przez zastosowanie standardowych stawek podatku dochodowego od osób prawnych do zysku przed opodatkowaniem przedstawiono w poniższej tabeli:

Zysk brutto	**31 grudnia 2017 r. w tys. EUR 11 887**	**31 grudnia 2016 r. w tys. EUR 3 131**
Podatek od zysku według średniej stawki dla krajów – 4,96% (2016: 10,28%)	**(590)**	**(322)**
Czynniki mające wpływ na obciążenie:		
Różnice trwałe	(560)	(592)
- Pozostałe różnice trwałe	*(560)*	*(592)*
Straty, w odniesieniu do których w roku bieżącym nie wykazano podatku odroczonego	(316)	(593)
Odwrócenie odpisu/(odpis) aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 166	672
Korzyść podatkowa za rok	**(300)**	**(835)**

Grupa posiada nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego brutto dotyczące strat w wysokości 5,5 mln EUR (w 2016 r.: 5,3 mln EUR). Terminy wygaśnięcia nierozpoznanych strat podatkowych (kwoty przedstawione z uwzględnieniem właściwych stawek podatkowych) przedstawiono w poniższej tabeli:

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	**31 grudnia 2016 r. w tys. EUR**
2017	-	207
2018	240	322
2019	672	620
2020	323	287
2021	449	501
2022	544	121
2023	2 692	2 689
2024	17	-
2025	556	517
	5 493	**5 264**

9. Dywidendy

W latach zakończonych 31 grudnia 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. nie została ogłoszona wypłata dywidendy, ani też dywidenda nie była wypłacana.

10. Zysk na akcję

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

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

Rok zakończony 31 grudnia 2017 r. **Działalność kontynuowana**	**Zysk** **w tys. EUR**	**Średnia ważona liczba akcji**	**Kwota na akcję** **W eurocentach**
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	11 587	46 852 014	24,7
Rozwodniony zysk na akcję Zysk skorygowany	**11 587**	**46 852 014**	**24,7**

Rok zakończony 31 grudnia 2016 r. **Działalność kontynuowana**	**Zysk** **w tys. EUR**	**Średnia ważona liczba akcji**	**Kwota na akcję** **W eurocentach**
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	2 296	46 852 014	4,9
Rozwodniony zysk na akcję Zysk skorygowany	**2 296**	**46 852 014**	**4,9**

11. Wartość firmy

	31 grudnia 2017 r. **w tys. EUR**	**31 grudnia 2016 r.** **w tys. EUR**
Koszt nabycia		
Na początek roku	1 550	1 550
Na koniec roku	**1 550**	**1 550**
Całkowita utrata wartości		
Na początek roku	(1 550)	(1 550)
Na koniec roku	**(1 550)**	**(1 550)**
Wartość bilansowa netto na koniec roku	**-**	**-**

12. Wspólne przedsięwzięcia

Jak wspomniano w nocie 32, Grupa posiada 50-procentowy udział w jednostce współzależnej (na podstawie udziału procentowego posiadanych akcji/ udziałów i wynikających z nich praw głosu), która jest wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności.

Podstawowe informacje finansowe dotyczące wspólnego przedsięwzięcia, w którym grupa posiada 50-procentowy udział zostały przedstawione poniżej:

	31 grudnia 2017 r.	31 grudnia 2016 r.
	w tys. EUR	w tys. EUR
Aktywa trwałe	889	1 035
Aktywa obrotowe	164	507
Zobowiązania krótkoterminowe	(871)	(1 012)
Zobowiązania długoterminowe	(29)	(52)
Aktywa netto	**153**	**478**
Powyższe kwoty obejmują:		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	223
Przychody	151	525
Koszty	(169)	(622)
Zysk/ (strata) po opodatkowaniu	**(18)**	**(97)**
Powyższe kwoty obejmują:		
Koszty odsetkowe	(15)	(22)
(Obciążenie podatkowe)/ korzyść podatkowa	(7)	(39)

13. Wartości niematerialne

	Oprogramowanie komputerowe w tys. EUR
Koszt nabycia	
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	825
Zwiększenia	3
Korekty kursowe	(29)
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	**799**
Zwiększenia	1
Zbycie	-
Korekty kursowe	46
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	**846**
Umorzenie	
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	(723)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(30)
Korekty kursowe	30
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	**(723)**
Odpisy amortyzacyjne za rok	(27)
Zbycie	-
Korekty kursowe	(42)
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	**(792)**
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2017 r.	**54**
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2016 r.	76

14. Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne

W wyniku połączenia przedsiębiorstw w 2006 r. Grupa wykazała rozliczenia międzyokresowe czynne z tytułu leasingu operacyjnego gruntów.

	Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego w tys. EUR
Koszt nabycia	
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	12 690
Zwiększenia	-
Korekty kursowe	(466)
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	**12 224**
Zwiększenia	-
Korekty kursowe	742
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	**12 966**
Umorzenie	
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	(1 541)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(133)
Korekty kursowe	58
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	**(1 616)**
Odpisy amortyzacyjne za rok	(136)
Korekty kursowe	(102)
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	**(1 854)**
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2017 r.	**11 112**
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2016 r.	10 608

15. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	76 198	11 825	63	88 086
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	58	164	-	222
Korekty kursowe	(2 961)	(414)	(2)	(3 377)
Zbycie	(302)	-	-	(302)
Aktualizacja wyceny	964	-	-	964
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	**73 957**	**11 575**	**61**	**85 593**
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	343	33	-	376
Korekty kursowe	4 630	662	2	5 294
Zbycie	(5)	-	-	(5)
Aktualizacja wyceny	-	-	-	-
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	**78 925**	**12 270**	**63**	**91 258**

Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	(5 831)	(6 799)	(59)	(12 689)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 664)	(709)	(1)	(2 374)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 664	-	-	1 664
Korekty kursowe	567	236	2	805
Zbycie	302	-	-	302
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	**(4 962)**	**(7 272)**	**(58)**	**(12 292)**
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 757)	(612)	(1)	(2 370)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 738	-	-	1738
Korekty kursowe	(934)	(410)	(2)	(1 346)
Zbycie	5	-	-	5
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	**(5 910)**	**(8 294)**	**(61)**	**(14 265)**
				-
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2017 r.	**73 015**	**3 976**	**2**	**76 993**
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2016 r.	68 995	4 303	3	73 301

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 31 grudnia 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. stanowiły Hotel Hilton w Warszawie oraz hotel Golden Tulip w Bukareszcie. Hotele zostały wycenione według stanu na 31 grudnia 2017 r. przez firmę 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 (str. 47);
- korekty z tytułu utraty wartości zostały odniesione na „Pozostałe koszty operacyjne"/ odwrócenie korekt z tytułu utraty wartości zostało odniesione na „Pozostałe przychody operacyjne" (nota 5).

Wartość godziwa hoteli została zaklasyfikowana do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej w ramach cyklicznej wyceny. Poniżej przedstawiono zestawienie salda otwarcia i salda zamknięcia wartości godziwej:

	31 grudnia 2017 r.	**31 grudnia 2016 r.**
	w tys. EUR	**w tys. EUR**
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	72 000	74 200
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	344	58
Zbycie	-	-
Zysk ujęty w innych całkowitych dochodach	1 442	2 353
Zysk ujęty w pozostałych przychodach operacyjnych	296	275
Odpisy amortyzacyjne za rok	(2 349)	(2 362)
Korekty kursowe	3 867	(2 524)
Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	**75 600**	**72 000**

W poniższej tabeli przedstawiono techniki wyceny oraz istotne nieobserwowalne dane wejściowe wykorzystywane do określenia wartości godziwej, jak również współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą:

Zastosowane techniki wyceny	**Istotne nieobserwowalne dane wejściowe**	**Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą**
Metoda dochodowa Do wyceny zastosowano metodologię DCF.	Końcowa stopa kapitalizacji (6.75% - 8,5%) Stopa dyskonta (9,65%- 11,7%)	Wartość godziwa maleje wraz ze wzrostem stopy kapitalizacji końcowej i stopy dyskonta.

Wyceny wartości godziwej opierają się na największym i najlepszym wykorzystaniu aktywów, które nie różni od ich faktycznego wykorzystania.

Na rzeczowych aktywach trwałych Grupy o wartości 75,6 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 72,0 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia pewnych kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 50,0 mln EUR (31 grudnia 2016 r.: 49,5 mln EUR) (nota 23).

Gdyby wartość budynków ustalono metodą kosztu historycznego, kwoty przedstawiałyby się następująco:

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Koszt nabycia	80 899	75 629
Umorzenie	(19 134)	(16 443)
Na dzień 31 grudnia	**61 765**	**59 186**

16. Nieruchomości inwestycyjne

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Na początek roku	91 918	94 121
Zbycie jednostki zależnej (nota 32)	-	(3 582)
Zbycie nieruchomości	-	(612)
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	856	1 224
Różnice kursowe	4 163	(2 547)
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego	(2)	(3)
(Zmniejszenie)/zwiększenie wartości godziwej	(4 748)	3 317
Na koniec roku	**92 187**	**91 918**

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy na dzień 31 grudnia 2017 r. została określona na podstawie wyceny przeprowadzonej na ten dzień:
- 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.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została zaklasyfikowana do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej w ramach cyklicznej wyceny. Poniżej przedstawiono zestawienie salda otwarcia i salda zamknięcia wartości godziwej:

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	91 918	94 121
Nabycie	856	1 224
Zbycie – pozostałe	(2)	(4 197)
Niezrealizowana zmiana wartości godziwej	(4 748)	3 317
Niezrealizowane różnice kursowe	4 163	(2 547)
Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	**92 187**	**91 918**

Wartość początkowa nieruchomości inwestycyjnych w Rumunii została wyznaczona przy użyciu metody porównawczej (rynkowej), przez odniesienie do cen sprzedaży notowanych na rynku i zrealizowanych w ostatnim czasie transakcji na warunkach rynkowych. Wartości początkowe nieruchomości zostały skorygowane poprzez zmianę przyjętego okresu realizacji transakcji na zwykłych warunkach pomiędzy zainteresowanymi stronami, w celu ustalenia wartości godziwej odpowiadającej obecnym warunkom rynkowym, co skutkowało obniżeniem wyceny o 60% (w 2016 r.: o 60−80%).
Wycena ustalana jest na podstawie zakładanych okresów realizacji transakcji na zwykłych warunkach trwających 6 miesięcy, tak jak w roku poprzednim, nie zaś 18 miesięcy, tak jak w przypadku dotychczasowych wycen, i uwzględnia czynniki opisane poniżej:

- ograniczony dostęp do finansowania inwestycji deweloperskich w Rumunii,
- niewielka liczba inwestorów zainteresowanych lokowaniem środków w aktywa w Rumunii,
- ograniczanie przez spółki deweloperskie działające na rynku rumuńskim liczby planowanych projektów i ich większe zainteresowanie już zaplanowanymi inwestycjami niż nabywaniem nowych aktywów,
- realizacja przez aktywnych inwestorów strategii oportunistycznych − inwestowanie w nieruchomości sprzedawane przez właścicieli w sytuacji przymusu.

