

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA
INFORMACJA FINANSOWA
ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2019 R.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Spis treści

Strona

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Przychody	23 482	45 037	28 842
Zysk brutto ze sprzedaży	8 897	16 942	10 127
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	668	7 022	2 476
Zysk z działalności operacyjnej	5 817	14 691	9 111
Zysk brutto	3 099	8 863	5 189
Zysk za okres	2 164	5 805	3 881
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 982	11 452	5 359
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 736)	6 525	(997)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(2 654)	(8 245)	(1 862)
Zwiększenie stanu środków pieniężnych netto	2 879	9 437	1 850
Aktywa trwałe	190 021	183 136	190 540
Aktywa obrotowe	41 513	41 543	30 371
Aktywa ogółem	231 534	224 679	220 911
Zobowiązania krótkoterminowe	(25 515)	(44 339)	(38 276)
Zobowiązania długoterminowe	(105 174)	(88 537)	(93 661)
Zobowiązania ogółem	(130 689)	(132 876)	(131 937)
Podstawowa wartość aktywów netto ¹	100 845	91 803	88 974
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014	46 852 014
Zysk na akcję (w eurocentach)	4,6	12,4	8,3
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,2	2,0	1,9

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

ATLAS ESTATES LIMITED

List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze!

Z przyjemnością przekazuję Państwu śródroczny skrócony skonsolidowany raport Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 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 2018 r. Grupa zakończyła remont holu głównego oraz innych przestrzeni wspólnych budynku *Atlas Tower* (dawna nazwa: *Millennium Plaza*), pozyskując kilku nowych najemców, co przełożyło się na wskaźnik powierzchni wynajętej na ponadprzeciętnym poziomie 95% wg stanu na dzień 30 czerwca 2019 r.;
- W dniu 31 stycznia 2019 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży inwestycji *Apartamenty Nakielska* za cenę netto 33,5 mln PLN (równowartość ok. 7,8 mln EUR). Wartość księgowa projektu wynosiła 5,6 mln EUR. W wyniku zamknięcia transakcji w dniu 13 maja 2019 r. otrzymano pełną cenę sprzedaży;
- W dniu 22 listopada 2018 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży *Atlas Estates Tower* (niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie) za cenę netto 147 mln PLN (równowartość ok. 34,6 mln EUR). Na 30 czerwca 2019 r. wartość księgowa projektu (zaklasyfikowanego jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży) wynosiła 6,6 mln EUR. W dniu 7 sierpnia 2019 r. zawarta została warunkowa umowa sprzedaży (zwiększająca cenę sprzedaży do 148 mln PLN), na podstawie której otrzymano tytułem ceny sprzedaży kwotę 14,8 mln PLN (równowartość ok. 3,5 mln EUR). Przewidywany termin realizacji tej transakcji to koniec października 2019r

Pomimo działań podjętych przez kierownictwo Spółki, w dniu 27 lutego 2019 r., w następstwie wydanego przez Sąd Gospodarczy w Budapeszcie postanowienia o przymusowym wyrejestrowaniu Felikon Kft, jednostki zależnej od Spółki, rozpoczął się proces likwidacji i wykreślenia Felikon Kft. z rejestru spółek. W śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. nie wykazano zysku ani straty z tytułu tego zdarzenia.

Wyniki wykazane za pierwsze półrocze

Na dzień 30 czerwca 2019 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 100,8 mln EUR.

Na wzrost podstawowej wartości aktywów netto o 9,0 mln EUR (10%) w stosunku do poziomu 91,8 mln EUR odnotowanego na dzień 31 grudnia 2018 r. złożyły się przede wszystkim następujące czynniki:

- zysk brutto ze sprzedaży projektu *Apartamenty Nakielska* zrealizowany w kwocie 2,2 mln EUR;
- wyższa o 6,7 mln EUR wycena hotelu *Hilton* na 30 czerwca 2019 r., częściowo zniwelowana przez:
- amortyzację rzeczowych aktywów trwałych (odpis za rok w kwocie 1,2 mln EUR dokonany w pierwszej połowie 2019 r.).

Po pierwszym półroczu zakończonym 30 czerwca 2019 r. zysk po opodatkowaniu wyniósł 2,2 mln EUR wobec zysku netto w wysokości 3,9 mln EUR odnotowanego w analogicznym okresie poprzedniego roku. Na tak istotną zmianę wyniku złożyły się przede wszystkim:

- zmniejszenie wyniku brutto ze sprzedaży głównie za sprawą wskazanego powyżej zysku brutto w kwocie 2,2 mln EUR zrealizowanego na sprzedaży projektu *Apartamenty Nakielska* w 2019 r., w porównaniu z zyskiem brutto w wysokości 3,7 mln EUR zrealizowanym w związku z zakończeniem w I połowie 2018 r. sprzedaży w ramach drugiego etapu inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego* w Warszawie,

- niższy wzrost wyceny nieruchomości inwestycyjnej (*Atlas Tower*, poprzednia nazwa: *Millennium Plaza*) o 0,7 mln EUR w I połowie 2019 r. w porównaniu ze wzrostem o 2,5 mln EUR w I połowie 2018 r., częściowo skompensowany przez:

- zmiany poziomu różnic kursowych z ujemnych w kwocie 1,9 mln EUR w I połowie 2018 r. na ujemne w kwocie 0,3 mln EUR w I połowie 2019 r., głównie za sprawą osłabienia kursu złotego o 5% oraz forinta o 6% w I połowie 2018 r. wobec spadku kursu forinta o 1% oraz leja o 2%, zniwelowanego przez umocnienie się kursu złotego o 1%, w I połowie 2019 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Finansowanie, płynność i prognozy

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

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną i zarządzać zaciągniętymi kredytami w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, przy sporządzaniu skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 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 polskim rynku, gdzie znajduje się około 86% aktywów Grupy. Spółka aktywnie działa w Polsce, która uznawana jest za najbardziej atrakcyjną spośród wszystkich gospodarek regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Grupa prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości na Węgrzech, w Rumunii i Bułgarii.

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

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

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

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 2019 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, wzrosła z 2,0 EUR na akcję na 31 grudnia 2018 r. do 2,2 EUR na akcję na 30 czerwca 2019 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 2019 r. odpowiedzialna była firma niezależnych rzeczoznawców Jones Lang LaSalle.

ATLAS ESTATES LIMITED

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 Spółki. Podstawowe czynniki ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy w kolejnych miesiącach roku obrotowego 2019 przedstawiono w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 13–14.

Perspektywy

Mając na uwadze bieżący rozwój sytuacji gospodarczej w Polsce, Spółka może obecnie skoncentrować się na umacnianiu i powiększaniu swojego portfela nieruchomości.

Mark Chasey

PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW

24 września 2019 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie Atlas Management Company Limited („AMC”), której rola polega na nadzorowaniu sposobu funkcjonowania aktywów portfelowych Spółki i zarządzaniu portfelem, a także doradzaniu Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych. Według stanu na dzień 30 czerwca 2019 r. Spółka utrzymywała w portfelu trzynaście nieruchomości, w tym pięć nieruchomości inwestycyjnych (z czego trzy nieruchomości generują dochód, a dwie utrzymywane są w celu uzyskania wzrostu wartości), dwa hotele oraz sześć nieruchomości deweloperskich. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu na jedną z nieruchomości deweloperskich zawarto przedwstępną umowę sprzedaży (zob. nota 12).

Rynki i najważniejsze nieruchomości

Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest 86% jej portfela w ujęciu wartościowym. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek w Europie – roczny realny wzrost PKB w 2018 r. wyniósł 5,1%, a w 2019 r. spodziewany jest wzrost rzędu 3,8%.

Hotel *Hilton*, Warszawa

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

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

Atlas Tower to budynek o powierzchni 39 138 m², obejmującej biura oraz lokale handlowe i usługowe, zlokalizowany w centrum Warszawy. Na dzień 30 czerwca 2019 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 95% (31 grudnia 2018 r.: 89%). W ostatnim czasie Grupa zakończyła remont niektórych powierzchni ogólnodostępnych budynku, co przekłada się na pozyskanie nowych najemców.

