

ATLAS ESTATES LIMITED  
ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA  
INFORMACJA FINANSOWA  
ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2018 R.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Spis treści

### Strona

|    |   |
|----|---|
| 3  | Wybrane dane finansowe  |
| 4  | List Przewodniczącego Rady Dyrektorów                                       |
| 7  | Raport Zarządzającego Nieruchomościami                                      |
| 17 | Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości                   |
| 19 | Raport z niezależnego przeglądu przeprowadzonego dla Atlas Estates Limited  |
| 21 | Oświadczenie Rady Dyrektorów  |
| 22 | Śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa                     |
| 28 | Wybrane noty do śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej |

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wybrane dane finansowe

| Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego        | Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR | Rok zakończony 31 grudnia 2017 r. (badane) | Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. (niebadane) w tys. EUR |
|--|---|--|---|
| Przychody  | 28 842  | 35 435                                     | 15 219  |
| Zysk brutto ze sprzedaży   | 10 127  | 12 721                                     | 6 454   |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych | 2 476   | (4 748)                                    | (4 333)   |
| Zysk/(strata) z działalności operacyjnej                         | 9 111   | (7 659)                                    | (1 245)   |
| Zysk brutto  | 5 189   | 11 887                                     | 477   |
| Zysk za okres  | 3 881   | 11 587                                     | 670   |
| Zysk przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej             | 3 881   | 11 587                                     | 670   |
| Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej             | 5 359   | 21 248                                     | 5 038   |
| Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej           | (997)   | (907)                                      | (231)   |
| Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej              | (1 862)   | (13 930)                                   | (2 765)   |
| Zwiększenie stanu środków pieniężnych netto                      | 1 850   | 6 906                                      | 2 294   |
| Aktywa trwałe  | 190 540   | 190 894                                    | 188 101   |
| Aktywa obrotowe  | 30 371  | 37 999                                     | 39 105  |
| Aktywa ogółem  | 220 911   | 228 893                                    | 227 206   |
| Zobowiązania krótkoterminowe                                     | (38 276)  | (54 904)                                   | (86 459)  |
| Zobowiązania długoterminowe                                      | (93 661)  | (88 925)                                   | (68 412)  |
| Zobowiązania ogółem  | (131 937)   | (143 829)                                  | (154 871)   |
| Podstawowa wartość aktywów netto (1)                             | 88 974  | 85 064                                     | 72 335  |
| Liczba wyemitowanych akcji                                       | 46 852 014  | 46 852 014                                 | 46 852 014  |
| Zysk na akcję (w eurocentach)                                    | 8,3   | 24,7                                       | 1,4   |
| Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)                  | 1,9   | 1,8  | 1,5   |

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze!

Z przyjemnością przekazuję Państwu śródroczny skrócony skonsolidowany raport Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r., który nie był przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

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 pierwszej połowie 2018 r. Grupa sfinalizowała sprzedaż 103 apartamentów w ramach drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego* w Warszawie, realizując zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 3,7 mln EUR. Do dnia 30 czerwca 2018 r. w ramach umów sprzedaży i przedsprzedaży nabywców znalazło 99% apartamentów.
- Ponadto w lutym 2018 r. Grupie udało się zwiększyć istniejący limit kredytu udzielonego w związku z projektem Hilton oraz pozyskać dodatkowe środki kredytowe w wysokości 3,5 mln EUR na finansowanie wydatków związanych z projektem *Hilton* i innych projektów Atlas.

### Wyniki wykazane za pierwsze półrocze

Na dzień 30 czerwca 2018 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 89,0 mln EUR.

Na wzrost podstawowej wartości aktywów netto o 3,9 mln EUR (tj. o 5%) w stosunku do poziomu 85,1 mln EUR odnotowanego na dzień 31 grudnia 2017 r. złożyły się przede wszystkim następujące czynniki:

- wyższa o 4,9 mln EUR wycena hotelu Hilton na 30 czerwca 2018 r.,
- amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych (odpis za rok w kwocie 1,1 mln EUR dokonany w pierwszej połowie 2018 r.).

Po pierwszym półroczu zakończonym 30 czerwca 2018 r. zysk po opodatkowaniu wyniósł 3,9 mln EUR wobec zysku netto w wysokości 0,7 mln EUR odnotowanego w analogicznym okresie poprzedniego roku. Na tak istotną poprawę wyniku złożyły się przede wszystkim:

- zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 3,7 mln EUR, o którym mowa powyżej, zrealizowany w związku z zakończeniem w pierwszej połowie 2018 r. sprzedaży w ramach drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego* w Warszawie;
- zmiana wyceny nieruchomości inwestycyjnej (*Atlas Tower*, poprzednia nazwa: *Millennium Plaza*) ze spadku jej wartości wynoszącym 4,3 mln EUR w I poł. 2017 r., do wzrostu jej wartości wynoszącym 2,5 mln EUR odnotowanego w I poł. 2018 r., częściowo zniwelowana przez:
- zmiany poziomu różnic kursowych z zysku w kwocie 2,9 mln EUR w I poł. 2017 r. na stratę w kwocie 1,9 mln EUR w I poł. 2018 r., głównie za sprawą umocnienia się walut krajowych w I poł. 2017 r. wobec 5-procentowego spadku kursu PLN i 6-procentowego obniżenia kursu HUF w I poł. 2018 r.

### Finansowanie, płynność i prognozy

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

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

## ATLAS ESTATES LIMITED

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

### Polityka inwestycyjna

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

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

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

### Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

Od czasu pierwszej oferty publicznej akcji Spółka posługuje się wskaźnikami wartości aktywów netto na akcję oraz skorygowanej wartości aktywów netto na akcję jako podstawowymi wskaźnikami efektywności jej działalności. W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r. wartość aktywów netto na akcję, wykazana w śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej sporządzonej zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) zatwierdzonymi przez Unię Europejską, pozostawała na zbliżonym poziomie: 1,8 EUR na akcję na 31 grudnia 2017 r. i 1,9 EUR na akcję na 30 czerwca 2018 r.

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

Na potrzeby śródrocznych sprawozdań finansowych wycenę najważniejszych aktywów (hotelu *Hilton* oraz *Atlas Tower*, poprzednio pod nazwą *Millennium Plaza* – budynku biurowego zlokalizowanego w Warszawie) przeprowadziła zewnętrzna firma rzeczoznawców majątkowych. Za wycenę inwestycji *Atlas Tower* (poprzednio *Millennium Plaza*) oraz hotelu *Hilton* w Polsce na dzień 30 czerwca 2018 r. odpowiedzialna była firma niezależnych rzeczoznawców Jones Lang LaSalle.

### Ład korporacyjny

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

### Czynniki ryzyka i niepewności

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Perspektywy

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

**Mark Chasey**  
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW  
6 września 2018 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Raport Zarządzającego Nieruchomościami

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

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

### Rynki i najważniejsze nieruchomości

#### Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest 87% jej portfela w ujęciu wartościowym. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek w Europie – roczny realny wzrost PKB w 2017 r. wyniósł 3,8% (spodziewany wzrost w 2018 r.: 4,1%).

#### Hotel Hilton, Warszawa

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

#### Atlas Tower (poprzednio: Millennium Plaza), Warszawa

*Atlas Tower* to budynek o powierzchni 39 138 m<sup>2</sup>, obejmujący biura oraz lokale handlowe i usługowe, zlokalizowany w centrum Warszawy. Na dzień 30 czerwca 2018 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 77% (31 grudnia 2017 r.: 77%). Po zakończeniu procesu refinansowania projektu pod koniec 2017 r. Grupa rozpoczęła remont niektórych powierzchni ogólnodostępnych budynku.

#### Sadowa, Gdańsk

*Sadowa* to zlokalizowany w Gdańsku budynek biurowy o powierzchni 6 872 m<sup>2</sup>. W ciągu ostatnich 12 miesięcy poziom wykorzystania lokali wzrósł z 75% według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r. do 80% na dzień 31 grudnia 2017 r. i 82% na 30 czerwca 2018 r.

#### Galeria Platinum Towers

Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra *Platinum Towers*, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 904 m<sup>2</sup> oraz 208 miejsc parkingowych, praktycznie w całości wynajęta najemcom.

#### Apartamenty przy Krasińskiego

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

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

W ramach drugiego etapu tego udanego projektu wybudowano 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i została ukończona w sierpniu 2017 r. Na dzień 30 czerwca 2018 r. dostępne do sprzedaży pozostały jedynie dwa lokale handlowo-usługowe i jeden apartament. Pozostałe apartamenty i lokale handlowo-usługowe znalazły nabywców na podstawie umów sprzedaży (111 apartamentów i 6 lokali handlowo-usługowych) lub w ramach przedsprzedaży (11 apartamentów).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Capital Art Apartments

Projekt *Capital Art Apartments* stanowi kolejną inwestycję w Warszawie, w pobliżu centrum miasta. Rozplanowane na cztery etapy przedsięwzięcie obejmuje 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Na dzień 30 czerwca 2018 r. Wszystkie apartamenty powstałe na wszystkich etapach inwestycji znalazły nabywców w ramach sprzedaży lub przedsprzedaży, cztery lokale handlowo-usługowe pozostawały dostępne do sprzedaży, a jeden znalazł nabywcę w ramach przedsprzedaży.

## Apartamenty Nakielska

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

## Węgry

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

## Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel Golden Tulip i dwa znaczne banki gruntów – Voluntari i Solaris. W 2017 r. W Rumunii odnotowano roczny realny wzrost PKB o 5,5% (w 2018 r. Spodziewany jest wzrost o 5,1%). Poziom obłożenia hotelu Golden Tulip obniżył się nieznacznie, z 65% w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. Do 63% w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r.

## Bułgaria

Grupa posiada jedną nieruchomość generującą dochód w Bułgarii – Atlas House. Jest to budynek biurowy o powierzchni około 3 500 m<sup>2</sup>, który znajduje się w Sofii.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## Ogólne informacje finansowe

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

## Wycena portfela oraz metody wyceny

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

## Kredyty i wyceny

Według stanu na dzień 30 czerwca 2018 r. udział Spółki w zadłużeniu z tytułu kredytów bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosił 94 mln EUR (31 grudnia 2017 r.: 94 mln EUR; 30 czerwca 2017 r.: 117 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości i wskaźników LTV (określających relację wartości kredytu do wartości nieruchomości stanowiącej jego zabezpieczenie) dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości.

|  | Wartość         | Wartość       | Wskaźnik   | Wartość         | Wartość       | Wskaźnik   | Wartość         | Wartość       | Wskaźnik   |
|--|-----------------|---------------|------------|-----------------|---------------|------------|-----------------|---------------|------------|
|  | kredytów        | nieruchomości | LTV        | kredytów        | nieruchomości | LTV        | kredytów        | nieruchomości | LTV        |
|  | 30 czerwca 2018 |               |            | 31 grudnia 2017 |               |            | 30 czerwca 2017 |               |            |
|  | w mln EUR       | w mln EUR     | %          | w mln EUR       | w mln EUR     | %          | w mln EUR       | w mln EUR     | %          |
| Nieruchomości inwestycyjne                   | 42              | 82            | 51%        | 44              | 81            | 54%        | 65              | 81            | 80%        |
| Hotele                                       | 52              | 93            | 56%        | 50              | 93            | 54%        | 50              | 91            | 55%        |
| Nieruchomości deweloperskie w trakcie budowy | -               | -             | -          | -               | -             | -          | 2               | 10            | 20%        |
| <b>Ogółem</b>                                | <b>94</b>       | <b>175</b>    | <b>54%</b> | <b>94</b>       | <b>174</b>    | <b>54%</b> | <b>117</b>      | <b>182</b>    | <b>64%</b> |

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

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

Wskaźnik wartości kredytu do wartości zabezpieczenia (LTV) dla nieruchomości inwestycyjnych odnotował spadek, z poziomu 80% na 30 czerwca 2017 r. do 51% według stanu na 30 czerwca 2018 r. Jest to głównie wynik porozumienia zawartego z Erste Group Bank AG (opisanego poniżej oraz na str. 9) dotyczącego finansowania inwestycji *Atlas Tower* (poprzednio *Millennium Plaza*).

Wskaźnik LTV dla hoteli obniżył się z poziomu 55% na 30 czerwca 2017 r. do 54% na 31 grudnia 2017 r., głównie ze względu na częściową spłatę kredytów, a następnie wzrósł do 56% na 30 czerwca 2018 r. w wyniku zwiększenia kwoty kredytu na finansowanie hotelu *Hilton* (opisanego na str. 9).

Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wyniosła 46%. Wskaźnik ten pozostał stabilny w porównaniu z poziomem odnotowanym 31 grudnia 2017 r. (48%) i obniżył się w porównaniu do stanu na 30 czerwca 2017 r. (60%) głównie za sprawą znaczących przychodów finansowych w kwocie 19,5 mln EUR zrealizowanych w związku z porozumieniem zawartym z Erste Bank w sprawie finansowania *Atlas Tower* (poprzednio *Millennium Plaza*) w trzecim kwartale 2017 r.

## Finansowanie dłużne

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

W 2016 r. Grupa posiadała kredyt udzielony przez Erste Group Bank AG na rzecz Atlas Tower Sp. z o.o. (poprzednio Atlas Estates Millennium Sp. z o.o.) („*Atlas Tower*”, poprzednio „*Millennium Plaza*”), objęty umową o wspólnym zabezpieczeniu. W dniu 14 września 2016 r. (na ten dzień wartość zadłużenia wynosiła 58,9 mln EUR) Grupa podpisała z bankiem umowę, na mocy której do 29 września 2017 r. bank był zobowiązany do dokonania

## ATLAS ESTATES LIMITED

sprzedaży/przeniesienia na rzecz Atlas Projects B.V. (podmiotu zależnego Atlas Estates Limited) niespłaconej kwoty kredytu udzielonego na rzecz Atlas Tower za cenę 1 EUR, po spełnieniu określonych warunków, obejmujących m.in.:

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

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

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

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

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

### *Nowy kredyt Atlas Tower (poprzednio: Millennium Plaza)*

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

### *Kredyt węgierski*

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

### *Pozostałe kredyty - częściowe spłaty*

W pierwszej połowie 2018 r. Grupa dokonała spłat w wysokości 0,9 mln EUR w związku z przewidzianą w harmonogramie częściową spłatą pozostałych kredytów udzielonych na finansowanie projektów Grupy (hotele *Hilton* i *Golden Tulip*, budynki biurowe *Sadowa* i *Properpol*).

### *Projekt Galeria Platinum Towers - przedłużenie terminu spłaty kredytu*

W dniu 25 stycznia 2018 r. Properpol Sp. z o.o., podmiot zależny Spółki, zawarł z mBank S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 2 września 2013 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został przesunięty z 30 czerwca 2018 r. do 30 czerwca 2021 r. Na dzień 30 czerwca 2018 r. kwota kredytu wyniosła 3,6 mln EUR. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie projektu *Galeria Platinum Towers*.

### *Podwyższenie kwoty istniejącego kredytu na finansowanie hotelu Hilton*

W dniu 7 lutego 2018 r. podmioty zależne Spółki: Mantezja 3 Sp. z o.o. i HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j., zarządzające hotelem *Hilton* w Warszawie, zawarły z Bankiem Pekao S.A. i PEKAO Bankiem Hipotecznym S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 29 czerwca 2015 r., który pozwolił podmiotom zależnym pozyskać dodatkowe finansowanie w kwocie 3,5 mln EUR na wydatki dotyczące hotelu *Hilton* i inne projekty Atlas. Na dzień 30 czerwca 2018 r. niespłacona kwota kredytu wynosiła 49,1 mln EUR.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Omówienie wyników operacyjnych i podstawowych pozycji rachunku zysków i strat

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

|   | Wynajem nieruchomości<br>w mln EUR | Nieruchomości deweloperskie<br>w mln EUR | Działalność hotelarska<br>w mln EUR | Pozostałe<br>w mln EUR | Sześć miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r.<br>w mln EUR | Sześć miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.<br>w mln EUR |
|---|------------------------------------|--|-------------------------------------|------------------------|---|---|
| Przychody   | 5,0                                | 13,6                                     | 10,2                                | -                      | 28,8  | 15,2  |
| Koszty operacyjne   | (2,6)                              | (9,9)                                    | (6,2)                               | -                      | (18,7)  | (8,8)   |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>                                       | <b>2,4</b>                         | <b>3,7</b>                               | <b>4,0</b>                          | <b>-</b>               | <b>10,1</b>   | <b>6,4</b>  |
| Koszty administracyjne  | (0,3)                              | (0,2)                                    | (1,5)                               | (1,5)                  | (3,5)   | (3,2)   |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne</b> | <b>2,1</b>                         | <b>3,5</b>                               | <b>2,5</b>                          | <b>(1,5)</b>           | <b>6,6</b>  | <b>3,2</b>  |
| Zysk brutto ze sprzedaży (%)  | 48%                                | 27%                                      | 39%                                 | -                      | 35%   | 42%   |
| Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)    | 42%                                | 26%                                      | 25%                                 | -                      | 23%   | 21%   |

### Przychody i koszty operacyjne

Przychody ogółem za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. wyniosły 28,8 mln EUR, wobec 15,2 mln EUR za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r. Głównymi źródłami przychodów Grupy są przychody związane z działalnością hotelarską, przychody z wynajmu nieruchomości oraz przychody ze sprzedaży 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 za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. wyniosły 18,7 mln EUR, w porównaniu z kwotą 8,8 mln EUR odnotowaną w analogicznym okresie ubiegłego roku.

### Nieruchomości deweloperskie

|  | Sześć miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r.<br>w mln EUR | Sześć miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.<br>w mln EUR | Zmiana ogółem 2018/2017<br>w mln EUR | Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych<br>w mln EUR | Zmiana operacyjna 2018/2017<br>w mln EUR |
|--|---|---|--------------------------------------|---|--|
| Przychody  | 13,6  | 0,4   | <b>13,2</b>                          | -   | 13,2                                     |
| Koszty operacyjne  | (9,9)   | (0,5)   | <b>(9,4)</b>                         | -   | (9,4)                                    |
| Zysk brutto ze sprzedaży                                       | 3,7   | (0,1)   | <b>3,8</b>                           | -   | 3,8                                      |
| Koszty administracyjne   | (0,2)   | (0,2)   | -                                    | -   | -  |
| Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne | 3,5   | (0,3)   | <b>3,8</b>                           | -   | 3,8                                      |

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

## ATLAS ESTATES LIMITED

Ponadto, jak pokazuje poniższa tabela, w 2018 r. Grupa pomyślnie zakończyła proces sprzedaży 103 apartamentów (w ramach etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*).

Sprzedaż apartamentów w ramach inwestycji na terenie Warszawy

|   | CAA<br>etap I | CAA<br>etap II | CAA<br>etapy III<br>i IV | Apartamenty<br>przy<br>Krasińskiego | Apartamenty<br>przy<br>Krasińskiego<br>II | Concept<br>House* |
|---|---------------|----------------|--------------------------|-------------------------------------|---|-------------------|
| Łączna liczba apartamentów na sprzedaż  | 219           | 300            | 265                      | 303                                 | 123                                       | 160               |
| Sprzedaż zakończona w latach 2008–2016  | 218           | 297            | 265                      | 303                                 | -   | 159               |
| Sprzedaż zakończona w 2017 r.   | 1             | 1              | -                        | -                                   | 8   | 1                 |
| Sprzedaż zakończona w 2018 r.   | -             | -              | -                        | -                                   | 103                                       | 0                 |
| Sprzedaż zakończona łącznie   | 219           | 298            | 265                      | 303                                 | 111                                       | 160               |
| Sprzedaż niezakończona na 30 czerwca 2018 r. (podpisane jedynie umowy przedwstępne) | -             | 2              | -                        | -                                   | 11  | -                 |
| Apartamenty dostępne do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2018 r.                       | -             | -              | -                        | -                                   | 1   | -                 |

\*Joint venture

### Wynajem nieruchomości

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

W pierwszej połowie 2018 r. marża brutto zrealizowana przez segment wynajmu nieruchomości spadła w ujęciu rok do roku głównie z powodu niższych przychodów z najmu, a także wysokich kosztów remontu związanych ze znaczną przebudową lobby w budynku *Atlas Tower* (poprzednio *Millennium Plaza*), co powinno poprawić atrakcyjność i wizerunek tej wartościowej nieruchomości.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Działalność hotelarska

|  | Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r. w mln EUR | Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. w mln EUR | Zmiana ogółem 2018/2017 w mln EUR | Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR | Zmiana operacyjna 2018/2017 w mln EUR |
|--|--|--|-----------------------------------|--|---------------------------------------|
| Przychody  | 10,2   | 9,5  | 0,7                               | -  | 0,7                                   |
| Koszty operacyjne  | (6,2)  | (6,0)  | (0,2)                             | -  | (0,2)                                 |
| Zysk brutto ze sprzedaży                                       | 4,0  | 3,5  | 0,5                               | -  | 0,5                                   |
| Koszty administracyjne   | (1,5)  | (1,5)  | -                                 | -  | -                                     |
| Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne | 2,5  | 2,0  | 0,5                               | -  | 0,5                                   |

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

## Zmiany wyceny nieruchomości

Na dzień 30 czerwca 2018 r. odnotowano wzrost wartości rynkowej portfela nieruchomości inwestycyjnych o 2,5 mln EUR, wobec spadku o 4,3 mln EUR na 30 czerwca 2017 r. Zmiana ta związana była ze zmianą wartości obiektu *Atlas Tower* (poprzednio *Millenium Plaza*).

## Kursy walut obcych

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

Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych, w pierwszym półroczu 2018 r. Grupa odnotowała stratę z tytułu różnic kursowych wykazaną w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w kwocie 1,9 mln EUR (I poł. 2017 r.: zysk w wysokości 2,9 mln EUR) oraz w innych całkowitych dochodach w kwocie 4,4 mln EUR (I poł. 2017 r.: zysk w wysokości 3,4 mln EUR). Powyższe zyski i straty wynikały z niezrealizowanych dodatnich i ujemnych różnic kursowych od denominowanych w euro kredytów polskich i węgierskich spółek zależnych. Straty z tytułu różnic kursowych wynikały głównie z osłabienia złotego i forinta względem euro w pierwszym kwartale 2018 r. Zyski z tytułu różnic kursowych wynikały głównie z umocnienia się złotego i forinta względem euro w pierwszym półroczu 2017 r.

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

|  | Polski złoty | Węgierski forint | Rumuński lej | Bułgarska lewa |
|--|--------------|------------------|--------------|----------------|
| <b>Kurs na koniec okresu</b>                   |              |                  |              |                |
| 30 czerwca 2018 r.                             | 4,3616       | 328,60           | 4,6611       | 1,9558         |
| 31 grudnia 2017 r.                             | 4,1709       | 310,14           | 4,6597       | 1,9558         |
| Zmiana w %                                     | 5%           | 6%               | 0%           | 0%             |
| 30 czerwca 2017 r.                             | 4,2265       | 308,87           | 4,5539       | 1,9558         |
| 31 grudnia 2016 r.                             | 4 424        | 311,02           | 4,5411       | 1,9558         |
| Zmiana w %                                     | -4%          | -1%              | 0%           | 0%             |
| <b>Kurs średni</b>                             |              |                  |              |                |
| Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r. | 4,2213       | 314,08           | 4,6611       | 1,9558         |
| Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. | 4,2704       | 309,46           | 4,5714       | 1,9558         |
| Zmiana w %                                     | -1%          | 1%               | 2%           | 0%             |

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wartość aktywów netto

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

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

Wysokość wynagrodzenia za zarządzanie oraz wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Łączne wynagrodzenie płacone przez Grupę na rzecz AMC za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. wyniosło 1,1 mln EUR (I poł. 2017 r.: 0,8 mln EUR) (szczegółowe informacje przedstawiono w nocie 14).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Bieżąca działalność

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. Spółka kontynuowała działania zmierzające do zidentyfikowania sposobów generowania wartości dodanej poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód. Kontynuowano również realizację wartości inwestycji deweloperskich poprzez poszukiwanie nabywców dla apartamentów 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 stale 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 Estates 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 restrykcyjne wymogi wobec kredytobiorców, których wynikiem są bardziej restrykcyjne zobowiązania umowne (np. niższy poziom wskaźnika wartości kredytu do wartości zabezpieczenia), dążenie do uzyskania wyższych marż bankowych, czy zwiększenie poziomu wymaganej przedsprzedaży w ramach inwestycji deweloperskich. Kierownictwo Spółki uważa, że problem pozyskiwania finansowania stanowi potencjalny czynnik ryzyka w bieżącej działalności Spółki, w związku z czym przeznacza znaczne zasoby na zarządzanie relacjami z przedstawicielami sektora bankowego i monitorowanie ryzyka w tym obszarze.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## *Waluty i kursy wymiany*

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

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

## **Wnioski i perspektywy**

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem wiedzy na temat rynków lokalnych. W sierpniu 2017 r. dokonano całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na finansowanie projektu deweloperskiego realizowanego w Warszawie – *Apartamenty przy Krasińskiego II*. Spłata była możliwa dzięki wysokiemu poziomowi przedsprzedaży w ramach tej cieszącej się znacznym powodzeniem inwestycji. Ponadto we wrześniu 2017 r. Grupa sfinalizowała zawartą z Erste Group Bank AG umowę (opisaną na str. 8 i 9), 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 *Atlas Tower* (poprzednio *Millennium Plaza*), o którym mowa na str. 9 – Nowy kredyt *Atlas Tower*. Obecnie AMC koncentruje swoje wysiłki na ukończeniu fazy planowania dla projektu *Apartamenty Nakielska* – kolejnej inwestycji mieszkaniowej realizowanej przez Grupę w Warszawie, oraz na poszukiwaniu nowych działek pod przyszłe projekty deweloperskie.