Istnieje ryzyko, że rzeczywista cena sprzedaży tych nieruchomości może się istotnie różnić od wartości zaprezentowanych w sprawozdaniach finansowych.

W poniższej tabeli przedstawiono techniki wyceny oraz istotne nieobserwowalne dane wejściowe wykorzystywane do określenia wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych, jak również współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą:

Zastosowane techniki wyceny	**Istotne nieobserwowalne dane wejściowe**	**Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą**
Metoda dochodowa (Całkowita wartość nieruchomości na dzień 31 grudnia 2017 r.: 72,2 mln EUR) Wartość godziwą określa się z zastosowaniem metody dochodowej w oparciu o szacunkową wartość czynszów dla danej nieruchomości.	Stopa dyskonta (7,75% - 9,75%) Końcowa stopa zwrotu (7,25% - 9.5%) Okresy niewykorzystania powierzchni pod wynajem (9 - 12 miesięcy) Czynsz – szacowany indywidualnie dla każdej nieruchomości/każdego typu lokalu (11 EUR/m^2 - 35 EUR/m^2)	Wartość godziwa maleje wraz ze wzrostem końcowej stopy zwrotu i stopy dyskonta. Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem czynszu za najem powierzchni biurowej.
Metoda porównawcza (Całkowita wartość nieruchomości na dzień 31 grudnia 2017 r.: 17,9 mln EUR) Technika wyceny na podstawie cen i innych istotnych informacji z transakcji rynkowych dotyczących porównywalnych (np. podobnych) aktywów, skorygowanych o kilka współczynników w celu zapewnienia porównywalności transakcji.	Zastosowano następujące współczynniki korygujące: ✓ Powierzchnia (10% - 20%) ✓ Stan zabudowy (10%) ✓ Rabat negocjacyjny (10%)	Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Wyceny wartości godziwej opierają się na największym i najlepszym wykorzystaniu powyższych składników aktywów, które nie różni zasadniczo od ich faktycznego wykorzystania.

Na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy o wartości 81,3 mln EUR (w 2016 r.: 82,0 mln EUR) ustanowiono zastawy tytułem zabezpieczenia pewnych kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.
Przychody Grupy z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (wszystkie te nieruchomości wynajmowane są na zasadzie leasingu operacyjnego) wyniosły 10,3 mln EUR (w 2016 r.: 10,6 mln EUR). Bezpośrednie koszty operacyjne, w tym koszty napraw i utrzymania, związane z nieruchomościami inwestycyjnymi, które generowały przychody z najmu, wyniosły 4,5 mln EUR (w 2016 r.: 5,5 mln EUR).

17. Należności z tytułu umów leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

Grupa prowadzi wynajem nieruchomości inwestycyjnych na podstawie niepodlegających rozwiązaniu umów leasingu operacyjnego. Te umowy leasingowe przewidują różne okresy obowiązywania, różne klauzule rewaloryzacyjne i różne prawa w zakresie możliwości przedłużenia umowy.

Przyszłe łączne minimalne wpływy z tytułu płatności leasingowych w ramach niepodlegających rozwiązaniu umów leasingu operacyjnego przedstawiają się następująco:

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Do 1 roku	7 651	7 795
Od 1 roku do 5 lat	19 086	15 863
Powyżej 5 lat	3 991	6 190
Ogółem	**30 728**	**29 848**

18. Zapasy

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Grunty pod inwestycje	5 285	11 019
Nakłady budowlane	352	5 177
Zakończone inwestycje	12 803	2 125
Zapasy − hotele	1 185	1 172
Na dzień 31 grudnia	**19 625**	**19 493**

W trakcie roku na koszty operacyjne w rachunku zysków i strat odniesiono zapasy w wysokości 6,4 mln EUR (w 2016 r.: 1,9 mln EUR). W 2017 r. w rachunku zysków i strat tytułem odwrócenia odpisu aktualizującego wartość zapasów rozpoznano 1,0 mln EUR (w 2016 r.: 0,3 mln EUR), natomiast tytułem odpisów aktualizujących wartość zapasów rozpoznano 0 mln EUR (w 2016 r.: 0,1 mln EUR). Na dzień 31 grudnia 2017 r. wartość zapasów ujmowanych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży wyniosła 0,5 mln EUR (w 2016 r.: 4,6 mln EUR).

Zapasy służą jako zabezpieczenie kredytów bankowych na kwotę 0 mln EUR (w 2016 r.: 7,4 mln EUR) (nota 23).

