

ATLAS ESTATES LIMITED
SKONSOLIDOWANY RAPORT ROCZNY
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2021 R.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Spis treści

- I. Wstęp
- II. Wybrane dane finansowe
- III. List Przewodniczącego Rady Dyrektorów i Raport Zarządzającego Nieruchomościami
 1. List Przewodniczącego Rady Dyrektorów
 2. Raport Zarządzającego Nieruchomościami
 3. Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości
 4. Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited
 5. Członkowie Rady Dyrektorów i zespół zarządzający wyższego szczebla spółki Atlas Management Company Limited (Zarządzający Nieruchomościami)
 6. Sprawozdanie Rady Dyrektorów
 7. Raport w sprawie wynagrodzeń
 8. Oświadczenia Rady Dyrektorów
- IV. Raport niezależnego biegłego rewidenta
- V. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe
 - 1 Skonsolidowany rachunek zysków i strat
 - 2 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
 - 3 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
 - 4 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
 - 5 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
- VI. Stosowane zasady rachunkowości
- VII. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
 - 1 Zarządzanie ryzykiem finansowym
 - 1.1 Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe
 - 1.2 Czynniki ryzyka finansowego
 - 1.3 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym
 2. Istotne szacunki i osądy księgowe
 3. Informacje dotyczące segmentów
 4. Analiza kosztów
 - 4.1. Koszty operacyjne
 - 4.2. Koszty administracyjne
 - 4.3. Koszty świadczeń pracowniczych
 5. Pozostałe przychody operacyjne
 6. Pozostałe koszty operacyjne
 7. Zyski i straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych
 8. Przychody finansowe i koszty finansowe – netto
 9. Obciążenie podatkowe
 10. Dywidendy
 11. Zysk na akcję
 12. Wspólne przedsięwzięcia
 13. Wartości niematerialne
 14. Rzeczowe aktywa trwałe
 15. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży

ATLAS ESTATES LIMITED

16. Nieruchomości inwestycyjne
17. Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą
18. Zapasy
19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
20. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy
21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty
22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
23. Kredyty bankowe
24. Pochodne instrumenty finansowe
25. Odroczone podatki dochodowe
26. Uzgodnienia:
 - 26.1. Sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla zobowiązań z tytułu działalności finansowej (w tym leasingu)
 - 26.2. Sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla aktywów z tytułu prawa do użytkowania na podstawie umów leasingu
27. Kapitał zakładowy
28. Nabycie i zbycie udziałów niekontrolujących, jednostek zależnych i inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach
 - 28.1. Nabycie udziałów niekontrolujących, jednostek zależnych i inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r.
 - 28.2. Zbycie udziałów niekontrolujących, jednostek zależnych i inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r.
 - 28.3. Nabycie udziałów niekontrolujących, jednostek zależnych i inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r.
 - 28.4. Zbycie udziałów niekontrolujących, jednostek zależnych i inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r.
29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi
30. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym
31. Znaczące umowy
32. Pozostałe informacje
 - 32.1. Informacja o postępowaniach sądowych
 - 32.2. Prognozy finansowe
 - 32.3. Gwarancje i poręczenia
 - 32.4. Zobowiązania kapitałowe
33. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

ATLAS ESTATES LIMITED

I. Wstęp

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

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

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

Od końca poprzedniego okresu sprawozdawczego nie nastąpiła zmiana nazwy podmiotu sprawozdawczego, ani innego sposobu identyfikacji.

Podmiotem dominującym najwyższego szczebla jest Revaia Ltd, a podmiotem kontrolującym najwyższego szczebla (kontrola z tytułu własności) jest p. Ron Izaki.

ATLAS ESTATES LIMITED

II. Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Rok zakończony 2021 r.	Rok zakończony 2020 r.
	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	15 470	15 105
Zysk brutto ze sprzedaży	6 523	6 041
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	1 537	1 317
Zysk z działalności operacyjnej	12 419	483
Zysk/(strata) brutto	14 150	(5 307)
Zysk/(strata) za rok	13 115	(4 975)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 683	3 548
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(5 382)	(7)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(4 570)	(5 353)
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku	(5 451)	(5 340)
Aktywa trwałe	183 105	185 258
Aktywa obrotowe	59 924	53 734
Aktywa ogółem	243 029	238 992
Zobowiązania krótkoterminowe	(35 573)	(25 520)
Zobowiązania długoterminowe	(72 800)	(93 929)
Zobowiązania ogółem	(108 373)	(119 449)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	134 656	119 543
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014
Podstawowy i rozwodniony zysk/(strata) na akcję (w eurocentach)	28,0	(10,6)
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,9	2,6
Skorygowane aktywa netto (2)	134 656	119 543
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,9	2,6

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

(2) „Skorygowana wartość aktywów netto” stanowi podstawową wartość aktywów netto skorygowaną o nieujęte zyski i straty z tytułu wyceny (pomniejszone o podatek odroczone) dotyczące aktywów portfela nieruchomości, które nie są wyceniane według wartości godziwej lub według modelu wartości przeszacowanej (zob. „List Przewodniczącego Rady Dyrektorów”).

ATLAS ESTATES LIMITED

III. List Przewodniczącego Rady Dyrektorów i Raport Zarządzającego Nieruchomościami 1. List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze!

Z przyjemnością przekazuję Państwu badane wyniki finansowe Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r.

Niepokojące tempo rozwoju pandemii COVID-19 doprowadziło do niemal całkowitego wstrzymania wszelkiej aktywności gospodarczej ze względu na znaczne ograniczenia w przemieszczaniu się wprowadzane przez kolejne kraje w celu powstrzymania dalszego rozprzestrzeniania się wirusa. Międzynarodowy Fundusz Walutowy ocenił, że w 2020 r. gospodarka globalna skurczyła się o 4,4%. W 2021 r. nastąpiło ożywienie gospodarcze, jednak z powodu utrzymujących się uwarunkowań związanych z pandemią trend ten cechowała niestabilność. Ze względu na globalny charakter pandemii COVID-19 spółki z branży nieruchomości również odczuły jej wpływ, którego specyfika w znacznym stopniu była uzależniona od regionu i rodzaju aktywów. Wśród podmiotów gospodarczych dotkniętych skutkami pandemii znalazły się m.in. hotele należące do Grupy, tj. Hilton i Golden Tulip. Konsekwencje finansowe zaistniałej sytuacji zostały omówione w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami.

Poniżej przedstawiamy opis najważniejszych wydarzeń:

- W dniu 31 sierpnia 2021 r. Grupa zawarła umowę sprzedaży inwestycji w D.N.B. - Victoria Towers SRL wraz z pożyczką wewnątrzgrupową za cenę netto wynoszącą 7,3 mln EUR. Z tytułu powyższej transakcji na dzień 31 grudnia 2021 r. Grupa otrzymała zaliczkę w wysokości 1,2 mln EUR. Zamknięcie transakcji planowane jest na kwiecień 2022 r.
- W dniu 25 czerwca 2021 r. HGC Greta Investments Sp. z o.o. Sp. J., podmiot zależny Spółki prowadzący hotel Hilton w Warszawie („HGC”), zawarł umowę pożyczki z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. („PFR”), spółką akcyjną należącą do Skarbu Państwa, oferującą podmiotom gospodarczym instrumenty finansowe na preferencyjnych warunkach. Zaciągnięta pożyczka opiewała na kwotę 6,9 mln PLN (1,5 mln EUR). We wrześniu 2021 r. PFR podjął decyzję o jej częściowym umorzeniu, w wyniku czego podlegająca spłacie kwota pożyczki została obniżona o 5,1 mln PLN (1,1 mln EUR). Skutkowało to ujęciem przez Grupę w trzecim kwartale 2021 r. przychodów finansowych w wysokości 1,1 mln EUR.

Wykazane wyniki

Na dzień 31 grudnia 2021 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 134,7 mln EUR.

Na wzrost podstawowej wartości aktywów netto o 15,1 mln EUR (13%) z kwoty 119,5 mln EUR wykazanej na dzień 31 grudnia 2020 r. złożyły się przede wszystkim następujące czynniki:

- zysk netto w wysokości 13,1 mln EUR za 2021 r. oraz
- pozytywna aktualizacja wyceny hotelu Hilton o 2,0 mln EUR na dzień 31 grudnia 2021 r. (po uwzględnieniu podatku).

Zysk netto za 2021 r. wyniósł 13,1 mln EUR wobec straty netto na poziomie 5,0 mln EUR za 2020 r. Zmiana na tej pozycji wynikała przede wszystkim z:

- ugody zawartej pomiędzy Atlas a Atlas Management Group w kwietniu 2021 r., na podstawie której rozpoznane wcześniej i nieuregulowane wynagrodzenie za wyniki w kwocie 10,0 mln EUR zostało umorzone i ujęte w rachunku zysków i strat w drugim kwartale 2021 r. (szczegółowe informacje na ten temat przedstawiono w „Raporcie w sprawie wynagrodzeń”).
- ujęcia przychodów finansowych w wysokości 1,1 mln EUR na skutek częściowego umorzenia zaciągniętej pożyczki, o czym mowa wyżej;
- zmiany z tytułu różnic kursowych ze straty na poziomie 1,6 mln EUR w 2020 do zysku w wysokości 0,5 mln EUR w 2021 r, głównie w wyniku ustabilizowania się kursu złotego względem euro w ciągu roku.

Finansowanie, płynność i prognozy

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, zgodnie

ATLAS ESTATES LIMITED

z informacjami przekazanyymi w Sprawozdaniu Rady Dyrektorów, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

Polityka inwestycyjna

Atlas inwestuje głównie w budowę portfela nieruchomości o zróżnicowanym charakterze na polskim rynku, gdzie znajduje się około 91% aktywów Grupy. Grupa aktywnie działa w Polsce, ponieważ uznaje, że w tym kraju posiada największe kompetencje i zasięg działania. Atlas prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości w Rumunii i Bułgarii. Ponadto w 2021 r. Grupa zainwestowała część rezerw gotówkowych w fundusze i akcje.

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

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

W 2021 r. wartość aktywów netto na akcję wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez UE („MSSF”) wzrosła z poziomu 2,6 EUR na akcję na 31 grudnia 2020 r. do 2,9 EUR na akcję na 31 grudnia 2021 r. Skorygowana wartość aktywów netto na akcję stanowi podstawową wartość aktywów netto skorygowaną o nieujęte zyski i straty z tytułu wyceny (pomniejszone o podatek odroczone) dotyczące aktywów portfela nieruchomości, które nie są wyceniane według wartości godziwej lub według modelu wartości przeszacowanej. Wzrost wynika przede wszystkim z opisanego powyżej zmniejszenia wartości aktywów netto. Skorygowana wartość aktywów netto na akcję na 31 grudnia 2021 r. i na 31 grudnia 2020 r. była równa podstawowej wartości aktywów netto na akcję ze względu na brak konieczności dokonywania korekty podstawowej wartości aktywów netto o nieujęte zyski i straty z tytułu wyceny (pomniejszone o podatek odroczone) dotyczące aktywów portfela nieruchomości, które nie są wyceniane według wartości godziwej lub według modelu wartości przeszacowanej.

Wycena całego portfela nieruchomości przeprowadzana jest raz w roku przez rzeczoznawców zewnętrznych i wewnętrznych. Dodatkowo co pół roku dokonywana jest wycena zewnętrzna kluczowych aktywów. Wyceny wewnętrzne przeprowadzone przez Zarządzającego Nieruchomościami obejmowały zakończone projekty deweloperskie w Warszawie oraz grunt w okolicy Gdańska (Kokoszki) i były oparte na ostatnio zawieranych transakcjach. Wyniki wewnętrznych wycen (z wyjątkiem wyceny gruntu, który jest klasyfikowany do nieruchomości inwestycyjnych) nie zostały uwzględnione w wartości aktywów netto wykazanej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ponieważ wspomniane przedsięwzięcia są klasyfikowane jako zapasy i nie podlegają odpisom z tytułu utraty wartości.

Na dzień 31 grudnia 2021 r.:

- wyceny nieruchomości Grupy zlokalizowanych w Polsce (Atlas Tower i Galeria Platinum Towers), Bułgarii i Rumunii zostały sporządzone na zlecenie Grupy przez niezależnych rzeczoznawców z firmy Jones Lang LaSalle.
- wycenę hotelu Hilton w Polsce przeprowadzili na zlecenie Grupy niezależni rzeczoznawcy z firmy Emmerson Evaluation. Należy podkreślić, że wycena ta została sporządzona z zastrzeżeniem niepewności:
„Ogłoszona 11 marca 2020 r. przez Światową Organizację Zdrowia (WHO) pandemia COVID-19 wywarła znaczny wpływ na światowe rynki finansowe. Wprowadzono obostrzenia w zakresie przemieszczania się, jak i działalności niektórych branż. Sytuacja, w jakiej znalazł się rynek nieruchomości, jest bez precedensu. Sporządzona wycena oparta jest na danych historycznych i uwzględnia wpływ pandemii na rynek nieruchomości w stopniu, w jakim można go było określić na początkowym etapie rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2. Z uwagi na rozwój pandemii, której kontrola w dalszym ciągu nie jest możliwa, oraz regularnie nakładane obostrzenia, w tym w zakresie przemieszczania się i prowadzenia działalności gospodarczej, wycena obarczona jest wysokim stopniem niepewności co do kształtowania się cen na rynku nieruchomości w przyszłości, w tym cen nieruchomości komercyjnych, do której to kategorii zalicza się stanowiąca przedmiot wyceny nieruchomość. Zaleca się przeprowadzenie ponownej wyceny po ustaniu skutków pandemii w celu zweryfikowania wpływu obecnej sytuacji na wartość nieruchomości”.