**Ziv Zviel**

**Dyrektor Generalny**

Atlas Management Company Limited

6 września 2018 r.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości

| Lokalizacja/Nazwa nieruchomości                                      | Opis   | Udział Spółki w strukturze własnościowej |
|--|--|--|
| <b>Polska</b>  |  |  |
| 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<br>(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 <i>Platinum Towers</i> , obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 904 m <sup>2</sup> oraz 208 miejsc parkingowych, praktycznie w całości wynajęta najemcom.   | 100%                                     |
| Apartamenty Nakielska  | Budowa nieruchomości mieszkaniowych w warszawskiej dzielnicy Wola. W ramach rozplanowanej na dwa etapy inwestycji powstanie w sumie 250 apartamentów oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Projekt jest obecnie we wczesnej fazie planowania.  | 100%                                     |
| Apartamenty przy Krasińskiego,                                       | Projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu.<br>W ramach pierwszego etapu tego projektu wybudowano 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu I zakończono w 2013 r. Na dzień 30 czerwca 2018 r. sprzedano wszystkie apartamenty, a dostępny do sprzedaży pozostał tylko jeden lokal handlowo-usługowy.<br><br>W ramach drugiego etapu tego udanego projektu wybudowano 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i została ukończona w sierpniu 2017 r. Na dzień 30 czerwca 2018 r. dostępne do sprzedaży pozostały jedynie dwa lokale handlowo-usługowe i jeden apartament. Pozostałe apartamenty i lokale handlowo-usługowe znalazły nabywców na podstawie umów sprzedaży (111 apartamentów i 6 lokali handlowo-usługowych) lub w ramach przedsprzedaży (11 apartamentów). | 100%                                     |
| Atlas Tower<br>(poprzednia nazwa: Millennium Plaza)                  | 39 138 m <sup>2</sup> powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.  | 100%                                     |
| Sadowa   | Budynek biurowy o powierzchni 6 872 m <sup>2</sup> położony w niewielkiej odległości od centrum Gdańska.   | 100%                                     |
| Capital Art Apartments   | Projekt <i>Capital Art Apartments</i> stanowi kolejną inwestycję w Warszawie, w pobliżu centrum miasta. Rozplanowane na cztery etapy przedsięwzięcie obejmuje 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Na dzień 30 czerwca 2018 r. wszystkie apartamenty znalazły nabywców w ramach sprzedaży lub przedsprzedaży, cztery lokale handlowo-usługowe pozostawały dostępne do sprzedaży, a jeden znalazł nabywcę w ramach przedsprzedaży.   | 100%                                     |
| <b>Węgry</b>   |  |  |
| Ikarus Business Park   | Działka o powierzchni 283 000 m <sup>2</sup> , na której wybudowano obiekty przeznaczone do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni 110 000 m <sup>2</sup> . 70 000 m <sup>2</sup> powierzchni jest aktualnie dostępne pod wynajem. Nieruchomość zlokalizowana w podmiejskiej dzielnicy XVI Budapesztu.  | 100%                                     |

## ATLAS ESTATES LIMITED

| <b>Lokalizacja/Nazwa nieruchomości</b> | <b>Opis</b>   | <b>Udział Spółki w strukturze własnościowej</b> |
|--|---|---|
| <b>Rumunia</b>                         |   |   |
| Voluntari                              | Nieruchomość gruntowa o powierzchni 86 861 m2, obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera. | 100%  |
| Projekt Solaris                        | Działka o powierzchni 32 000 m2, przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.   | 100%  |
| Hotel Golden Tulip                     | Czterogwiazdkowy hotel z 78 pokojami, położony w centrum Bukaresztu.  | 100%  |
| <b>Bułgaria</b>                        |   |   |
| Atlas House                            | Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii. 3 472 m2 powierzchni pod wynajem.  | 100%  |

# ATLAS ESTATES LIMITED

**Raport z niezależnego przeglądu śródrocznej skróconej skonsolidowanej i jednostkowej informacji finansowej za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r.**

## **Dla Atlas Estates Limited**

### **Wstęp**

Na zlecenie Atlas Estates Limited dokonaliśmy przeglądu śródrocznej skróconej skonsolidowanej i jednostkowej informacji finansowej zawartej w półrocznym raporcie finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r., na którą składają się skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane i jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz noty objaśniające.

Zapoznaliśmy się również z pozostałymi informacjami zawartymi w półrocznym raporcie finansowym w celu stwierdzenia, czy nie zawierają one jakichkolwiek oczywistych błędów lub istotnych niespójności z informacjami przedstawionymi w śródrocznej skróconej skonsolidowanej i jednostkowej informacji finansowej.

### **Zakres odpowiedzialności Rady Dyrektorów**

Rada Dyrektorów jest odpowiedzialna za sporządzenie i zatwierdza półroczny raport finansowy. Rada Dyrektorów ma obowiązek zapewnić, aby półroczny raport finansowy został sporządzony zgodnie z regulacjami Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Jak opisano w nocie 2, roczne sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską. Śródroczna skrócona skonsolidowana i jednostkowa informacja finansowa zawarta w półrocznym raporcie finansowym została sporządzona zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w kształcie przyjętym przez Unię Europejską.

### **Nasza odpowiedzialność**

Naszym zadaniem było wyrażenie wniosku z przeprowadzonego przeglądu śródrocznej skróconej skonsolidowanej i jednostkowej informacji finansowej zawartej w półrocznym raporcie finansowym.

### **Zakres przeglądu**

Przeprowadziliśmy nasz przegląd zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Przeglądu (Zjednoczone Królestwo i Irlandia) 2410, „Przegląd śródrocznej informacji finansowej przeprowadzany przez niezależnego biegłego rewidenta podmiotu”. Przegląd informacji finansowej polega na kierowaniu zapytań, głównie do osób odpowiedzialnych za finanse i księgowość, a także zastosowaniu procedur analitycznych i innych procedur stosowanych w ramach przeglądów informacji finansowych. Zakres przeglądu jest znacznie ograniczony w porównaniu z zakresem badania przeprowadzanego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania (Zjednoczone Królestwo), a zatem nie pozwala na uzyskanie pewności, że zidentyfikowano wszystkie istotne kwestie, które mogłyby zostać stwierdzone w ramach badania. W związku z powyższym, nie wyrażamy opinii z badania.

### **Wnioski**

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zawarte w półrocznym raporcie finansowym za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r. nie zostało sporządzone, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 w kształcie przyjętym przez Unię Europejską oraz regulaminem Giełdy Papierów Wartościowych.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wykorzystanie naszego raportu

Nasz raport sporządziliśmy zgodnie z warunkami zlecenia wyłącznie w celu pomocy spółce w wypełnieniu jej obowiązków wynikających z wymogów określonych w regulacjach Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Żadna osoba nie jest uprawniona do polegania na treści niniejszego raportu, chyba że jest osobą uprawnioną do polegania na niniejszym raporcie na mocy warunków zlecenia i ze względu na cel zleconych nam usług, lub została do tego w sposób wyraźny upoważniona na podstawie naszej uprzedniej pisemnej zgody. Z zastrzeżeniem powyższych stwierdzeń, nie przyjmujemy odpowiedzialności za treść niniejszego raportu wobec jakiegokolwiek innej osoby lub dla jakiegokolwiek innego celu niż określony powyżej i niniejszym wyraźnie taką odpowiedzialność wyłączamy.

Firma biegłych rewidentów BDO LLP  
Londyn, Wielka Brytania

6 września 2018 r.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Oświadczenia Rady Dyrektorów

### Oświadczenie o przyjętych zasadach rachunkowości

Rada Dyrektorów Atlas Estates Limited („Spółka”) oświadcza, że zgodnie z jej wiedzą śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe 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 i Grupy w okresie sprawozdawczym.

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

### Oświadczenie w sprawie wyboru biegłego rewidenta do dokonania przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki

Biegły rewident został wybrany przez Spółkę zgodnie z obowiązującymi zasadami. Firma audytorska, której zlecono przegląd sprawozdania finansowego Atlas Estates Limited, spełnia kryteria gwarantujące obiektywność i niezależność sporządzanego przez nią raportu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami zawodowymi.

### Mark Chasey

Przewodniczący Rady Dyrektorów

### Andrew Fox

Członek Rady Dyrektorów

### Guy Indig

Członek Rady Dyrektorów

6 września 2018 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r.

|   | Sześć miesięcy<br>zakończone<br>30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Sześć miesięcy<br>zakończone<br>30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Nota |
|---|---|---|------|
| Przychody   | 28 842  | 15 219  | .    |
| Koszty operacyjne   | (18 715)  | (8 765)   | 4.1  |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>   | <b>10 127</b>   | <b>6 454</b>  |      |
| <i>Wynagrodzenie zarządzającego<br/>nieruchomościami</i>                              | <i>(1 110)</i>  | <i>(822)</i>  |      |
| <i>Koszty administracyjne centralne</i>   | <i>(249)</i>  | <i>(315)</i>  |      |
| <i>Koszty związane z nieruchomościami</i>   | <i>(2 120)</i>  | <i>(2 133)</i>  |      |
| Koszty administracyjne  | (3 479)   | (3 270)   | 4.2  |
| Pozostałe przychody operacyjne  | 30  | 52  |      |
| Pozostałe koszty operacyjne   | (43)  | (148)   |      |
| Zwiększenie/(zmniejszenie) wartości<br>nieruchomości inwestycyjnych                   | 2 476   | (4 333)   | 9    |
| <b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>                                       | <b>9 111</b>  | <b>(1 245)</b>  |      |
| Przychody finansowe   | 59  | 240   | 4.3  |
| Koszty finansowe  | (1 992)   | (1 397)   | 4.3  |
| Pozostałe (straty)/zyski – różnice kursowe  | (1 867)   | 2 882   | 4.3  |
| Udział w stratach z joint venture<br>wykazywanych metodą praw własności               | (122)   | (3)   |      |
| <b>Zysk brutto</b>  | <b>5 189</b>  | <b>477</b>  |      |
| Podatek dochodowy   | (1 308)   | 193   | 5    |
| <b>Zysk za okres</b>  | <b>3 881</b>  | <b>670</b>  |      |
| <b>Przypisany:</b>  |   |   |      |
| Akcjonariuszom Jednostki Dominującej  | 3 881   | 670   |      |
| Udziałom niedającym kontroli  | -   | -   |      |
|   | <b>3 881</b>  | <b>670</b>  |      |
| Podstawowy zysk na akcję zwykłą o wartości<br>nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)     | 8,3   | 1,4   | 7    |
| Rozwodniony zysk na akcję zwykłą o<br>wartości nominalnej 0,01 EUR (w<br>eurocentach) | 8,3   | 1,4   | 7    |

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 28 - 50 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r.

|  | Sześć miesięcy<br>zakończone<br>30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Sześć miesięcy<br>zakończone<br>30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|--|---|---|
| <b>ZYSK ZA OKRES</b>   | <b>3 881</b>  | <b>670</b>  |
| <b>Inne całkowite dochody/(straty):</b>                          |   |   |
| <i>Pozycje, które nie mogą być odniesione na wynik finansowy</i> |   |   |
| Aktualizacja wartości budynków (nota 8)                          | 4 921   | 368   |
| Podatek odroczony z tytułu aktualizacji wyceny                   | (935)   | (70)  |
| Ogółem   | 3 986   | 298   |
| <i>Pozycje, które mogą być odniesione na wynik finansowy</i>     |   |   |
| Korekty kursowe  | (4 362)   | 3 424   |
| Podatek odroczony z tytułu różnic kursowych                      | 405   | (296)   |
| Ogółem   | (3 957)   | 3 128   |
| <b>Inne całkowite dochody za okres (po opodatkowaniu)</b>        | <b>29</b>   | <b>3 426</b>  |
| <b>CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM ZA OKRES</b>                         | <b>3 910</b>  | <b>4 096</b>  |
| <b>Całkowite dochody ogółem przypisane:</b>                      |   |   |
| Akcjonariuszom Jednostki Dominującej                             | 3 910   | 4 096   |
| Udziałom niedającym kontroli                                     | -   | -   |
|  | <b>3 910</b>  | <b>4 096</b>  |