Za rok zakończony 31 grudnia 2017 r., koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 65 tys. EUR (31 grudnia 2016 r.: 26 tys. EUR), bezpośrednio związane z budową dostosowywanych aktywów, aktywowano jako koszty zapasów do czasu, gdy aktywa te staną się zasadniczo gotowe do użytku lub sprzedaży.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Termin wymagalności do 1 roku:		
Należności z tytułu dostaw i usług	2 625	3 085
Pomniejszenie o odpisy z tytułu utraty wartości należności	(1 307)	(1 307)
Należności z tytułu dostaw i usług – netto	**1 318**	**1 778**
Pozostałe należności	1 658	1 437
Rozliczenia międzyokresowe czynne	392	692
Na dzień 31 grudnia	**3 368**	**3 907**

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

Uznaje się, że wartości bilansowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności zbliżone są do ich wartości godziwej.
Na dzień 31 grudnia 2017 r. rozpoznano utratę wartości krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług w wysokości 1,3 mln EUR (w 2016 r.: 1,3 mln EUR). Na dzień 31 grudnia 2017 r. dokonano odpisu nieściągalnych należności w kwocie 0,3 mln EUR (w 2016 r.: 0,3 mln EUR). Poniżej przedstawiono strukturę wiekową należności z rozpoznaną utratą wartości:

	31 grudnia 2017 r. **w tys. EUR**	**31 grudnia 2016 r.** **w tys. EUR**
Od 0 do 3 miesięcy	-	-
Od 3 do 6 miesięcy	-	-
Ponad 6 miesięcy	(1 307)	(1 307)
Na dzień 31 grudnia	**(1 307)**	**(1 307)**

Na dzień 31 grudnia 2017 r. wartość przeterminowanych krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług, dla których nie rozpoznano utraty wartości, wynosiła 0,6 mln EUR (w 2016 r.: 0,7 mln EUR). Są to należności od szeregu niezależnych klientów, wobec których w ostatnim okresie nie stwierdzono przypadków niespłacania zobowiązań finansowych.

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

	31 grudnia 2017 r. **w tys. EUR**	**31 grudnia 2016 r.** **w tys. EUR**
Euro	113	121
Polski złoty	2 870	2 974
Węgierski forint	206	550
Rumuński lej	163	210
Pozostałe waluty	16	52
Na dzień 31 grudnia	**3 368**	**3 907**

Zmiany w zakresie odpisów z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług przedstawiono w poniższej tabeli:

	31 grudnia 2017 r. **w tys. EUR**	**31 grudnia 2016 r.** **w tys. EUR**
Na początek roku	(1 307)	(1 502)
Odpis z tytułu utraty wartości należności z tytułu dostaw i usług	(39)	-
Należności z tytułu dostaw i usług spisane w ciągu roku jako nieściągalne	-	292
Odwrócenie niewykorzystanego odpisu	-	-
Korekty kursowe	39	(97)
Na koniec roku	**(1 307)**	**(1 307)**

Pozostałe kategorie należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności nie zawierają żadnych aktywów z rozpoznaną utratą wartości.

Maksymalna kwota ekspozycji Grupy na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy jest w przybliżeniu równa łącznej wartości należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych należności netto.

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Aktywa:		
Nieruchomości inwestycyjne	-	-
Aktywa w grupach do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	**-**	**-**

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Na początek roku	-	4 168
Zwiększenia	-	-
Zbycie	-	(4 194)
Różnice kursowe	-	26
Zwiększenie/(zmniejszenie) wartości godziwej	-	-
Na koniec roku	**-**	**-**

W styczniu 2016 r. Grupa sfinalizowała sprzedaż węgierskiej jednostki zależnej - Cap East Kft., ujmowanej uprzednio jako aktywo generujące dochód.

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	14 164	6 345
Lokaty bankowe krótkoterminowe	842	1 755
Na dzień 31 grudnia	**15 006**	**8 100**

Środki pieniężne na rachunkach bankowych są oprocentowane według stopy zmiennej ustalanej na podstawie oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe zakładane są na różne okresy, począwszy od jednego dnia do jednego miesiąca, w zależności od zapotrzebowania Grupy na gotówkę w danym czasie, i generują odsetki naliczane według oprocentowania właściwego dla danej lokaty krótkoterminowej.

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty" ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 7,1 mln EUR (w 2016 r.: 4,4 mln EUR), dotyczące wpływów o ograniczonej możliwości dysponowania, kaucji zabezpieczających, depozytów klientów i kredytów.

22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(992)	(2 057)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(5 148)	(4 092)
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki (nota 28a)	(9 338)	(515)
Pozostałe zobowiązania	(80)	(50)
Zobowiązania wobec akcjonariusza większościowego (nota 28e)	(1 950)	(3 500)
Zobowiązania wobec podmiotu powiązanego (nota 28b)	(240)	(150)
Rozliczenia międzyokresowe bierne	(17 210)	(5 146)
Na dzień 31 grudnia	**(34 958)**	**(15 510)**

Długoterminowe – pozostałe zobowiązania		
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wymagalne w terminie 1−2 lat)	(385)	(352)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wymagalne w terminie 3−5 lat)	(760)	(367)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (wymagalne po upływie 5 lat)	(2 094)	(2 000)
Na dzień 31 grudnia	**(3 239)**	**(2 719)**
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	**(38 197)**	**(18 229)**

W pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ujęte zostały przychody przyszłych okresów związane z przedsprzedażą apartamentów. Z uwagi na zakończenie budowy, środki pieniężne wpłacone na rachunki zastrzeżone zostały przekazane podmiotowi zależnemu. Na dzień 31 grudnia 2017 r. wartość przychodów przyszłych okresów wyniosła 13,3 mln EUR (2016 r.: 1,4 mln EUR) i zostanie ujęta w rachunku zysków i strat po podpisaniu aktów notarialnych.