ATLAS ESTATES LIMITED

Skorygowane aktywa netto

Głównym wskaźnikiem kondycji finansowej Grupy jest skorygowana wartość aktywów netto. Tabela poniżej prezentuje wpływ, jaki na skorygowaną wartość aktywów netto na akcję wywiera zmiana wartości aktywów gruntowych, której – ze względu na stosowane zasady rachunkowości – nie można ująć w bilansie. Według stanu na 31 grudnia 2021 r. Grupa nie posiadała żadnych gruntów pod zabudowę klasyfikowanych jako zapasy.

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Wartość księgową gruntów pod zabudowę utrzymywanych jako zapasy	-	-
Wartość godziwa gruntów pod zabudowę utrzymywanych jako zapasy	-	-
Niezrealizowana korekta wartości godziwej	-	-
Podatek odroczony od niezrealizowanej korekty wartości godziwej	-	-
Podstawowa wartość aktywów netto wykazana w bilansie	134 656	119 543
Skorygowana wartość aktywów netto (zob. „Raport Zarządzającego Nieruchomościami”)	134 656	119 543
Liczba wyemitowanych akcji zwykłych	46 852 014	46 852 014
Skorygowana wartość aktywów netto na akcję	2,9 EUR	2,6 EUR

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

Ład korporacyjny

Atlas dokłada starań, aby Grupa stosowała odpowiednie zasady ładu korporacyjnego, a jej struktura organizacyjna była oparta na mocnych podstawach, co w obecnej sytuacji gospodarczej ma szczególne znaczenie z uwagi na istniejący wyraźny związek pomiędzy przestrzeganiem wysokiej jakości standardów ładu korporacyjnego a zdolnością do tworzenia wartości dla akcjonariuszy. Więcej informacji na ten temat można znaleźć w Sprawozdaniu Rady Dyrektorów. 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, zostały przedstawione w Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami.

Zmiana składu Rady Dyrektorów

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w „Sprawozdaniu Rady Dyrektorów” nie wystąpiły żadne zmiany w składzie Rady Dyrektorów poza rezygnacją Pana Andrew Fox’a w dniu 24 listopada 2021 r.

Perspektywy

Doświadczenie Rady Dyrektorów dotyczące polskiego rynku utwierdza nas w przekonaniu, że Grupa powinna niezmiennie koncentrować swoje działania na wzmacnianiu i zwiększaniu portfela nieruchomości w Polsce.

Mark Chasey
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW
12 kwietnia 2022 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

2. Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za rok zakończony 31 grudnia 2021 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 31 grudnia 2021 r. Spółka utrzymywała w portfelu dwanaście nieruchomości, w tym sześć nieruchomości inwestycyjnych (z czego połowa generuje dochód, a druga połowa jest utrzymywana w celu uzyskania wzrostu wartości), dwa hotele i cztery nieruchomości deweloperskie.

Rynki i najważniejsze nieruchomości

Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest 91% jej portfela w ujęciu wartościowym. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich. Rozwój pandemii koronawirusa na świecie i w Polsce wpływa na wzrost gospodarczy tego kraju. Rosyjska inwazja na Ukrainie również będzie miała bezpośrednie konsekwencje dla europejskiej gospodarki. Ekonomści przewidują, że stopa inflacji, jak i stopy procentowe mogą wzrosnąć powyżej uprzednio zakładanych poziomów. Polski Instytut Ekonomiczny, publiczny think tank gospodarczy, przewiduje, że wojna na Ukrainie spowolni polski wzrost gospodarczy do 3,5% w tym roku, z 4,3% szacowanych wcześniej.

Hotel Hilton, Warszawa

Hotel Hilton, wzniesiony w warszawskiej dzielnicy Wola, jest sztandarową inwestycją Grupy. Hotel wypracowywał wyniki na zadowalającym poziomie do czasu wybuchu pandemii COVID-19, o czym szerzej w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”.

Atlas Tower (dawniej 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 31 grudnia 2021 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 81% (31 grudnia 2020 r.: 93%). Spadek poziomu wykorzystania lokali wynika z rozwiązania umowy z jednym z najemców, którego podstawowa działalność polegała na organizowaniu konferencji.

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. W ramach drugiego etapu tego udanego projektu wybudowano 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i została ukończona w sierpniu 2017 r. Na dzień 31 grudnia 2021 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-usługowe. Na dzień 31 grudnia 2021 r. wszystkie apartamenty wybudowane w ramach wszystkich etapów inwestycji zostały sprzedane lub zawarto na nie przedwstępne umowy sprzedaży, natomiast dostępne do sprzedaży pozostawał jeden lokal handlowo-usługowy.

Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel *Golden Tulip* i dwa znaczne banki gruntów – Voluntari i Solaris. Obłożenie w hotelu Golden Tulip zwiększyło się z 18% w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. do 34% w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r., co nadal stanowi niski poziom i jest związane z odradzaniem się gospodarki po skutkach

ATLAS ESTATES LIMITED

pandemii COVID-19. Hotel Golden Tulip jest przedmiotem umowy sprzedaży, która ma zostać zrealizowana w kwietniu 2022 r. (zob. [nota 15 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego](#)).

Bułgaria

Grupa posiada jedną nieruchomość generującą dochód w Bułgarii – Atlas House. Jest to budynek biurowy o powierzchni około 3 500 m², który znajduje się w Sofii. Obciążenie tej nieruchomości spadło z 75% na dzień 31 grudnia 2020 roku do 62% na dzień 31 grudnia 2021 roku w związku z wypowiedzeniem jednej umowy najmu.

Ogólne informacje finansowe

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

Wycena portfela

Wycena całego portfela nieruchomości Spółki przeprowadzana jest raz w roku. Szczegółowe informacje na ten temat można znaleźć w Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów.

Wartość kredytów

Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. zadłużenie Grupy z tytułu kredytów bankowych związanych z posiadanym przez nią portfelem nieruchomości wynosiło 67 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 69 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości i wskaźników LTV (określających relację wartości kredytu do wartości zabezpieczenia) dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości.

	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV*	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV*
	31 grudnia 2021 r.			31 grudnia 2020 r.		
	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	22	73	30%	23	72	32%
Hotele	45	84	54%	46	84	55%
Ogółem	67	157	43%	69	156	44%

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

Wskaźnik LTV dla nieruchomości inwestycyjnych spadł nieznacznie w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. do poziomu 30% na dzień 31 grudnia 2021 r. ze względu na wzrost wyceny Atlas Tower i częściowe spłaty kredytów.

Wskaźnik LTV dla hoteli spadł z poziomu 55% na 31 grudnia 2020 r. do 54% na 31 grudnia 2021 r. głównie w wyniku częściowych spłat kredytów.

Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wyniosła 15% (zob. nota 1.3. do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego). Wskaźnik ten pozostaje na zbliżonym poziomie do poziomu odnotowanego na 31 grudnia 2020 r.

Finansowanie dłużne

Zmiany w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r.

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 r. Grupa dokonała, zgodnie z harmonogramem, częściowych spłat kilku kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji Grupy (Hilton, Atlas Tower, Galeria Platinum Towers, Golden Tulip). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 2,9 mln EUR.

Inwestycja Galeria Platinum Towers – przedłużenie terminu spłaty kredytu

W dniu 23 czerwca 2021 r. Properpol Sp. z o.o. (spółka zależna Spółki) zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 2 września 2013 r., na podstawie którego ostateczny termin spłaty kredytu, pierwotnie ustalony na 30 czerwca 2021 r., został przedłużony do dnia 30 grudnia 2022 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Nowy kredyt dla Hilton

W dniu 25 czerwca 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J., podmiot zależny Spółki prowadzący hotel Hilton w Warszawie („HGC”), zawarła nową umowę pożyczki z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. („PFR”), spółką akcyjną należącą do Skarbu Państwa, oferującą podmiotom gospodarczym instrumenty finansowe na preferencyjnych warunkach. Pożyczka udzielona przez PFR była częścią polskiego rządowego programu pomocowego „Tarcza Antykryzysowa”, czyli pomocy państwa w przeciwdziałaniu skutkom COVID-19. Kwota pożyczki wynosi 6,9 mln PLN (1,5 mln EUR), a środki z niej mogą być wydatkowane na finansowanie kosztów hotelu Hilton. Termin spłaty pożyczki ustalono na 30 września 2024 r. We wrześniu 2021 r. PFR podjął decyzję o jej częściowym umorzeniu, w wyniku czego podlegająca spłacie kwota pożyczki została obniżona o 5,1 mln PLN (1,1 mln EUR).

Nowa umowa pożyczki zawarta przez operatora hotelu Hilton (pożyczka niewykorzystana na dzień 31 grudnia 2021 r.)

W dniu 28 grudnia 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J. („HGC”), podmiot zależny Spółki prowadzący hotel Hilton w Warszawie, zawarła nową umowę pożyczki z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. („PFR”). Podobnie jak pożyczka podpisana w czerwcu 2021 r., pożyczka ta była częścią pomocy polskiego rządu w przeciwdziałaniu skutkom COVID-19. Nowa pożyczka na kwotę 5,7 mln PLN (1,2 mln EUR) przeznaczona jest na finansowanie kosztów hotelu Hilton. Termin spłaty ustalono na 31 grudnia 2024 r. Pożyczka została udostępniona 25 lutego 2022 r. Zgodnie z umową PFR może podjąć decyzję o częściowym umorzeniu kwoty pożyczki do 75% otrzymanej kwoty. Decyzja pożyczkodawcy co do wysokości umorzenia zostanie podjęta do dnia 30 września 2022 r.

Zmiany w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r.

W 2020 r. Grupa dokonała, zgodnie z harmonogramem, częściowych spłat kilku kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji Grupy (Hilton, Atlas Tower, Galeria Platinum Towers). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 2,6 mln EUR. Zgodnie z informacją na str. 10, Grupa podpisała z bankiem finansującym *Golden Tulip* aneksy, na podstawie których spłaty rat kredytowych za 2020 r. zostały zawieszono do dnia 31 grudnia 2021 r. Ponadto termin spłaty kredytu został przesunięty z czerwca 2026 r. na wrzesień 2026 r.

Omówienie wyników operacyjnych i podstawowych pozycji skonsolidowanego rachunku zysków i strat

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. w mln EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w mln EUR
Przychody	8,1	-	7,4	-	15,5	15,1
Koszty operacyjne	(2,7)	(0,1)	(6,1)	-	(8,9)	(9,1)
Zysk brutto ze sprzedaży	5,4	(0,1)	1,3	-	6,6	6,0
Koszty administracyjne	(0,6)	(0,1)	(2,5)	(3,7)	(6,9)	(7,0)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	4,8	(0,2)	(1,2)	(3,7)	(0,3)	(1,0)
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	67%	-	18%	0%	43%	40%
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	59%	-	-16%	0%	-2%	-7%

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

Przychody i koszty operacyjne

Łączne przychody Grupy wzrosły nieznacznie z 15,1 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2020 r. do 15,5 mln EUR za rok zakończony 31 grudnia 2021 r., co odzwierciedla utrzymujący się znaczny wpływ pandemii COVID-19 na działalność hotelarską (zob. „Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz istotne czynniki ryzyka” poniżej). Główne źródła przychodów Grupy to działalność hotelarska, wynajmem nieruchomości oraz sprzedaż lokali mieszkaniowych budowanych przez Grupę.

Koszty operacyjne wyniosły w 2021 r. 8,9 mln EUR, w porównaniu z kwotą 9,1 mln EUR w 2020 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wynajem nieruchomości

	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (w mln EUR)	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. (w mln EUR)	Zmiana ogółem 2021/2020 (w mln EUR)	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2021/2020 w mln EUR
Przychody	8,1	7,9	0,2	(0,2)	0,4
Koszty operacyjne	(2,7)	(2,7)	-	0,1	(0,1)
Zysk brutto ze sprzedaży	5,4	5,2	0,2	(0,1)	0,3
Koszty administracyjne	(0,6)	(0,4)	(0,2)	-	(0,2)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	4,8	4,8	-	(0,1)	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	67%	66%			
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	59%	61%			

W 2021 r. marża brutto zrealizowana przez segment wynajmu nieruchomości wzrosła w ujęciu rok do roku, głównie dzięki ustabilizowaniu się niekorzystnej sytuacji związanej z pandemią COVID-19 oraz drobnymi zmianami wśród najemców.