Atlas Estates Tower

Na działce sąsiadującej z hotelem *Hilton* Grupa planowała budowę wieżowca wielofunkcyjnego *Atlas Estates Tower* o przeznaczeniu mieszkalno-biurowym. Jednak z uwagi na fakt, że skala takiej inwestycji obecnie przekracza możliwości inwestycyjne Grupy, podjęta została decyzja o sprzedaży tej nieruchomości i w dniu 22 listopada 2018 r. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży przewidująca zbycie działki na rzecz osoby trzeciej za cenę 147 mln PLN (równowartość 34 mln EUR). W dniu 7 sierpnia 2019 r. zawarta została warunkowa umowa sprzedaży (zwiększająca cenę sprzedaży do 148 mln PLN), na podstawie której otrzymano tytułem ceny sprzedaży kwotę 14,8 mln PLN (równowartość ok. 3,5 mln EUR). Przewidywany termin realizacji tej transakcji to koniec października 2019r.

Galeria Platinum Towers

Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra *Platinum Towers*, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 904 m² oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.

Apartamenty przy Krasińskiego

Apartamenty przy Krasińskiego to projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu.

W ramach pierwszego etapu tego projektu wybudowano 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu I zakończono w 2013 r. Na dzień 30 czerwca 2019 r. wszystkie apartamenty zostały sprzedane lub zostały na nie zawarte przedwstępne umowy sprzedaży; do sprzedaży nie był również dostępny żaden 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 2019 r. wszystkie apartamenty i lokale handlowo-usługowe zostały sprzedane lub zostały na nie zawarte przedwstępne umowy sprzedaży.

Capital Art Apartments

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

ATLAS ESTATES LIMITED

usługowe. Na dzień 30 czerwca 2019 r. wszystkie apartamenty wybudowane w ramach wszystkich etapów inwestycji zostały sprzedane lub zawarto na nie przedwstępne umowy sprzedaży, natomiast dostępne do sprzedaży pozostawały cztery lokale handlowo-usługowe.

Apartamenty Nakielska

W ramach inwestycji deweloperskiej *Apartamenty Nakielska* Grupa planowała budowę mieszkań w dzielnicy Wola w Warszawie. W dniu 13 maja 2019 r. Grupa sprzedała tę inwestycję. Informacje na ten temat przedstawiono w nocie 10.

Węgry

Na Węgrzech, według stanu na dzień 31 grudnia i 30 czerwca 2018 r. Grupa była właścicielem jednej nieruchomości generującej dochód – Ikarus Business Park w Budapeszcie, znajdującej się w posiadaniu Felikon Kft, jednostki zależnej od Spółki. W lutym 2019 r. rozpoczął się proces likwidacji tego podmiotu – więcej informacji na ten temat zamieszczono w nocie 19.

Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel *Golden Tulip* i dwa znaczne banki gruntów – Voluntari i Solaris. Wzrost rumuńskiego PKB w 2018 r. wyniósł 4,0% w ujęciu realnym. Poziom obłożenia hotelu *Golden Tulip* zwiększył się z 63% w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. do 68% w analogicznym okresie zakończonym 30 czerwca 2019 r.

Bułgaria

Grupa posiada jedną nieruchomość generującą dochód w Bułgarii – Atlas House. Jest to budynek biurowy o powierzchni około 3500 m², który znajduje się w Sofii.

ATLAS ESTATES LIMITED

Ogólne informacje finansowe

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

Wycena portfela oraz metody wyceny

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

Kredyty i wyceny

Według stanu na dzień 30 czerwca 2019 r. udział Spółki w zadłużeniu z tytułu kredytów bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosił 76 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 89 mln EUR; 30 czerwca 2018 r.: 94 mln EUR).

Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości 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 2019			31 grudnia 2018			30 czerwca 2018		
	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	25	71	35%	38	81	47%	42	82	51%
Hotele	51	101	50%	51	94	54%	52	93	56%
Ogółem	76	172	44%	89	175	51%	94	175	54%

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

Wyceny podane w powyższej tabeli różnią się od wartości przedstawionych w skonsolidowanym bilansie na 30 czerwca 2019 r., 31 grudnia 2018 r. i 30 czerwca 2018 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 obniżył się z poziomu 51% na 30 czerwca 2018 r. do 47% na 31 grudnia 2018 r., głównie w wyniku sprzedaży budynku biurowego *Sadowa* oraz spłaty kredytu zaciągniętego na tę inwestycję, a także ze względu na podwyższenie wyceny *Atlas Tower*. Dalszy spadek tego wskaźnika do poziomu 35% na 30 czerwca 2019 r. wynika z wyłączenia z konsolidacji Felikon Kft (jednostki zależnej od Spółki) oraz związanej z tym zaprzestania ujmowania kredytu bankowego udzielonego tej jednostce oraz posiadanej przez nią nieruchomości (12 mln EUR w odniesieniu do każdej z tych pozycji), a także dalszego zwiększenia wyceny *Atlas Tower*.

Wskaźnik LTV dla hoteli obniżył się z poziomu 56% na 30 czerwca 2018 r. do 54% na 31 grudnia 2018 r., a następnie do 50% na 30 czerwca 2019 r., głównie w wyniku zwiększenia wyceny hotelu *Hilton* oraz ze względu na częściową spłatę kredytów.

Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wyniosła 32%. Zmniejszenie wskaźnika dźwigni finansowej w porównaniu ze stanem na 31 grudnia 2018 r. (kiedy wynosił on 41%) oraz 30 czerwca 2018 r. (46%) nastąpiło głównie w wyniku całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na inwestycję biurową *Sadowa* oraz podwyższenia wyceny projektów *Atlas Tower* oraz *Hilton*.

Finansowanie dłużne

Najważniejsze zmiany w zakresie finansowania dłużnego opisano w nocie 14.

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.

ATLAS ESTATES LIMITED

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r. w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r. w mln EUR
Przychody	4,7	8,6	10,2	-	23,5	28,8
Koszty operacyjne	(2,2)	(6,1)	(6,3)	-	(14,6)	(18,7)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	2,5	2,5	3,9	-	8,9	10,1
Koszty administracyjne	(0,5)	(0,2)	(1,3)	(1,7)	(3,8)	(3,5)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	2,0	2,3	2,6	(1,7)	5,1	6,6
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (%)	53%	29%	38%	0%	38%	35%
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne (%)	43%	27%	25%	0%	22%	23%

Przychody i koszty operacyjne

Przychody ogółem za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. wyniosły 23,5 mln EUR, wobec 28,8 mln EUR za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 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 2019 r. wyniosły 14,6 mln EUR, w porównaniu z kwotą 18,7 mln EUR odnotowaną w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Nieruchomości deweloperskie

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r. w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2019/2018 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2019/2018 w mln EUR
Przychody	8,6	13,6	(5,0)	-	(5,0)
Koszty operacyjne	(6,1)	(9,9)	3,8	-	3,8
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	2,5	3,7	(1,2)	-	(1,2)
Koszty administracyjne	(0,2)	(0,2)	-	-	-
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	2,3	3,5	(1,2)	-	(1,2)

Sprzedaż wybudowanych przez Grupę lokali mieszkaniowych (tj. apartamentów, lokali handlowo-usługowych, miejsc parkingowych, komórek lokatorskich) ujmowana jest zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi w Grupie z chwilą realizacji zobowiązania do wykonania świadczenia. Zobowiązanie do wykonania świadczenia uznaje się za spełnione z chwilą udokumentowanego aktem notarialnym przejęcia przez klienta kontroli nad 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.

W efekcie, jak pokazuje poniższa tabela, w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r. Grupa pomyślnie zakończyła proces sprzedaży 103 apartamentów (w ramach etapu II inwestycji *Apartamenty przy*

ATLAS ESTATES LIMITED

Krasińskiego), podczas gdy w 2019 r. rozpoznano przychody ze sprzedaży 2 lokali handlowo-usługowych (w ramach inwestycji *Capital Art Apartments* oraz etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasińskiego*). Dodatkowo, jak opisano w nocie 10, w maju 2019 r. Grupa sprzedała projekt *Apartmenty Nakielska*, realizując na tej transakcji zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 2,2 mln EUR.

Sprzedaż apartamentów w ramach inwestycji na terenie Warszawy

	CAA etap I	CAA etap II	CAA etapy III i IV	Apartamenty przy Krasińskiego I	Apartamenty przy Krasińskiego II	Concept House*
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	265	303	123	160
Sprzedaż zakończona w latach 2008–2017	218	298	265	303	8	160
Sprzedaż zakończona w 2018 r.	-	-	-	-	112	-
Sprzedaż zakończona łącznie	218	298	265	303	120	160
Sprzedaż niezakończona na 30 czerwca 2019 r. (podpisane jedynie umowy przedwstępne)	1	2	-	-	3	-
Apartamenty dostępne do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2019 r.	-	-	-	-	-	-

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

Wynajem nieruchomości

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r. w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2019/2018 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2019/2018 w mln EUR
Przychody	4,7	5,0	(0,3)	-	(0,3)
Koszty operacyjne	(2,2)	(2,6)	0,4	-	0,4
Zysk brutto ze sprzedaży	2,5	2,4	0,1	-	0,1
Koszty administracyjne	(0,5)	(0,3)	(0,2)	-	(0,2)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	2,0	2,1	(0,1)	-	(0,1)

Po wyłączeniu z konsolidacji jednostki zależnej Felikon w I kwartale 2019 r. przychody segmentu Wynajem Nieruchomości zmniejszyły się, jednak marża brutto nieznacznie wzrosła za sprawą wyższych przychodów z najmu oraz marży brutto ze sprzedaży zrealizowanej na projekcie *Atlas Tower*.