23. Kredyty bankowe

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Krótkoterminowe		
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie		
Zabezpieczone	**(19 321)**	**(62 517)**
Długoterminowe		
O terminie spłaty do 2 lat		
Zabezpieczone	(2 764)	(5 310)
O terminie spłaty od 3 do 5 lat		
Zabezpieczone	(30 031)	(11 512)
O terminie spłaty powyżej 5 lat		
Zabezpieczone	(41 386)	(40 982)
	(74 181)	**(57 804)**
Ogółem	**(93 502)**	**(120 321)**

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

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

Na dzień bilansowy efektywne stopy procentowe kształtowały się następująco:

		Euro	Złoty
Kredyty bankowe	**2017**	**1,07%-5%**	**3,63%**
Kredyty bankowe	2016	1%-4,75%	3,61%-4,66%

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

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2017 r.	**61 000**	**32 502**	**93 502**
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2016 r.	86 733	33 588	120 321

Grupa posiada następujące niewykorzystane środki z tytułu kredytów:

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Dostępne przez okres dłuższy niż 1 rok	-	7 445

Waluta kredytu	Podstawa naliczania odsetek	W walucie kredytu w tys.	W EUR w tys.	Termin spłaty	Zabezpieczenie
Euro	3M EURIBOR	15 114	15 114	czerwiec 2025	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
PLN	3M WIBOR	135 561	32 502	czerwiec 2025	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Euro	3M EURIBOR	22 977	22 977	Wrzesień 2022	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach oraz przelew na zabezpieczenie wierzytelności
Euro	1M EURIBOR	3 938	3 938	maj 2021	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Euro	3M EURIBOR	3 670	3 670	czerwiec 2018 (Termin spłaty został przedłużony do czerwca 2021 r., o czym mowa poniżej w części „Zdarzenia po dniu bilansowym - przedłużenie kredytu bankowego")	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Euro	3mth EUR	12 905	12 905	marzec 2017	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych i udziałach
Euro	LIBOR 3M	2 395	2 395	sierpień 2020	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych saldach na rachunkach bankowych i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Ogółem			**93 502**		

Na dzień bilansowy Spółka ustanowiła zabezpieczenia na następujących aktywach finansowych w celu zagwarantowania spłaty zobowiązań na rzecz banków:

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług	1 204	1 615
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 282	767
Łączna wartość bilansowa aktywów finansowych, na których ustanowiono zabezpieczenie w celu zagwarantowania spłaty zobowiązań na rzecz banków	**4 486**	**2 382**

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") została ustalona w następujący sposób:

1. nadwyżka wpływów netto ze zbycia Millennium Plaza nad kwotą kredytu pozostającego do spłaty na dzień zbycia stanowi „Nadwyżkę Wpływów ze Zbycia";
2. Dodatkową kwotę stanowi:

- 100% Nadwyżki Wpływów ze Zbycia − w wypadku gdy Nadwyżka Wpływów ze Zbycia będzie niższa lub równa 10,0 mln EUR,
- 50% Nadwyżki Wpływów ze Zbycia − w wypadku gdy Nadwyżka Wpływów ze Zbycia będzie wyższa niż 10,0 mln EUR.

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

Po dokonaniu spłat dwóch kredytów zaciągniętych w Rumunii i jednego na Węgrzech, o których mowa powyżej, Grupa posiadała jeden kredyt udzielony przez Erste Group Bank AG na rzecz Atlas Estates Millenium Sp. z o.o. („Millenium"), objęty umową o wspólnym zabezpieczeniu. W dniu 14 września 2016 r. (na ten dzień wartość zadłużenia wynosiła 58,9 mln EUR) Grupa podpisała z bankiem umowę, na mocy której do 29 września 2017 r. bank był zobowiązany do dokonania sprzedaży/przeniesienia na rzecz Atlas Projects B.V. (podmiotu zależnego Atlas Estates Limited) niespłaconej kwoty kredytu udzielonego na rzecz 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 000EUR wraz z odsetkami ustalonymi zgodnie z umową w następujących czterech ratach:

a) 8 075 000 EUR − najpóźniej w 10. dniu roboczym od daty podpisania umowy; kwota ta została spłacona przez Millennium we wrześniu 2016 r.;

b) 3 950 000 EUR − do 30 listopada 2016 r.; kwota ta została spłacona przez Millennium w listopadzie 2016 r.;

c) 3 950 000 EUR − do 31 marca 2017 r.; kwota ta została spłacona przez Millennium w marcu 2017 r.;

d) 23 525 000 EUR − do 29 września 2017 r.; kwota ta została zapłacona przez Millennium we wrześniu 2017 r.;

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

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

- Erste Bank dokonał zwolnienia wszystkich hipotek, obciążeń, zastawów, weksli, deklaracji wsparcia oraz innych zabezpieczeń i wszelkiego innego rodzaju gwarancji ustanowionych lub udzielonych przez Millennium i/lub osoby trzecie na rzecz Erste Bank w celu zabezpieczenia roszczeń banku wobec Millennium. Ponadto z chwilą dokonania przeniesienia Erste Bank utracił prawo do Korekty Ceny (zdefiniowanej powyżej).
- Atlas Estates Limited wykazała w swoim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przychody finansowe w kwocie 19,5 mln EUR z tytułu umorzenia kredytu bankowego w wyniku omawianej transakcji (patrz nota 7).

