

ATLAS ESTATES LIMITED
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
9	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
19	Opis portfela nieruchomości
21	Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited
22	Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla spółki Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)
23	Sprawozdanie Rady Dyrektorów
36	Raport w sprawie wynagrodzeń
38	Oświadczenia Rady Dyrektorów
39	Raport niezależnego biegłego rewidenta
42	Sprawozdanie finansowe
46	Stosowane zasady rachunkowości
51	Noty do sprawozdania finansowego
59	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.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje sprawozdania finansowego	Rok zakończony 31 grudnia 2017 r. w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2016 r. w tys. EUR
Koszty administracyjne	(10 102)	(1 371)
Pozostałe przychody operacyjne	31 837	-
Pozostałe koszty operacyjne	-	(1 074)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	21 735	(2 445)
Przychody finansowe	6 171	1 408
Zysk/(strata) brutto	27 850	(1 102)
Zysk/(strata) za okres	27 850	(1 102)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 228)	(5 347)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 543	842
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 150)	3 500
Zwiększenie /(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku	165	(1 005)
Aktywa trwałe	125 491	90 110
Aktywa obrotowe	360	120
Aktywa ogółem	125 851	90 230
Zobowiązania długoterminowe	(4 162)	(3 709)
Zobowiązania krótkoterminowe	(11 281)	(3 963)
Zobowiązania ogółem	(15 443)	(7 672)
Aktywa netto	110 408	82 558
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014
Podstawowy zysk/(strata) na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach)	59,4	(2,4)

ATLAS ESTATES LIMITED

List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze!

Z przyjemnością przekazuję Państwu skonsolidowane wyniki finansowe Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za rok zakończony 31 grudnia 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. 12);
- 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. 12 - 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

Wyniki Grupy

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 skonsolidowane 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. 36);
- 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*.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wyniki Spółki

Spółka wykazała zysk w wysokości 27,8 mln EUR (wobec straty na poziomie 1,1 mln EUR odnotowanej w poprzednim roku). Do tak istotnego wzrostu o 28,9 mln EUR przyczyniły się głównie:

- odwrócenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w kwocie 31,7 mln EUR wykazane w 2017 r. (w 2016 r.: utrata wartości inwestycji w kwocie 1,1 mln EUR);
- wyższa o 4,8 mln EUR kwota dywidendy otrzymanej od podmiotu zależnego Spółki zniwelowana przez:
- wynagrodzenie za wyniki w kwocie 8,6 mln EUR pobrane przez Zarządzającego Nieruchomościami w związku z poprawą wyników Grupy.

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

Finansowanie, płynność i prognozy

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

Prognozy i przewidywania Grupy są przygotowywane z uwzględnieniem panującej sytuacji gospodarczej oraz związanych z nią wyzwań i czynników 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 Grupy

Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. wartość aktywów netto na akcję wykazana przez Grupę 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 odroczone) z tytułu wyceny nieruchomości deweloperskich stanowiących zapasy (według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub ceny sprzedaży netto) oraz gruntów w leasingu operacyjnym, które nie zostały ujęte w bilansie według wartości godziwej, 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).

ATLAS ESTATES LIMITED

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 w tys. EUR	Wartość według niezależnej* wyceny 31 grudnia 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 odroczoney 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. 16)			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.			2,4 EUR
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję wg stanu na 31 grudnia 2016 r.			1,8 EUR

*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. 27. Oświadczenie na temat przestrzegania zaleceń i zasad dotyczących ładu korporacyjnego zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW znajduje się na stronie internetowej Atlas.

ATLAS ESTATES LIMITED

Czynniki ryzyka i niepewności

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Spółki. Podstawowe czynniki ryzyka i źródła niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy, zostały przedstawione w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 17–18.

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 m² oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.

Apartamenty przy Krasińskiego

Apartamenty przy Krasińskiego to projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu.

W ramach pierwszego etapu tego projektu wybudowano 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu 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

ATLAS ESTATES LIMITED

2017r. 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. 7.

Wartość kredytów

Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 r. zadłużenie Grupy z tytułu kredytów bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosiło 94 mln EUR (na 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.

	31 grudnia 2017 r.			31 grudnia 2016 r.		
	Wartość kredytów w mln EUR	Wartość nieruchomości w mln EUR	Wskaźnik LTV %	Wartość kredytów w mln EUR	Wartość nieruchomości w mln EUR	Wskaźnik LTV %
Nieruchomości inwestycyjne	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. 12) 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 Millenium za cenę 1 EUR, po spełnieniu określonych warunków, obejmujących m.in.:

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

- 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 1EUR z tytułu przeniesienia niespłaconej kwoty kredytu w wysokości 19,5 mln EUR; powyższa cena została zapłacona przez Atlas Project B.V. we wrześniu 2017 r. W grudniu 2017 r. dokonano konwersji długu 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 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

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.