Działalność hotelarska

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r. w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2019/2018 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2019/2018 w mln EUR
Przychody	10,2	10,2	-	-	-
Koszty operacyjne	(6,3)	(6,2)	(0,1)	-	(0,1)
Zysk brutto ze sprzedaży	3,9	4,0	(0,1)	-	(0,1)
Koszty administracyjne	(1,3)	(1,5)	0,1	-	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	2,6	2,5	-	-	-

Działalność hotelarska przyniosła zadowalające wyniki, utrzymujące się na podobnym poziomie w I półroczu 2019 i 2018 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Zmiany wyceny nieruchomości

Na dzień 30 czerwca 2019 r. odnotowano wzrost wartości rynkowej portfela nieruchomości inwestycyjnych o 0,7 mln EUR, wobec wzrostu o 2,5 mln EUR na 30 czerwca 2018 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 2019 r. Grupa odnotowała stratę z tytułu różnic kursowych wykazaną w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w kwocie 0,3 mln EUR (I połowa 2018 r.: strata w wysokości 1,9 mln EUR) oraz zysk wykazany w innych całkowitych dochodach w kwocie 1,5 mln EUR (I połowa 2018 r.: strata w wysokości 4,4 mln EUR). Straty wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat wynikały głównie z niezrealizowanych różnic kursowych z tytułu zobowiązań (kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych) zaciągniętych w euro przez polskie, rumuńskie i węgierskie jednostki zależne. W pierwszym półroczu 2019 r. straty z tytułu różnic kursowych wynikały głównie z osłabienia kursów leja i forinta względem euro, podczas gdy zyski odnotowano głównie na skutek wzrostu w tym okresie kursu złotego względem euro. W pierwszym półroczu 2018 r. straty z tytułu różnic kursowych wynikały głównie z osłabienia złotego i forinta względem euro.

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

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs na koniec okresu				
30 czerwca 2019 r.	4,2520	323,54	4,7351	1,95583
31 grudnia 2018 r.	4,3000	321,51	4,6639	1,95583
Zmiana w %	-1%	1%	2%	0%
30 czerwca 2018 r.	4,3616	328,60	4,6611	1,95583
31 grudnia 2017 r.	4,1709	310,14	4,6597	1,95583
Zmiana w %	5%	6%	0%	0%
Kurs średni				
I półrocze 2019 r.	4,2933	320,57	4,7252	1,95583
Rok 2018	4,2623	318,87	4,6530	1,95583
Zmiana w %	1%	1%	2%	0%
I półrocze 2018 r.	4,2213	314,08	4,6611	1,95583

Wartość aktywów netto

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Wysokość wynagrodzenia za zarządzanie oraz wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Łączne wynagrodzenie płatne przez Grupę na rzecz AMC za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. wyniosło 1,2 mln EUR (I poł. 2018 r.: 1,1 mln EUR) (szczegółowe informacje przedstawiono w nocy 16).

Bieżąca działalność

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. Spółka kontynuowała działania zmierzające do zidentyfikowania sposobów generowania wartości dodanej poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód.

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

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

Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz istotne czynniki ryzyka

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

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

Globalna sytuacja gospodarcza

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

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

Finansowanie i płynność

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Waluty i kursy wymiany

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

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

Wnioski

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. Obecnie AMC koncentruje swoje działania na poszukiwaniu nowych możliwości inwestycyjnych w Polsce, głównie w Warszawie.

Ziv Zviel

Dyrektor Generalny

Atlas Management Company Limited

24 września 2019 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Polska		
Hotel <i>Hilton</i>	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%
<i>Atlas Estates Tower</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/mieszkaniaowego. Nieruchomość ta jest przedmiotem warunkowej umowy sprzedaży (więcej informacji w nocie 12).	100%
<i>Galeria Platinum Towers</i>	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra <i>Platinum Towers</i> , obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 904 m ² oraz 208 miejsc parkingowych, praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
<i>Apartamenty Nakielska</i>	Budowa nieruchomości mieszkaniowych w warszawskiej dzielnicy Wola. Nieruchomość ta została sprzedana w dniu 13 maja 2019 r. Informacje na ten temat przedstawiono w nocie 10.	100%
<i>Apartamenty przy Krasieńskiego</i>	Projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu. W ramach pierwszego etapu tego projektu wybudowano 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu I zakończono w 2013 r. Na 30 czerwca 2019 r. wszystkie apartamenty zostały sprzedane, a lokale handlowo-usługowe zostały sprzedane lub zostały dla nich zawarte przedwstępne umowy sprzedaży. W ramach drugiego etapu tego udanego projektu wybudowano 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i została ukończona w sierpniu 2017 r. Na 30 czerwca 2019 r. apartamenty i lokale handlowo-usługowe zostały sprzedane lub zostały w odniesieniu do nich zawarte przedwstępne umowy sprzedaży.	100%
<i>Atlas Tower</i>	39 138 m ² powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.	100%
<i>Capital Art Apartments</i>	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 2019 r. wszystkie apartamenty znalazły nabywców w ramach sprzedaży lub przedsprzedaży, natomiast cztery lokale handlowo-usługowe pozostawały dostępne do sprzedaży.	100%
Węgry		
<i>Ikarus Business Park</i>	Działka o powierzchni 283 000 m ² , na której wybudowano obiekty przeznaczone do celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni 110 000 m ² . 70 000 m ² powierzchni jest aktualnie dostępne pod wynajem. Nieruchomość zlokalizowana w podmiejskiej dzielnicy XVI Budapesztu. W lutym 2019 r. rozpoczął się proces likwidacji tego podmiotu (więcej informacji w nocie 19) i nastąpiło jego wyłączenie z konsolidacji w śródrocznej skróconej informacji finansowej za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Rumunia		
<i>Voluntari</i>	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 86 861 m ² , obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera.	100%
Projekt <i>Solaris</i>	Działka o powierzchni 32 000 m ² , przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel <i>Golden Tulip</i>	Czterogwiazdkowy hotel z 78 pokojami, położony w centrum Bukaresztu.	100%
Bułgaria		
<i>Atlas House</i>	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii, 3 472 m ² 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 2019 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 2019 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, „Przeгляд 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 2019 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

Przeznaczenie sprawozdania

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

24 września 2019 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

24 września 2019 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r.

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	23 482	28 842	3
Koszty operacyjne	(14 585)	(18 715)	4.1
Zysk brutto ze sprzedaży	8 897	10 127	
<i>Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami</i>	<i>(1 219)</i>	<i>(1 110)</i>	
<i>Koszty administracyjne centralne</i>	<i>(271)</i>	<i>(249)</i>	
<i>Koszty związane z nieruchomościami</i>	<i>(2 167)</i>	<i>(2 120)</i>	
Koszty administracyjne	(3 657)	(3 479)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne	70	30	
Pozostałe koszty operacyjne	(161)	(43)	
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	668	2 476	
Zysk z działalności operacyjnej	5 817	9 111	
Przychody finansowe	226	59	4.3
Koszty finansowe	(2 643)	(1 992)	4.3
Pozostałe zyski/(straty) – różnice kursowe	(303)	(1 867)	4.3
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	2	(122)	
Zysk brutto	3 099	5 189	
Obciążenie podatkowe	(935)	(1 308)	5
Zysk netto za okres	2 164	3 881	
Przypisany:			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	2 164	3 881	
	2 164	3 881	
Podstawowy zysk na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach)	4,6	8,3	7
Rozwodniony zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	4,6	8,3	7

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 26 - 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 2019 r.