Działalność hotelarska

	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (w mln EUR)	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. (w mln EUR)	Zmiana ogółem 2021/2020 (w mln EUR)	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2021/2020 w mln EUR
Przychody	7,4	6,6	0,8	(0,2)	1,0
Koszty operacyjne	(6,1)	(5,9)	(0,2)	0,2	(0,4)
Zysk brutto ze sprzedaży	1,3	0,7	0,6	-	0,6
Koszty administracyjne	(2,5)	(2,4)	(0,1)	-	(0,1)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	(1,2)	(1,7)	0,5	-	0,5
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	18%	11%			
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	-16%	-26%			

W 2021 r. wyniki działalności hotelarskiej uległy poprawie w porównaniu z rokiem 2020, który był szczególnie naznaczony niekorzystnymi skutkami wybuchu pandemii COVID-19.

ATLAS ESTATES LIMITED

Nieruchomości deweloperskie

	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (w mln EUR)	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. (w mln EUR)	Zmiana ogółem 2021/2020 (w mln EUR)	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2021/2020 w mln EUR
Przychody	-	0,6	(0,6)	-	(0,6)
Koszty operacyjne	(0,1)	(0,5)	0,4	-	0,4
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	(0,1)	0,1	(0,2)	-	(0,2)
Koszty administracyjne	(0,1)	-	(0,1)	-	(0,1)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	(0,2)	0,1	(0,3)	-	(0,3)
Zysk/ (strata) brutto ze sprzedaży (%)	-	17%			
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne (%)	-	17%			

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 efekcie, jak pokazuje poniższa tabela, w 2020 r. Grupa pomyślnie zakończyła proces sprzedaży dwóch apartamentów (w ramach etapu II inwestycji *Apartamenty przy Krasieńskiego*) oraz dwóch niewielkich lokali handlowych (w ramach inwestycji *Capital Art Apartments*), podczas gdy w 2021 r. nie zrealizowano żadnej transakcji sprzedaży.

Sprzedaż apartamentów w Warszawie

	CAPITAL ART APARTMENTS etap I	CAPITAL ART APARTMENTS etap II	CAPITAL ART APARTMENTS etapy III i IV	Apartamenty przy Krasieńskiego I	Apartamenty przy Krasieńskiego II
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	265	303	123
Sprzedaż zakończona w latach 2008-2019	218	300	265	303	121
Sprzedaż zakończona w 2020 r.	-	-	-	-	2
Sprzedaż zakończona łącznie	218	300	265	303	123
Sprzedaż niezakończona na 31 grudnia 2021 r. (podpisane jedynie umowy przedwstępne)	1	-	-	-	-
Apartamenty dostępne do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2021 r.	-	-	-	-	-

Koszty administracyjne

Łączne koszty administracyjne nieznacznie wzrosły z 6,9 mln EUR w 2020 r. do 7,1 mln EUR w 2021 r. Największą pozycją kosztową było roczne wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,3 mln EUR (w 2020 r.: 2,8 mln EUR) (zob. nota 4.2. do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

Pozostałe przychody i koszty operacyjne

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Istotne zmiany na poziomie pozostałych przychodów operacyjnych (zob. nota 5 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego) obejmowały:

- w 2021 r.:
 - zysk w wysokości 10,0 mln EUR z tytułu umowy zawartej pomiędzy AEL a AMC (zob. „Raport w sprawie wynagrodzeń”),
 - zysk w wysokości 0,464 mln EUR ze zbycia części nieruchomości gruntowej Kokoszki w Gdańsku,
 - dotacje rządowe związane z pandemią COVID-19 w wysokości 0,626 mln EUR;
- w 2020 roku:
 - kaucję w wysokości 0,3 mln EUR zatrzymaną w związku z niedojściem do skutku transakcji zbycia składnika aktywów przeznaczonych do sprzedaży,
 - zysk ze sprzedaży mniejszościowego udziału w Fattal Leonardo Royal Berlin GmbH w wysokości 0,35 mln EUR,
 - dotacje rządowe związane z pandemią COVID-19 w wysokości 0,193 mln EUR.

Istotne zmiany w pozostałych kosztach operacyjnych w 2020 r. dotyczyły odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych w kwocie 0,8 mln EUR (hotel *Golden Tulip*).

Zmiany wyceny nieruchomości

W 2021 r. odnotowano wzrost wartości rynkowej portfela nieruchomości inwestycyjnych o 1,5 mln EUR, w porównaniu ze wzrostem o 1,3 mln EUR w roku 2020. Wzrost wynikał ze zmiany wartości inwestycji *Atlas Tower* i *Galeria Platinum Tower*.

Przychody i koszty finansowe

Przychody i koszty finansowe obejmują pozycje dotyczące działalności finansowej Grupy. Do kosztów finansowych zalicza się przede wszystkim odsetki od kredytów i pożyczek (oraz powiązane z nimi opłaty bankowe), odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu oraz ujemną wycenę instrumentów pochodnych na stopę procentową. Przychody finansowe obejmują głównie przychody odsetkowe oraz zyski z tytułu wyceny instrumentów pochodnych na stopę procentową.

Przychody finansowe znacznie wzrosły z 0,2 mln EUR w 2020 r. do 4,4 mln EUR w 2021 r., głównie w wyniku:

- zysku z instrumentów pochodnych na stopę procentową w wysokości 2,6 mln EUR w 2021 r. (w 2020 r.: strata na poziomie 0,8 mln EUR),
- ujęcia przychodów finansowych w wysokości 1,1 mln EUR na skutek częściowego umorzenia zaciągniętej pożyczki (zob. List Przewodniczącego Rady Dyrektorów).

W 2021 r. koszty finansowe były niższe niż w 2020 r., co wynikało przede wszystkim ze wspomnianej wyżej zmiany wyceny instrumentów pochodnych na stopę procentową i odnotowania w związku z tym zysku w porównaniu ze stratą rok wcześniej.

Kursy walut

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

W 2021 r. kurs polskiej waluty funkcjonalnej względem EUR nie zmienił się zasadniczo, natomiast waluta rumuńska straciła 2% na wartości w stosunku do poziomów notowanych w 2020 r. Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. Grupa odnotowała zysk z tytułu różnic kursowych w wysokości 0,5 mln EUR wykazany w rachunku zysków i strat (2020 r.: strata w wysokości 1,6 mln EUR) oraz zysk w wysokości 0,4 mln EUR wykazany w innych całkowitych dochodach (2020 r.: strata w wysokości 11,9 mln EUR).

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

	PLN	HUF	RON	BGN		PLN	HUF	RON	BGN
Kurs na koniec okresu					Kurs na koniec okresu				
31 grudnia 2021 r.	4,5994	369,00	4,9481	1,95583	31 grudnia 2020 r.	4,6148	365,13	4,8698	1,95583
31 grudnia 2020 r.	4,6148	365,13	4,8694	1,95583	31 grudnia 2019 r.	4,2585	330,52	4,7793	1,95583
Zmiana w %	0%	1%	2%	0%	Zmiana w %	8%	10%	2%	0%
Kurs średni					Kurs średni				
Rok 2021	4,5674	358,52	4,9204	1,95583	Rok 2020	4,4448	351,17	4,8707	1,95583
Rok 2020	4,4448	351,17	4,8707	1,95583	Rok 2019	4,2980	325,35	4,7773	1,95583
Zmiana w %	3%	2%	1%	0%	Zmiana w %	3%	8%	2%	0%

ATLAS ESTATES LIMITED

Wartość aktywów netto

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

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

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

	Wartość aktywów netto 2021 r. w mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2021 r. w EUR	Wartość aktywów netto 2020 r. w mln EUR	Wartość aktywów netto na akcję 2020 r. w EUR
Podstawowa wartość aktywów netto	134,7	2,9	119,5	2,6
Grunty pod zabudowę i wzrost wartości	-	-	-	-
Odroczonego podatek dochodowy	-	-	-	-
Skorygowana wartość aktywów netto (zob. List Przewodniczącego Rady Dyrektorów)	134,7	2,9	119,5	2,6

Nota: Według stanu na 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. liczba wyemitowanych akcji wynosiła 46 852 014 (z wyłączeniem akcji własnych).

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

Wynagrodzenie naliczone przez AMC względem Grupy za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r. wyniosło 2,3 mln EUR w porównaniu z wynagrodzeniem w kwocie 2,8 mln EUR naliczonym za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 r. (więcej informacji na ten temat zawiera „Raport w sprawie wynagrodzeń”).

Bieżąca działalność

W 2021 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 i zwiększanie poziomu wykorzystania lokali w odniesieniu do aktywów generujących dochód.

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 ESTATES LIMITED

Globalna sytuacja gospodarcza

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

Przychody Grupy pochodzą głównie z działalności prowadzonej na rynku polskim. Udział rynków rumuńskiego i bułgarskiego w przychodach Grupy kształtował się na znacznie niższym poziomie. Wyniki finansowe Grupy są zatem uzależnione od takich czynników, jak stabilność systemów politycznych w danej chwili oraz dane makroekonomiczne odzwierciedlające kondycję przede wszystkim polskiej gospodarki, a także gospodarek Rumunii i Bułgarii, 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 (np. powstałej także na skutek rosyjskiej inwazji na Ukrainie) może stanowić zagrożenie dla działalności Grupy, a tym samym wpływać negatywnie na jej wyniki finansowe i perspektywy dalszego rozwoju.

Wpływ epidemii COVID-19 na działalność Grupy

Do tej pory odnotowano wpływ epidemii na następujące obszary działalności:

a. Działalność hotelarska

Hotel Hilton:

- Zgodnie z decyzją polskiego rządu, hotel zamknięto na okres od 2 kwietnia do 3 maja 2020 r.;
- W dniu 4 maja 2020 r. kierownictwo hotelu stwierdziło, że obiekt powinien pozostać zamknięty do końca maja 2020 r. (przewidywane obłożenie hotelu nie wystarczyłoby na pokrycie dodatkowych kosztów związanych z ponownym otwarciem hotelu);
- Rada Dyrektorów wraz z kierownictwem Hilton podjęli aktywne działania w celu zmniejszenia kosztów operacyjnych hotelu, niemniej jednak pewne konieczne koszty występowały również, kiedy hotel nie obsługiwał gości;
- W wyniku decyzji polskiego rządu między 7 listopada a 28 grudnia 2020 r. pokoje w hotelach mogły być wynajmowane wyłącznie gościom podróżującym służbowo i pozostawały zamknięte dla turystów. Od 28 grudnia 2020 r. hotele były udostępniane głównie personelowi medycznemu, członkom załóg samolotów czy dyplomatom;
- Od 8 maja do 24 czerwca 2021 r. hotel mógł wynajmować do 50% dostępnych pokoi;
- Od 25 czerwca 2021 r. hotel mógł wynajmować do 75% dostępnych pokoi. Ograniczenie to następnie zastrzeżono do 30% dostępnych pokoi, przy czym nie miało ono zastosowania do osób w pełni zaszczepionych;
- Od 1 marca 2022 r. hoteli nie obowiązują już żadne ograniczenia w zakresie przyjmowania gości;
- Poziom obłożenia w 2021 r. był o 64% wyższy niż w 2020 r.

Hotel Golden Tulip:

- został czasowo zamknięty na okres kwietnia i maja 2020 r.
- Poziom obłożenia w 2021 r. był o 95% wyższy niż w 2020 r.;

W 2021 r. przychody z działalności hotelarskiej wyniosły 7,4 mln EUR, w porównaniu z 6,6 mln EUR w 2020 r.

Nie wiadomo, kiedy sektor hotelarski zacznie osiągać wyniki na historycznym poziomie, ponieważ zależy to od szeregu czynników, w tym od terminu zniesienia obostrzeń dotyczących lotów międzynarodowych i zgromadzeń publicznych.

W 2020 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j. i D.N.B. - Victoria Towers SRL, spółki zależne Grupy prowadzące działalność hotelarską, korzystały z rządowych dotacji pieniężnych w kwocie 193 tys. EUR na pokrycie kosztów wynagrodzeń. W 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j. i D.N.B. - Victoria Towers SRL, spółki zależne Grupy prowadzące działalność hotelarską, korzystały z rządowych dotacji pieniężnych w kwocie 626 tys. EUR na pokrycie kosztów wynagrodzeń (więcej informacji na ten temat można znaleźć w notcie 5 do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

W dniu 25 czerwca 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J., podmiot zależny Spółki prowadzący hotel Hilton w Warszawie („HGC”), zawarła nową umowę pożyczki z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. („PFR”), spółką akcyjną należącą do Skarbu Państwa, oferującą podmiotom gospodarczym instrumenty finansowe na preferencyjnych warunkach. Kwota pożyczki wynosi 6,9 mln PLN (1,5 mln EUR), a środki z niej mogą być wydatkowane na finansowanie kosztów hotelu Hilton. Termin spłaty pożyczki ustalono na 30 września 2024 r. We wrześniu 2021 r. PFR podjął decyzję o jej częściowym umorzeniu, w wyniku czego podlegająca spłacie kwota pożyczki została

ATLAS ESTATES LIMITED

obniżona o 5,1 mln PLN (1,1 mln EUR). Szczegóły tej pożyczki opisano powyżej w sekcji Finansowanie Dłużne Raportu Zarządzającego Nieruchomościami.

b. Przychody z najmu:

- Decyzja rządu polskiego o zamknięciu restauracji, klubów fitness itp. miała niekorzystny wpływ na sytuację finansową niektórych najemców Grupy. W 2020 r. Grupa zaoferowała tym najemcom wydłużenie terminów płatności lub określone ulgi w czynszu w zamian za przedłużenie okresu najmu. W okresie od dnia 24 października 2020 r. do dnia 15 maja 2021 r. obowiązywał zakaz sprzedawania posiłków do spożycia na miejscu. Dozwolona była wyłącznie sprzedaż posiłków na wynos lub z dostawą do klienta. Nie wprowadzono żadnych ograniczeń w odniesieniu do wynajmu powierzchni biurowej. Na koniec 2020 r. Grupa rozwiązała umowę najmu (3 026 m² powierzchni) z najemcą zajmującym się organizacją konferencji.