ATLAS ESTATES LIMITED

Omówienie wyników operacyjnych i podstawowych pozycji skonsolidowanego rachunku zysków i strat

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 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	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych 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

ATLAS ESTATES LIMITED

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 progmem 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

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. 11), 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

ATLAS ESTATES LIMITED

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 r.	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 trwale obsługiwane przez Grupę w celu generowania przychodów, np. Hotel Hilton lub nieruchomości gruntowe pod zabudowę aktywami generującymi dochód są ujmowane jako rzeczowe aktywa trwale – zmiany wyceny ujmowane są bezpośrednio w kapitale rezerwowym po odliczeniu odroczonego podatku dochodowego; oraz
- Nieruchomości deweloperskie, w tym grunty, na których 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 Grupy	85,1	1,8	68,2	1,5
Wzrost wartości gruntów pod zabudowę	31,2	-	17,7	-
Odroczonego podatek dochodowy	(5,9)	-	(3,3)	-
Skorygowana wartość aktywów netto Grupy (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).

ATLAS ESTATES LIMITED

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.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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. 11), 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. 12 - Nowy kredyt). Obecnie AMC koncentruje swoje wysiłki na ukończeniu fazy planowania dla projektu *Apartmenty 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 <i>Hilton</i> – czterogwiazdkowy hotel oferujący 314 luksusowych pokoi, obszerną infrastrukturę konferencyjną, klub fitness i spa Holmes Place Premium, jak również kasyno oraz sklepy. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Atlas Estates Tower (poprzednio: <i>Platinum Towers – biura</i>)	Nieruchomość gruntowa sąsiadująca z hotelem <i>Hilton</i> w Warszawie. Nieruchomość gruntowa, w odniesieniu do której uzyskano decyzję o warunkach zabudowy przewidującą budowę maksymalnie 42-kondygnacyjnego budynku biurowego/mieszaniowego.	100%
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.	100%
Apartamenty Nakielska	Budowa nieruchomości mieszkaniowych w warszawskiej dzielnicy Wola. W ramach rozplanowanej na dwa etapy inwestycji powstanie w sumie 250 apartamentów oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Projekt jest obecnie we wczesnej fazie planowania.	100%
Apartamenty przy Krasieńskiego	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 m ² powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.	100%
Budynek biurowy Sadowa	Budynek biurowy o powierzchni 6 872 m ² położony w niewielkiej odległości od centrum Gdańska.	100%
Capital Art Apartments	Projekt 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 pozostały 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 m ² , obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera.	100%
Projekt Solaris	Działka o powierzchni 32 000 m ² , przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel Golden Tulip	Czterogwiazdkowy hotel z 78 pokojami, położony w centrum Bukaresztu.	100%

Bułgaria

Atlas House	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii. 3 472 m ² powierzchni pod wynajem.	100%
-------------	--	------

ATLAS ESTATES LIMITED

Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited

Mark Chasey

Przewodniczący Rady
Dyrektorów, Dyrektor
Niewykonawczy

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

Andrew Fox

Dyrektor Niewykonawczy
Przewodniczący Komitetu
Audytu

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

Guy Indig

Dyrektor Niewykonawczy

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

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

Sprawozdanie z całkowitych dochodów przedstawione na str. 42 zawiera wyniki finansowe Spółki za 2017 r. i wykazuje zysk po opodatkowaniu przypadający na akcjonariuszy w wysokości 27,8 mln EUR (w 2016 r. strata po opodatkowaniu w wysokości 1,1 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. 5–8 oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 9–18.

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 18 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. 9–18.

ATLAS ESTATES LIMITED

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. 51–53.

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 wpływu 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 wpływem 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 zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług. Bardziej szczegółowe informacje zostały przedstawione na str. 36. 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, jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

ATLAS ESTATES LIMITED

Strona internetowa Spółki

Zgodnie z wymogami GPW, w celu zapewnienia portalu informacyjnego dla inwestorów Spółka prowadzi stronę internetową pod adresem <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	2016
	w tys. EUR	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 18 do sprawozdania finansowego.

Nie istnieją inne sprawy sądowe ani spory, które należałoby uznać za istotne w kontekście sprawozdania finansowego i które wymagałyby ujawnienia w sprawozdaniu finansowym 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) Sp. z o.o. a Kalter Sp. z o.o. („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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi (w tym również transakcje z akcjonariuszem większościowym) omówiono w nocie 14 do sprawozdania finansowego zawartego w niniejszym raporcie oraz nocie 28 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia

Najważniejsze zmiany dotyczące warunków kredytów i pożyczek zostały przedstawione w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 11–12.

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
		Gwarancja		
Zielono AEP Sp z o.o.	Unibep S.A.	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 Budyńku, 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. 11), 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).

ATLAS ESTATES LIMITED

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2016 r.

W 2016 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 2016 r.:

Spółka	Wykonawca	Zabezpieczenie	Waluta	w tys.
Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o. sp. j.	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.	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:
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - 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;
 - cesja praw i wierzytelności Kredytobiorcy na rzecz Kredytodawców;
 - 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.atlasesstates.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 Guernsey i stąd przepisy Kodeksu spółek handlowych nie mają w jej przypadku zastosowania. Zamiast tego Spółka stosuje Statut, zgodnie z którym Rada Dyrektorów ustala na jakich warunkach księgi i dokumenty Spółki będą dostępne do wglądu.