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
ZYSK ZA OKRES	2 164	3 881
Inne całkowite dochody:		
<i>Pozycje, które nie będą przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>		
Aktualizacja wartości budynków (nota 8)	6 751	4 921
Podatek odroczony z tytułu aktualizacji wyceny	(1 292)	(935)
Ogółem	5 459	3 986
<i>Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>		
Różnice kursowe	1 497	(4 362)
Podatek odroczony z tytułu różnic kursowych	(78)	405
Ogółem	1 419	(3 957)
Inne całkowite dochody za okres (po opodatkowaniu)	6 878	29
CAŁKOWITE DOCHODY OGÓŁEM ZA OKRES	9 042	3 910
Całkowite dochody ogółem przypisane:		
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	9 042	3 910
	9 042	3 910

Noty zamieszczone na str. 26 - 50 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ Na dzień 30 czerwca 2019 r.

	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Wartości niematerialne	20	25	38	
Grunty w użytkowaniu wieczystym	14 937	6 893	10 560	
Rzeczowe aktywa trwałe	82 174	75 795	77 719	8
Nieruchomości inwestycyjne	82 655	91 625	91 798	9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 235	8 798	10 425	
	190 021	183 136	190 540	
Aktywa obrotowe				
Zapasy	2 974	8 958	9 625	10
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 280	3 088	3 890	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	27 322	24 443	16 856	11
	33 576	36 489	30 371	
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	7 937	5 054	-	12
	41 513	41 543	30 371	
AKTYWA OGÓŁEM	231 534	224 679	220 911	
Zobowiązania długoterminowe				
Pozostałe zobowiązania	(18 349)	(3 224)	(3 171)	13
Kredyty bankowe	(72 782)	(73 965)	(78 251)	14
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(14 043)	(11 348)	(12 239)	
	(105 174)	(88 537)	(93 661)	
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(19 082)	(27 922)	(22 051)	13
Kredyty bankowe	(2 824)	(15 058)	(15 393)	14
Pochodne instrumenty finansowe	(2 254)	(1 359)	(832)	15
	(24 160)	(44 339)	(38 276)	
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	(1 355)	-	-	12
	(25 515)	(44 339)	(38 276)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(130 689)	(132 876)	(131 937)	
AKTYWA NETTO	100 845	91 803	88 974	

Noty zamieszczone na str. 26 - 50 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ Na dzień 30 czerwca 2019 r.

	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268
Kapitał z aktualizacji wyceny	28 298	22 839	23 431
Pozostałe kapitały rezerwowe podlegające podziałowi	194 817	194 817	194 817
Kapitał rezerwowy z przeliczenia	(8 625)	(10 044)	(11 541)
Zysk/(strata) z lat ubiegłych	(119 913)	(122 077)	(124 001)
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej – kapitał własny ogółem	100 845	91 803	88 974
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	2,2 EUR	2,0 EUR	1,9 EUR

Noty zamieszczone na str. 26 - 50 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej. Skrócona skonsolidowana informacja finansowa zamieszczona na str. 20–50 została zatwierdzona przez Radę Dyrektorów 24 września 2019 r. i podpisana w jej imieniu przez:

Mark Chasey
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Andrew Fox
Członek Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

24 września 2019 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA
SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe podlegające podziałowi w tys. EUR	Kapitał rezerwowy z przeliczenia w tys. EUR	Zysk/(strata) z lat ubiegłych w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r.						
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	6 268	22 839	194 817	(10 044)	(122 077)	91 803
Zysk za okres	-	-	-	-	2 164	2 164
Inne całkowite dochody za okres	-	5 459	-	1 419	-	6 878
Na dzień 30 czerwca 2019 r.	6 268	28 298	194 817	(8 625)	(119 913)	100 845
Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.						
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	6 268	19 445	194 817	(7 584)	(127 882)	85 064
Zysk za okres	-	-	-	-	5 805	5 805
Inne całkowite dochody za okres	-	3 394	-	(2 460)	-	934
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	6 268	22 839	194 817	(10 044)	(122 077)	91 803
Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2018 r.						
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
Pozostała całkowita strata za okres	-	3 986	-	(3 957)	-	29
Na dzień 30 czerwca 2018 r.	6 268	23 431	194 817	(11 541)	(124 001)	88 974

Noty zamieszczone na str. 26 - 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 2019 r.

	Nota	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk za okres		2 164	3 881
Korekty:			
Różnice kursowe		(478)	2 814
Koszty finansowe		2 129	1 692
Przychody finansowe		(35)	(21)
Obciążenie podatkowe	5	935	1 308
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności		(2)	122
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	8	1 163	1 185
Amortyzacja wartości niematerialnych		133	82
Zwiększenie wartości nieruchomości	9	(668)	(2 476)
		5 341	8 587
Zmiana stanu kapitału obrotowego			
Zmniejszenie stanu zapasów		5 984	10 000
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(350)	(522)
Zwiększenie / (Zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(2 174)	(11 003)
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego		498	(580)
		3 958	(2 105)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		9 299	6 482
Podatek zapłacony		(1 317)	(1 123)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		7 982	5 359
Działalność inwestycyjna			
Odsetki otrzymane		35	21
Realizacje nieruchomości inwestycyjnych	9	(575)	(1 006)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	8,12	(1 579)	(87)
Splata pożyczek przez wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności		-	75
Aktywa i pasywa jednostki zależnej wyłączonej z konsolidacji, pomniejszone o zbyte środki pieniężne	19	(617)	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(2 736)	(997)
Działalność finansowa			
Splata pożyczki na rzecz akcjonariusza większościowego		-	(1 950)
Odsetki zapłacone	4.3	(1 239)	(1 512)
Zaciągnięte nowe kredyty bankowe	14	-	3 500
Splata kredytów bankowych	14	(1 415)	(1 900)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(2 654)	(1 862)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku		2 592	2 500
Wpływ różnic kursowych		287	(650)
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku		2 879	1 850
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		24 443	15 006
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	11	27 322	16 856

Noty zamieszczone na str. 26 - 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 2019 r. sporządzono zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” („MSR 34”). Informacja finansowa została sporządzona przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z 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 2018 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 2019 r. Grupa wykazała zysk w wysokości 2,2 mln EUR (wobec zysku w wysokości 3,9 mln EUR w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r.).

Na dzień 30 czerwca 2019 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 172 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 76 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 sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów uwzględniła fakt bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym i zwróciła uwagę na następujące kwestie:

- Według prognoz, zapasy obejmujące nieruchomości deweloperskie oraz aktywa przeznaczone do sprzedaży ujęte w aktywach obrotowych według ceny nabycia/kosztu wytworzenia mają w przyszłych okresach generować przychody gotówkowe przewyższające ich wartość bilansową. Aktywa, których wartość bilansowa wynosi 6,6 mln EUR, są przedmiotem sprzedaży za kwotę 34,6 mln EUR;
- W zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług Grupa wykazuje wynagrodzenie za wyniki płatne na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami (więcej informacji w nocie 13). Warunki wypłaty tego wynagrodzenia stanowią przedmiot konsultacji między stronami, a jego faktyczna zapłata będzie uzależniona od przepływów pieniężnych w Grupie.

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

Prognozy i przewidywania Grupy zostały sporządzone z uwzględnieniem obecnej sytuacji gospodarczej oraz związanych z nią wyzwań i czynników, które mogą pomóc złagodzić problemy. Prognozy te uwzględniają możliwe zmiany wyników handlowych, potencjalną sprzedaż nieruchomości, korzystne uzgodnienia dotyczące harmonogramu wypłaty wynagrodzenia za wyniki dla AMC oraz przyszłe finansowanie działalności Grupy. 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 2019 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 2018 r. oraz tymi, które mają być zastosowane w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r., za wyjątkiem MSSF 16.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Wdrożenie MSSF 16

MSSF 16 wprowadza jednolity model rachunkowości leasingobiorcy i wymaga, aby leasingobiorca ujmował w księgach aktywa i zobowiązania wynikające z każdego leasingu z okresem przekraczającym 12 miesięcy, chyba że bazowy składnik aktywów ma niską wartość. Na podstawie przeprowadzonej analizy, zidentyfikowano jeden typ umów, dla których zastosowanie znajdują nowe zasady ujmowania leasingu. Są to umowy związane z prawem do wieczystego użytkowania gruntów.