Grupa pozostawała również w kontakcie z bankami finansującymi jej inwestycje. Na dzień 31 grudnia 2021 r. nie występowały żadne naruszenia kowenantów wynikających z zawartych przez Grupę umów kredytowych.

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 przeznaczają znaczne zasoby na zarządzanie relacjami z przedstawicielami sektora bankowego i monitorowanie ryzyka w tym obszarze.

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

Waluty i kursy wymiany

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

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

Wnioski

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem wiedzy na temat rynków lokalnych. AMC koncentruje się obecnie na monitorowaniu ryzyka związanego z pandemią COVID-19 oraz rosyjską inwazją na Ukrainie i realizacji nowej wieloetapowej inwestycji mieszkaniowej, w ramach której ma powstać ok. 560 mieszkań, a także parkingi i lokale handlowo-usługowe.

Ziv Ziviel

Ziv Ziviel
Dyrektor Generalny
Atlas Management Company Limited
12 kwietnia 2022 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

3. Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Polska		
Hotel Hilton	Pierwszy w Polsce hotel sieci Hilton – czterogwiazdkowy hotel oferujący 314 luksusowych pokoi, obszerną infrastrukturę konferencyjną, klub fitness i spa Holmes Place Premium, jak również kasyno oraz sklepy. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Galeria Platinum Towers	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 904 m ² oraz 208 miejsc parkingowych, praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
Atlas Tower	39 138 m ² powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.	100%
Rumunia		
Voluntari	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 86 861 m ² , obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera.	100%
Inwestycja Solaris	Działka o powierzchni 32 000 m ² , przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel Golden Tulip	Czterogwiazdkowy hotel z 78 pokojami, położony w centrum Bukaresztu.	100%
Bułgaria		
Atlas House	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii, 3 472 m ² powierzchni pod wynajem.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

4. Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited

Na dzień 31 grudnia 2021 r.:

Mark Chasey,
Przewodniczący Rady
Dyrektorów, Dyrektor
Niewykonawczy

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

Guy Indig
Dyrektor Niewykonawczy

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

Do 24 listopada 2021 r.:

Andrew Fox
Dyrektor Niewykonawczy
Przewodniczący Komitetu
Audytu

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

Siedziba Spółki

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

Erez Koren

Dyrektor Niewykonawczy

Erez Koren jest biegłym rewidentem i członkiem Instytutu Biegłych Rewidentów w Izraelu. Ukończył ekonomię na Uniwersytecie Ben Guriona z tytułem licencjata. Ponadto ukończył studia na kierunku rachunkowość w szkole zarządzania College of Management w Izraelu.

Erez Koren pełni funkcję Dyrektora Finansowego jednej ze spółek z grupy IGI zarządzających nieruchomościami w Londynie. Posiada bogate doświadczenie międzynarodowe. Wcześniej zajmował stanowiska m.in. kontrolera finansowego spółki notowanej na rynku AIM giełdy papierów wartościowych w Londynie i kontrolera finansowego publicznej spółki z branży nieruchomości notowanej na giełdzie papierów wartościowych w Izraelu, posiadającej nieruchomości w Europie i Izraelu.

Nicholas Babbé

Dyrektor Niewykonawczy

Nicholas Babbé ukończył z wyróżnieniem studia na Uniwersytecie Zachodniej Anglii w Bristolu 2001 r., uzyskując tytuł licencjata (Bachelor of Arts). Następnie rozpoczął karierę w branży finansowej, współpracując z firmami HSBC i Investec oraz zdobywając dyplom Stowarzyszenia STEP (Society of Trusts and Estates Practitioners), którego pełnoprawnym członkiem został w 2008 r. Na początku 2009 r. Nicholas Babbé dołączył do spółki Oak Trust (Guernsey) Limited, w której objął stanowisko zarządcy majątku powierniczego. Obecnie jest słuchaczem studiów licencjackich na kierunku Zarządzanie Majątkiem Powierniczym i Nieruchomościami na Uniwersytecie w Manchesterze i Manchester Business School.

Ziv Zviel

Dyrektor Generalny

Ziv Zviel dołączył do zespołu Atlas Management Company Limited w październiku 2010 r., obejmując stanowisko dyrektora finansowego. Wcześniej, od 2009 r. pełnił funkcje dyrektora finansowego i skarbnika w Deltathree, przedsiębiorstwie telekomunikacyjnym notowanym na giełdzie w Stanach Zjednoczonych. Od 2007 r. był wiceprezesem ds. finansów w spółce LivePerson działającej w branży internetowej, notowanej na giełdzie w Stanach Zjednoczonych i w Tel Awiwie. Przed objęciem tego stanowiska, od 2002 r. Ziv Zviel był zatrudniony w Magic Software - notowanej na giełdzie w Stanach Zjednoczonych międzynarodowej firmie produkującej oprogramowanie. Od roku 2000 pracował jako audytor w oddziale Ernst & Young w Tel Awiwie.

Ziv Zviel ukończył studia pierwszego stopnia w dziedzinie ekonomii i rachunkowości oraz studia MBA na kierunku zarządzanie przedsiębiorstwami na Uniwersytecie Bar Ilan w Izraelu.

Pan Zviel został powołany na stanowisko Dyrektora Generalnego w dniu 27 marca 2018 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

6. Sprawozdanie Rady Dyrektorów

Rada Dyrektorów przekazuje swoje sprawozdanie oraz zbadane sprawozdanie finansowe za okres dwunastu miesięcy zakończony 31 grudnia 2021 r.

Wyniki finansowe i dywidenda

Roczne wyniki finansowe Grupy przedstawia Skonsolidowane sprawozdanie finansowe, wykazują zysk po opodatkowaniu przypadający na akcjonariuszy w wysokości 13,1 mln EUR (w 2020 r. strata po opodatkowaniu wyniosła 5,0 mln EUR).

Spółka nie ogłosiła wypłaty dywidendy za 2021 r. (2020 r.: 0 EUR).

Opis działalności

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

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. nie miały miejsca żadne istotne zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki poza zmianami opisanymi w [nocie 33](#) do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. W roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. nie miały miejsca żadne zmiany w strukturze organizacyjnej Spółki. Wykaz operacyjnych jednostek zależnych Spółki podlegających konsolidacji przedstawiono w [nocie 33](#) do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Polityka inwestycyjna

Atlas inwestuje głównie w budowę portfela nieruchomości o zróżnicowanym charakterze na polskim rynku, gdzie znajduje się około 91% aktywów Grupy. Grupa aktywnie działa w Polsce, ponieważ uznaje, że w tym kraju posiada największe kompetencje i zasięg działania. Atlas prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości w Rumunii i Bułgarii.

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 osobną. Spółka nie podlega limitowi wskaźnika zadłużenia ogólnego. Natomiast zgodnie z założeniami będzie stosować dźwignię finansową na poziomie do 80% łącznej wartości udziałów w aktywach generujących dochód w portfelu nieruchomości.

Dywersyfikacja

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem, Grupa utrzymuje zdywersyfikowany portfel inwestycji w nieruchomości. Dywersyfikacja jest realizowana poprzez dobór różnych rodzajów inwestycji (np. hotele, nieruchomości biurowe i komercyjne itp.).

Podstawowe wskaźniki efektywności

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

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

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

Informacje na temat najistotniejszych zasad postępowania z ryzykiem finansowym przedstawiono w nodzie 1 do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

ATLAS ESTATES LIMITED

Zasada kontynuacji działalności

W 2021 roku Grupa Atlas Estates Limited nie prowadziła ani nie zamierzała prowadzić działalności operacyjnej na terenie Ukrainy, Białorusi i Rosji. Tym samym rosyjska inwazja na Ukrainę, która rozpoczęła się 24 lutego 2022 r., nie ma istotnego bezpośredniego wpływu na założenie kontynuacji działalności przez Grupę, ani nie stanowi przesłanki utraty wartości aktywów Grupy. Rosyjska inwazja na Ukrainę będzie miała nieuchronne konsekwencje dla gospodarki europejskiej. Ekonomiści twierdzą, że w Polsce inflacja przyspieszy, a stopy procentowe mogą wzrosnąć bardziej niż oczekiwano. Polski Instytut Ekonomiczny, publiczny think tank gospodarczy, przewiduje, że wojna na Ukrainie spowoduje polski wzrost gospodarczy do 3,5% w tym roku, z 4,3% szacowanych wcześniej. Jednak na dzień sporządzenia niniejszego raportu Rada Dyrektorów stwierdza, że jakiegokolwiek precyzyjne określenie skutków tej inwazji na Grupę nie jest w tej chwili możliwe.

Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy nadal stawiają przed nią wyzwania związane z rynkami, na których działa, wpływem epidemii COVID-19 (zob. „Raport Zarządzającego Nieruchomościami”), wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 168 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 67 mln EUR (w 2020 r. odpowiednio: 156 mln EUR i 69 mln EUR). Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Oceniając, czy przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów uwzględniła fakt bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym i zwróciła uwagę na następujące kwestie:

- Grupa posiada aktywa obrotowe netto w wysokości 24,3 mln EUR (w 2020 r.: 30,9 mln EUR);
- aktywa przeznaczone do sprzedaży ujęte w aktywach obrotowych są wykazywane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i zgodnie z prognozami mają w przyszłych okresach generować przychody przewyższające ich wartość bilansową, tj. aktywa przeznaczone do sprzedaży o wartości bilansowej netto wynoszącej 2,7 mln EUR stanowią przedmiot realizowanej transakcji sprzedaży opiewającej na 7,7 mln EUR. Z tytułu powyższej transakcji do 31 grudnia 2021 r. Grupa otrzymała zaliczkę w wysokości 1,2 mln EUR. Zamknięcie transakcji planowane jest na kwiecień 2022 r.
- prowadzone są negocjacje z bankiem finansującym inwestycje, przy czym pozostaje wystarczająco dużo czasu na wypracowanie i podpisanie porozumienia w sprawie przedłużenia terminu spłat kredytów wymagalnych we wrześniu i grudniu 2022 r.

Rada Dyrektorów ma świadomość, że w kontekście wpływu epidemii COVID-19 zarządzanie płynnością Grupy pozostaje jednym z kluczowych priorytetów, niemniej jednak Spółka podkreśla, że Grupa posiada istotne rezerwy gotówkowe, w ciągu ostatnich kilku lat udowodniła, że potrafi w sposób przemyślany zarządzać płynnością i że będzie to czynić nadal.

Prognozy i przewidywania Grupy obejmujące okres co najmniej 12 miesięcy od daty zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego zostały sporządzone z uwzględnieniem sytuacji gospodarczej i związanych z nią wyzwań, a także czynników ograniczających wpływ niekorzystnych tendencji, o których mowa powyżej. Prognozy te uwzględniają możliwe zmiany wyników handlowych, potencjalną sprzedaż nieruchomości, korzystne uzgodnienia dotyczące harmonogramu wypłaty wynagrodzenia za wyniki dla AMC oraz przyszłe finansowanie działalności Grupy. Wskazują one, że Grupa będzie dysponować odpowiednim finansowaniem niezbędnym do prowadzenia bieżącej działalności.

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

Strona internetowa Spółki

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Biegły rewident

Rada Dyrektorów potwierdza, że na dzień 12 kwietnia 2022 r.:

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

W dniu 19 sierpnia 2021 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy ponownie wybrało spółkę BDO jako biegłego rewidenta odpowiedzialnego za badanie sprawozdań finansowych Spółki za 2021 r.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy oraz jednostkowe sprawozdanie Spółki za rok 2021 zostały zbadane przez BDO na podstawie umowy zlecenia zawartej 16 lutego 2022 r. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok 2020 i sprawozdanie finansowe Spółki za rok 2020 zostały zbadane przez BDO LLP i BDO na podstawie, odpowiednio, umowy zlecenia zawartej 13 marca 2021 r. (zmienionej aneksem z 27 kwietnia 2021 r.) oraz umowy zlecenia z zawartej 25 marca 2021 r., które zostały zatwierdzone przez Radę Dyrektorów 28 kwietnia 2021 r.