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

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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 Guernsey i stąd przepisy Kodeksu spółek handlowych nie mają w jej przypadku zastosowania. Zamiast tego Spółka stosuje Statut, zgodnie z którym Rada Dyrektorów ustala na jakich warunkach księgi i dokumenty Spółki będą dostępne do wglądu.

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

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

Spółka aktualnie stosuje następujące rekomendacje Dobrych Praktyk: 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

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 kontrolingu 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

ATLAS ESTATES LIMITED

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 odpowiednimi przepisami (zawiadomienia otrzymane od akcjonariuszy na podstawie przepisów art. 70 w związku z art. 69 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych).

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

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

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

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

Prawne i statutowe ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu

Jak opisano powyżej, każda akcja uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Akcjonariusze nie podlegają co do zasady ograniczeniom w zakresie uczestnictwa w Walnych Zgromadzeniach, lecz w pewnych okolicznościach mogą podlegać ograniczeniom dotyczącym głosowania, zgodnie z Ustawą o spółkach z 2008 r. obowiązującą na wyspie Guernsey, z późn. zm. („Ustawa o Spółkach”), i Statutem Spółki. Przykładowo, niewypełnienie wynikającego ze Statutu zobowiązania do ujawnienia tożsamości osób (innych niż zarejestrowany akcjonariusz), które posiadają udział w akcjach, skutkuje zakazem głosowania (ograniczenie to zostało opisane przez Spółkę na str. 29 jako sytuacja, w której Spółka nie stosuje zasady IV.Z.5 zawartej w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”).

Ograniczenia dotyczące przenoszenia własności papierów wartościowych Spółki

Postanowienia art. 13 Statutu przewidują pewne ograniczenia dotyczące przenoszenia własności akcji Spółki. Dyrektorzy są uprawnieni do realizacji wszelkich działań, jakie będą według swojego wyłącznego uznania uważali za

ATLAS ESTATES LIMITED

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 wspólnabywców 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

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

Rada Dyrektorów i akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

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

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

Życiorysy członków Rady Dyrektorów przedstawiono na str. 21.

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. 36 - 37 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 wchodzi wszyscy członkowie Rady Dyrektorów, a jego przewodniczącym jest Andrew Fox. Komitet zbiera się co najmniej dwa razy w roku, aby dokonać przeglądu śródrocznych i rocznych sprawozdań finansowych przed przedstawieniem ich Radzie Dyrektorów, a także analizy powołania niezależnych biegłych rewidentów, zakresu i wykonania świadczonych przez nich usług oraz otrzymanego przez nich wynagrodzenia. Komitet stosuje odpowiednie procedury zatwierdzania usług innych niż badanie sprawozdań finansowych świadczonych przez biegłych rewidentów Spółki. Biegłym rewidentom nie będą zlecane prace niezwiązane z zakresem ich podstawowych obowiązków, chyba że Spółka uzyska zapewnienie, że realizacja takich prac nie będzie odbywać się z uszczerbkiem dla niezależności i obiektywności biegłego rewidenta.

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

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

Uczestnictwo w obradach		
	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

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.

ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

Ocena Rady Dyrektorów dotycząca systemów kontroli ryzyka, 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. Spółka prawidłowo wykonywała swoje obowiązki informacyjne wynikające z przepisów prawa oraz postanowień Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

Polityka działalności sponsoringowej i charytatywnej Spółki

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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 uwzględni 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. Wdrożono procedury umożliwiające ocenę sposobu wykonywania usług przez Zarządzającego Nieruchomościami, wykorzystywanych przez niego zasobów oraz wyników osiągniętych 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 obrotowym – wyrażony jako procent skorygowanej wartości aktywów netto na akcję zwykłą na koniec poprzedniego okresu obrotowego) w dowolnym roku przekroczy 12% (po ewentualnej korekcie mającej na celu rekompensatę za poprzednie lata, w których Całkowity Zwrot dla Akcjonariuszy był ujemny – Progowa Stopa Zwrotu). Po przekroczeniu takiego progu AMC ma prawo do wynagrodzenia w wysokości 25% kwoty, o jaką Całkowity Zwrot dla Akcjonariuszy za dany okres obrotowy przekroczy Progową Stopę Zwrotu za ten okres, pomnożonej przez skorygowaną wartość aktywów netto na koniec poprzedniego roku obrotowego, po odjęciu dywidendy za dany okres, która została lub ma zostać ogłoszona, lecz nie została jeszcze wypłacona.

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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 sprawozdanie finansowe wraz z danymi porównywalnymi zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi standardami rachunkowości oraz przedstawia w sposób rzetelny i jasny sytuację i wyniki finansowe Spółki w okresie sprawozdawczym.