Zasady ujmowania, wyceny i prezentacji leasingu w sprawozdaniach finansowych Grupy

Grupa zdecydowała się wdrożyć standard, stosując zmodyfikowane podejście retrospektywne z datą początkowego ujęcia na dzień 1 stycznia 2019 roku. Grupa ujmuje zobowiązanie leasingowe, wyceniane w wartości bieżącej pozostałych opłat leasingowych, zdyskontowanych poprzez zastosowanie krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy w dniu pierwszego zastosowania. Grupa rozpoznaje odpowiadający zobowiązaniu składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniu leasingowemu. Taka metoda zastosowania standardu nie spowodowała korekty zysków zatrzymanych w momencie początkowego ujęcia (1 stycznia 2019 roku). Grupa zdecydowała o ujęciu aktywów z tytułu prawa do użytkowania w tej samej linii sprawozdania z sytuacji finansowej, w której prezentowane są odpowiadające leasingowanym aktywa gdy stanowią własność Grupy. Zobowiązania leasingowe są prezentowane jako pozostałe zobowiązania, odpowiednio w ramach zobowiązań długoterminowych, bądź zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów związane z projektem Hilton:

Aktywa – prawo do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu ujmowane jest jako „Grunty w użytkowaniu wieczystym”.

Zobowiązania – zobowiązanie leasingowe ujmowane jest w długoterminowych zobowiązaniach jako „pozostałe zobowiązanie długoterminowe”

Koszty – Grupa amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania metodą liniową przez okres trwania leasingu i ujmuje koszty finansowe w celu odzwierciedlenia kosztu odsetkowego w odniesieniu do zobowiązania leasingowego.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów związane z projektem Atlas Estates Tower:

Aktywa – prawo do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu ujmowane jest jako „Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży”.

Zobowiązania – zobowiązanie leasingowe ujmowane jest jako „zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży”.

Koszty – Grupa amortyzuje aktywo z tytułu prawa do użytkowania metodą liniową przez okres trwania leasingu i ujmuje koszty finansowe w celu odzwierciedlenia kosztu odsetkowego w odniesieniu do zobowiązania leasingowego.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów związane z projektem Galeria Platinum Towers:

Aktywa – prawo do użytkowania gruntów w wieczystym użytkowaniu ujmowane jest w nieruchomościach inwestycyjnych.

Zobowiązania – zobowiązanie leasingowe ujmowane jest w długoterminowych zobowiązaniach jako „pozostałe zobowiązanie długoterminowe”.

Koszty – Grupa wycenia aktywo z tytułu prawa do użytkowania w wartości godziwej na każdy dzień bilansowy oraz ujmuje koszty finansowe w celu odzwierciedlenia kosztu odsetkowego w odniesieniu do zobowiązania leasingowego.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 skutkuje rozpoznanieniem aktywa z tytułu prawa do użytkowania w wysokości 10,5 mln EUR oraz zobowiązania leasingowego z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 10,5 mln EUR na dzień 1 stycznia 2019 roku jak zaprezentowano w tabeli poniżej:

	31 grudnia 2018 (badane) w tys. EUR	MSSF 16 korekta (niebadane) w tys. EUR	1 stycznia 2019 (niebadane) w tys. EUR
Grunty w użytkowaniu wieczystym	6 893	8 063	14 956
Nieruchomości inwestycyjne	91 625	1 021	92 646
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	5 054	1 382	6 436
Razem aktywa		10 466	
Pozostałe zobowiązania długoterminowe (zobowiązanie z tytułu leasingu związane z gruntem w użytkowaniu wieczystym)		(9 084)	(9 084)
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży (zobowiązanie z tytułu leasingu związane z gruntem w użytkowaniu wieczystym zaklasyfikowanym jako przeznaczone do sprzedaży)		(1 382)	(1 382)
Razem zobowiązania		(10 466)	

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Tabela ruchów aktywa z tytułu prawa do użytkowania gruntów oraz zobowiązania leasingowego w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 roku została zaprezentowana poniżej:

	1 stycznia 2019	Amortyzacja	Zmiana wartości godziwej	30 czerwca 2019
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Grunty w użytkowaniu wieczystym	8 063	(51)	-	8 012
Nieruchomości inwestycyjne	1 021	-	-	1 021
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 382	(9)	-	1 373

	1 stycznia 2019	Koszty finansowe	Płatność	30 czerwca 2019
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Pozostałe zobowiązania długoterminowe (zobowiązanie z tytułu leasingu związane z gruntem w użytkowaniu wieczystym)	(9 084)	51	127	(8 906)
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży (zobowiązanie z tytułu leasingu związane z gruntem w użytkowaniu wieczystym zaklasyfikowanym jako przeznaczony do sprzedaży)	(1 382)	9	18	(1 355)

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.

Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r.	Wynajem	Nieruchomości	Działalność	Pozostałe	Ogółem
	nieruchomości	deweloperskie	hotelarska		
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	4 654	8 639	10 164	25	23 482
Koszty operacyjne	(2 188)	(6 137)	(6 260)	-	(14 585)
Zysk brutto ze sprzedaży	2 466	2 502	3 904	25	8 897
Koszty administracyjne	(450)	(219)	(1 446)	(1 726)	(3 841)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	2 016	2 283	2 458	(1 701)	5 056
Pozostałe przychody operacyjne	40	10	20	-	70
Pozostałe koszty operacyjne	(55)	(9)	(80)	(17)	(161)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	668	-	-	-	668
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	2 669	2 284	2 398	(1 718)	5 633
Przychody finansowe	24	191	9	2	226
Koszty finansowe	(712)	(3)	(1 720)	(24)	(2 459)
(Straty)/ zyski z tyt. różnic kurs.	(88)	(63)	(48)	(104)	(303)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	2	-	-	2
Wynik brutto segmentu	1 893	2 411	639	(1 844)	3 099
Podatek dochodowy	113	(669)	(407)	28	(935)
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					2 164

Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r.	Wynajem	Nieruchomości	Działalność	Pozostałe	Ogółem
	nieruchomości	deweloperskie	hotelarska		
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	94 478	11 913	103 005	-	209 396
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	11 877	11 877
Aktywa ogółem	94 478	11 913	103 005	11 877	221 273
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(36 585)	(4 473)	(62 218)	-	(103 276)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(17 152)	(17 152)
Zobowiązania ogółem	(36 585)	(4 473)	(62 218)	(17 152)	(120 428)

Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r.	Wynajem	Nieruchomości	Działalność	Pozostałe	Ogółem
	nieruchomości	deweloperskie	hotelarska		
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	575	1 489	90	-	2 154
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	-	-	1 153	10	1 163
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	22	51	-	73

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2018 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	5 035	13 654	10 133	20	28 842
Koszty operacyjne	(2 640)	(9 906)	(6 169)	-	(18 715)
Zysk brutto ze sprzedaży	2 395	3 748	3 964	20	10 127
Koszty administracyjne	(319)	(170)	(1 518)	(1 472)	(3 479)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	2 076	3 578	2 446	(1 452)	6 648
Pozostałe przychody operacyjne	4	20	6	-	30
Pozostałe koszty operacyjne	(5)	(15)	(23)	-	(43)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 476	-	-	-	2 476
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	4 551	3 583	2 429	(1 452)	9 111
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)
Wynik brutto segmentu	2 066	3 615	1 126	(1 618)	5 189
Podatek dochodowy	(322)	(609)	(380)	3	(1 308)
Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej					3 881

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

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

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

Aktywa segmentu obejmują nieruchomości inwestycyjne, rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne, 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*).

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.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Analiza regionalna

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

Przychody	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Polska	22 063	41 781	27 232
Węgry	415	1 438	751
Bułgaria	840	322	698
Rumunia	164	1 496	161
Ogółem	23 482	45 037	28 842

4. Analiza kosztów

4.1 Koszty operacyjne

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(6 087)	(9 754)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(4 170)	(4 652)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(810)	(914)
Koszty osobowe	(2 732)	(2 605)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(497)	(487)
Amortyzacja	(289)	(303)
Koszty operacyjne	(14 585)	(18 715)

4.2 Koszty administracyjne

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(129)	(113)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(1 219)	(1 110)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(259)	(243)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(212)	(477)
Koszty osobowe	(570)	(501)
Amortyzacja	(1 007)	(964)
Inne koszty administracyjne	(261)	(71)
Koszty administracyjne	(3 657)	(3 479)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

4.3 Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Pozostałe	226	59
Przychody finansowe	226	59
Odsetki od kredytów bankowych	(1 239)	(1 513)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	(895)	(207)
Pozostałe koszty o podobnym charakterze	(509)	(272)
Koszty finansowe	(2 643)	(1 992)
Przychody/(koszty) finansowe bez uwzględnienia różnic kursowych – netto	(2 417)	(1 933)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	(303)	(1 867)
Przychody/(koszty) finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	(2 720)	(3 800)

5. Podatek

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Podatek bieżący	(621)	(1 101)
Odroczony podatek dochodowy	(314)	(207)
Obciążenie podatkowe za okres	(935)	(1 308)

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 2019 r. nie wypłacono ani nie zadeklarowano wypłaty dywidendy (2018 r.: 0 EUR).