Łączne wynagrodzenie należne lub zapłacone z tytułu umów z biegłym rewidentem dotyczących badania i przeglądu sprawozdań finansowych oraz innych usług przedstawiono w tabeli poniżej:

Wynagrodzenie biegłego rewidenta	2021 r. w tys. EUR	2020 r. w tys. EUR
Badanie jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Spółki i jej jednostek zależnych	188	188
Przegląd śródrocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	45	45
Usługi podatkowe	-	-
Inne usługi służące zachowaniu zgodności z przepisami prawa	-	-
Ogółem	233	233

Informacja o postępowaniach sądowych

Spółka nie posiada informacji o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub postępowaniach przed organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki bądź spółek od niej zależnych, których łączna wartość byłaby równa co najmniej 15% kapitałów własnych netto Spółki.

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

Znaczące umowy i zobowiązania kapitałowe

W 2020 r. ani w 2021 r. Grupa nie zawierała żadnych znaczących umów poza Umową o Zarządzanie Nieruchomościami, którą opisano w „Raporcie w sprawie wynagrodzeń”.

Szczegółowe informacje o umowach finansowania zawartych z bankami zostały ujawnione zgodnie z obowiązującymi wymogami w [nocie 23](#) do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Nie istnieją żadne inne znaczące umowy, które na dzień 31 grudnia 2021 r. skutkowałyby zobowiązaniami kapitałowymi po stronie Grupy.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi omówiono w [nocie 29](#) do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia

Najważniejsze zmiany dotyczące warunków kredytów i pożyczek zostały przedstawione w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”.

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2021 r.

W 2021 roku Spółka nie udzieliła gwarancji ani poręczeń na rzecz swoich jednostek zależnych lub innych podmiotów.

ATLAS ESTATES LIMITED

Poniższa tabela przedstawia listę gwarancji, rękojmi oraz innych rodzajów zabezpieczeń, które Grupa otrzymała od kontrahentów według stanu na 31 grudnia 2021 r.:

Spółka	Wykonawca	Zabezpieczenie	Waluta	(000)
Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.	Kalter sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	PLN	1 500
Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. sp.j.	Unibep S.A.	Gwarancja bankowa	PLN	250
Atlas Tower Sp. z o.o.	Kilku najemców	Gwarancja bankowa	PLN	2 034
Properpol Sp. z o.o.	Jeronimo Martins Polska S.A.	Gwarancja bankowa	EUR	46
Zielono AEP Sp. z o.o.	Unibep S.A.	Gwarancja bankowa	PLN	70
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Holmes Place Poland	Gwarancja korporacyjna	PLN	5 035
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Holmes Place Poland	Gwarancja osobista	EUR	531
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Casinos Poland Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	EUR	209

Gwarancje i poręczenia – zdarzenia w 2020 r.

W 2020 roku Spółka nie udzieliła gwarancji ani poręczeń na rzecz swoich jednostek zależnych lub innych podmiotów.

Poniższa tabela przedstawia listę gwarancji, rękojmi oraz innych rodzajów zabezpieczeń, które Grupa otrzymała od kontrahentów według stanu na 31 grudnia 2020 r.:

Spółka	Wykonawca	Zabezpieczenie	Waluta	(000)
Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.	Kalter sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	PLN	1 500
Capital Art Apartments AEP Sp. z o.o. sp.j.	Unibep S.A.	Gwarancja bankowa	PLN	526
Atlas Tower Sp. z o.o.	Kilku najemców	Gwarancja bankowa	PLN	1 571
Atlas Tower Sp. z o.o.	Modzelewski & Rodek Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	PLN	246
Properpol Sp. z o.o.	Jeronimo Martins Polska S.A.	Gwarancja bankowa	EUR	46
Zielono AEP Sp. z o.o.	Unibep S.A.	Gwarancja bankowa	PLN	70
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Holmes Place Poland	Gwarancja korporacyjna	PLN	5 035
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Holmes Place Poland	Gwarancja osobista	EUR	300
Mantezja 3 Sp. z o.o.	Casinos Poland Sp. z o.o.	Gwarancja bankowa	EUR	80

Ład korporacyjny

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

Zgodnie z Regulaminem GPW, w styczniu 2008 r. Rada Dyrektorów podjęła decyzję o stosowaniu – w najszerszym możliwym i uzasadnionym zakresie – większości zasad ładu korporacyjnego zawartych w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” („Dobre Praktyki”). Dokument ten w obecnym wiążącym brzmieniu jest dostępny na oficjalnej stronie internetowej GPW, w zakładce dotyczącej ładu korporacyjnego spółek publicznych: <https://www.gpw.pl/best-practice>, przy czym w 2021 r. Spółka stosowała Dobre Praktyki w wersji obowiązującej w 2021 r. i to tej wersji dotyczy oświadczenie Rady Dyrektorów o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego. Ponadto na stronie internetowej Spółki www.atlasestates.com, w zakładce dotyczącej ładu korporacyjnego w serwisie poświęconym relacjom inwestorskim, akcjonariusze Spółki mogą zapoznać się z dokumentem zatytułowanym „Informacja na temat stanu stosowania przez spółkę rekomendacji i zasad zawartych w Zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”.

Dobre Praktyki, których Spółka nie stosowała

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

Według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania trzy spośród zasad zawartych w Dobrych Praktykach nie miały zastosowania do Spółki, tj.:

3.2. i 3.7. – Zasada nie ma zastosowania ze względu na wielkość Spółki.

ATLAS ESTATES LIMITED

3.10. – Zasada nie ma zastosowania, gdyż Spółka nie należy do żadnego z indeksów wymienionych w przywołanej zasadzie.

Według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie przestrzegała 21 spośród zasad zwartych w Dobrych Praktykach, tj.:

1.3. - Ponieważ siedziba Spółki znajduje się poza Polską, a przepisy prawa korporacyjnego kraju macierzystego Spółki nie wymagają wdrażania i komunikowania takich strategii i polityk biznesowych, zwłaszcza w formie jakiegokolwiek pisemnego dokumentu, Spółka nie posiada strategii biznesowej, do której można by zastosować czynniki ESG. W świetle specyficznej sytuacji dotyczącej siedziby Spółki przygotowanie i wdrożenie dodatkowych i skomplikowanych wewnętrznych polityk i strategii byłoby sprzeczne z zasadami proporcjonalności i adekwatności, biorąc pod uwagę indywidualne potrzeby Spółki, wielkość jej działalności, strukturę organizacyjną oraz jednorodny rodzaj prowadzonej działalności.

1.4. - Spółka nie posiada strategii biznesowej, do której można by wdrożyć czynniki ESG, ani nie planuje wdrożenia takiej strategii biznesowej ani żadnej innej polityki, ponieważ nie jest to ani wymagane przez przepisy obowiązujące w kraju macierzystym Spółki, ani uzasadnione i potrzebne ze względu na specyfikę działalności Spółki oraz jej wewnętrzną strukturę organizacyjną. W związku z tym nie ma źródła, na podstawie którego można by takie informacje przygotować i udostępnić interesariuszom.

1.6. – Zasada ta nie ma zastosowania do Spółki, ponieważ Spółka nie należy do żadnego z powyższych indeksów.

1.7. – W przepisach prawa kraju macierzystego Spółki nie ma regulacji, która nakładałaby na spółkę taki termin, w jakim powinna udzielić odpowiedzi na zapytanie inwestora o informacje o spółce. Ponadto żadna taka zasada nie została wprowadzona wewnętrznie. Spółka dokłada jednak wszelkich starań, aby zapewnić, aby odpowiedzi dla inwestorów były udzielane bez zbędnej zwłoki, biorąc pod uwagę charakter sprawy, której dotyczy pytanie. Ponadto, w celu zapewnienia wszystkim inwestorom równego dostępu do informacji, Spółka we wszystkich przypadkach dokona przeglądu zakresu złożonych wniosków, ponieważ udzielenie odpowiedzi niektórym z tych inwestorów indywidualnych może w rzeczywistości umieścić ich w uprzywilejowanej pozycji w stosunku do pozostałych inwestorów, a tym samym naruszać zasadę równego dostępu, jak wyjaśniono powyżej.

2.1 i 2.2 – Zasada dotycząca członków zarządu i rady nadzorczej nie ma bezpośredniego zastosowania z uwagi na fakt, że Spółka nie posiada zarówno zarządu jak i rady nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey ma tylko jeden organ zarządzający – Radę Dyrektorów. Zasada nie dotyczy również Rady Dyrektorów. Grupa kapitałowa Atlas Estates Limited nie opracowała polityki różnorodności w odniesieniu do Rady Dyrektorów oraz jej kluczowych menadżerów, niemniej proces wyboru osób na stanowiska Dyrektorów oraz menedżerskie uwzględnia takie elementy jak odpowiednie wykształcenie, doświadczenie zawodowe, kwalifikacje i kompetencje kandydatów oraz w żaden sposób nie dyskwalifikuje kandydatów ze względu na wskazane w tej zasadzie elementy polityki różnorodności. Wszyscy trzej członkowie Rady Dyrektorów Spółki pełnią swoje funkcje od dłuższego czasu, a ze względu na wysoki poziom ich wiedzy specjalistycznej w zakresie obszarów działalności Spółki oraz wyniki osiągnięte pod ich kierownictwem, w chwili obecnej nie przewiduje się zmian w składzie Rady Dyrektorów. Jeżeli takie zmiany zostaną wprowadzone w przyszłości, Spółka dokona wyboru nowego(ych) dyrektora(ów) zgodnie z zasadami przedstawionymi powyżej. Na chwilę obecną przestrzeganie powyższej zasady byłoby jednak nieproporcjonalne i nieadekwatne w stosunku do indywidualnych potrzeb Spółki i rodzaju prowadzonej działalności. Jednocześnie Grupa Kapitałowa Atlas Management Company zatrudnia zarówno kobiety jak i mężczyzn jako kluczową kadre zarządzającą, dlatego też zasada ta jest powszechnie stosowana w ramach grupy kapitałowej, do której należy Spółka.

2.11.6. – Spółka nie przyjęła polityki różnorodności w odniesieniu do Rady Dyrektorów i jej kluczowych menadżerów, w związku z czym takie informacje nie mogą być zawarte w raporcie.

3.6. – Zasada nie jest stosowana do czasu powołania w Spółce kierownika funkcji audytu wewnętrznego, zgodnie z zasadą 3.3

4.1. – Spółka nie stosuje tej zasady ponieważ nie jest w stanie zapewnić infrastruktury technicznej umożliwiającej bezpieczny udział w walnych zgromadzeniach przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej. Jednakże każdy akcjonariusz uprawniony do uczestnictwa w walnym zgromadzeniu może ustanowić pełnomocnika do reprezentowania go na obradach walnego zgromadzenia oraz głosowania zgodnie z wydanymi przez akcjonariusza instrukcjami.

4.2. – Statut Spółki stanowi, że Walne Zgromadzenie Spółki odbywa się w Guernsey lub w innym miejscu. Ustalenie miejsca Walnego Zgromadzenia dokonywane jest głównie ze względu na konieczność obsługi administracyjnej zgodnie z prawem Guernsey. Administrator Spółki działa na terenie Guernsey a tym samym, Walne Zgromadzenia będą najprawdopodobniej odbywać się na Guernsey. Ważne jest również, aby stwierdzić, że: Akcjonariusze nie podlegają zwykle ograniczeniom w zakresie uczestnictwa w walnych zgromadzeniach, lecz w pewnych okolicznościach, mogą podlegać ograniczeniom w zakresie głosowania zgodnie z prawem obowiązującym na Guernsey i Statutem Spółki. Przykładowo, jeżeli nie przestrzegaliby zobowiązania wynikającego ze Statutu do ujawnienia tożsamości jakiegokolwiek osoby (innej niż zarejestrowany akcjonariusz), która posiada jakikolwiek udział w akcjach, podlegaliby zakazowi głosowania; i Przerwa w obradach walnego zgromadzenia zależy od decyzji przewodniczącego zgromadzenia. Decyzja przewodniczącego nie jest

ATLAS ESTATES LIMITED

warunkowana uprzednią decyzją akcjonariuszy, a przewodniczący może ją podjąć na prośbę każdego uczestnika posiedzenia.

4.3. - Atlas Estates Limited nie zapewnia transmisji obrad walnego zgromadzenia w trybie online. Każdy akcjonariusz uprawniony do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu może ustanowić pełnomocnika do reprezentowania go na obradach Walnego Zgromadzenia oraz głosowania zgodnie z wydanymi przez akcjonariusza instrukcjami. W związku z tym, zdaniem Spółki transmisja obrad Walnych Zgromadzeń nie jest konieczna.

4.4. - Atlas Estates Limited jest spółką zarejestrowaną na Guernsey i zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi na Guernsey nie jest zobowiązana do wyrażania zgody na obecność przedstawicieli mediów na walnych zgromadzeniach. Stąd wiele spółek administrujących na Guernsey przyjęło wewnętrzne zasady, które nie zezwalają przedstawicielom mediów na obecność na walnych zgromadzeniach. Wewnętrzne zasady administratora Spółki nie zezwalają przedstawicielom mediów na obecność na walnych zgromadzeniach jako wyraz standardowego podejścia a ponieważ administrator Spółki koordynuje walne zgromadzenia Spółki to taka zasada została również przyjęta przez Spółkę.