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

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

Biegły rewident został wybrany przez Spółkę zgodnie z obowiązującymi zasadami. Firma audytorska oraz zatrudnieni w niej biegli rewidenci, którym zlecono zbadanie sprawozdania finansowego Atlas Estates Limited, spełniają kryteria gwarantujące obiektywność i niezależność sporządzanego przez nich raportu 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”) za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2017 r., obejmującego sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z sytuacji finansowej, zestawienie zmian w kapitale własnym, 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 Podmiotu Dominującego na dzień 31 grudnia 2017 r. oraz zysku osiągniętego przez Podmiot Dominujący 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 badanego Podmiotu Dominującego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym Standardami Etycznymi Rady Sprawozdawczości Finansowej (Financial Reporting Council, FRC) mającymi zastosowanie do spółek notowanych na giełdach. 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 Podmiotu Dominującego do dalszego stosowania zasady kontynuacji działalności przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji.

Kluczowe obszary badania

Kluczowe zagadnienia z badania to zagadnienia, które zgodnie z naszym profesjonalnym osądem miały najistotniejsze znaczenia dla badania sprawozdania finansowego za bieżący okres i obejmują zidentyfikowane przez nas najważniejsze rodzaje ryzyka istotnych nieprawidłowości (wynikające z oszustwa lub nie), w tym mające największy wpływ na: strategię badania jako całości, zasoby wykorzystane w badaniu; kierunek działań zespołu badającego.

Podmiot Dominujący jest spółką holdingową, której transakcje i szacunki są nieskomplikowane lub, w odniesieniu do prac wykonanych na sprawozdaniu finansowym Grupy jako całości, nie wymagają dokonania dalszych istotnych osądów, a co za tym idzie, alokacji istotnych zasobów do badania. W związku z powyższym uznaliśmy, iż brak jest kluczowych zagadnień z badania wymagających przedstawienia w naszym raporcie.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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 Atlas Estates Limited została ustalona na poziomie 1 138 000 EUR na podstawie 1% aktywów ogółem (w 2016 r.: 1 650 000 EUR na podstawie 2%) w związku z tym, że Podmiot Dominujący jest spółką holdingową. Istotność wykonawcza została ustalona na poziomie 853 500 EUR (w 2016 r.: 1 237 500 EUR) w oparciu o 75% istotności – poziom ten został uznany za odpowiedni biorąc pod uwagę jakość kontroli wewnętrznej oraz fakt, że w ramach przeprowadzonych przez nas wcześniejszych badań zakres wymaganych korekt księgowych okazał się ograniczony.

Uzgodniliśmy z Komitetem Audytu, że będziemy zgłaszać rozpoznane podczas badania zniekształcenia przekraczające 22 500 EUR (w 2016 r.: 33 000 EUR), oraz zniekształcenia w kwocie niższej od powyższego progu, w przypadku których, zgodnie z naszą opinią, zasadność zgłoszenia podyktowana jest względami jakościowymi.

W trakcie naszego badania nie zidentyfikowaliśmy żadnych zniekształceń, które mogłyby zostać uznane, osobno lub łącznie, za istotne z punktu widzenia ich bezwzględnej wartości pieniężnej lub pod względem jakościowym.

Pozostałe informacje

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. Za pozostałe informacje odpowiadają członkowie Rady Dyrektorów. 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 w ten sposób stwierdzenie, 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 spełniają wymogi określone w regulacjach Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie i są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

W świetle wiedzy o Podmiocie Dominującym i jego otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Podmiotu Dominującego 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 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 sprawozdaniu finansowym.

ATLAS ESTATES LIMITED

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:

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

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 sprawozdań finansowych oraz zagwarantowanie prawidłowości i rzetelności zawartych w nich danych. Rada Dyrektorów jest odpowiedzialna również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe nie zawierały istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe, członkowie Rady Dyrektorów odpowiadają za ocenę zdolności Podmiotu Dominującego 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 Podmiot Dominujący lub doprowadzić do zaprzestania przez nią działalności bądź też nie istnieje realna alternatywa dla likwidacji Podmiotu Dominującego lub zaprzestania przez nią działalności.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta związana z badaniem sprawozdania finansowego

Naszym celem jest uzyskanie wystarczającej pewności, że sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnych zniekształceń wynikających z nadużyć lub błędów, oraz wydanie sprawozdania 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 one 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 świadczymy na rzecz Podmiotu Dominującego usług innych niż badanie sprawozdań finansowych, których świadczenie jest zabronione na mocy Standardów Etycznych FRC. Przeprowadzając badanie pozostaliśmy niezależni od Podmiotu Dominującego.

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

Wydaliśmy oddzielny raport na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego 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

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za rok zakończony 31 grudnia 2017 r.

	2017 w tys. EUR	2016 w tys. EUR	Nota
Przychody	-	-	
Koszty operacyjne	-	-	
Zysk brutto ze sprzedaży	-	-	
Koszty administracyjne	(10 102)	(1 371)	3
Pozostałe przychody operacyjne	31 837	-	4
Pozostałe koszty operacyjne	-	(1 074)	5
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	21 735	(2 445)	
Przychody finansowe	6 171	1 408	6
Koszty finansowe	(56)	(56)	6
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	-	(9)	6
Zysk/(strata) brutto	27 850	(1 102)	
Obciążenie podatkowe	-	-	
Zysk/(strata) za okres	27 850	(1 102)	
Całkowite dochody/(całkowita strata) ogółem za rok	27 850	(1 102)	
Podstawowy zysk/(strata) na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach)	59,4	(2,4)	7
Rozwodniony zysk/(strata) na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	59,4	(2,4)	7

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str.46 do 59 stanowią część niniejszego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 31 grudnia 2017 r.