Noty zamieszczone na str. 28 - 50 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

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

|   | 30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia 2017 r.<br>(badane)<br>w tys. EUR | 30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Nota |
|---|---|--|---|------|
| <b>AKTYWA</b>   |   |  |   |      |
| <b>Aktywa trwałe</b>  |   |  |   |      |
| Wartości niematerialne i prawne   | 38  | 54   | 66  |      |
| Grunty użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczenia międzyokresowe czynne | 10 560  | 11 112                                       | 11 035  |      |
| Inwestycje w joint venture wykazywane metodą praw własności                                   | -   | 153  | 171   |      |
| Rzeczowe aktywa trwałe  | 77 719  | 76 993                                       | 75 771  | 8    |
| Nieruchomości inwestycyjne  | 91 798  | 92 187                                       | 91 381  | 9    |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 10 425  | 10 395                                       | 9 677   |      |
|   | <b>190 540</b>                                  | <b>190 894</b>                               | <b>188 101</b>                                  |      |
| <b>Aktywa obrotowe</b>  |   |  |   |      |
| Zapasy  | 9 625   | 19 625                                       | 24 125  | 10   |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności                                  | 3 890   | 3 368  | 4 586   |      |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty  | 16 856  | 15 006                                       | 10 394  | 11   |
|   | <b>30 371</b>                                   | <b>37 999</b>                                | <b>39 105</b>                                   |      |
| <b>AKTYWA OGÓŁEM</b>  | <b>220 911</b>                                  | <b>228 893</b>                               | <b>227 206</b>                                  |      |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>   |   |  |   |      |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania                              | (22 051)  | (34 958)                                     | (24 073)  | 12   |
| Kredyty bankowe   | (15 393)  | (19 321)                                     | (61 883)  | 13   |
| Pochodne instrumenty finansowe  | (832)   | (625)  | (503)   |      |
|   | <b>(38 276)</b>                                 | <b>(54 904)</b>                              | <b>(86 459)</b>                                 |      |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>  |   |  |   |      |
| Pozostałe zobowiązania  | (3 171)   | (3 239)                                      | (3 348)   |      |
| Kredyty bankowe   | (78 251)  | (74 181)                                     | (54 883)  | 13   |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | (12 239)  | (11 505)                                     | (10 181)  |      |
|   | <b>(93 661)</b>                                 | <b>(88 925)</b>                              | <b>(68 412)</b>                                 |      |
| <b>ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM</b>  | <b>(131 937)</b>                                | <b>(143 829)</b>                             | <b>(154 871)</b>                                |      |
| <b>AKTYWA NETTO</b>   | <b>88 974</b>                                   | <b>85 064</b>                                | <b>72 335</b>                                   |      |

Noty zamieszczone na str. 28 - 50 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.



# ATLAS ESTATES LIMITED

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

|  | 30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia 2017 r.<br>(badane)<br>w tys. EUR | 30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|--|---|--|---|
| <b>KAPITAŁ WŁASNY</b>  |   |  |   |
| Kapitał zakładowy  | 6 268   | 6 268  | 6 268   |
| Kapitał z aktualizacji wyceny  | 23 431  | 19 445                                       | 18 575  |
| Inny kapitał rezerwowy – do podziału   | 194 817   | 194 817                                      | 194 817   |
| Kapitał rezerwowy z przeliczenia   | (11 541)  | (7 584)                                      | (8 526)   |
| Niepokryta strata  | (124 001)                                       | (127 882)                                    | (138 799)                                       |
| <b>Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej – kapitał własny ogółem</b> | <b>88 974</b>                                   | <b>85 064</b>                                | <b>72 335</b>                                   |
| Podstawowa wartość aktywów netto na akcję  | EUR 1,9   | EUR 1,8                                      | EUR 1,5   |

Noty zamieszczone na str. 28 - 50 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej. Skrócona skonsolidowana informacja finansowa zamieszczona na str. 22 - 50 została zatwierdzona przez Radę Dyrektorów 6 września 2018 r. i podpisana w jej imieniu przez:

**Mark Chasey**  
Przewodniczący Rady Dyrektorów

**Andrew Fox**  
Członek Rady Dyrektorów

**Guy Indig**  
Członek Rady Dyrektorów

6 września 2018 r.

## ATLAS ESTATES LIMITED

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

|   | Kapitał<br>zakładowy<br>w tys. EUR | Kapitał z aktualizacji<br>wyceny<br>w tys. EUR | Inny kapitał rezerwowy<br>– do podziału<br>w tys. EUR | Kapitał rezerwowy z<br>przeliczenia<br>w tys. EUR | Niepokryta<br>strata<br>w tys. EUR | Kapitał własny<br>ogółem<br>w tys. EUR |
|---|------------------------------------|--|---|---|------------------------------------|--|
| <b>Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2018 r.</b> |                                    |  |   |   |                                    |  |
| Na dzień 1 stycznia 2018 r.                         | 6 268                              | 19 445   | 194 817   | (7 584)   | (127 882)                          | 85 064                                 |
| Zysk za okres                                       | -                                  | -  | -   | -   | 3 881                              | 3 881                                  |
| Inne całkowite dochody za okres                     | -                                  | 3 986  | -   | (3 957)   | -                                  | 29                                     |
| <b>Na dzień 30 czerwca 2018 r.</b>                  | <b>6 268</b>                       | <b>23 431</b>                                  | <b>194 817</b>  | <b>(11 541)</b>                                   | <b>(124 001)</b>                   | <b>88 974</b>                          |
| <b>Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.</b>            |                                    |  |   |   |                                    |  |
| Na dzień 1 stycznia 2017 r.                         | 6 268                              | 18 277   | 194 817   | (11 654)  | (139 469)                          | 68 239                                 |
| Zysk za okres                                       | -                                  | -  | -   | -   | 11 587                             | 11 587                                 |
| Pozostała całkowita strata za rok                   | -                                  | 1 168  | -   | 4 070   | -                                  | 5 238                                  |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>                  | <b>6 268</b>                       | <b>19 445</b>                                  | <b>194 817</b>  | <b>(7 584)</b>                                    | <b>(127 882)</b>                   | <b>85 064</b>                          |
| <b>Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2017 r.</b> |                                    |  |   |   |                                    |  |
| Na dzień 1 stycznia 2017 r.                         | 6 268                              | 18 277   | 194 817   | (11 654)  | (139 469)                          | 68 239                                 |
| Zysk za okres                                       | -                                  | -  | -   | -   | 670                                | 670                                    |
| Inne całkowite dochody za okres                     | -                                  | 298  | -   | 3 128   | -                                  | 3 426                                  |
| <b>Na dzień 30 czerwca 2017 r.</b>                  | <b>6 268</b>                       | <b>18 575</b>                                  | <b>194 817</b>  | <b>(8 526)</b>                                    | <b>(138 799)</b>                   | <b>72 335</b>                          |

Noty zamieszczone na str. 28 - 50 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r.

|   | Nota | Sześć miesięcy<br>zakończone<br>30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Sześć miesięcy<br>zakończone<br>30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|---|------|---|---|
| <b>Zysk za okres</b>  |      | <b>3 881</b>  | <b>670</b>  |
| <b>Korekty:</b>   |      |   |   |
| Różnice kursowe   |      | 2 814   | (3 309)   |
| Koszty finansowe  |      | 1 692   | 1 293   |
| Przychody finansowe   |      | (21)  | (232)   |
| Podatek dochodowy   | 5    | 1 308   | (193)   |
| Udział w stratach z joint venture wykazywanych metodą praw własności                            |      | 122   | 3   |
| Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych   | 8    | 1 185   | 1 193   |
| Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych   |      | 82  | 83  |
| (Zwiększenie)/zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych                                | 9    | (2 476)   | 4 333   |
|   |      | <b>8 587</b>  | <b>3 841</b>  |
| <b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>   |      |   |   |
| Zmniejszenie/(zwiększenie) stanu zapasów  |      | 10 000  | (4 576)   |
| Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności                |      | (522)   | (679)   |
| (Zmniejszenie)/zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań |      | (11 003)  | 4 813   |
| Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego  |      | (580)   | 1 687   |
|   |      | <b>(2 105)</b>  | <b>1 245</b>  |
| <b>Wpływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                                    |      | <b>6 482</b>  | <b>5 086</b>  |
| Podatek zapłacony   |      | (1 123)   | (48)  |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>                                     |      | <b>5 359</b>  | <b>5 038</b>  |
| <b>Działalność inwestycyjna</b>   |      |   |   |
| Odsetki otrzymane   |      | 21  | 15  |
| Realizacje nieruchomości inwestycyjnych   | 9    | (1 006)   | (398)   |
| Nabycie rzeczowych aktywów trwałych   | 8    | (87)  | (143)   |
| Splata pożyczek przez joint venture wykazywane metodą praw własności                            |      | 75  | 295   |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                                   |      | <b>(997)</b>  | <b>(231)</b>  |
| <b>Działalność finansowa</b>  |      |   |   |
| Pożyczka od akcjonariusza większościowego   | 14d  | (1 950)   | 3 750   |
| Odsetki zapłacone   |      | (1 512)   | (1 348)   |
| Zaciągnięte nowe kredyty bankowe  | 13   | 3 500   | 57  |
| Splata kredytów bankowych   |      | (1 900)   | (5 224)   |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>                                      |      | <b>(1 862)</b>  | <b>(2 765)</b>  |
| <b>Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu</b>            |      | <b>2 500</b>  | <b>2 042</b>  |
| Wpływ różnic kursowych  |      | (650)   | 252   |
| <b>Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu</b>            |      | <b>1 850</b>  | <b>2 294</b>  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>                                    |      | <b>15 006</b>   | <b>8 100</b>  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>                                      | 10   | <b>16 856</b>   | <b>10 394</b>   |

Noty zamieszczone na str. 28 - 50 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Jak wskazano powyżej w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”, otoczenie gospodarcze nadal stawia przed Grupą i jej kierownictwem szereg wyzwań. Niemniej jednak za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. Grupa wykazała zysk w wysokości 3,9 mln EUR (wobec zysku w wysokości 0,7 mln EUR w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r.).

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

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

Oceniając, czy przy sporządzaniu śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za okres zakończony 30 czerwca 2018 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów wzięła pod uwagę fakt, że Grupa wykazuje zobowiązania krótkoterminowe netto.

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

- Przychody przyszłych okresów prezentowane w zobowiązaniach krótkoterminowych w kwocie 1,6 mln EUR dotyczące zaliczek na poczet ceny sprzedaży zostaną ujęte w rachunku zysków i strat w kolejnym okresie, po zakończeniu sprzedaży, i nie będą wiązać się z wpływem środków pieniężnych w przyszłości.
- Według prognoz, zapasy stanowiące nieruchomości deweloperskie, ujęte w aktywach obrotowych według ceny nabycia/kosztu wytworzenia, mają w przyszłych okresach generować przychody gotówkowe przewyższające ich wartość bilansową,
- Kredyt spółki Felikon w wysokości 12,4 mln EUR został całkowicie wyodrębniony, w związku z czym nie będzie skutkował dla Grupy wpływem środków pieniężnych powyżej wartości nieruchomości spółki Felikon.
- W zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług Grupa wykazuje wynagrodzenie za wyniki płatne na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami, w wysokości 8,6 mln EUR. Szczegółowe informacje przedstawiono na str. 38. Zgodnie z ustaleniami stron, faktyczna wypłata tego wynagrodzenia będzie uzależniona od dostępnych środków pieniężnych w Grupie.