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

4.7. - Zasada dotycząca członków zarządu i rady nadzorczej nie ma bezpośredniego zastosowania z uwagi na fakt, że Spółka nie posiada zarówno zarządu jak i rady nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey ma tylko jeden organ zarządzający – Radę Dyrektorów.

4.9.2. - Zgodnie z prawem Guernsey nie istnieją dodatkowe wymogi dotyczące wypełniania przez Dyrektorów oświadczenia opisanego w niniejszej zasadzie, jednakże informacja dotycząca powiązań pomiędzy potencjalnym Dyrektorem a jakimkolwiek akcjonariuszem jest ujawniana w ramach informacji wskazanych w zasadzie 4.9.1.

4.13. - Zgodnie ze Statutem Spółki przed emisją jakichkolwiek nowych akcji Spółka może w drodze uchwały zwykłej postanowić, że wszystkie lub niektóre z nich zostaną zaoferowane niektórym lub wszystkim dotychczasowym akcjonariuszom proporcjonalnie do posiadanych przez nich akcji. Ponieważ zmiana przyjętego rozwiązania wymagałaby zmiany Statutu Spółki, Spółka uważa, że wprowadzenie omawianej zasady wymagałoby podjęcia wysiłków o niewspółmiernym i nieadekwatnym rozmiarze, w szczególności biorąc pod uwagę fakt, że obecnie obowiązująca regulacja pozostaje w zgodzie ze wszystkimi przepisami prawa korporacyjnego mającymi zastosowanie do Spółki ze względu na jej siedzibę.

5.1. - Zgodnie z postanowieniami Statutu dyrektorzy Spółki mogą uczestniczyć w dyskusji i głosować w określonych okolicznościach pomimo konfliktu interesów, pod warunkiem że dyrektorzy ci ujawnią swoje interesy. Okoliczności w jakich dyrektor może brać udział w głosowaniu pomimo konfliktu interesów zostały zaprezentowane w Statucie.

5.4. - Warunki nabywania akcji własnych przez Spółkę reguluje prawo Guernsey oraz Statut Spółki. Zgodnie ze Statutem, z zastrzeżeniem przepisów prawa, Spółka może nabywać wszystkie lub dowolne akcje własne każdej klasy, bez względu na to, czy mogą one zostać umorzone, i ani Spółka, ani Rada Dyrektorów nie są zobowiązane do wyboru nabywanych akcji proporcjonalnie lub w inny szczególny sposób w ramach grupy posiadaczy akcji tej samej klasy lub zgodnie z prawami w zakresie dywidendy albo kapitału przysługującymi z akcji danej klasy. Ponieważ zmiana przyjętego rozwiązania wymagałaby zmiany Statutu Spółki, Spółka uważa, że wprowadzenie omawianej zasady wymagałoby wysiłku o niewspółmiernym i nieadekwatnym rozmiarze, zwłaszcza biorąc pod uwagę fakt, że obecnie obowiązująca regulacja pozostaje w zgodzie ze wszystkimi przepisami prawa korporacyjnego obowiązującymi Spółkę. Podejmując decyzję o wykupie akcji własnych Spółka będzie przestrzegać obowiązujących przepisów prawa korporacyjnego Guernsey oraz prawa polskiego w zakresie, w jakim te ostatnie mają zastosowanie do zagranicznych emitentów papierów wartościowych notowanych na rynku regulowanym w Polsce.

5.5. - Organizacja Spółki opiera się na odpowiednich przepisach prawa Guernsey, które nie przewidują obowiązku posiadania dwóch odrębnych organów do zarządzania i kontroli nad spółką. W świetle powyższego realizacja omawianej zasady wymagałaby rozległych zmian w strukturze wewnętrznej Spółki, które byłyby nie tylko problematyczne, ale także niewspółmierne do celów, jakie zasada ma realizować.

5.6. i 5.7. - Zgodnie z prawem Guernsey żadna transakcja z podmiotem powiązaniem nie wymaga zgody walnego zgromadzenia.

ATLAS ESTATES LIMITED

Według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka przestrzegała poniższych zasad z pewnymi zastrzeżeniami, które zostały omówione poniżej:

2.3. - Zasada stosowana z zastrzeżeniem istotnej modyfikacji. Zasada nie ma bezpośredniego zastosowania z uwagi na fakt, że Spółka nie posiada zarówno zarządu jak i rady nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey ma tylko jeden organ zarządzający – Radę Dyrektorów. Oznacza to, że Dyrektorzy nie są w stanie, biorąc pod uwagę strukturę organów korporacyjnych określoną zgodnie z przepisami prawa Guernsey, spełnić wymogu nie bycia członkiem organu zarządzającego Spółki w ciągu ostatnich 5 lat, ponieważ rozróżnienie na dyrektorów wykonawczych i niewykonawczych nie jest uwzględnione w kryteriach niezależności, o których mowa w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, tak jak w Załączniku nr 2 do wytycznych Komisji (2005/162/WE) z dnia 15 lutego 2005 r. W pozostałym zakresie Spółka dąży do stosowania tej zasady w możliwie najszerszym zakresie. Jednocześnie dwóch dyrektorów zachowuje niezależność w świetle wymogów określonych w Załączniku nr 2 do wytycznych Komisji (2005/162/WE) z dnia 15 lutego 2005 r.

4.11. - Zasada dotycząca członków zarządu i rady nadzorczej nie ma bezpośredniego zastosowania z uwagi na fakt, że Spółka nie posiada zarówno zarządu jak i rady nadzorczej. Atlas Estates Limited jako spółka zarejestrowana na Guernsey ma tylko jeden organ zarządzający – Radę Dyrektorów. Jednakże członkowie Rady Dyrektorów uczestniczą w walnym zgromadzeniu w miarę potrzeb, aby odpowiedzieć na pytania zadawane na walnym zgromadzeniu.

Proces sporządzania sprawozdań finansowych

ZAKRES OBOWIĄZKÓW RADY DYREKTORÓW

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

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

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

PODZIAŁ ODPOWIEDZIALNOŚCI I KOMPETENCJI W PROCESIE SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Grupa stawia sobie za cel stosowanie wysokich standardów ładu korporacyjnego we wszystkich istotnych obszarach prowadzonej działalności. Rada Dyrektorów oraz – w zakresie przydzielonych obowiązków – Zarządzający Nieruchomościami stosują kompleksowy system narzędzi nadzoru i kontroli oraz wymogów dotyczących sprawozdawczości, które ich zdaniem umożliwią przestrzeganie wspomnianych standardów. Systemy te są projektowane tak, aby spełniały wymogi wynikające z charakteru Spółki i jej działalności, a także umożliwiały ocenę ewentualnych możliwości i czynników ryzyka oraz zarządzanie nimi.

Za sporządzanie sprawozdań finansowych oraz raportów śródrocznych Grupy i Spółki odpowiedzialny jest departament sprawozdawczości, działający pod nadzorem Zarządzającego Nieruchomościami (Dyrektora Finansowego).

Sprawozdania Grupy są sporządzane przez zespół wysoko wykwalifikowanych pracowników departamentu kontrolingu i sprawozdawczości na podstawie danych księgowych opracowanych przez departament finansowy i rachunkowy. Proces ten jest nadzorowany przez członków kadry zarządzającej średniego szczebla z departamentu sprawozdawczości. Zanim sprawozdania finansowe zostaną przekazane niezależnemu biegłemu rewidentowi, podlegają one weryfikacji przez Kierownika ds. Sprawozdawczości Finansowej Grupy, a następnie przez Zarządzającego Nieruchomościami (Dyrektora Finansowego).

SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

Całościową odpowiedzialność za wdrożony w Grupie system kontroli wewnętrznej, którego celem jest zabezpieczenie inwestycji akcjonariuszy i wartości aktywów Grupy, oraz za ocenę jego efektywności ponoszą członkowie Rady Dyrektorów. Mechanizmy kontroli mają na celu zidentyfikowanie poszczególnych czynników ryzyka zagrażających Grupie oraz zarządzanie tymi czynnikami, a nie całkowite wyeliminowanie ryzyka, które mogłoby uniemożliwić Grupie osiągnięcie jej celów biznesowych. Mechanizmy kontroli wewnętrznej zostały zaprojektowane tak, aby zagwarantować Grupie wystarczającą, lecz nie absolutną, pewność uniknięcia strat oraz istotnych błędów w przekazywanych dokumentach. Wdrożenie tych mechanizmów i zarządzanie nimi zostało powierzone Zarządzającemu Nieruchomościami, a wszyscy

ATLAS ESTATES LIMITED

pracownicy są na bieżąco informowani o przebiegu procesów kontroli ryzyka i obszarach ich odpowiedzialności w tym zakresie. Integralnymi elementami systemów kontroli ryzyka są: planowanie strategiczne, powierzanie określonych funkcji pracownikom o odpowiednich kwalifikacjach, bieżąca sprawozdawczość oraz monitorowanie wyników i skuteczna kontrola nakładów kapitałowych i inwestycji.

Kluczowe mechanizmy wewnętrznej kontroli ryzyka stosowane przez Grupę opierają się na kompleksowej sprawozdawczości, obejmującej wszystkie obszary działalności gospodarczej Grupy. Personel Zarządzającego Nieruchomościami odbywa comiesięczne spotkania, na których dokonuje przeglądu systemów kontroli, a także ocenia wyniki i pozycję Grupy. Oddzielnie prowadzony jest proces zarządzania ryzykiem, w którym uczestniczą członkowie Rady Dyrektorów i kierownictwo wyższego szczebla Spółki i Zarządzającego Nieruchomościami. Jego celem jest identyfikacja obszarów ryzyka zagrażającego Grupie i ocena ich potencjalnego wpływu na działalność operacyjną Grupy. Informacja na temat istotnych czynników ryzyka zidentyfikowanych w procesie zarządzania ryzykiem jest przekazywana Radzie Dyrektorów, wraz z zaleceniami odnośnie działań zaradczych. Grupa korzysta z usług niezależnych podmiotów, które – stosownie do potrzeb – opracowują specjalistyczne analizy, prowadzą badania lub podejmują innego rodzaju czynności. Co najmniej raz w roku Zarządzający Nieruchomościami informuje Radę Dyrektorów o przeprowadzeniu przeglądu systemów kontroli wewnętrznej.

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

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

Znaczne pakiety akcji

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

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

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Prawa głosu
Euroclear Nominees Limited <EOCO1>	40 329 959	86,08
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
OGÓŁEM	46 791 384	99,87

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	37 562 884	80,17
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
OGÓŁEM	44 024 309	93,96

3. Bezpośrednią spółką dominującą Spółki jest Fragiolog Holdings Limited, spółka zarejestrowana na Cyprze. Ostateczną spółką dominującą jest Revaia Ltd, spółka zarejestrowana w Izraelu, a ostatecznym podmiotem kontrolującym na mocy prawa własności jest pan Ron Izaki.

ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

Prawne i statutowe ograniczenia w zakresie wykonywania prawa głosu

Jak opisano powyżej, każda akcja uprawnia do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Akcjonariusze nie podlegają co do zasady ograniczeniom w zakresie uczestnictwa w Walnych Zgromadzeniach, lecz w pewnych okolicznościach mogą podlegać ograniczeniom dotyczącym głosowania, zgodnie z Ustawą o spółkach z 2008 r. obowiązującą na wyspie Guernsey, z późn. zm. („Ustawa o Spółkach”), i Statutem Spółki. Przykładowo, jeżeli nie przestrzegaliby zobowiązania wynikającego ze Statutu do ujawnienia tożsamości jakiejkolwiek osoby (innej niż zarejestrowany akcjonariusz), która posiada jakikolwiek udział w akcjach, podlegaliby zakazowi głosowania.

Ograniczenia dotyczące przenoszenia własności papierów wartościowych Spółki

Postanowienia art. 13 Statutu przewidują pewne ograniczenia dotyczące przenoszenia własności akcji Spółki. Dyrektorzy są uprawnieni do realizacji wszelkich działań, jakie będą według swojego wyłącznego uznania uważali za właściwe w celu dopuszczenia dowolnej klasy akcji do rozliczeń w systemie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych.

Rada Dyrektorów może, działając według swojego wyłącznego uznania oraz bez podania przyczyny, odmówić rejestracji zbycia akcji, które nie zostały w pełni opłacone lub są obciążone zastawem na rzecz Spółki, z zastrzeżeniem że w wypadku akcji notowanych nie uniemożliwi to otwartego i odpowiedniego obrotu tymi akcjami. Ponadto Rada Dyrektorów może odmówić rejestracji zbycia akcji w formie dokumentu, jeżeli:

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

Rada Dyrektorów może, działając według swojego wyłącznego uznania oraz bez podania przyczyny, odmówić rejestracji przydziału lub zbycia akcji na rzecz więcej niż czterech współnabywców lub dziecka, podmiotu w upadłości albo osoby nie w pełni władz umysłowych.