	2017 w tys. EUR	2016 w tys. EUR	Nota
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Inwestycje w jednostkach zależnych	125 433	89 930	8
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	58	180	9
	125 491	90 110	
Aktywa obrotowe			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	82	7	9
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	278	113	10
	360	120	
AKTYWA OGÓŁEM	125 851	90 230	
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	(4 162)	(3 709)	11
	(4 162)	(3 709)	
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(11 281)	(3 963)	11
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(15 443)	(7 672)	
AKTYWA NETTO	110 408	82 558	
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	12
Inny kapitał rezerwowy – do podziału	194 817	194 817	13
Niepokryta strata	(90 677)	(118 527)	
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	110 408	82 558	

Noty zamieszczone na str. 46–59 stanowią część niniejszego sprawozdania finansowego. Sprawozdanie finansowe zamieszczone na str. 42 - 59 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

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2016 r.	6 268	194 817	(117 425)	83 660
Całkowita strata ogółem za rok	-	-	(1 102)	(1 102)
Na dzień 31 grudnia 2016 r.	6 268	194 817	(118 527)	82 558
Całkowite dochody ogółem za rok			27 850	27 850
Na dzień 31 grudnia 2017 r.	6 268	194 817	(90 677)	110 408

Noty zamieszczone na str.46 do 59 stanowią część niniejszego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

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/(strata) za okres	27 850	(1 102)	
Korekty:			
Różnice kursowe	-	-	
Koszty finansowe	53	54	
Przychody finansowe	(6 171)	(1 408)	
Zysk ze sprzedaży udziałów w jednostce zależnej	(80)	-	
(Odwrócenie)/utworzenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji	(31 755)	1 070	
	(10 103)	(1 386)	
Zmiana stanu kapitału obrotowego			
Zmniejszenie/(zwiększenie) stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	7	(1)	
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	8 868	(3 960)	
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 228)	(5 347)	
Działalność inwestycyjna			
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	(9)	(2 873)	
Spłata należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	132	5 815	
Dywidenda otrzymana od podmiotu zależnego	6 170	1 400	
Wkład pieniężny wniesiony do podmiotu zależnego	(3 750)	(3 500)	
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 543	842	
Działalność finansowa			
Pożyczka od akcjonariusza większościowego	3 750	3 500	
Pożyczka otrzymana od jednostki zależnej	400	-	
Spłaty pożyczki na rzecz akcjonariusza większościowego	(5 300)	-	
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 150)	3 500	
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych	165	(1 005)	
Wpływ różnic kursowych	-	-	
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku	165	(1 005)	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	113	1 118	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	278	113	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	278	113	10
Kredyty w rachunku bieżącym	-	-	
	278	113	10

Noty zamieszczone na str. 46 - 59 stanowią część niniejszego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Kontynuacja działalności Spółki zależy od kontynuacji działalności jej jednostek zależnych. Jak wskazano powyżej w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” oraz w „Raportcie Zarządzającego Nieruchomościami”, otoczenie gospodarcze nadal stawia szereg wyzwań przed Spółką i jej kierownictwem. Spółka odnotowała zysk za rok obrotowy w wysokości 27,8 mln EUR, w porównaniu ze stratą w wysokości 1,1 mln EUR odnotowaną rok wcześniej.

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 (179 mln EUR i 120 mln EUR w 2016 r. odpowiednio). 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 wpływem 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 zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług. Bardziej szczegółowe informacje zostały przedstawione na str. 36. 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 kluczowych priorytetów, niemniej jednak należy podkreślić, że dotychczas Spółka z powodzeniem zarządzała swoją sytuacją pieniężną i nadal będzie to czynić w sposób rozważny.

Prognozy i przewidywania Grupy zostały sporządzone z uwzględnieniem 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

Sprawozdanie finansowe przedstawia jednostkowe informacje finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2017 r. Informacja finansowa jest sporządzana w euro, a kwoty przedstawiane są w tysiącach euro (tys. EUR). Atlas Estates Limited sporządza również skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych za okres do 31 grudnia 2017 r.

Waluty obce

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji sprawozdań finansowych jest euro.

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

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

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

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs na koniec okresu				
31 grudnia 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%

Przychody finansowe

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

Aktywa finansowe

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

(a) Pożyczki i należności

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Utrata wartości aktywów

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

Wartość odzyskiwalną inwestycji Spółki w jednostkach zależnych ocenia się, porównując skonsolidowaną skorygowaną wartość aktywów netto Grupy z aktywami netto przypadającymi na Spółkę.