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 zakończonych 30 czerwca 2019 r.	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję W eurocentach
Działalność kontynuowana			
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	2 164	46 852 014	4,6
Rozwodniony zysk na akcję	2 164	46 852 014	4,6
Zysk skorygowany			

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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

8. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	78 925	12 270	63	91 258
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	393	80	-	473
Różnice kursowe	(2 641)	(353)	(1)	(2 995)
Aktualizacja wyceny	2 438	-	-	2 438
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	(1 304)	-	(1 304)
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	79 115	10 693	62	89 870
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	78	12	-	90
Aktualizacja wyceny	5 875	-	-	5 875
Różnice kursowe	882	108	-	990
Na dzień 30 czerwca 2019 r.	85 950	10 813	62	96 825
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	(5 910)	(8 294)	(61)	(14 265)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 761)	(674)	(1)	(2 436)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 761	-	-	1 761
Różnice kursowe	625	239	1	865
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	(5 285)	(8 729)	(61)	(14 075)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(876)	(287)	-	(1 163)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	876	-	-	876
Różnice kursowe	(199)	(90)	-	(289)
Na dzień 30 czerwca 2019 r.	(5 484)	(9 106)	(61)	(14 651)
Wartość bilansowa netto na dzień 30 czerwca 2019 r.	80 466	1 707	1	82 174
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2018 r.	73 830	1 964	1	75 795

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny				
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	78 925	12 270	63	91 258
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	27	60	-	87
Różnice kursowe	(3 747)	(515)	(2)	(4 264)
Aktualizacja wyceny	4 033	-	-	4 033
Na dzień 30 czerwca 2018 r.	79 238	11 815	61	91 114
Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	(5 910)	(8 294)	(61)	(14 265)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(888)	(297)	-	(1 185)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	888	-	-	888
Różnice kursowe	816	349	2	1 167
Na dzień 30 czerwca 2018 r.	(5 094)	(8 242)	(59)	(13 395)
Wartość bilansowa netto na dzień 30 czerwca 2018 r.	74 144	3 573	2	77 719

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 30 czerwca 2019 r., 31 grudnia 2018 r. i 30 czerwca 2018 r. stanowiły hotel *Hilton* w Warszawie oraz hotel *Golden Tulip* w Bukareszcie. Ostatnia wycena hoteli została dokonana na dzień 30 czerwca 2019 r. (hotel *Hilton*) oraz 31 grudnia 2018 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 2019 r. w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. w tys. EUR
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	75 700	75 600	75 600
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	79	396	27
Zysk ujęty/(strata ujęta) w innych całkowitych dochodach	6 751	4 190	4 921
Zysk ujęty w pozostałych kosztach operacyjnych	-	9	-
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 153)	(2 403)	(1 172)
Różnice kursowe	701	(2 092)	(3 085)
Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	82 078	75 700	76 291

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

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Wyceny wartości godziwej opierają się na największym i najlepszym wykorzystaniu aktywów, które nie różni od ich faktycznego wykorzystania. Zdaniem członków Rady Dyrektorów, aktywa te zostały wycenione według wartości godziwej.

Na rzeczowych aktywach trwałych Grupy o wartości godziwej 82,1 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 75,7 mln EUR, 30 czerwca 2018 r.: 76,3 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 50,7 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 51,1 mln EUR, 30 czerwca 2018 r.: 51,4 mln EUR).

9. Nieruchomości inwestycyjne

	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek okresu	91 625	92 187	92 187
Prawo użytkowania gruntu w użytkowaniu wieczystym (nota 2)	1 021	-	-
Wyłączenie jednostki zależnej z konsolidacji (nota 19)	(11 861)	-	-
Zbycie nieruchomości (budynek biurowy <i>Sadowa</i>)	-	(7 149)	-
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	575	2 202	1 006
Różnice kursowe	628	(2 635)	(3 869)
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego (Zmniejszenie)/zwiększenie wartości godziwej	(1) 668	(2) 7 022	(2) 2 476
Na koniec okresu	82 655	91 625	91 798

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy została ustalona na podstawie ostatniej wyceny, dokonanej na dzień 31 grudnia 2018 r. (z wyjątkiem nieruchomości *Atlas Tower* (poprzednio *Millennium Plaza*) w Polsce, której wartość godziwą ustalono na podstawie wyceny na dzień 30 czerwca 2019 r.):

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

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

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 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	91 625	92 187	92 187
Prawo użytkowania gruntu w użytkowaniu wieczystym (nota 2)	1 021	-	-
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	575	2 202	1 006
Zbycie – pozostałe	(11 862)	(7 151)	(2)
Niezrealizowana zmiana wartości godziwej	668	7 022	2 476
Niezrealizowane różnice kursowe	628	(2 635)	(3 869)
Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	82 655	91 625	91 798

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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 Zastosowane metody wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
<p>Metoda dochodowa (Łączna wartość nieruchomości na dzień 30 czerwca 2019 r.: 72,4 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 (7,75% - 9,25%)</p> <p>Końcowa stopa zwrotu (7% - 8.25%)</p> <p>Okresy niewykorzystania powierzchni pod wynajem (9 miesięcy)</p> <p>Czynsz – szacowany indywidualnie dla każdej nieruchomości/każdego typu lokalu (12,5 EUR/m² - 35 EUR/m²)</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 (Łączna wartość nieruchomości na dzień 30 czerwca 2019 r.: 9,2 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"> ✓ Powierzchnia (15% - 20%) ✓ Lokalizacja (5%) ✓ Rabat negocjacyjny (10%-20%) 	<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.

Na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy o wartości 24,9 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 80,7 mln EUR, 30 czerwca 2018 r.: 82,2 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

10. Zapasy

	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Grunty pod inwestycje	-	5 144	5 070
Nakłady budowlane	-	353	342
Zakończone inwestycje	1 756	2 314	3 065
Zapasy – hotele	1 218	1 147	1 148
Na dzień 31 grudnia	2 974	8 958	9 625

Kwotę 6,1 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 10,5 mln EUR; 30 czerwca 2018 r.: 9,8 mln EUR) odniesiono z zapasów w ciężar kosztów działalności operacyjnej w rachunku zysków i strat za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. Kwota rozpoznana w rachunku zysków i strat tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość zapasów

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

wyniosła 0 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 0 mln EUR; 30 czerwca 2018 r.: 0 mln EUR). Wartość zapasów ujmowanych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży wyniosła 0,5 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 0,5 mln EUR; 30 czerwca 2018 r.: 0,5 mln EUR).

Apartamenty Nakielska – umowa sprzedaży

W dniu 31 stycznia 2019 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży inwestycji Apartamenty Nakielska za cenę netto 33,5 mln PLN (równowartość ok. 7,8 mln EUR). Wartość księgową projektu wynosiła 5,6 mln EUR. W wyniku zamknięcia tej transakcji w dniu 13 maja 2019 r. otrzymano pełną cenę sprzedaży.

11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24 274	18 743	16 112
Lokaty bankowe krótkoterminowe	3 048	5 700	744
Na koniec okresu	27 322	24 443	16 856

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 8,4 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 8,2 mln EUR; 30 czerwca 2018 r.: 7,8 mln EUR), dotyczące kaucji zabezpieczających oraz kaucji złożonych przez klientów.

12. Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży

W dniu 22 listopada 2018 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży *Atlas Estates Tower* (niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie) za cenę netto 147 mln PLN (równowartość ok. 34,6 mln EUR). Na 30 czerwca 2019 r. wartość księgową projektu (zaklasyfikowanego jako aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży) wynosiła 6,6 mln EUR. W dniu 7 sierpnia 2019 r. zawarta została warunkowa umowa sprzedaży (zwiększająca cenę sprzedaży do 148 mln PLN), na podstawie której otrzymano tytułem ceny sprzedaży kwotę 14,8 mln PLN (równowartość ok. 3,5 mln EUR). Finalizacja tej transakcji przewidywana jest w terminie do końca października 2019 r.

Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Aktywa:			
Grunty w użytkowaniu wieczystym	5 144	3 750	-
Rzeczowe aktywa trwale	2 793	1 304	-
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	7 937	5 054	-
Zobowiązania:			
Zobowiązanie z tytułu leasingu związane z prawem do użytkowania gruntu w użytkowaniu wieczystym zaklasyfikowanym jako przeznaczone do sprzedaży (nota 2)	1 355	-	-
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	1 355	-	-

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek okresu	5 054	-	-
Prawo do użytkowania gruntu w użytkowaniu wieczystym (nota 2)	1 382		
Przeniesienia	-	5 054	-
Zwiększenia (aktywowane nakłady)	1 489	-	-
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	(31)	-	-
Różnice kursowe	43	-	-
Na koniec okresu	7 937	5 054	-

13. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(1 160)	(1 189)	(1 338)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(637)	(7 776)	(5 171)
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki (nota 16a)	(10 694)	(12 737)	(9 723)
Pozostałe zobowiązania	(22)	(131)	(279)
Zobowiązania wobec podmiotu powiązanego (nota 16b)	(240)	(240)	(240)
Rozliczenia międzyokresowe bierne	(6 307)	(4 650)	(5 256)
Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego	(22)	(1 199)	(44)
Ogółem krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(19 082)	(27 922)	(22 051)

	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Długoterminowe			
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 16e)	(6 086)	-	-
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec osób trzecich	(12 263)	(3 224)	(3 171)
Ogółem długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(18 349)	(3 224)	(3 171)

Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(37 431)	(31 146)	(25 222)
--	-----------------	-----------------	-----------------

W pozycji zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania ujęte zostały przychody przyszłych okresów związane z sprzedażą apartamentów. Z uwagi na zakończenie budowy, środki pieniężne wpłacone na rachunki zastrzeżone zostały przekazane podmiotowi zależnemu. Na dzień 30 czerwca 2019 r. wartość przychodów przyszłych okresów wyniosła 0,5 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 0,9 mln EUR, 30 czerwca 2018 r.: 1,6 mln EUR). Zostanie ona ujęta w rachunku zysków i strat po podpisaniu stosownych aktów notarialnych. Na dzień 30 czerwca 2019 r. wartość przychodów przyszłych okresów z tytułu usług hotelowych wyniosła 0,9 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 0,7 mln EUR, 30 czerwca 2018 r.: 0,7 mln EUR). Zostanie ona ujęta w rachunku zysków i strat po zrealizowaniu tych usług na rzecz gości hotelowych. Oba rodzaje przychodów przyszłych okresów zostaną ujęte w przychodach w terminie 12 miesięcy.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

14. Kredyty bankowe

	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Krótkoterminowe			
<i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie</i>			
Zabezpieczone	(2 824)	(15 058)	(15 393)
Długoterminowe			
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>			
Zabezpieczone	(5 990)	(2 725)	(3 011)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>			
Zabezpieczone	(25 605)	(29 036)	(32 727)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>			
Zabezpieczone	(41 187)	(42 204)	(42 513)
	(72 782)	(73 965)	(78 251)
Ogółem	(75 606)	(89 023)	(93 644)

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

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

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

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 czerwca 2019 r.	44 839	30 767	75 606
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2018 r.	58 231	30 792	89 023
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 czerwca 2018 r.	59 489	34 155	93 644

Finansowanie dłużne

Zmiany w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. Grupa dokonała, zgodnie z harmonogramem, częściowych spłat kilku kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji Grupy (hotele *Hilton* i *Golden Tulip*, projekt *Atlas Tower*, *Galeria Platinum Towers*). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 1,4 mln EUR.

W związku z wyłączeniem z konsolidacji Felikon Kft (jednostki zależnej od Spółki) kredyt udzielony tej jednostce w łącznej kwocie 12,3 mln EUR został na dzień 30 czerwca 2019 r. wyksięgowany jako kredyt bankowy Grupy ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Zmiany w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r.

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 spółka uzyskała dostęp do finansowania w wysokości 23,5 mln EUR. Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. kwota kredytu wynosiła 22,0 mln EUR (na 30 czerwca 2018 r.: 22,5 mln EUR). Termin jego ostatecznej spłaty przypada we wrześniu 2022 r. W 2018 r. dokonano spłaty kwoty 1,1 mln EUR z tytułu tego kredytu (w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r.: 0,5 mln EUR).

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 31 grudnia 2018 r. kwota kredytu pozostała do spłaty wynosiła 48,9 mln EUR (na 30 czerwca 2018 r.: 49,1 mln EUR).

Kredyt na inwestycję biurową Sadowa – całkowita spłata

W związku ze sprzedażą budynku biurowego Sadowa, w dniu 11 grudnia 2018 r. dokonano całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego na sfinansowanie tej inwestycji, w kwocie 3,6 mln EUR.

Pozostałe kredyty - częściowe spłaty

W 2018 r. Grupa dokonała, zgodnie z harmonogramem, częściowych spłat pozostałych kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji Grupy (hotele Hilton i Golden Tulip, budynek biurowy Sadowa i Galeria Platinum Towers). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 1,6 mln EUR (w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r.: 0,9 mln EUR).

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 31 grudnia 2018 r. kwota kredytu wyniosła 3,5 mln EUR (na 30 czerwca 2018 r.: 3,6 mln EUR). Kredyt przeznaczony jest na finansowanie inwestycji Galeria Platinum Towers.

15. Pochodne instrumenty finansowe

	30 czerwca 2019 r. (niebadane)	31 grudnia 2018 r. (badane)	30 czerwca 2018 r. (niebadane)
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
<i>Instrumenty pochodne niewyznaczone jako instrumenty zabezpieczające:</i>			
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	(2 254)	(1 359)	(832)
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(2 254)	(1 359)	(832)
<i>Minus część długoterminowa:</i>			
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	-	-	-
Część bieżąca	(2 254)	(1 359)	(832)

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

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

16. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

- (a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) 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 1,2 mln EUR za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. (rok zakończony 31 grudnia 2018 r.: 2,2 mln EUR; okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r.: 1,1 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 2019 r. nie naliczono żadnego wynagrodzenia za wyniki (rok zakończony 31 grudnia 2018 r.: 4,1 mln EUR, sześć miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r.: 0 mln EUR).

Na dzień 30 czerwca 2019 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 10,7 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 12,7 mln EUR; 30 czerwca 2018 r.: 9,7 mln EUR). W 2019 r. tytułem wynagrodzenia za zarządzanie AMC otrzymała kwotę 3,2 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 2,9 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 2019 r. należności na rzecz byłego wspólnika mniejszościowego (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 0,2 mln EUR (31 grudnia 2018 r.: 0,2 mln EUR, 30 czerwca 2018 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 otrzymała dodatkowo kwotę 3,75 mln EUR, a tym samym kwota pożyczki zwiększyła się 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.
- (e) Po wyłączeniu z konsolidacji Felikon Kft (jednostki zależnej od Spółki) (więcej informacji na ten temat zamieszczono w nocie 18), Grupa posiada zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec Felikon Kft. Termin spłaty pożyczki ustalono na dzień 31 grudnia 2020 r., przy czym może on zostać przedłużony do dnia 31 grudnia 2025 r. Na dzień 30 czerwca 2019 r. kwota pozostająca do spłaty przez Grupę wynosiła 6,1 mln EUR.

17. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

Z wyjątkiem warunkowej umowy sprzedaży (opisanej w nocie 12) nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia skutkujące koniecznością korekty niniejszego raportu.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

18. Pozostałe informacje

18.1 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.

18.2 Prognozy finansowe

Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2019 r.

18.3 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>	40 308 174	86,03
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
OGÓŁEM	46 769 599	99,82

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

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Prawa głosu
Fragiolig Holdings Limited	36 661 145	78,25
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
OGÓŁEM	43 122 570	92,04

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

18.4 Akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 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 2019 r.

19. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

Poniższa tabela przedstawia obecnie działające spółki Grupy. W skład Grupy wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej. Konsolidacją objęte są wszystkie spółki wchodzące w skład Grupy z wyjątkiem jednostek zależnych, nad którymi Grupa utraciła kontrolę:

- polskiej jednostki zależnej Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o., wobec której toczy się od 2014 r. bankowe postępowanie egzekucyjne. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2014 r. wykazano stratę z tytułu tego zdarzenia;
- węgierskiej spółki zależnej Felikon Kft, która w dniu 27 lutego 2019 r. otrzymała postanowienie Sądu Gospodarczego w Budapeszcie nakazujące jej przymusowe wyrejestrowanie. Postanowienie sądu

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

rozpoczęło proces likwidacji i wykreślenia Felikon Kft. z rejestru spółek. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 r. nie wykazano zysku ani straty z tytułu tego zdarzenia.

	w tys. EUR	w tys. EUR
Wartość godziwa otrzymanej zapłaty		-
Wartość bilansowa aktywów i pasywów jednostki zależnej wyłączonej z konsolidacji:	11 861	
- Nieruchomości inwestycyjne		
- Środki pieniężne	617	
- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 245	
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(6 421)	
- Wartość kredytów	(12 302)	
Nie rozpoznano zysku ani straty z tytułu wyłączenia spółki Felikon Kft z konsolidacji		-

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. i w roku zakończonym 31 grudnia 2018 r. Grupa nie nabyła żadnych nowych jednostek zależnych, ani nie dokonała znaczących inwestycji w nowe spółki joint venture.