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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

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

### **2. Opis stosowanych zasad rachunkowości**

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 3. Informacje dotyczące segmentów

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

| <b>Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r.</b>                             | <b>Wynajem nieruchomości<br/>w tys. EUR</b> | <b>Nieruchomości deweloperskie<br/>w tys. EUR</b> | <b>Działalność hotelarska<br/>w tys. EUR</b> | <b>Pozostałe<br/>w tys. EUR</b> | <b>Ogółem<br/>w tys. EUR</b> |
|---|---|---|--|---------------------------------|------------------------------|
| Przychody   | 5 035                                       | 13 654  | 10 133                                       | 20                              | 28 842                       |
| Koszty operacyjne   | (2 640)                                     | (9 906)   | (6 169)                                      | -                               | (18 715)                     |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>   | <b>2 395</b>                                | <b>3 748</b>                                      | <b>3 964</b>                                 | <b>20</b>                       | <b>10 127</b>                |
| Koszty administracyjne  | (319)                                       | (170)   | (1 518)                                      | (1 472)                         | (3 479)                      |
| <b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b> | <b>2 076</b>                                | <b>3 578</b>                                      | <b>2 446</b>                                 | <b>(1 452)</b>                  | <b>6 648</b>                 |
| Pozostałe przychody operacyjne  | 4   | 20  | 6  | -                               | 30                           |
| Pozostałe koszty operacyjne   | (5)   | (15)  | (23)   | -                               | (43)                         |
| Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych                                 | 2 476                                       | -   | -  | -                               | 2 476                        |
| <b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>                                   | <b>4 551</b>                                | <b>3 583</b>                                      | <b>2 429</b>                                 | <b>(1 452)</b>                  | <b>9 111</b>                 |
| Przychody finansowe   | 19  | 16  | 22   | 2                               | 59                           |
| Koszty finansowe  | (767)                                       | (2)   | (1 220)                                      | (3)                             | (1 992)                      |
| (Straty)/ zyski z tyt. różnic kurs.   | (1 737)                                     | 140   | (105)  | (165)                           | (1 867)                      |
| Udział w stratach z joint venture wykazywanych metodą praw własności              | -   | (122)   | -  | -                               | (122)                        |
| <b>Wynik brutto segmentu</b>  | <b>2 066</b>                                | <b>3 615</b>                                      | <b>1 126</b>                                 | <b>(1 618)</b>                  | <b>5 189</b>                 |
| Podatek dochodowy   | (322)                                       | (609)   | (380)  | 3                               | (1 308)                      |
| <b>Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej</b>                 |   |   |  |                                 | <b>3 881</b>                 |

  

| <b>Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r.</b> | <b>Wynajem nieruchomości<br/>w tys. EUR</b> | <b>Nieruchomości deweloperskie<br/>w tys. EUR</b> | <b>Działalność hotelarska<br/>w tys. EUR</b> | <b>Pozostałe<br/>w tys. EUR</b> | <b>Ogółem<br/>w tys. EUR</b> |
|---|---|---|--|---------------------------------|------------------------------|
| <b>Aktywa segmentu sprawozdawczego</b>                | 104 598                                     | 18 128  | 97 632                                       | -                               | 220 358                      |
| Aktywa nieprzypisane                                  | -   | -   | -  | 553                             | 553                          |
| <b>Aktywa ogółem</b>                                  | <b>104 598</b>                              | <b>18 128</b>                                     | <b>97 632</b>                                | <b>553</b>                      | <b>220 911</b>               |
| <b>Zobowiązania segmentu sprawozdawczego</b>          | (60 356)                                    | (2 412)   | (59 189)                                     | -                               | (121 957)                    |
| Zobowiązania nieprzypisane                            | -   | -   | -  | (9 980)                         | (9 980)                      |
| <b>Zobowiązania ogółem</b>                            | <b>(60 356)</b>                             | <b>(2 412)</b>                                    | <b>(59 189)</b>                              | <b>(9 980)</b>                  | <b>(131 937)</b>             |

  

| <b>Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r.</b> | <b>Wynajem nieruchomości<br/>w tys. EUR</b> | <b>Nieruchomości deweloperskie<br/>w tys. EUR</b> | <b>Działalność hotelarska<br/>w tys. EUR</b> | <b>Pozostałe<br/>w tys. EUR</b> | <b>Ogółem<br/>w tys. EUR</b> |
|---|---|---|--|---------------------------------|------------------------------|
| <b>Inne pozycje dotyczące segmentu</b>                |   |   |  |                                 |                              |
| Nakłady inwestycyjne                                  | 1 006                                       | 55  | 28   | 4                               | 1 093                        |
| Amortyzacja rzecz. aktywów trwałych                   | 13  | -   | 1 172  | -                               | 1 185                        |
| Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych       | -   | 23  | 58   | 1                               | 82                           |

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

| Sześć miesięcy zakończone<br>30 czerwca 2017 r.   | Wynajem<br>nieruchomości<br>w tys. EUR | Nieruchomości<br>deweloperskie<br>w tys. EUR | Działalność<br>hotelarska<br>w tys. EUR | Pozostałe<br>w tys. EUR | Ogółem<br>w tys. EUR |
|---|--|--|---|-------------------------|----------------------|
| Przychody   | 5 309                                  | 412  | 9 481                                   | 17                      | 15 219               |
| Koszty operacyjne   | (2 270)                                | (465)  | (6 030)                                 | -                       | (8 765)              |
| <b>Zysk/(strata) brutto ze<br/>sprzedaży</b>  | <b>3 039</b>                           | <b>(53)</b>                                  | <b>3 451</b>                            | <b>17</b>               | <b>6 454</b>         |
| Koszty administracyjne  | (307)                                  | (190)  | (1 525)                                 | (1 248)                 | (3 270)              |
| <b>Zysk/(strata) brutto ze<br/>sprzedaży pomniejszony(a) o<br/>koszty administracyjne</b> | <b>2 732</b>                           | <b>(243)</b>                                 | <b>1 926</b>                            | <b>(1 231)</b>          | <b>3 184</b>         |
| Pozostałe przychody operacyjne  | 7                                      | 37   | 8                                       | -                       | 52                   |
| Pozostałe koszty operacyjne   | (49)                                   | -  | (7)                                     | (92)                    | (148)                |
| Zwiększenie wartości<br>nieruchomości inwestycyjnych                                      | (4 333)                                | -  | -                                       | -                       | (4 333)              |
| <b>(Strata)/zysk z działalności<br/>operacyjnej</b>                                       | <b>(1 643)</b>                         | <b>(206)</b>                                 | <b>1 927</b>                            | <b>(1 323)</b>          | <b>(1 245)</b>       |
| Przychody finansowe   | 36                                     | 1  | 202                                     | 1                       | 240                  |
| Koszty finansowe  | (368)                                  | (4)  | (1 023)                                 | (2)                     | (1 397)              |
| Zyski/ (straty) z tytułu różnic<br>kursowych  | 2 496                                  | (123)  | 203                                     | 306                     | 2 882                |
| Udział w stratach z joint venture<br>wykazywanych metodą praw<br>własności                | -                                      | (3)  | -                                       | -                       | (3)                  |
| <b>Wynik brutto segmentu</b>  | <b>521</b>                             | <b>(335)</b>                                 | <b>1 309</b>                            | <b>(1 018)</b>          | <b>477</b>           |
| Podatek dochodowy   | (122)                                  | 428  | (113)                                   | -                       | 193                  |
| <b>Zysk za okres wykazany w<br/>rachunku zysków i strat</b>                               |  |  |   |                         | <b>670</b>           |
| Przypisany udziałom niedającym<br>kontroli  |  |  |   |                         | -                    |
| <b>Zysk netto przypisany<br/>akcjonariuszom Jednostki<br/>Dominującej</b>                 |  |  |   |                         | <b>670</b>           |

| Sześć miesięcy zakończone<br>30 czerwca 2017 r.  | Wynajem<br>nieruchomości<br>w tys. EUR | Nieruchomości<br>deweloperskie<br>w tys. EUR | Działalność<br>hotelarska<br>w tys. EUR | Pozostałe<br>w tys. EUR | Ogółem<br>w tys. EUR |
|--|--|--|---|-------------------------|----------------------|
| <b>Aktywa segmentu<br/>sprawozdawczego</b>       | 103 785                                | 30 914                                       | 91 867                                  | -                       | 226 566              |
| Aktywa nieprzypisane                             | -                                      | -  | -                                       | 640                     | 640                  |
| <b>Aktywa ogółem</b>                             | <b>103 785</b>                         | <b>30 914</b>                                | <b>91 867</b>                           | <b>640</b>              | <b>227 206</b>       |
| <b>Zobowiązania segmentu<br/>sprawozdawczego</b> | (81 052)                               | (9 107)                                      | (56 485)                                | -                       | (146 644)            |
| Zobowiązania nieprzypisane                       | -                                      | -  | -                                       | (8 227)                 | (8 227)              |
| <b>Zobowiązania ogółem</b>                       | <b>(81 052)</b>                        | <b>(9 107)</b>                               | <b>(56 485)</b>                         | <b>(8 227)</b>          | <b>(154 871)</b>     |

| Sześć miesięcy zakończone<br>30 czerwca 2017 r.    | Wynajem<br>nieruchomości<br>w tys. EUR | Nieruchomości<br>deweloperskie<br>w tys. EUR | Działalność<br>hotelarska<br>w tys. EUR | Pozostałe<br>w tys. EUR | Ogółem<br>w tys. EUR |
|--|--|--|---|-------------------------|----------------------|
| <b>Inne pozycje dotyczące segmentu</b>             |  |  |   |                         |                      |
| Nakłady inwestycyjne                               | 398                                    | 93   | 50                                      | -                       | 541                  |
| Amortyzacja rzecz. aktywów trwałych                | 10                                     | -  | 1 183                                   | -                       | 1 193                |
| Amortyzacja wartości niematerialnych i<br>prawnych | -                                      | 23   | 59                                      | 1                       | 83                   |

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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

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

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

Koszty nieprzypisane obejmują wydatki korporacyjne.

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

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

### 4. Analiza kosztów

#### 4.1 Koszty operacyjne

|   | Sześć miesięcy<br>zakończone<br>30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Sześć miesięcy<br>zakończone<br>30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|---|---|---|
| Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych | (9 754)   | (347)   |
| Koszty mediów, wykonanych usług i inne        | (4 652)   | (4 257)   |
| Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej     | (914)   | (706)   |
| Koszty osobowe                                | (2 605)   | (2 627)   |
| Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej      | (487)   | (500)   |
| Amortyzacja                                   | (303)   | (328)   |
| <b>Koszty operacyjne</b>                      | <b>(18 715)</b>   | <b>(8 765)</b>  |

#### 4.2 Koszty administracyjne

|   | Sześć miesięcy<br>zakończone<br>30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Sześć miesięcy<br>zakończone<br>30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|---|---|---|
| Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych | (113)   | (68)  |
| Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie                 | (1 110)   | (822)   |
| Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej                     | (243)   | (319)   |
| Koszty mediów, wykonanych usług i inne                        | (477)   | (615)   |
| Koszty osobowe  | (501)   | (444)   |
| Amortyzacja   | (964)   | (948)   |
| Inne koszty administracyjne                                   | (71)  | (54)  |
| <b>Koszty administracyjne</b>                                 | <b>(3 479)</b>  | <b>(3 270)</b>  |



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 4.3 Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

|   | 30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|---|---|---|
| Zysk na instrumentach pochodnych na stopę procentową                          | -   | 217   |
| Pozostałe   | 59  | 23  |
| <b>Przychody finansowe – przychody odsetkowe</b>                              | <b>59</b>                                       | <b>240</b>                                      |
| Odsetki od kredytów bankowych   | (1 513)   | (1 313)   |
| Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową                        | (207)   | -   |
| Pozostałe koszty o podobnym charakterze                                       | (272)   | (84)  |
| <b>Koszty finansowe</b>   | <b>(1 992)</b>                                  | <b>(1 397)</b>                                  |
| <b>Koszty finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto</b>                | <b>(1 933)</b>                                  | <b>(1 157)</b>                                  |
| <b>Pozostałe (straty)/zyski – różnice kursowe</b>                             | <b>(1 867)</b>                                  | <b>2 882</b>                                    |
| <b>Przychody/(koszty) finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto</b> | <b>(3 800)</b>                                  | <b>1 725</b>                                    |

### 5. Podatek

|                                 | Sześć miesięcy zakończonych<br>30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Sześć miesięcy zakończonych<br>30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|---------------------------------|--|--|
| <b>Działalność kontynuowana</b> |  |  |
| Podatek bieżący                 | (1 101)  | (49)   |
| Podatek odroczony               | (207)  | 242  |
| <b>Podatek dochodowy</b>        | <b>(1 308)</b>   | <b>193</b>   |

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

### 6. Dywidendy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. nie wypłacono ani nie zadeklarowano wypłaty dywidendy (2017 r.: 0 EUR).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 7. Zysk na akcję

Wysokość podstawowego zysku na akcję oblicza się przez podzielenie zysku po opodatkowaniu przypisanej akcjonariuszom posiadającym akcje zwykłe przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych pozostających w obrocie w danym okresie. Poniżej przedstawiono zestawienie zysków i średniej ważonej liczby akcji przyjętych do obliczeń.

| Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2018 r. | Zysk       | Średnia ważona liczba akcji | Kwota na akcję    |
|--|------------|-----------------------------|-------------------|
| Działalność kontynuowana                     | w tys. EUR |                             | w eurocentach     |
| <b>Podstawowy zysk na akcję</b>              |            |                             |                   |
| Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki        |            | 3 881                       | 46 852 014        |
| <b>Rozwodniony zysk na akcję</b>             |            | <b>3 881</b>                | <b>46 852 014</b> |
| Zysk skorygowany                             |            |                             | 8,3               |

| Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2017 r. | Zysk       | Średnia ważona liczba akcji | Kwota na akcję    |
|--|------------|-----------------------------|-------------------|
| Działalność kontynuowana                     | w tys. EUR |                             | w eurocentach     |
| <b>Podstawowy zysk na akcję</b>              |            |                             |                   |
| Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki        |            | 670                         | 46 852 014        |
| <b>Rozwodniony zysk na akcję</b>             |            | <b>670</b>                  | <b>46 852 014</b> |
| Zysk skorygowany                             |            |                             | 1,4               |

### 8. Rzeczowe aktywa trwałe

|  | Budynki        | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Ogółem          |
|--|----------------|---------------------------------|-------------------|-----------------|
|  | w tys. EUR     | w tys. EUR                      | w tys. EUR        | w tys. EUR      |
| <b>Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny</b>       |                |                                 |                   |                 |
| Na dzień 1 stycznia 2017 r.                                | 73 957         | 11 575                          | 61                | 85 593          |
| Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia             | 343            | 33                              | -                 | 376             |
| Korekty kursowe  | 4 630          | 662                             | 2                 | 5 294           |
| Zbycie   | (5)            | -                               | -                 | (5)             |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>                         | <b>78 925</b>  | <b>12 270</b>                   | <b>63</b>         | <b>91 258</b>   |
| Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia             | 27             | 60                              | -                 | 87              |
| Korekty kursowe  | (3 747)        | (515)                           | (2)               | (4 264)         |
| Aktualizacja wyceny  | 4 033          | -                               | -                 | 4 033           |
| <b>Na dzień 30 czerwca 2018 r.</b>                         | <b>79 238</b>  | <b>11 815</b>                   | <b>61</b>         | <b>91 114</b>   |
| <b>Umorzenie</b>   |                |                                 |                   |                 |
| Na dzień 1 stycznia 2017 r.                                | (4 962)        | (7 272)                         | (58)              | (12 292)        |
| Odpisy amortyzacyjne za rok                                | (1 757)        | (612)                           | (1)               | (2 370)         |
| Korekty z tytułu aktualizacji wyceny                       | 1 738          | -                               | -                 | 1 738           |
| Korekty kursowe  | (934)          | (410)                           | (2)               | (1 346)         |
| Zbycie   | 5              | -                               | -                 | 5               |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>                         | <b>(5 910)</b> | <b>(8 294)</b>                  | <b>(61)</b>       | <b>(14 265)</b> |
| Odpisy amortyzacyjne za okres                              | (888)          | (297)                           | -                 | (1 185)         |
| Korekty z tytułu aktualizacji wyceny                       | 888            | -                               | -                 | 888             |
| Korekty kursowe  | 816            | 349                             | 2                 | 1 167           |
| <b>Na dzień 30 czerwca 2018 r.</b>                         | <b>(5 094)</b> | <b>(8 242)</b>                  | <b>(59)</b>       | <b>(13 395)</b> |
| <b>Wartość bilansowa netto na dzień 30 czerwca 2018 r.</b> | <b>74 144</b>  | <b>3 573</b>                    | <b>2</b>          | <b>77 719</b>   |
| Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2017 r.        | 73 015         | 3 976                           | 2                 | 76 993          |

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

|  | Budynki        | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Ogółem          |
|--|----------------|---------------------------------|-------------------|-----------------|
|  | w tys. EUR     | w tys. EUR                      | w tys. EUR        | w tys. EUR      |
| <b>Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny</b>       |                |                                 |                   |                 |
| Na dzień 1 stycznia 2017 r.                                | 73 957         | 11 575                          | 61                | 85 593          |
| Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia             | 142            | 1                               | -                 | 143             |
| Korekty kursowe  | 3 679          | 513                             | 2                 | 4 194           |
| <b>Na dzień 30 czerwca 2017 r.</b>                         | <b>77 778</b>  | <b>12 089</b>                   | <b>63</b>         | <b>89 930</b>   |
| <b>Umorzenie</b>   |                |                                 |                   |                 |
| Na dzień 1 stycznia 2017 r.                                | (4 962)        | (7 272)                         | (58)              | (12 292)        |
| Odpisy amortyzacyjne za okres                              | (875)          | (318)                           | -                 | (1 193)         |
| Korekty kursowe  | 368            | -                               | -                 | 368             |
| Zbycie   | (726)          | (314)                           | (2)               | (1 042)         |
| <b>Na dzień 30 czerwca 2017 r.</b>                         | <b>(6 195)</b> | <b>(7 904)</b>                  | <b>(60)</b>       | <b>(14 159)</b> |
| <b>Wartość bilansowa netto na dzień 30 czerwca 2017 r.</b> | <b>71 583</b>  | <b>4 185</b>                    | <b>3</b>          | <b>75 771</b>   |

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

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

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

|   | 30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia 2017 r.<br>(badane)<br>w tys. EUR | 30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|---|---|--|---|
| Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)          | 75 600  | 72 000                                       | 72 000  |
| Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia                  | 27  | 344  | 143   |
| Zysk ujęty/(strata ujęta) w innych całkowitych dochodach        | 4 921   | 1 442  | 368   |
| Zysk ujęty/(strata ujęta) w pozostałych kosztach operacyjnych   | -   | 296  | -   |
| Odpisy amortyzacyjne za okres/rok                               | (1 172)   | (2 349)                                      | (1 183)   |
| Korekty kursowe   | (3 035)   | 3 867  | 3 090   |
| <b>Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)</b> | <b>76 341</b>                                   | <b>75 600</b>                                | <b>74 418</b>                                   |

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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

| Wartość nieruchomości<br>Zastosowane metody wyceny             | Istotne nieobserwowalne dane wejściowe                                       | Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą |
|--|--|---|
| Metoda dochodowa<br><br>Do wyceny zastosowano metodologię DCF. | Końcowa stopa kapitalizacji (6,75% - 8,5%)<br>Stopa dyskonta (9,65% - 11,7%) | Wartość godziwa maleje wraz ze wzrostem stopy kapitalizacji końcowej i stopy dyskonta.      |

Wyceny wartości godziwej opierają się na największym i najlepszym wykorzystaniu aktywów, które nie różni od ich faktycznego wykorzystania. Zdaniem dyrektorów aktywa są wyceniane według wartości godziwej.

Na rzeczowych aktywach trwałych Grupy o wartości godziwej 76,3 mln EUR (31 grudnia 2017 r.: 75,6 mln EUR, 30 czerwca 2017 r.: 74,4 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 51,4 mln EUR (31 grudnia 2017 r.: 50,0 mln EUR, 30 czerwca 2017 r.: 50,2 mln EUR).

### 9. Nieruchomości inwestycyjne

| Nieruchomości inwestycyjne   | 30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia 2017 r.<br>(badane)<br>w tys. EUR | 30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|--|---|--|---|
| Na początek roku   | 92 187  | 91 918                                       | 91 918  |
| Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe   | 1 006   | 856  | 398   |
| Różnice kursowe  | (3 869)   | 4 163  | 3 399   |
| Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego (Zmniejszenie)/zwiększenie wartości godziwej | (2)   | (2)  | (1)   |
| <b>Na koniec roku</b>  | <b>91 798</b>                                   | <b>92 187</b>                                | <b>91 381</b>                                   |

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

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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

|   | 30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia 2017 r.<br>(badane)<br>w tys. EUR | 30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|---|---|--|---|
| Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)          | 92 187  | 91 918                                       | 91 918  |
| Nabycie   | 1 006   | 856  | 398   |
| Zbycie – pozostałe  | (2)   | (2)  | (1)   |
| Niezrealizowana zmiana wartości godziwej                        | 2 476   | (4 748)                                      | (4 333)   |
| Niezrealizowane różnice kursowe                                 | (3 869)   | 4 163  | 3 399   |
| <b>Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)</b> | <b>91 798</b>                                   | <b>92 187</b>                                | <b>91 381</b>                                   |

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

| Wartość nieruchomości<br>Zastosowane metody wyceny  | Istotne nieobserwowalne dane wejściowe   | Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą   |
|---|--|---|
| <p>Metoda dochodowa<br/>(Łączna wartość nieruchomości na dzień 30 czerwca 2018 r.: 74,5 mln EUR)</p> <p>Wartość godziwą określa się z zastosowaniem metody dochodowej w oparciu o szacunkową wartość czynszów dla danej nieruchomości.</p>  | <p>Stopa dyskonta<br/>(7,75% - 9,75%)</p> <p>Końcowa stopa zwrotu (7,25% - 9,5%)</p> <p>Okresy niewykorzystania powierzchni pod wynajem (9 - 12 miesięcy)</p> <p>Czynsz – szacowany indywidualnie dla każdej nieruchomości/każdego typu lokalu (11 EUR/m<sup>2</sup> - 35 EUR/m<sup>2</sup>)</p> | <p>Wartość godziwa maleje wraz ze wzrostem końcowej stopy zwrotu i stopy dyskonta.</p> <p>Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem czynszu za najem powierzchni biurowej.</p> |
| <p>Metoda porównawcza<br/>(Łączna wartość nieruchomości na dzień 30 czerwca 2018 r.: 17,3 mln EUR)</p> <p>Technika wyceny na podstawie cen i innych istotnych informacji z transakcji rynkowych dotyczących porównywalnych (np. podobnych) aktywów, skorygowanych o kilka współczynników w celu zapewnienia porównywalności transakcji.</p> | <p>Zastosowano następujące współczynniki korygujące:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Powierzchnia (10% - 20%)</li> <li>✓ Stan zabudowy (10%)</li> <li>✓ Rabat negocjacyjny (10%)</li> </ul>   | <p>Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.</p>  |

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany stosowanych metod wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej. Wyceny wartości godziwej opierają się na największym i najlepszym wykorzystaniu powyższych składników aktywów, które nie różni zasadniczo od ich faktycznego wykorzystania. Zdaniem dyrektorów nieruchomości są wyceniane według wartości godziwej.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 10. Zapasy

|                         | 30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia 2017 r.<br>(badane)<br>w tys. EUR | 30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|-------------------------|---|--|---|
| Grunty pod inwestycje   | 5 070   | 5 285  | 12 140  |
| Nakłady budowlane       | 342   | 352  | 8 890   |
| Zakończone inwestycje   | 3 065   | 12 803                                       | 1 874   |
| Zapasy – hotele         | 1 148   | 1 185  | 1 221   |
| <b>Na koniec okresu</b> | <b>9 625</b>                                    | <b>19 625</b>                                | <b>24 125</b>                                   |

Kwotę 9,8 mln EUR (31 grudnia 2017 r.: 6,4 mln EUR; 30 czerwca 2017 r.: 0,3 mln EUR) odniesiono z zapasów w ciężar kosztów działalności operacyjnej w rachunku zysków i strat za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r. Kwota rozpoznana w rachunku zysków i strat tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość zapasów wyniosła 0 mln EUR (31 grudnia 2017 r.: 1,0 mln EUR; 30 czerwca 2017 r.: 0 mln EUR). Wartość zapasów ujmowanych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży wyniosła 0,5 mln EUR (31 grudnia 2017 r.: 0,5 mln EUR; 30 czerwca 2017 r.: 0,5 mln EUR).

Na dzień 30 czerwca 2018 r. na zapasach o wartości 0 mln EUR (31 grudnia 2017 r.: 0 mln EUR; 30 czerwca 2017 r.: 11,3 mln EUR) zostało ustanowione zabezpieczenie kredytów bankowych.

### 11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

|                                    | 30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia 2017 r.<br>(badane)<br>w tys. EUR | 30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|------------------------------------|---|--|---|
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 16 112  | 14 164                                       | 6 803   |
| Lokaty bankowe krótkoterminowe     | 744   | 842  | 3 591   |
| <b>Na koniec okresu</b>            | <b>16 856</b>                                   | <b>15 006</b>                                | <b>10 394</b>                                   |

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 7,8 mln EUR (31 grudnia 2017 r.: 7,1 mln EUR; 30 czerwca 2017 r.: 7,9 mln EUR), dotyczące kaucji zabezpieczających oraz kaucji złożonych przez klientów.