Jeżeli Rada Dyrektorów odmówi rejestracji zbycia akcji, w terminie dwóch miesięcy po dniu, w którym dokument zbycia akcji został złożony w Spółce, wyśle zawiadomienie o odmowie do osoby, na rzecz której dokonano zbycia. Rejestracja zbycia akcji może zostać zawieszona w terminach oraz na okresy (nieprzekraczające 30 dni w danym roku) ustalone przez Radę Dyrektorów, ogólnie lub w stosunku do określonej klasy akcji, z zastrzeżeniem że Rada Dyrektorów nie jest upoważniona do zawieszenia rejestracji transakcji zbycia żadnych uczestniczących papierów wartościowych bez zgody operatora odpowiedniego systemu.

Zasady powoływania i odwoływania członków Rady Dyrektorów i opis ich uprawnień

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

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

UPRAWNIENIA RADY DYREKTORÓW

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

UPOWAŻNIENIE RADY DYREKTORÓW DO PODEJMOWANIA DECYZJI DOTYCZĄCYCH EMISJI AKCJI SPÓŁKI

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

ATLAS ESTATES LIMITED

UPOWAŻNIENIE RADY DYREKTORÓW DO PODEJMOWANIA DECYZJI DOTYCZĄCYCH UMORZENIA AKCJI SPÓŁKI

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

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

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

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy

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

Rada Dyrektorów promuje aktywną komunikację z wszystkimi akcjonariuszami Spółki. Główną osobą do kontaktów dla akcjonariuszy jest Dyrektor Generalny Zarządzającego Nieruchomościami, który stara się zawsze na czas odpowiadać – w formie ustnej bądź pisemnej – na wszystkie zapytania ze strony akcjonariuszy. Strona internetowa Spółki posiada funkcję umożliwiającą kierowanie zapytań do członków Rady Dyrektorów.

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

Prawa akcjonariuszy określa Ustawa o spółkach obowiązująca na wyspie Guernsey oraz Statut Spółki.

Wprowadzanie zmian w Statucie Spółki

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

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

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

Struktura i członkowie Rady Dyrektorów Spółki

W okresie 1 stycznia 2020 r. do 24 listopada 2021 r. w skład Rady Dyrektorów wchodził Przewodniczący, będący jej członkiem niewykonawczym, oraz dwóch członków pełniących funkcje niewykonawcze. Funkcje pełnione przez Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami są wyraźnie rozdzielone i określone w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami z 24 lutego 2006 r. Większość członków Rady Dyrektorów będących członkami niewykonawczymi – pan Andrew Fox (do 24 listopada 2021 r.) i pan Mark Chasey – to członkowie spełniający kryteria niezależności, natomiast pan Guy Indig nie spełnia tych kryteriów. Dyrektorzy sprawują kierownictwo strategiczne oraz pełnią funkcję osób podejmujących ostateczne decyzje we wszystkich sprawach dotyczących dokonywania i zbywania inwestycji. Kierownictwo wykonawcze oraz zarządzanie bieżące należą do zadań Zarządzającego Nieruchomościami, którego rola i obowiązki są jasno określone w Umowie o Zarządzanie Nieruchomościami. W dniu 24 listopada 2021 r. Pan Andrew Fox zrezygnował z członkostwa w Radzie Dyrektorów.

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

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

- opracowywanie strategii Grupy oraz monitorowanie postępu w realizacji celów wyznaczonych kierownictwu;
- przegląd struktury kapitałów i działalności Spółki oraz zarządzania Spółką;

ATLAS ESTATES LIMITED

- ustalenie mechanizmów kontroli wewnętrznej i finansowej oraz stosowanych zasad rachunkowości;
- informowanie akcjonariuszy o celach i zamierzeniach Spółki; oraz
- zapewnienie stałego funkcjonowania w Grupie skutecznych procedur zarządzania ryzykiem.

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

Wszyscy członkowie Rady Dyrektorów mogą korzystać z doradztwa i usług Maitland Fund Services („Administrators Spółki”) oraz z pełnego i bieżącego dostępu do wszystkich istotnych informacji, których forma i jakość umożliwia im pełnienie obowiązków. Członkom Rady Dyrektorów oferuje się także pomoc w korzystaniu, w razie konieczności, z niezależnego i profesjonalnego doradztwa. Ponadto Spółka wykupiła polisę ubezpieczenia od odpowiedzialności dla dyrektorów oraz członków kierownictwa Spółki.

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

Rada Dyrektorów i akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

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

Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów		
Andrew Fox	powołany 16 czerwca 2010 r.	złożył rezygnację 24 listopada 2021 r.
Mark Chasey	powołany 16 czerwca 2010 r.	
Guy Indig	powołany 16 czerwca 2010 r.	

Życiorysy członków Rady Dyrektorów przedstawiono w „Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited”.

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

Szczegółowe informacje na temat wynagrodzeń i trybu powoływania członków Rady Dyrektorów oraz Zarządzającego Nieruchomościami przedstawiono w Raporcie w sprawie wynagrodzeń. Poza wymienionymi tam osobami żaden z członków Rady Dyrektorów nie miał w ciągu roku obrotowego ani w okresie zakończonym 12 kwietnia 2022 r. istotnych udziałów faktycznych (ang. beneficial interest) w żadnym ze znaczących kontraktów dotyczących działalności Grupy.

KOMITETY RADY DYREKTORÓW

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Uczestnictwo w obradach		
	Rada Dyrektorów	Komitet Audytu
Liczba posiedzeń w ciągu roku	5	4
Andrew Fox (do 24 listopada 2021 r.)	3	1
Mark Chasey	5	4
Guy Indig	5	3

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

ZARZĄDZAJĄCY NIERUCHOMOŚCIAMI

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

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

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

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

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

Ocena wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych

Przekazując inwestorom informacje poufne, bieżące i okresowe w ramach realizacji polityki informacyjnej, Rada Dyrektorów uwzględnia aktualne wymogi prawne. W ocenie Rady Dyrektorów w 2021 r. Spółka prawidłowo wykonywała swoje obowiązki informacyjne wynikające z przepisów prawa oraz postanowień Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

Polityka działalności sponsoringowej i charytatywnej Spółki

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

Mark Chasey
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

12 kwietnia 2022 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

7. Raport w sprawie wynagrodzeń

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

1) Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów

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

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

Umowy o sprawowanie funkcji niewykonawczych członków Rady Dyrektorów	Data powołania	Data rezygnacji	Okres sprawowania funkcji	Okres wypowiedzenia
Andrew Fox	16 czerwca 2010 r.	24 listopada 2021 r.	Nieokreślony	30 dni
Mark Chasey	16 czerwca 2010 r.		Nieokreślony	30 dni
Guy Indig	16 czerwca 2010 r.		Nieokreślony	3 miesiące

Wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów

Poniższa tabela przedstawia łączne wynagrodzenie członków Rady Dyrektorów:

Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniężne	2021 r.
Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów	W EUR
Andrew Fox (17 500 GBP)	21 000
Mark Chasey (17 500 GBP)	21 000
Guy Indig (20 000 GBP)	23 000
Ogółem	65 000

Wynagrodzenia członków Rady Dyrektorów – tylko pieniężne	2020 r.
Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów	W EUR
Andrew Fox (17 500 GBP)	20 000
Mark Chasey (17 500 GBP)	20 000
Guy Indig (20 000 GBP)	22 000
Ogółem	62 000

2) Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami

Wynagrodzenie za zarządzanie

W zamian za świadczone usługi firma AMC otrzymuje roczne wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2% skorygowanej wartości aktywów netto na koniec poprzedniego roku (pomniejszone o niezainwestowane wpływy netto z pierwszej oferty publicznej lub późniejszych podwyższeń kapitału akcyjnego). Z tytułu świadczonych usług, za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. AMC naliczyła wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,3 mln EUR (w 2020 r.: 2,8 mln EUR). Zgodnie z informacjami przekazanymi w nocy 30 do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego w dniu 4 marca 2022 r. AEL i AMC zawarły ugodę, na podstawie której wynagrodzenie to zostało obniżone do 345 tys. EUR.

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

Wynagrodzenie za wyniki

Podpisując Umowę o Zarządzanie Nieruchomościami, Spółka wraz z AMC uzgodniły wynagrodzenie powiązane z wynikami. Takie rozwiązanie jest motywujące dla Zarządzającego Nieruchomościami i zapewnia zbieżność jego interesów

ATLAS ESTATES LIMITED

z wynikami i rozwojem działalności Atlas, a w perspektywie długoterminowej wzrost wartości dla akcjonariuszy. Umowa o Zarządzanie Nieruchomościami przewiduje formalny proces oceny wyników, który uwzględnia całościowe wyniki Zarządzającego Nieruchomościami jako podmiotu, a nie indywidualne wyniki poszczególnych spółek. Kryteria oceny wyników opierają się na wskaźnikach finansowych ocenianych w trakcie obowiązywania Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami. Wdrożono procedury umożliwiające ocenę sposobu wykonywania usług przez Zarządzającego Nieruchomościami, wykorzystywanych przez niego zasobów oraz wyników osiągniętych w ciągu roku.

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

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

Za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. kwota wynagrodzenia za wyniki należnego AMC wyniosła 0 EUR (2020 r.: 0 EUR).

Na początku 2020 r. Rada Dyrektorów Spółki dokonała przeglądu umowy o zarządzanie nieruchomością („Umowa o Zarządzanie Nieruchomościami”), w szczególności koncentrując się na sposobie obliczania wynagrodzenia za wyniki. Wątpliwości Rady Dyrektorów wzbudziły następujące kwestie:

- zawarte w umowie postanowienia i definicje dotyczące kalkulacji wynagrodzenia za wyniki są niespójne, co może skutkować różnicami w interpretacji i obliczeniach;
- brak właściwie skonstruowanego mechanizmu naliczania wynagrodzenia zmiennego warunkowanego osiągnięciem wyniku powyżej historycznego maksimum (high-water mark) doprowadził do sytuacji, w której wynagrodzenie za wyniki jest wypłacane kilkakrotnie z tytułu wzrostu wartości aktywów netto w tym samym przedziale (tzn. wynagrodzenie za wyniki wypłacono lub naliczono w związku ze wzrostem wartości aktywów netto, jednak ponieważ wartość aktywów netto spadła w kolejnym okresie, a następnie wzrosła w okresie następującym po nim, wynagrodzenie za wyniki zostało wypłacone lub naliczone ponownie z tytułu tego samego wzrostu wartości aktywów);
- kalkulacja wynagrodzenia za wyniki wydaje się nieproporcjonalna w kontekście intencji umowy o zarządzanie nieruchomością, która zakłada minimalną stopę zwrotu na poziomie 12%.

Na podstawie wyników przeprowadzonego przeglądu oraz opinii zewnętrznych doradców prawnych dotyczącej wykładni umowy o zarządzanie nieruchomością, Rada Dyrektorów uznała, że nie zgadza się z poprzednią interpretacją dotyczącą kalkulacji wynagrodzenia za wyniki oraz podważa zasadność kwot wypłaconych lub naliczonych do tej pory.

Wynagrodzenie za wyniki przed 2019 r.

Na 31 grudnia 2020 r. kwota wynagrodzenia za wyniki naliczonego w poprzednich okresach, a niewypłaconego wynosiła 10,8 mln EUR. W dniu 21 kwietnia 2021 r. AEL i AMC uzgodniły obniżenie jego salda o 10,0 mln EUR.

Wynagrodzenie za wyniki za lata 2019 i 2020

W dniu 8 kwietnia 2020 r. AEL i AMC uzgodniły, że za 2019 r. wynagrodzenie za wyniki nie będzie naliczane. Zgodnie z powyższym Rada Dyrektorów mogła zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółki i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony w grudniu 2019 r. bez ujmowania wynagrodzenia za wyniki za rok 2019. Ponadto Rada Dyrektorów uzgodniła z AMC, że na potrzeby obliczenia wynagrodzenia za wyniki za rok 2020 jako wartość aktywów netto na akcję na początek okresu zostanie przyjęta wartość aktywów netto na akcję według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. Ponieważ wartość aktywów netto na akcję na dzień 31 grudnia 2020 r. spadła w porównaniu ze stanem na 31 grudnia 2018 r. AMC nie przysługiwało wynagrodzenie za wyniki za lata 2020 i 2019.

Wynagrodzenie za wyniki za 2021 r.

W dniu 4 marca 2022 r. AEL i AMC uzgodniły, że wynagrodzenie za wyniki za 2021 r. nie zostanie naliczone, w wyniku czego wynagrodzenie za wyniki nie zostało ujęte na 31 grudnia 2021 r.