Nowy kredyt – Millennium Plaza

W dniu 13 września 2017 r. Millennium zawarła nową umowę kredytową z Bankiem Zachodnim WBK S.A., na mocy której spółce zostało udzielone finansowanie w wysokości 23,5 mln EUR na spłatę ostatniej raty na rzecz Erste Bank AG (więcej informacji na ten temat znajduje się powyżej). Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. kwota kredytu wynosi 23,0 mln EUR (po odliczeniu niepodlegającej amortyzacji części zapłaconej prowizji przygotowawczej). Termin ostatecznej spłaty kredytu przypada we wrześniu 2022 r. W 2017 r. dokonano spłaty kwoty 0,3 mln EUR z tytułu powyższego kredytu.

Spłata kredytu - Apartamenty przy Krasińskiego II

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

Kredyt węgierski

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 r., Rada Dyrektorów wykazała kredyt udzielony węgierskiemu podmiotowi zależnemu w łącznej kwocie 12,9 mln EUR w pozycji zobowiązań krótkoterminowych, ponieważ wystąpiły zaległości w jego spłacie. W 2017 r. dokonano spłaty kwoty 0,7 mln EUR z tytułu powyższego kredytu. Grupa prowadzi rozmowy z bankiem dotyczące jego restrukturyzacji.

Pozostałe kredyty - częściowe spłaty

W 2017 r. Grupa dokonała spłat w wysokości 2,1 mln EUR w związku z przewidzianą w harmonogramie częściową spłatą pozostałych kredytów udzielonych na finansowanie projektów Grupy (hotele *Hilton* i *Golden Tulip*, budynki biurowe *Sadowa* i *Properpol*).

Zdarzenia po dniu bilansowym - przedłużenie kredytu bankowego

W dniu 25 stycznia 2018 r. Properpol Sp. z o.o., podmiot zależny Spółki, zawarł z mBank S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 2 września 2013 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został przesunięty z 30 czerwca 2018 r. do 30 czerwca 2021 r. Na dzień 31 grudnia 2017 r. kwota kredytu wyniosła 3,7 mln EUR. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie projektu *Galeria Platinum Towers*.

Zdarzenia po dniu bilansowym - podwyższenie kwoty istniejącego kredytu

W dniu 7 lutego 2018 r. podmioty zależne Spółki: Mantezja 3 Sp. z o.o. i HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j., zarządzające hotelem *Hilton* w Warszawie zawarły z Bankiem Pekao S.A. i PEKAO Bankiem Hipotecznym S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 29 czerwca 2015 r., na podstawie którego dokonano podwyższenia łącznej kwoty pozostającego do spłaty kredytu. Podmioty zależne mogą korzystać z dodatkowych środków do kwoty 3,5 mln EUR z przeznaczeniem na finansowanie wydatków hotelu *Hilton* lub innych projektów Atlas. Na dzień 31 grudnia 2017 r. kwota przedmiotowego kredytu wyniosła 47,6 mln EUR. Istniejące zabezpieczenia zostały odpowiednio zwiększone.

24. Pochodne instrumenty finansowe

Aktywa finansowe z tytułu instrumentów pochodnych

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Kontrakt terminowy	-	-

Na dzień 31 grudnia 2016 r. w związku z opisaną powyżej umową (nota 23) zawartą pomiędzy Grupą a Erste Bank w dniu 14 września 2016 r. Spółka wyodrębniła wbudowany instrument finansowy (kontrakt terminowy), wynikający z zobowiązania spółki Atlas Project BV do nabycia instrumentu finansowego (kredytu bankowego o wartości nominalnej 19,4 mln EUR) za ustaloną cenę 1 EUR. Według szacunków Spółki wartość godziwa tego instrumentu w momencie początkowego ujęcia oraz na dzień 31 grudnia 2016 r. wynosiła 0 EUR (poziom 3 hierarchii wartości godziwej). Na dzień 31 grudnia 2017 r. nie zidentyfikowano żadnych aktywów finansowych z tytułu instrumentów pochodnych.

Zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Instrumenty pochodne niewyznaczone jako instrumenty zabezpieczające:		
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	(625)	(690)
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(625)	(690)
Minus część długoterminowa:		
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	-	-
Część bieżąca	**(625)**	**(690)**

Wartość godziwa instrumentów pochodnych Grupy powiązanych ze stopami procentowymi jest obliczana na podstawie cen publikowanych przez maklerów (poziom 2 hierarchii wartości godziwej).

25. Odroczony podatek dochodowy

Odroczony podatek dochodowy jest obliczany od całości różnic przejściowych z zastosowaniem metody zobowiązań oraz stawek podatku obowiązujących w poszczególnych krajach.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie zmian w odroczonym podatku dochodowym:

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Na początek roku	(402)	299
Zbycie	-	145
Odniesione na rachunek zysków i strat	(72)	(522)
Odniesione na inne całkowite dochody	(674)	(286)
Różnice kursowe	38	(38)
Na dzień 31 grudnia	**(1 110)**	**(402)**

W poniższej tabeli znajduje się zestawienie zmian wartości aktywów i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w ciągu roku.