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

|   | 30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia 2017 r.<br>(badane)<br>w tys. EUR | 30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|---|---|--|---|
| <b>Krótkoterminowe</b>  |   |  |   |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług  | (1 338)   | (992)  | (750)   |
| Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne   | (5 171)   | (5 148)                                      | (4 827)   |
| Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki (nota 14a) | (9 723)   | (9 338)                                      | (646)   |
| Pozostałe zobowiązania  | (323)   | (80)   | (87)  |
| Zobowiązania wobec akcjonariusza większościowego (nota 14d)   | -   | (1 950)                                      | (7 250)   |
| Zobowiązania wobec podmiotu powiązanego (nota 14b)  | (240)   | (240)  | (240)   |
| Rozliczenia międzyokresowe bierne   | (5 256)   | (17 210)                                     | (10 273)  |
| <b>Na koniec okresu</b>   | <b>(22 051)</b>                                 | <b>(34 958)</b>                              | <b>(24 073)</b>                                 |

W pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ujęte zostały przychody przyszłych okresów związane z przedsprzedażą apartamentów. Z uwagi na zakończenie budowy, środki pieniężne wpłacone na rachunki zastrzeżone zostały przekazane podmiotowi zależnemu. Na dzień 30 czerwca 2018 r. wartość przychodów przyszłych okresów wyniosła 1,6 mln EUR (31 grudnia 2017 r.: 13,3 mln EUR, 30 czerwca 2017 r.: 5,3 mln EUR). Zostanie ona ujęta w rachunku zysków i strat po podpisaniu stosownych aktów notarialnych.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 13. Kredyty bankowe

|  | 30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia 2017 r.<br>(badane)<br>w tys. EUR | 30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|--|---|--|---|
| <b>Krótkoterminowe</b>   |   |  |   |
| <i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie</i> |   |  |   |
| Zabezpieczone  | (15 393)  | (19 321)                                     | (61 883)  |
| <b>Długoterminowe</b>  |   |  |   |
| <i>O terminie spłaty do 2 lat</i>  |   |  |   |
| Zabezpieczone  | (3 011)   | (2 764)                                      | (1 685)   |
| <i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>   |   |  |   |
| Zabezpieczone  | (32 727)  | (30 031)                                     | (11 585)  |
| <i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>   |   |  |   |
| Zabezpieczone  | (42 513)  | (41 386)                                     | (41 613)  |
|  | <b>(78 251)</b>                                 | <b>(74 181)</b>                              | <b>(54 883)</b>                                 |
| <b>Ogółem</b>  | <b>(93 644)</b>                                 | <b>(93 502)</b>                              | <b>(116 766)</b>                                |

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

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

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

|   | Euro<br>w tys. EUR | Złoty<br>w tys. EUR | Ogółem<br>w tys. EUR |
|---|--------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 czerwca 2018 r.</b> | <b>59 489</b>      | <b>34 155</b>       | <b>93 644</b>        |
| Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2017 r.        | 61 000             | 32 502              | 93 502               |
| Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 czerwca 2017 r.        | 82 094             | 34 672              | 116 766              |

### Finansowanie dłużne

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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

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

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

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

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

*Nowy kredyt Atlas Tower (poprzednio: Millennium Plaza)*

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

*Kredyt węgierski*

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

*Pozostałe kredyty - częściowe spłaty*

W pierwszej połowie 2018 r. Grupa dokonała spłat w wysokości 0,9 mln EUR w związku z przewidzianą w harmonogramie częściową spłatą pozostałych kredytów udzielonych na finansowanie projektów Grupy (hotele *Hilton* i *Golden Tulip*, budynki biurowe *Sadowa* i *Properpol*).

*Projekt Galeria Platinum Towers - przedłużenie terminu spłaty kredytu*

W dniu 25 stycznia 2018 r. Properpol Sp. z o.o., podmiot zależny Spółki, zawarł z mBank S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 2 września 2013 r., na mocy którego termin ostatecznej spłaty kredytu został przesunięty z 30 czerwca 2018 r. do 30 czerwca 2021 r. Na dzień 30 czerwca 2018 r. kwota kredytu wyniosła 3,6 mln EUR. Kredyt przeznaczony jest na finansowanie projektu *Galeria Platinum Towers*.

*Podwyższenie kwoty istniejącego kredytu na finansowanie hotelu Hilton*

W dniu 7 lutego 2018 r. podmioty zależne Spółki: Mantezja 3 Sp. z o.o. i HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j., zarządzające hotelem Hilton w Warszawie, zawarły z Bankiem Pekao S.A. i PEKAO Bankiem Hipotecznym S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 29 czerwca 2015 r., który pozwolił podmiotom zależnym pozyskać dodatkowe finansowanie w kwocie 3,5 mln EUR na wydatki dotyczące hotelu Hilton i inne projekty Atlas. Na dzień 30 czerwca 2018 r. niespłacona kwota kredytu wynosiła 49,1 mln EUR.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 14. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

#### (a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

|  | 30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|--|---|---|
| Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych | 31  | 31  |

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała spółkę pod wspólną kontrolą – AMC. Tytułem wynagrodzenia za świadczone usługi firma AMC naliczyła wynagrodzenie w wysokości 1,1 mln EUR za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. (rok zakończony 31 grudnia 2017 r.: 1,6 mln EUR; sześć miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.: 0,8 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje również wynagrodzenie za wyniki ustalane stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w ciągu roku. Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r. nie naliczono żadnego wynagrodzenia za wyniki (rok zakończony 31 grudnia 2017 r.: 8,6 mln EUR, sześć miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 r.: 0 mln EUR).

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

- (b) W dniu 22 listopada 2012 r. Grupa nabyła 24% udziałów z prawem głosu w Zielono Sp. z o.o., zwiększając swoje zaangażowanie w spółce do 100%. Na dzień 30 czerwca 2018 r. należności na rzecz byłego współnika mniejszościowego (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 0,2 mln EUR (31 grudnia 2017 r.: 0,2 mln EUR, 30 czerwca 2017 r.: 0,2 mln EUR).
- (c) W 2018 r. Dyrektor Generalny AMC Ziv Zviel zawarł ostateczną umowę zakupu apartamentu wraz z miejscem parkingowym i komórką lokatorską w ramach drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego* o łącznej wartości 46 tys. EUR (z uwzględnieniem otrzymanego upustu w kwocie 40 tys. EUR). Na dzień 30 czerwca 2018 r. pozostająca do zapłaty kwota z tytułu umowy wynosiła 2 tys. EUR. Należność ta została uregulowana w lipcu 2018 r.
- (d) W listopadzie 2016 r. Atlas Estates Limited („AEL”) otrzymała pożyczkę od akcjonariusza większościowego – Fragiolig Holdings Limited („Fragiolig”) w kwocie 3,5 mln EUR. Ostateczny termin spłaty pożyczki, ustalony początkowo na 30 stycznia 2017 r., został wydłużony do 30 maja 2018 r. W marcu 2017 r. AEL uzyskała dodatkową kwotę 3,75 mln EUR, w związku z czym kwota pożyczki została zwiększona do 7,25 mln EUR. We wrześniu i listopadzie 2017 r. AEL dokonała kilku spłat na łączną kwotę 5,3 mln EUR. W maju 2018 r. AEL spłaciła ostatnią transzę w wysokości 1,95 mln EUR. Na dzień 30 czerwca 2018 r. pożyczka została spłacona w całości.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 15. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia skutkujące koniecznością korekty niniejszego raportu.

### 16. Pozostałe informacje

#### 16.1 Postępowania sądowe

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

#### 16.2 Prognozy finansowe

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

#### 16.3 Znaczne pakiety akcji

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

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

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

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

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

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

#### 16.4 Akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. nie nastąpiły żadne zmiany w stanie posiadania akcji przez członków Rady Dyrektorów. Żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki lub którejkolwiek z jej spółek zależnych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r.

### 17. Główne jednostki zależne oraz spółki joint venture

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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

| Kraj rejestracji | Nazwa jednostki zależnej / joint venture  | Status                 | Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%) |
|------------------|---|------------------------|---|
| Holandia         | Atlas Estates Cooperatief U.A.  | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Holandia         | Atlas Estates Investment B.V.   | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Holandia         | Atlas Projects B.V.   | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Holandia         | Atlas Residential BV  | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Holandia         | Atlas HPO BV  | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Guernsey         | Atlas Finance (Guernsey) Limited  | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Curacao          | Atlas Estates Antilles B.V.   | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Cypr             | Fernwood Limited  | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Polska           | AEP Sp. z o.o.  | Spółka zarządzająca    | 100%  |
| Polska           | AEP Sp. z o.o. 2 SKA  | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Polska           | AEP Sp. z o.o. 3 SKA  | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Polska           | Platinum Towers AEP Sp. z o.o. SKA  | Spółka deweloperska    | 100%  |
| Polska           | Zielono AEP Sp. z o.o. SKA  | Spółka deweloperska    | 100%  |
| Polska           | Properpol Sp. z o.o.  | Spółka inwestycyjna    | 100%  |
| Polska           | Atlas Tower Sp. z o.o. (poprzednia nazwa: Atlas Estates (Millennium ) Sp. z o.o.) | Spółka inwestycyjna    | 100%  |
| Polska           | Atlas Estates (Sadowa) Sp. z o.o.   | Spółka inwestycyjna    | 100%  |
| Polska           | Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. Sp. j.                                      | Spółka deweloperska    | 100%  |
| Polska           | HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j.  | Działalność hotelarska | 100%  |
| Polska           | Mantezja 3 Sp. z o.o.   | Działalność hotelarska | 100%  |
| Polska           | HPO AEP Sp. z o.o. Sp. j.   | Spółka deweloperska    | 100%  |
| Polska           | Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.  | Spółka deweloperska    | 50%   |
| Polska           | Le Marin Sp. z o.o.   | Spółka deweloperska    | 100%  |
| Polska           | Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.   | Spółka deweloperska    | 100%  |
| Polska           | La Brea Management Sp. z o.o.   | Spółka deweloperska    | 100%  |
| Polska           | CAA Finance Sp. z o.o.  | Spółka deweloperska    | 100%  |
| Polska           | Gretna Investments Sp. z o.o.   | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Polska           | Gretna Investments Sp. z o.o. 4 SKA   | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Węgry            | CI-2005 Investment Kft.   | Spółka deweloperska    | 100%  |
| Węgry            | Felikon Kft.  | Spółka inwestycyjna    | 100%  |
| Węgry            | Atlas Estates (Moszkva) Kft.  | Spółka inwestycyjna    | 100%  |
| Rumunia          | World Real Estate SRL   | Spółka inwestycyjna    | 100%  |
| Rumunia          | Atlas Solaris SRL   | Spółka deweloperska    | 100%  |
| Rumunia          | D.N.B. - Victoria Towers SRL  | Działalność hotelarska | 100%  |
| Bułgaria         | Immobul EOOD  | Spółka inwestycyjna    | 100%  |
| Luksemburg       | Gretna SCSP   | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Luksemburg       | Residential SCSP  | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Luksemburg       | Gretna Projects Sarl  | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Luksemburg       | HPO SCSP  | Spółka holdingowa      | 100%  |
| Luksemburg       | Residential Projects Sarl   | Spółka holdingowa      | 100%  |

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW  
Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r.

|   | Sześć miesięcy<br>zakończone<br>30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Sześć miesięcy<br>zakończone<br>30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Nota |
|---|---|---|------|
| Przychody                                       | -   | -   |      |
| Koszty operacyjne                               | -   | -   |      |
| <b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>                 | <b>-</b>  | <b>-</b>  |      |
| Koszty administracyjne                          | (901)   | (717)   |      |
| Pozostałe przychody operacyjne                  | -   | 5 902   | 1    |
| <b>(Strata)/zysk z działalności operacyjnej</b> | <b>(901)</b>  | <b>5 185</b>  |      |
| Przychody finansowe                             | 2 105   | 470   | 2    |
| Koszty finansowe                                | (31)  | (26)  | 2    |
| Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe    | (2)   | 3   | 2    |
| <b>Zysk brutto</b>                              | <b>1 171</b>  | <b>5 632</b>  |      |
| Podatek dochodowy                               | -   | -   |      |
| <b>Zysk za okres</b>                            | <b>1 171</b>  | <b>5 632</b>  |      |
| <b>Całkowite dochody ogółem za okres</b>        | <b>1 171</b>  | <b>5 632</b>  |      |

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ  
Na dzień 30 czerwca 2018 r.