Inwestycje w jednostki zależne

Inwestycje w jednostki zależne są początkowo ujmowane według kosztu nabycia. Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na utratę wartości inwestycji. W razie stwierdzenia, że zachodzą przesłanki wskazujące na utratę wartości tych aktywów, szacuje się ich wartość odzyskiwalną. Jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną, w rachunku zysków i strat ujmuje się odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości.

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

Pozostałe należności z tytułu pożyczek

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

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

Należności z tytułu dostaw i usług

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

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zobowiązania finansowe i kapitał własny

Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe są klasyfikowane zgodnie z przedmiotem zawartych umów. Instrument kapitałowy stanowi każda umowa dokumentująca udział w aktywach Spółki pozostały po pomniejszeniu o wszystkie zobowiązania. Według stanu na 31 grudnia 2017 r. i 31 grudnia 2016 r. Spółka nie posiadała tego rodzaju zobowiązań finansowych.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

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

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.

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 mało 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.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- (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 oraz Spółka dokonała oceny wpływu MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (mającego zastosowanie do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r.) oraz Objasnienia 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 SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

1.1. Czynniki ryzyka finansowego

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

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

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

(a) Ryzyko rynkowe

(i) Ryzyko kursowe

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

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

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

2017	w tys. EUR	w tys. PLN	Inne - w tys.	Razem - w tys.
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	58	-	-	58
Należności z tytułu dostaw i usług	82	-	-	82
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	278	-	-	278
Aktywa finansowe ogółem	418	-	-	418
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(15 412)	-	(31)	(15 443)
Zobowiązania finansowe ogółem	(15 412)	-	(31)	(15 443)
(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto	(14 994)	-	(31)	(15 025)
2016	w tys. EUR	w tys. PLN	Inne - w tys.	Razem - w tys.
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	180	-	-	180
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-	7	7
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	113	-	-	113
Aktywa finansowe ogółem	293	-	7	300
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(7 672)	-	-	(7 672)
Zobowiązania finansowe ogółem	(7 672)	-	-	(7 672)
(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto	(7 379)	-	7	(7 372)

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec polskiego złotego, węgierskiego forinta lub rumuńskiego leja o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, strata po opodatkowaniu za rok obrotowy pozostałaby na niezmiennym poziomie (w 2016 r. strata po opodatkowaniu za rok obrotowy również pozostałaby na niezmiennym poziomie).

(ii) Ryzyko cenowe

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

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

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

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

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

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

Podwyższenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałoby zmniejszenie zysku po opodatkowaniu Spółki za rok obrotowy o 41 tys. EUR (w 2016 r.: zwiększenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 35 tys. EUR). Obniżenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałoby zwiększenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 41 tys. EUR (w 2016 r.: zmniejszenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 35 tys. EUR).

(b) Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe dla Spółki powstaje w odniesieniu do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz ekspozycji kredytowych dotyczących niespłaconych należności od jednostek zależnych (nota 9). Ryzykiem kredytowym zarządza się na poziomie lokalnym i na poziomie Grupy, określając poziom możliwego do zaakceptowania poziomu ryzyka poprzez ustalanie limitów dla ekspozycji wobec pojedynczego kontrahenta lub grupy kontrahentów oraz dla segmentów geograficznych i branżowych. Tego rodzaju ryzyka są weryfikowane raz w roku lub częściej. Transakcje gotówkowe zawierane są wyłącznie z instytucjami finansowymi o wysokiej wiarygodności kredytowej. Wykorzystanie limitów kredytowych jest monitorowane na bieżąco.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Spółka była stroną transakcji z jednym istotnym kontrahentem, ABN AMRO (Guernsey) Limited. Biorąc pod uwagę fakt, że ABN AMRO to instytucja finansowa ciesząca się wysoką oceną jakości kredytowej, posiadająca rating na poziomie A+ w 2017 r. i A+ w 2016 r., oraz że dokonane inwestycje mają charakter krótkoterminowy, ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami oceniane jest jako niskie. Maksymalna ekspozycja Spółki w zakresie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz należności pozostałych do spłaty jest równa ich wartości brutto na dzień bilansowy.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(c) Ryzyko płynności

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

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

1.2 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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

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

2. Istotne szacunki i osądy księgowe

Szacunki i osądy księgowe podlegają bieżącej ocenie i wynikają z dotychczasowych doświadczeń. Są one korygowane stosownie do aktualnych warunków rynkowych i innych czynników.