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – część długoterminowa	**Przyspieszona amortyzacja podatkowa i inne pozycje**	**Aktualizacja wyceny i korekta wartości godziwej**	**Ogółem**
	w tys. EUR	**w tys. EUR**	**w tys. EUR**
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	(5 863)	(1 396)	(7 259)
Odniesione na rachunek zysków i strat	(1 861)	(465)	(2 326)
Odniesione na inne całkowite dochody	-	(2)	(2)
Zbycie	292	5	297
Różnice kursowe	200	49	249
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	**(7 232)**	**(1 809)**	**(9 041)**
Odniesione na rachunek zysków i strat	(502)	(1 044)	(1 546)
Odniesione na inne całkowite dochody	-	(411)	(411)
Zbycie	-	-	-
Różnice kursowe	(434)	(73)	(507)
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	**(8 168)**	**(3 337)**	**(11 505)**

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – część długoterminowa	Straty podatkowe	Aktualizacja wyceny i korekta wartości godziwej	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	811	5 719	1 028	7 558
Odniesione na rachunek zysków i strat	(193)	982	1 015	1 804
Odniesione na inne całkowite dochody	-	(284)	-	(284)
Zbycie	(48)	(104)	-	(152)
Różnice kursowe	(15)	(215)	(57)	(287)
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	**555**	**6 098**	**1 986**	**8 639**
Odniesione na rachunek zysków i strat	(95)	1 290	279	1 474
Odniesione na inne całkowite dochody	-	(263)	-	(263)
Zbycie	-	-	-	-
Różnice kursowe	26	392	127	545
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	**486**	**7 517**	**2 392**	**10 395**

Odroczony podatek dochodowy odniesiony w ciągu roku na inne całkowite dochody:

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Kapitał z aktualizacji wyceny do wartości godziwej wykazany w kapitale własnym		
Aktualizacja wyceny rzeczowych aktywów trwałych	(274)	(447)
Różnice kursowe rozliczone z kapitałem rezerwowym	(400)	161
	(674)	**(286)**

Ze względu na status podatkowy Jednostki Dominującej, nie rozpoznaje się odroczonego podatku dochodowego od nieprzekazanych zysków zagranicznych jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć.

Aktywa i rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego podatku dochodowego podlegają kompensacie, jeżeli Grupa posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzania kompensat aktywów i zobowiązań z tytułu podatku odroczonego, a aktywa i rezerwa z tytułu podatku odroczonego dotyczą podatków nałożonych przez te same władze podatkowe na tę samą podlegającą opodatkowaniu spółkę Grupy lub na różne spółki Grupy, które zamierzają rozliczyć aktywa i zobowiązania z tytułu podatku bieżącego w kwocie netto lub jednocześnie zrealizować aktywa i rozliczyć rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w każdym przyszłym okresie, w którym przewiduje się zrealizowanie znaczącej kwoty aktywów lub rozliczenie znaczącej kwoty rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

26. Kapitał zakładowy

	Liczba akcji	Akcje zwykłe – kapitał zakładowy w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kapitał statutowy			
Akcje zwykłe o wartości 0,01 EUR na akcję	100 000 000	1 000	1 000
Wyemitowane i w pełni opłacone według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. i 2017 r.	**46 852 014**	**6 268**	**6 268**

W trakcie 2007 r. Spółka wykupiła 3 470 000 akcji zwykłych o wartości 0,01 EUR na akcję i łącznej wartości nominalnej 34 700 EUR. Akcje te były utrzymywane przez Spółkę jako akcje własne.

27. Nabycie i zbycie udziałów w jednostkach zależnych oraz inwestycje we wspólnych przedsięwzięciach

27.1 Nabycie udziałów niekontrolujących w roku zakończonym 31 grudnia 2017 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2017 r. nie dokonano żadnych transakcji nabycia udziałów niekontrolujących.

27.2 Transakcje zbycia jednostek zależnych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach w roku zakończonym 31 grudnia 2017 r.

W 2017 r. nie miały miejsca transakcje zbycia jednostek zależnych ani udziałów we wspólnych przedsięwzięciach.

27.3 Nabycie udziałów niekontrolujących w roku zakończonym 31 grudnia 2016 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2016 r. nie dokonano żadnych transakcji nabycia udziałów niekontrolujących.

27.4 Transakcje zbycia jednostek zależnych oraz udziałów we wspólnych przedsięwzięciach w roku zakończonym 31 grudnia 2016 r.

W 2016 r. nie miały miejsca transakcje zbycia jednostek zależnych ani udziałów we wspólnych przedsięwzięciach poza sprzedażą jednej węgierskiej jednostki zależnej zgodnie z informacjami przedstawionymi w nocie 32.

28. Transakcje z podmiotami powiązanymi

(a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	62	66

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała firmę AMC, spółkę znajdującą się pod wspólną kontrolą. Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. AMC naliczyła wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 1,6 mln EUR (w 2016 r.: 1,6 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje również wynagrodzenie za wyniki ustalane stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w ciągu roku. Za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. Spółka naliczyła wynagrodzenie za wyniki w wysokości 8,6 mln EUR. Za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. wynagrodzenie za wyniki wyniosło 0 mln EUR.

W dniu 15 lipca 2013 r. AMC Poland podpisała umowę z Capital Art Apartments Sp. z o.o. SKA, jednostką zależną Spółki. Zgodnie z warunkami umowy AMC Poland zarządza procesem sprzedaży w ramach etapu III inwestycji Capital Art Apartments. Z tytułu tej umowy w 2017 r. AMC Poland otrzymała wynagrodzenie w wysokości 0 tys. EUR (w 2016 r.: 19,7 tys. EUR).

Na dzień 31 grudnia 2017 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 9,3 mln EUR (w 2016 r.: 0,5 mln EUR). W 2017 r. AMC tytułem wynagrodzenia otrzymała kwotę 1,4 mln EUR (w 2016 r.: 5,6 mln EUR).