|  | 30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia 2017 r.<br>w tys. EUR | 30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Nota |
|--|---|----------------------------------|---|------|
| <b>AKTYWA</b>  |   |                                  |   |      |
| <b>Aktywa trwałe</b>   |   |                                  |   |      |
| Inwestycje w jednostkach zależnych                               | 125 433   | 125 433                          | 99 580  | 3    |
| Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek              | 65  | 58                               | 86  | 4    |
|  | <b>125 498</b>                                  | <b>125 491</b>                   | <b>99 666</b>                                   |      |
| <b>Aktywa obrotowe</b>   |   |                                  |   |      |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności     | 12  | 82                               | 13  |      |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                               | 189   | 278                              | 85  |      |
|  | <b>201</b>                                      | <b>360</b>                       | <b>98</b>                                       |      |
| <b>AKTYWA OGÓŁEM</b>   | <b>125 699</b>                                  | <b>125 851</b>                   | <b>99 764</b>                                   |      |
| <b>Zobowiązania długoterminowe</b>                               |   |                                  |   |      |
| Pozostałe zobowiązania   | (4 441)   | (4 162)                          | (3 734)   | 5    |
|  | <b>(4 441)</b>                                  | <b>(4 162)</b>                   | <b>(3 734)</b>                                  |      |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>                              |   |                                  |   |      |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania | (9 679)   | (11 281)                         | (7 840)   | 5    |
|  | <b>(9 679)</b>                                  | <b>(11 281)</b>                  | <b>(7 840)</b>                                  |      |
| <b>ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM</b>                                       | <b>(14 120)</b>                                 | <b>(15 443)</b>                  | <b>(11 574)</b>                                 |      |
| <b>AKTYWA NETTO</b>  | <b>111 579</b>                                  | <b>110 408</b>                   | <b>88 190</b>                                   |      |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY</b>  |   |                                  |   |      |
| Kapitał zakładowy  | 6 268   | 6 268                            | 6 268   |      |
| Inny kapitał rezerwowy – do podziału                             | 194 817   | 194 817                          | 194 817   |      |
| Niepokryta strata  | (89 506)  | (90 677)                         | (112 895)                                       |      |
| <b>KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM</b>                                     | <b>111 579</b>                                  | <b>110 408</b>                   | <b>88 190</b>                                   |      |

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

### JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

| <b>Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca<br/>2018 r. (dane niebadane)</b> | <b>Kapitał<br/>zakładowy<br/>w tys. EUR</b> | <b>Inny kapitał<br/>rezerwowy –<br/>do podziału<br/>w tys. EUR</b> | <b>Niepokryta<br/>strata<br/>w tys. EUR</b> | <b>Ogółem<br/>w tys. EUR</b> |
|--|---|--|---|------------------------------|
| Na dzień 1 stycznia 2018 r.  | 6 268                                       | 194 817  | (90 677)                                    | 110 408                      |
| Całkowite dochody ogółem za okres  | -   | -  | 1 171                                       | 1 171                        |
| <b>Na dzień 30 czerwca 2018 r.</b>                                       | <b>6 268</b>                                | <b>194 817</b>   | <b>(89 506)</b>                             | <b>111 579</b>               |
| <b>Rok zakończony 31 grudnia 2017 r.</b>                                 | <b>Kapitał<br/>zakładowy<br/>w tys. EUR</b> | <b>Inny kapitał<br/>rezerwowy –<br/>do podziału<br/>w tys. EUR</b> | <b>Niepokryta<br/>strata<br/>w tys. EUR</b> | <b>Ogółem<br/>w tys. EUR</b> |
| Na dzień 1 stycznia 2017 r.  | 6 268                                       | 194 817  | (118 527)                                   | 82 558                       |
| Całkowite dochody ogółem za rok  | -   | -  | 27 850                                      | 27 850                       |
| <b>Na dzień 31 grudnia 2017 r.</b>                                       | <b>6 268</b>                                | <b>194 817</b>   | <b>(90 677)</b>                             | <b>110 408</b>               |
| <b>Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca<br/>2017 r. (dane niebadane)</b> | <b>Kapitał<br/>zakładowy<br/>w tys. EUR</b> | <b>Inny kapitał<br/>rezerwowy –<br/>do podziału<br/>w tys. EUR</b> | <b>Niepokryta<br/>strata<br/>w tys. EUR</b> | <b>Ogółem<br/>w tys. EUR</b> |
| Na dzień 1 stycznia 2017 r.  | 6 268                                       | 194 817  | (118 527)                                   | 82 558                       |
| Całkowite dochody ogółem za okres  | -   | -  | 5 632                                       | 5 632                        |
| <b>Na dzień 30 czerwca 2017 r.</b>                                       | <b>6 268</b>                                | <b>194 817</b>   | <b>(112 895)</b>                            | <b>88 190</b>                |

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH  
Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r.

|   |      | Sześć miesięcy<br>zakończone<br>30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Sześć miesięcy<br>zakończone<br>30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|---|------|---|---|
|   | Nota |   |   |
| <b>Zysk za okres</b>  |      | <b>1 171</b>  | <b>5 632</b>  |
| <b>Korekty:</b>   |      |   |   |
| Koszty finansowe  | 5    | 29  | 25  |
| Przychody finansowe   | 2    | (2 105)   | (470)   |
| Odwroćenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji   |      | -   | (5 900)   |
|   |      | <b>(905)</b>  | <b>(713)</b>  |
| <b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>   |      |   |   |
| Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności                                    |      | (12)  | (6)   |
| Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań                                    |      | 348   | 127   |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>   |      | <b>(509)</b>  | <b>(592)</b>  |
| <b>Działalność inwestycyjna</b>   |      |   |   |
| Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym   |      | (7)   | (6)   |
| Spłata należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek  |      | -   | 100   |
| Wpływy ze sprzedaży inwestycji w jednostce zależnej   |      | 82  | -   |
| Dywidenda otrzymana od jednostki zależnej   | 2    | 2 105   | 470   |
| Wkład pieniężny wniesiony do jednostki zależnej   |      | -   | (3 750)   |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>   |      | <b>2 180</b>  | <b>(3 186)</b>  |
| <b>Działalność finansowa</b>  |      |   |   |
| Pożyczka od akcjonariusza większościowego   | 5    | -   | 3 750   |
| Pożyczka otrzymana od jednostki zależnej  | 5    | 250   | -   |
| Spłaty pożyczki na rzecz akcjonariusza większościowego  | 5    | (1 950)   | -   |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>  |      | <b>(1 700)</b>  | <b>3 750</b>  |
| <b>Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych</b> |      | <b>(89)</b>   | <b>(28)</b>   |
| Wpływ różnic kursowych  |      | -   | -   |
| <b>Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku</b>                                 |      | <b>(89)</b>   | <b>(28)</b>   |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek roku</b>  |      | <b>278</b>  | <b>113</b>  |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku</b>  |      | <b>189</b>  | <b>85</b>   |
| <b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>   |      |   |   |
| Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych  |      | 189   | 85  |
| Kredyty w rachunku bieżącym   |      | -   | -   |
|   |      | <b>189</b>  | <b>85</b>   |

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

### 1. Pozostałe przychody operacyjne

|   | Sześć miesięcy<br>zakończone<br>30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Sześć miesięcy<br>zakończone<br>30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|---|---|---|
| Odwrocenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych | -   | 5 900   |
| Pozostałe przychody operacyjne  | -   | 2   |
| <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>   | <b>-</b>  | <b>5 902</b>  |

### 2. Przychody finansowe

|  | Sześć miesięcy<br>zakończone<br>30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | Sześć miesięcy<br>zakończone<br>30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|--|---|---|
| Opłaty bankowe i inne podobne koszty                                       | (2)   | (1)   |
| Odsetki od pożyczki udzielonej przez jednostkę zależną                     | (29)  | (25)  |
| <b>Koszty finansowe</b>  | <b>(31)</b>   | <b>(26)</b>   |
| Dywidenda otrzymana od podmiotu zależnego                                  | 2 105   | 470   |
| <b>Przychody finansowe</b>   | <b>2 105</b>  | <b>470</b>  |
| <b>Przychody/(koszty) finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto</b> | <b>2 074</b>  | <b>444</b>  |
| Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe                                   | -   | -   |
| Niezrealizowane ujemne różnice kursowe                                     | (2)   | -   |
| Zrealizowane dodatnie różnice kursowe                                      | -   | -   |
| Zrealizowane ujemne różnice kursowe  | -   | 3   |
| <b>Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe</b>                        | <b>(2)</b>  | <b>3</b>  |
| <b>Przychody finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto</b>       | <b>2 072</b>  | <b>447</b>  |



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

### 3. Inwestycje w jednostkach zależnych

|  | 30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia 2017 r.<br>w tys. EUR | 30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|--|---|----------------------------------|---|
| <b>Udziały lub akcje w jednostkach zależnych</b> |   |                                  |   |
| <i>Koszt nabycia</i>                             |   |                                  |   |
| Na początek okresu                               | 217 681   | 213 933                          | 213 933   |
| Zwiększenia w trakcie roku                       | -   | 3 750                            | 3 750   |
| Zbycie   | -   | (2)                              | -   |
| <b>Na koniec okresu</b>                          | <b>217 681</b>                                  | <b>217 681</b>                   | <b>217 683</b>                                  |
| <i>Utrata wartości aktywów</i>                   |   |                                  |   |
| Na początek okresu                               | (92 248)  | (124 003)                        | (124 003)                                       |
| Zwiększenia                                      | -   | -                                | -   |
| Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości      | -   | 31 755                           | 5 900   |
| <b>Na koniec okresu</b>                          | <b>(92 248)</b>                                 | <b>(92 248)</b>                  | <b>(118 103)</b>                                |
| <b>Na koniec okresu</b>                          | <b>125 433</b>                                  | <b>125 433</b>                   | <b>99 580</b>                                   |

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 spółek joint venture znajduje się w nocy 16 do śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 0 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych (w 2017 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 31,8 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych; w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 5,9 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych).

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

### 4. Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek

Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek obejmują pożyczki należne od Atlas Estates Investment BV (pożyczka spłacona w całości w grudniu 2017 r.) oraz Atlas Estates Antilles BV.

Pożyczka spłacona przez jednostkę zależną Atlas Estates Investment BV była oprocentowana – w ciągu sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 r. Spółka naliczyła tytułem odsetek kwotę 0,5 tys. EUR. Na dzień 30 czerwca 2017 r. nieopłacone saldo pożyczki udzielonej jednostce zależnej, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 32,7 tys. EUR.

Pożyczka spłacana przez jednostkę zależną Atlas Estates Antilles BV jest oprocentowana – w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. Spółka naliczyła tytułem odsetek kwotę 0,1 tys. EUR (w 2017 r.: 0,6 tys. EUR, w pierwszym półroczu 2017 r.: 0,1 tys. EUR). Na dzień 30 czerwca 2018 r. niespłacone saldo pożyczki udzielonej Atlas Estates Antilles BV wynosiło 65 tys. EUR (na 31 grudnia 2017 r.: 57,9 tys. EUR, na 30 czerwca 2017 r.: 53 tys. EUR).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

### 5. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

|  | 30 czerwca 2018 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR | 31 grudnia 2017 r.<br>w tys. EUR | 30 czerwca 2017 r.<br>(niebadane)<br>w tys. EUR |
|--|---|----------------------------------|---|
| <b>Krótkoterminowe</b>   |   |                                  |   |
| Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki | (9 609)   | (9 218)                          | (495)   |
| Pozostałe zobowiązania   | (69)  | (113)                            | (95)  |
| Pożyczka od akcjonariusza większościowego  | -   | (1 950)                          | (7 250)   |
|  | <b>(9 678)</b>                                  | <b>(11 281)</b>                  | <b>(7 840)</b>                                  |
| <b>Długoterminowe</b>  |   |                                  |   |
| Pożyczka udzielona przez jednostkę zależną – HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J.                            | (4 441)   | (4 162)                          | (3 734)   |
|  | <b>(4 441)</b>                                  | <b>(4 162)</b>                   | <b>(3 734)</b>                                  |
| <b>Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>                                   | <b>(14 119)</b>                                 | <b>(15 443)</b>                  | <b>(11 574)</b>                                 |

#### *Pożyczka od akcjonariusza większościowego*

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

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

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

Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną (HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J.) jest oprocentowana. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. jednostka zależna naliczyła odsetki w wysokości 29 tys. EUR (w 2017 r.: 53 tys. EUR; w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2017 r.: 25 tys. EUR).

W 2018 r. z tytułu powyższej pożyczki Spółka otrzymała 250 tys. EUR. Na dzień 30 czerwca 2018 r. niespłacone saldo pożyczki udzielonej Spółce przez jednostkę zależną, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 4,4 mln EUR (na 31 grudnia 2017 r.: 4,2 mln EUR, na 30 czerwca 2017 r.: 3,7 mln EUR).