Utrata wartości inwestycji w spółkach zależnych Spółki

Oceniając wartość bilansową inwestycji Spółki w jej jednostkach zależnych, kierownictwo uwzględnia skorygowaną wartość aktywów netto Grupy. Skorygowana wartość aktywów netto uwzględnia podstawowe aktywa netto zgodnie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i koryguje je o wartość godziwą portfela nieruchomości, która nie jest uwzględniona w wykazanym bilansie z uwagi na wymogi standardów rachunkowości. Aby obliczyć wartość godziwą portfela nieruchomości, zarządca nieruchomości angażuje wykwalifikowanych ekspertów, aby pomóc w jego ocenie. Wycena całego portfela nieruchomości przeprowadzana jest corocznie przez zewnętrznych i wewnętrznych ekspertów. Wyceny są przygotowywane zgodnie z ogólnie przyjętymi międzynarodowymi metodami i procedurami wyceny. Wszelkie założenia dokonane przez rzeczoznawcę są weryfikowane przez Zarząd i Zarządcę Nieruchomości pod kątem ich racjonalności

3. Koszty administracyjne

	2017 w tys. EUR	2016 w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych:		
-Koszt badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przez biegłego rewidenta Grupy	(87)	(91)
Koszt innych usług realizowanych przez biegłego rewidenta Grupy:		
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – koszty przeglądów śródrocznych	(31)	(34)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(9 568)	(1 002)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(208)	(159)
Koszty ubezpieczenia	(146)	(19)
Koszty osobowe	(62)	(66)
Koszty administracyjne	(10 102)	(1 371)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4. Pozostałe przychody operacyjne

	2017 w tys. EUR	2016 w tys. EUR
Zysk ze sprzedaży udziałów w jednostce zależnej	80	-
Odwroćenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych	31 755	-
Pozostałe przychody operacyjne	2	-
Pozostałe przychody operacyjne	31 837	-

5. Pozostałe koszty operacyjne

	2017 w tys. EUR	2016 w tys. EUR
Odpis aktualizujący wartość inwestycji w jednostkach zależnych	-	(1 070)
Pozostałe koszty operacyjne	-	(4)
Pozostałe koszty operacyjne	-	(1 074)

6. Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	2017 w tys. EUR	2016 w tys. EUR
Oplaty bankowe i inne podobne koszty	(3)	(2)
Odsetki od pożyczki udzielonej przez jednostkę zależną (nota 14 c)	(53)	(54)
Koszty finansowe	(56)	(56)
Odsetki należne z tytułu pożyczek od jednostek zależnych (noty 14 b, 14 d)	1	8
Dywidenda otrzymana od podmiotu zależnego (Atlas Finance Limited)	6 170	1 400
Przychody finansowe	6 171	1 408
Przychody finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto	6 115	1 352
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	-	-
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	-	-
Zrealizowane dodatnie różnice kursowe	-	-
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	-	(9)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	-	(9)
Przychody finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	6 115	1 343

7. Zysk/ (strata) na akcję

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.	Zysk	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	27 850	46 852 014	59,4
Rozwodniony zysk na akcję			
Zysk skorygowany	27 850	46 852 014	59,4

Rok zakończony 31 grudnia 2016 r.	Strata	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(1 102)	46 852 014	(2,4)
Rozwodniona strata na akcję			
Skorygowana strata	(1 102)	46 852 014	(2,4)

8. Inwestycje w jednostki zależne

	2017	2016
	w tys. EUR	w tys. EUR
Udziały lub akcje w jednostkach zależnych		
<i>Koszt nabycia</i>		
Na początek okresu	213 933	210 433
Zwiększenia w trakcie roku (nota 14e)	3 750	3 500
Zbycie	(2)	-
Na koniec okresu	217 681	213 933
<i>Utrata wartości aktywów</i>		
Na początek okresu	(124 003)	(122 933)
Zwiększenia	-	(1 070)
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości	31 755	-
Na koniec okresu	(92 248)	(124 003)
Na dzień 31 grudnia	125 433	89 930

Inwestycje w jednostki zależne są ujmowane według kosztu nabycia. Koszt nabycia jest wykazywany jako wartość nominalna akcji lub udziałów spółki oraz wartość godziwa ewentualnej innej zapłaty przekazanej za udziały w kapitale zakładowym jednostek zależnych. Lista głównych jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć znajduje się w nocie 18.

Spółka przeprowadziła coroczny przegląd wartości bilansowych inwestycji i należności od jednostek zależnych z tytułu udzielonych pożyczek pod kątem utraty wartości. Spółka uznaje, że najlepszym wyznacznikiem wartości inwestycji i pożyczek udzielonych jednostkom zależnym są raporty z wyceny sporządzone przez niezależnych rzeczoznawców posiadających stosowne uprawnienia.

W 2017 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 31,7 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych. W 2016 r. w pozostałych kosztach operacyjnych rozpoznano kwotę 1,1 mln EUR tytułem odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych.

Wartość inwestycji Spółki wyznaczana jest metodą wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. Wartość ta jest określana na podstawie wycen nieruchomości dokonywanych przez niezależnych rzeczoznawców lub – tam, gdzie jest to stosowne – kierownictwo Spółki. Przy ocenie wartości każdej inwestycji Spółka uwzględniła nie tylko wartość aktywa wykazywaną w księgach poszczególnych podmiotów, lecz również wynikającą z wyceny wartość elementów wykazywanych wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Zasadniczo wynikiem tego było porównanie wartości bilansowych inwestycji i należności od jednostek zależnych z tytułu udzielonych pożyczek do skorygowanej wartości aktywów netto Grupy. W związku z tym w 2017 r. odnotowano znaczny wzrost wartości godziwej inwestycji w jednostkach zależnych, który skutkowało wzrostem aktywów netto Spółki o 27,8 mln EUR, odpowiadającym wzrostowi skorygowanych aktywów netto Grupy z 82,6 mln EUR na dzień 31 grudnia 2016 r. do 110,4 mln EUR na dzień 31 grudnia 2017 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Utrata wartości jest najpierw odnoszona na wartość inwestycji, a następnie na należności z tytułu pożyczek.

9. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	2017 w tys. EUR	2016 w tys. EUR
Termin wymagalności do 1 roku:		
Należności od jednostki zależnej	82	-
Należności od osób trzecich	-	7
Na dzień 31 grudnia	82	7
Długoterminowe – należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek		
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	58	180
Na dzień 31 grudnia	58	180

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

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

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

Informacje na temat wartości godziwej przedstawiono w nocie 8.

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

	2017 w tys. EUR	2016 w tys. EUR
Euro	82	-
Pozostałe	-	7
	82	7

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

10. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	2017 w tys. EUR	2016 w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	278	113
	278	113

11. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	2017 w tys. EUR	2016 w tys. EUR
Krótkoterminowe		
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki	(9 218)	(342)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(113)	(119)
Pozostałe zobowiązania	-	(2)
Pożyczka od akcjonariusza większościowego (nota 14f)	(1 950)	(3 500)
	(11 281)	(3 963)
Długoterminowe		
Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną - HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J. (nota 14c)	(4 162)	(3 709)
	(4 162)	(3 709)
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(15 443)	(7 672)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Pożyczka od akcjonariusza większościowego jest nieoprocentowana, a termin jej spłaty przypadający na 28 lutego 2018 r. na dzień 31 grudnia 2017 r. został wydłużony do dnia 30 maja 2018r.

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

12. Kapitał zakładowy

	Liczba akcji	Akcje zwykłe – kapitał zakładowy w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kapitał statutowy			
Akcje zwykłe o wartości 0,01 EUR na akcję	100 000 000	1 000	1 000
Wyemitowane i w pełni opłacone			
Na dzień 31 grudnia 2016 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.

13. Inny kapitał rezerwy – do podziału

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

	w tys. EUR
Na dzień 31 grudnia 2016 i 2017 r.	194 817

14. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

- (a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	2017 w tys. EUR	2016 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 1,0 mln EUR (w 2016 r.: 1,0 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.

Na dzień 31 grudnia 2017 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 9,2 mln EUR (w 2016 r.: 0,3 mln EUR). W 2017 r. AMC otrzymała 0,7 mln EUR z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki (w 2016 r.: 5,0 mln EUR).

- (b) Pożyczka spłacana przez jednostkę zależną Atlas Estates Investment BV jest oprocentowana – Spółka naliczyła tytułem odsetek kwotę 0,5 tys. EUR (w 2016 r.: 6,9 tys. EUR). Na dzień 31 grudnia 2017 r. nieopłacone saldo pożyczki udzielonej jednostce zależnej, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 0 tys. EUR (w 2016 r.: 132,4 tys. EUR).
- (c) Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną HGC Gretna Investments Sp. z o.o Sp. J. jest oprocentowana – jednostka zależna naliczyła Spółce tytułem odsetek kwotę 53 tys. EUR (w 2016 r.: 54 tys. EUR). Na dzień 31 grudnia 2017 r. niespłacone saldo pożyczki udzielonej Spółce przez jednostkę zależną, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 4,2 mln EUR (na 31 grudnia 2016 r.: 3,7 mln EUR).
- (d) Pożyczka udzielona jednostce zależnej Atlas Estates Antilles B.V. jest oprocentowana – Spółka naliczyła jednostce zależnej tytułem odsetek kwotę 0,6 tys. EUR (w 2016 r.: 0,5 tys. EUR). Na dzień 31 grudnia 2017 r. nieopłacone saldo pożyczki udzielonej jednostce zależnej, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 57,9 tys. EUR (w 2016 r.: 48,1 tys. EUR).
- (f) W listopadzie 2016 r. Atlas Estates Limited („AEL”) otrzymała pożyczkę od akcjonariusza większościowego – Fragiolig Holdings Limited („Fragiolig”) w kwocie 3,5 mln EUR. 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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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. Aneksiem 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.

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

15. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

Po dniu sprawozdawczym nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia wymagające ujawnienia, za wyjątkiem spraw opisanych w nocie 14f.

16. Znaczące umowy

W 2016 r. Spółka zawarła umowę w sprawie ugody (zob. nota 17.1) W 2017 r. Spółka nie zawarła żadnych znaczących umów.

17. Pozostałe informacje

17.1 Informacje 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 tej 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 niniejszej informacji finansowej i które wymagałyby ujawnienia w informacji finansowej lub utworzenia stosownej rezerwy.

17.2 Prognozy finansowe

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

18. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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.

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

Atlas była zobowiązana do zwrotu części ceny otrzymanej w związku ze sprzedażą Ligetvaros and Varosliget w kwocie 0,1 mln EUR. Strata ze zbycia tych spółek została wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2016 r. w kwocie 0,1 mln EUR.

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