(b) W dniu 22 listopada 2012 r. Grupa nabyła 24% udziałów z prawem głosu w Zielono Sp. z o.o., zwiększając swoje zaangażowanie w spółce do 100%. Na dzień 31 grudnia 2017 r. należności na rzecz byłego wspólnika mniejszościowego spółki Zielono Sp. z o.o. (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 240 tys. EUR (31 grudnia 2016 r.: 150 tys. EUR). W 2017 r. nie wypłacono żadnych kwot (w 2016 r.: 0 tys. EUR).

(c) W 2017 r. Reuven Havar, były Dyrektor Generalny AMC oraz członkowie jego rodziny zawarli przedwstępne umowy nabycia 3 apartamentów w inwestycji Apartamenty przy Krasińskiego, etap II za łączną cenę 320 tys. EUR. Na dzień 31 grudnia 2017 r. kwota ta została w pełni uregulowana. W 2016 r. 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 grudnia 2017 r. kwoty te zostały w całości uregulowane.

(d) W 2017 r. Dyrektor Finansowy i Operacyjny AMC Ziv Zviel zawarł przedwstępną umowę nabycia jedenego apartamentu w inwestycji Apartamenty przy Krasińskiego, etap II za cenę 44 tys. EUR. Na dzień 31 grudnia 2017 r. kwota pozostająca do zapłaty wynosi 32 tys. EUR.

W 2016 r. 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 grudnia 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. Ostateczny termin spłaty pożyczki, ustalony początkowo na 30 stycznia 2017 r., został wydłużony do 30 maja 2018 r. W marcu 2017 r. AEL uzyskała dodatkową kwotę 3,75 mln EUR, w związku z czym kwota pożyczki została zwiększona do 7,25 mln EUR. We wrześniu i listopadzie 2017 r. AEL dokonała kilku spłat na łączną

kwotę 5,3 mln EUR, w związku z czym na dzień 31 grudnia 2017 r. saldo pożyczki wyniosło 1,95 mln EUR. Do daty spłaty pożyczka jest nieoprocentowana.

Ponadto 31 stycznia 2017 r. AEL zawarła z Fragiolig umowę opcji, na podstawie której AEL udzieliła Fragiolig opcji nabycia (za pośrednictwem spółek zależnych AEL) całości lub części udziału w spółce zależnej pośrednio HPO AEP Sp. z o.o. Sp. j. z siedzibą w Warszawie („HPO"). Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. termin wygaśnięcia opcji upływał 28 lutego 2018 r. Aneksem z dnia 28 lutego 2018 ten termin został wydłużony do 30 maja 2018 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.

29. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

Z wyjątkiem zdarzeń opisanych w nocie 23 i 28e, po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia wymagające ujawnienia.

30. Znaczące umowy

Znaczące umowy dotyczące finansowania opisano w nocie 23 oraz na stronach 10 i 11.

31. Pozostałe informacje

31.1 Informacja o postępowaniach sądowych

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

Atlas Estates Limited i Atlas Estates Investment B.V.

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

W dniu 18 lutego 2016 r. AEL i AEI B.V. zawarły ugodę ze Stronginfo Consultants Ltd i Columbia Enterprises Ltd („Ugoda"). Celem Ugody było ustalenie dokładnej kwoty płatności, która miała zostać dokonana przez AEL i AEI B.V. na rzecz Stronginfo Consultants Ltd i Columbia Enterprises Ltd. Postanowienia Ugody zastąpiły postanowienia wyroku sądu arbitrażowego w Izraelu z 10 grudnia 2015 r. (opisane w poprzednim sprawozdaniu finansowym). Zgodnie z postanowieniami Ugody AEL i AEI B.V. zobowiązały się do zapłaty na rzecz Powodów łącznej kwoty w wysokości 10 437 475 szekli izraelskich (równowartość około 2,5 mln EUR). Zapłata powyższej kwoty wyczerpuje wyżej opisane roszczenia Stronginfo Consultants Ltd i Columbia Enterprises Ltd.

Według stanu na 31 grudnia 2016 r. całość należnej kwoty została zapłacona zgodnie z ustaleniami Ugody.

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

31.2 Prognozy finansowe

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

31.3 Gwarancje i poręczenia

Informacje o gwarancjach i poręczeniach przedstawiono w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów" na str. 25−26.

31.4 Zobowiązania kapitałowe

Informacje o zobowiązaniach kapitałowych przedstawiono w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów" na str. 24.

32. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

W 2016 r. Atlas sprzedała węgierską jednostkę zależną Cap East Kft. (właściciela projektu Metropol). Z tytułu transakcji Grupa uzyskała wpływy netto w wysokości 1,8 mln EUR.

W kwietniu 2016 r. Atlas była zobowiązana do zwrotu części otrzymanej ceny w kwocie 0,1 mln EUR w związku ze sprzedażą Ligetvaros and Varosliget zrealizowaną w 2015 r.

Wynik z transakcji ustalono w następujący sposób:

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

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

W okresach zakończonych 31 grudnia 2017 r. i 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	Status	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Holandia	Atlas Estates Cooperatief U.A.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Estates Investment B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Projects B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Residential BV	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas HPO BV	Spółka holdingowa	100%
Guernsey	Atlas Finance (Guernsey) Limited	Spółka holdingowa	100%
Curacao	Atlas Estates Antilles B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Fernwood Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	AEP Sp. z o.o. 2 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o. 3 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	Platinum Towers AEP Sp. z o.o. SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Zielono AEP Sp. z o.o. SKA	Spółka deweloperska	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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