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej / wspólnego przedsięwzięcia	Status	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Holandia	Atlas Estates Cooperatief U.A.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Estates Investment B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Projects B.V.	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas Residential BV	Spółka holdingowa	100%
Holandia	Atlas HPO BV	Spółka holdingowa	100%
Guernsey	Atlas Finance (Guernsey) Limited	Spółka holdingowa	100%
Curacao	Atlas Estates Antilles B.V.	Spółka holdingowa	100%
Cypr	Fernwood Limited	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o.	Spółka zarządzająca	100%
Polska	AEP Sp. z o.o. 2 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	AEP Sp. z o.o. 3 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	Platinum Towers AEP Sp. z o.o. SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Zielono AEP Sp z o.o. SKA	Spółka deweloperska	100%
Polska	Properpol Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Tower Sp. z o.o. (poprzednio: Atlas Estates (Millennium) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Atlas Estates (Sadowa) Sp. z o.o.	Spółka inwestycyjna	100%
Polska	Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. Sp. j.	Spółka deweloperska	100%
Polska	HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j.	Działalność hotelarska	100%
Polska	Mantezja 3 Sp. z o.o.	Działalność hotelarska	100%
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%
Polska	Negros 3Sp. z o.o.	Spółka holdingowa	100%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Spółka deweloperska	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej / wspólnego przedsięwzięcia	Status	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
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 2019 r.

	Sześć miesiący zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesiący zakończone 30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	-	-	
Koszty operacyjne	-	-	
Zysk brutto ze sprzedaży	-	-	
Koszty administracyjne	(1 104)	(901)	1
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	
Strata z działalności operacyjnej	(1 104)	(901)	
Przychody finansowe	4 000	2 105	2
Koszty finansowe	(36)	(31)	2
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	2	(2)	2
Zysk brutto	2 862	1 171	
Obciążenie podatkowe	-	-	
Zysk za okres	2 862	1 171	
Całkowite dochody ogółem za okres	2 862	1 171	
Podstawowy zysk na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach)	6,1	2,5	
Rozwodniony zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	6,1	2,5	

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
Na dzień 30 czerwca 2019 r.

	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Inwestycje w jednostkach zależnych	142 376	142 376	125 433	3
Należności od jednostki zależnej z tytułu pożyczki	75	68	65	4
	142 451	142 444	125 498	
Aktywa obrotowe				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	12	4	12	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 022	26	189	
	1 034	30	201	
AKTYWA OGÓŁEM	143 485	142 474	125 699	
Zobowiązania długoterminowe				
Pozostałe zobowiązania	(5 308)	(5 073)	(4 441)	5
	(5 308)	(5 073)	(4 441)	
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(10 688)	(12 774)	(9 679)	5
	(10 688)	(12 774)	(9 679)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(15 996)	(17 847)	(14 120)	
AKTYWA NETTO	127 489	124 627	111 579	
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268	
Pozostałe kapitały rezerwowe podlegające podziałowi	194 817	194 817	194 817	
Niepokryta strata	(73 596)	(76 458)	(89 506)	
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	127 489	124 627	111 579	

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (dane niebadane)	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepokryta strata	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	6 268	194 817	(76 458)	124 627
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	2 862	2 862
Na dzień 30 czerwca 2019 r.	6 268	194 817	(73 596)	127 489

Rok zakończony 31 grudnia 2018 r.	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepokryta strata	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	6 268	194 817	(90 677)	110 408
Całkowite dochody ogółem za rok	-	-	14 219	14 219
Na dzień 31 grudnia 2018 r.	6 268	194 817	(76 458)	124 627

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2018 r. (dane niebadane)	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepokryta strata	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2018 r.	6 268	194 817	(90 677)	110 408
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	1 171	1 171
Na dzień 30 czerwca 2018 r.	6 268	194 817	(89 506)	111 579

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH
Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 r.

	Nota	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk za okres		2 862	1 171
Korekty:			
Koszty finansowe	5	35	29
Przychody finansowe	2	(4 000)	(2 105)
		(1 103)	(905)
Zmiana stanu kapitału obrotowego			
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(8)	(12)
(Zmniejszenie)/ Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(2 086)	348
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		(3 197)	(569)
Działalność inwestycyjna			
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym		(7)	(7)
Wpływy ze sprzedaży inwestycji w jednostce zależnej		-	82
Dywidenda otrzymana od jednostki zależnej	2	4 000	2 105
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		3 993	2 180
Działalność finansowa			
Pożyczka otrzymana od jednostki zależnej	5	200	250
Spląty pożyczki na rzecz akcjonariusza większościowego		-	(1 950)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		200	(1 700)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu w wyniku przepływów pieniężnych		996	(89)
Wpływ różnic kursowych		-	-
Zwiększenie/(zmniejszenie) stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu		996	(89)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		26	278
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu		1 022	189
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych		1 022	189
Kredyty w rachunku bieżącym		-	-
		1 022	189

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

1. Koszty administracyjne

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(36)	(33)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(980)	(778)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(57)	(59)
Koszty osobowe	(31)	(31)
Koszty administracyjne	(1 104)	(901)

2. Przychody finansowe

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Oplaty bankowe i inne podobne koszty	(1)	(2)
Odsetki od pożyczki udzielonej przez jednostkę zależną	(35)	(29)
Koszty finansowe	(36)	(31)
Dywidenda otrzymana od jednostki zależnej	4 000	2 105
Przychody finansowe	4 000	2 105
Przychody/(koszty) finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto	3 964	2 074
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	2	-
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	-	(2)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	2	(2)
Przychody finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	3 966	2 072

3. Inwestycje w jednostkach zależnych

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Udziały lub akcje w jednostkach zależnych			
<i>Koszt nabycia</i>			
Na początek okresu	217 681	217 681	217 681
Na koniec okresu	217 681	217 681	217 681
<i>Utrata wartości aktywów</i>			
Na początek okresu	(75 305)	(92 248)	(92 248)
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości	-	16 943	-
Na koniec okresu	(75 305)	(75 305)	(92 248)
Na koniec okresu	142 376	142 376	125 433

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Inwestycje w jednostki zależne są ujmowane według kosztu nabycia. Koszt nabycia jest wykazywany jako wartość nominalna akcji lub udziałów spółki oraz wartość godziwa ewentualnej innej zapłaty przekazanej za udziały w kapitale zakładowym jednostek zależnych. Lista głównych jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć znajduje się w nocie 18 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 2019 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 0 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych (w 2018 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 16,9 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych; 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).

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

4. Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek

Pożyczka spłacana przez jednostkę zależną Atlas Estates Antilles BV jest oprocentowana – w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2019 r. Spółka naliczyła tytułem odsetek kwotę 0,1 tys. EUR (w 2018 r.: 0,7 tys. EUR, w pierwszym półroczu 2018 r.: 0,1 tys. EUR). Na dzień 30 czerwca 2019 r. niespłacone saldo pożyczki udzielonej Atlas Estates Antilles BV wyniosło 75 tys. EUR (na 31 grudnia 2018 r.: 68 tys. EUR, na 30 czerwca 2018 r.: 65 tys. EUR).

5. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 czerwca 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2018 r. w tys. EUR	30 czerwca 2018 r. (niebadane) w tys. EUR
Krótkoterminowe			
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki	(10 603)	(12 623)	(9 609)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(85)	(151)	(70)
	(10 688)	(12 774)	(9 679)
Długoterminowe			
Pożyczka otrzymana od jednostki zależnej	(5 308)	(5 073)	(4 441)
	(5 308)	(5 073)	(4 441)
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(15 996)	(17 847)	(14 120)

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 2019 r. jednostka zależna naliczyła odsetki w wysokości 35 tys. EUR (w 2018 r.: 61 tys. EUR; w okresie 6 miesięcy zakończonym 30 czerwca 2018 r.: 29 tys. EUR). W pierwszej połowie 2019 r. z tytułu powyższej pożyczki Spółka otrzymała 200 tys. EUR (250 tys. EUR w pierwszej połowie 2018 r.). Na dzień 30 czerwca 2019 r. niespłacone saldo pożyczki udzielonej Spółce przez jednostkę zależną, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wyniosło 5,3 mln EUR (na 31 grudnia 2018 r.: 5,1 mln EUR, za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2018 r.: 4,4 mln EUR).