Okres obowiązywania i wypowiedzenie Umowy

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

ATLAS ESTATES LIMITED

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

3) Członkowie Zarządów podmiotów zależnych

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

- ETM Corporate Services B.V., Krijnburg B.V. (reprezentująca podmioty zależne z siedzibą w Holandii), powołana na czas nieokreślony z sześciotygodniowym okresem wypowiedzenia; stałe wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 80 500 EUR (plus VAT – obejmuje również wynagrodzenie za usługi administracyjne świadczone na rzecz podmiotów zależnych);
- TMF Curacao N.V (reprezentująca Atlas Estates Antilles B.V.), powołana na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 1 500 USD;
- Altea Management S.A. (reprezentująca podmioty zależne z siedzibą w Luksemburgu), powołana na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 6 000 EUR (plus VAT);
- Cyroman Services Limited (reprezentująca Fernwood Limited), powołana na czas nieokreślony bez zdefiniowanego okresu wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 1 400 EUR (plus VAT).

Mark Chasey
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

12 kwietnia 2022 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

8. Oświadczenia Rady Dyrektorów

Oświadczenie o przyjętych zasadach rachunkowości

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

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

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

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

Inne obowiązkowe oświadczenia

Ponieważ Spółka została utworzona poza Unią Europejską, nie jest jednostką interesu publicznego w rozumieniu Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. oraz ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym. W związku z powyższym, Spółka nie jest zobowiązana do przestrzegania:

- wymogów dotyczących zasad powoływania, składu i funkcjonowania komitetów audytu, oraz
- obowiązku zapewnienia rotacji firmy audytorskiej oraz biegłego rewidenta oraz okresu karencji zgodnie z powyższymi przepisami.



Mark Chasey

Przewodniczący Rady Dyrektorów



Guy Indig

Członek Rady Dyrektorów

12 kwietnia 2022 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

IV. Raport niezależnego biegłego rewidenta

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA DLA AKCJONARIUSZY ATLAS ESTATES LIMITED

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółki Atlas Estates Limited („Jednostka Dominująca”) oraz jej jednostek zależnych („Grupa”) za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r., obejmującego skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, opis stosowanych zasad rachunkowości oraz noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Ramy sprawozdawczości finansowej przyjęte na potrzeby sporządzenia sprawozdania finansowego są zgodne z rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) 2019/815 w sprawie jednolitego elektronicznego formatu raportowania ESEF oraz z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz pozycji finansowej Grupy na 31 grudnia 2021 r., a także jej wyników finansowych i przepływów środków pieniężnych za rok zakończony w tym dniu;
- zostało prawidłowo sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską; oraz
- zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey.

Podstawa sporządzenia opinii

Badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rewizji Finansowej i Usług Atestacyjnych (ang. *IAASB*). Nasza odpowiedzialność wynikająca z tych standardów została szczegółowo opisana w części naszego sprawozdania pt. „Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego”. Spełniamy wymogi etyczne mające zastosowanie do badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych, w tym wymóg niezależności w stosunku do badanej Grupy, zgodnie z właściwymi przepisami, w tym postanowieniami Standardów Etycznych Rady ds. Sprawozdawczości Finansowej (Financial Reporting Council's Ethical Standards) zgodnie z zasadami i wytycznymi dotyczącymi badania sprawozdań finansowych w poszczególnych terytoriach Korony. Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy, są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Kluczowe obszary badania

Kluczowe obszary badania dotyczą kwestii, które zgodnie z naszym profesjonalnym osądem były najważniejsze w procesie badania przez nas skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres i obejmują zidentyfikowane przez nas najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego (niezależnie od tego, czy zostało ono spowodowane oszustwem), w tym kwestie, które miały największy wpływ na ogólną strategię badania, alokację zasobów w ramach badania oraz kierowanie działaniami zespołu wykonującego badanie. Kwestie stanowiące kluczowe obszary badania poruszono w kontekście kontroli skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu opinii na jego temat, jednak nie sporządzono osobnej opinii dotyczącej tych kwestii.

Kluczowe obszary badania – wycena nieruchomości hotelowych i inwestycyjnych Grupy

Zasady rachunkowości stosowane przez Grupę w zakresie wyceny nieruchomości hotelowych i inwestycyjnych przedstawiono w nocie 2(a). Zgodnie z informacjami podanymi w nocie 14 Grupa posiada nieruchomość hotelową, która jest ujmowana w wartości godziwej w jej skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, zgodnie z informacjami podanymi w nocie 16, Grupa posiada portfel nieruchomości inwestycyjnych, które są również ujmowane w wartości godziwej.

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

Wycena nieruchomości hotelowej Grupy wymaga dokonania istotnych osądów w odniesieniu do przyszłych prognozowanych wyników handlowych osiągniętych w związku z tym składnikiem aktywów oraz założeń przyjętych w ramach stosowanego modelu wyceny metodą dochodową.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Ustalenie wartości godziwej nieruchomości hotelowej i nieruchomości inwestycyjnych stanowi kluczowy przedmiot szacunków, który w związku z tym uznaliśmy za obszar istotnego ryzyka w ramach badania wymagający szczególnej uwagi, a tym samym za kluczowy obszar badania.

Jak ujawniono w nocy 14 do sprawozdania finansowego, w sporządzonym sprawozdaniu z wyceny nieruchomości niezależny rzeczoznawca zawarł zgodnie z wymogami RICS zastrzeżenie, że w związku z wpływem, jaki pandemia COVID-19 wywarła na rynek nieruchomości, wyceny należy traktować z większą dozą ostrożności niż w normalnym okolicznościach.

Powiązane informacje

Powiązane informacje można znaleźć w następujących notach objaśniających do skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

- Stosowane zasady rachunkowości
- Nota 2 – Istotne szacunki i osądy księgowe
- Nota 14 – Rzeczowe aktywa trwałe
- Nota 16 – Nieruchomości inwestycyjne

Reakcja w badaniu

W ramach przeprowadzonego badania:

- Dokonałiśmy oceny kompetencji, kwalifikacji, niezależności i obiektywizmu zewnętrznych rzeczoznawców zaangażowanych przez Grupę, a także przeprowadziliśmy przegląd warunków zawartych z nimi umów w celu identyfikacji wszelkich kwestii, które mogły mieć wpływ na ich niezależność lub obiektywizm albo mogły skutkować nałożeniem na nich ograniczeń dotyczących zakresu prac. Otrzymaliśmy sprawozdania z wyceny i zapoznaliśmy się z ich treścią oraz stwierdziliśmy, dla każdego składnika aktywów z osobna, że wyceny zostały sporządzone w oparciu o metodologię odpowiednią dla ustalenia wartości bilansowej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy zgodnie z wytycznymi RICS Wycena - Profesjonalne Standardy (RICS Valuation- Global Standards).
- Zbadaliśmy prawidłowość kluczowych obserwowalnych danych wejściowych stosowanych dla celów wyceny, przekazanych zewnętrznym rzeczoznawcom i przez nich wykorzystywanych. Proces ten obejmował:
 - uzgodnienie, na zasadzie próby, faktycznych przychodów z tytułu najmu i okresów najmu nieruchomości inwestycyjnych z odnośnymi dokumentami pomocniczymi, oraz
 - porównanie faktycznego wzrostu przychodów i marż na działalności operacyjnej nieruchomości hotelowej z wielkościami prognozowanymi.
- Wspólnie z zatrudnionym przez nas niezależnym rzeczoznawcą starsi członkowie naszego zespołu przeprowadzili przegląd otrzymanych sprawozdań z wyceny. Odebraliśmy spotkania z rzeczoznawcami zatrudnionymi przez Grupę i zapoznaliśmy się ze stosowaną przez nich metodologią wyceny oraz przyjętymi na jej potrzeby kluczowymi założeniami.
- Przeprowadziliśmy porównanie kluczowych założeń wyceny z określonymi przez nas niezależnie oczekiwaniami w zakresie wartości rynkowych i nierynkowych i zakwestionowaliśmy te założenia, w przypadku których wystąpiły znaczące odchylenia od oczekiwań. Następnie dokonaliśmy analizy wiarygodności opinii niezależnych rzeczoznawców i – w stosownych przypadkach – zweryfikowaliśmy je w oparciu o dokumentację pomocniczą. Podstawowe założenia wyceny obejmowały stopę kapitalizacji rynkowej, szacunkowe poziomy przychodów lub wysokość czynszów oraz stopy dyskontowe, które zweryfikowaliśmy w oparciu o dane rynkowe na podstawie lokalizacji i charakterystyki każdej nieruchomości.
- Sprawdziliśmy, czy wyceny nieruchomości hotelowej i nieruchomości inwestycyjnych zostały prawidłowo uwzględnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Oceniliśmy również, czy informacje ujawnione w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym są odpowiednie i zgodne z właściwymi standardami rachunkowości.
- Poddaliśmy analizie wnioski przedstawione przez zewnętrznych rzeczoznawców w zakresie stopnia pewności sporządzonej przez nich wyceny, zwłaszcza w odniesieniu do nieruchomości hotelowej, a także rozważyliśmy wpływ tej kwestii na naszą opinię z badania.

Główne wnioski

Przeprowadzone przez nas w ramach badania czynności wykazały, że szacunki i założenia przyjęte przy wycenie nieruchomości były odpowiednie w kontekście specyfiki portfela nieruchomości Grupy.

ATLAS ESTATES LIMITED

Pozostałe informacje

Za treść pozostałych informacji odpowiedzialna jest Rada Dyrektorów. Pozostałe informacje stanowią informacje zawarte w skonsolidowanym raporcie rocznym inne niż skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sporządzone przez nas sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta dotyczące tego sprawozdania. Pozostałe informacje nie zostały uwzględnione w wyrażonej przez nas opinii dotyczącej skonsolidowanego sprawozdania finansowego ani też w żaden inny sposób przez nas poświadczone.

W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z pozostałymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie są one istotnie niespójne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeżeli na podstawie przeprowadzonego badania stwierdzimy, że pozostałe informacje zawierają istotne zniekształcenia, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym fakcie. Nie zgłaszamy żadnych nieprawidłowości w tym względzie.

Inne kwestie podlegające ujawnieniu na podstawie Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey

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

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

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

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

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie oraz jej otoczeniu uzyskanej przez nas w toku przeprowadzonego badania, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy żadnych istotnych zniekształceń.

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

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

Naszym zdaniem oświadczenie o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego zawiera informacje, o których mowa w § 70 ust. 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2018 r., poz. 757, z późn. zm.).

Informacje, o których mowa w § 70 ust. 6 pkt 5 lit. c-f, h oraz i Rozporządzenia, zawarte w oświadczeniu o stosowaniu zasad ładu korporacyjnego są zgodne z obowiązującymi przepisami i informacjami zawartymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Odpowiedzialność Rady Dyrektorów za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zgodnie ze szczegółowym opisem przedstawionym w oświadczeniu, zamieszczonym na stronie 27, dotyczącym odpowiedzialności Rady Dyrektorów odpowiada ona za sporządzanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz zagwarantowanie prawidłowości i rzetelności zawartych w nim danych. Rada Dyrektorów jest odpowiedzialna również za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawierały istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Wystarczająca pewność oznacza wysoki poziom pewności, ale nie stanowi gwarancji, że badanie przeprowadzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej wykryje każde istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Podczas badania zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyko istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez kierownictwo;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez kierownictwo zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Grupy do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy osobom sprawującym nadzór informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy osobom sprawującym nadzór oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych osobom sprawującym nadzór wskazaliśmy te, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe obszary badania. Opisujemy te kwestie w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, stwierdzimy, że dana kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje publicznego ujawnienia danych informacji przeważąłyby ewentualne korzyści wynikające z takiego ujawnienia dla interesu publicznego.

Przeznaczenie sprawozdania

Niniejsze sprawozdanie jest przeznaczone wyłącznie dla akcjonariuszy Jednostki Dominującej jako organu, zgodnie z art. 262 Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey. Jedyńm celem przeprowadzonego przez nas badania było przedstawienie akcjonariuszom Jednostki Dominującej kwestii, które zgodnie z przepisami prawa jesteśmy zobowiązani przedstawić w sprawozdaniu biegłego rewidenta. W najszerszym zakresie dozwolonym przepisami prawa, nie przyjmujemy odpowiedzialności z tytułu przeprowadzonego przez nas badania, sporządzenia niniejszego

ATLAS ESTATES LIMITED

sprawozdania oraz wyrażonych przez nas opinii wobec żadnego podmiotu z wyjątkiem Jednostki Dominującej i akcjonariuszy Jednostki Dominującej jako jej organu.



Stewart Dunne
W imieniu BDO, podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych
Dublin, Irlandia
12 kwietnia 2022 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

V. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

1 Skonsolidowany rachunek zysków i strat

Za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.	Nota
	w tys. EUR	w tys. EUR	
Przychody	15 470	15 105	3
Koszty operacyjne	(8 947)	(9 064)	4.1
Zysk brutto ze sprzedaży	6 523	6 041	
Koszty administracyjne	(6 914)	(7 098)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne	11 476	1 080	5
Pozostałe koszty operacyjne	(203)	(857)	6
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	1 537	1 317	7
Zysk z działalności operacyjnej	12 419	483	
Przychody finansowe	4 441	167	8
Koszty finansowe	(3 233)	(4 234)	8
Pozostałe zyski/(straty) – różnice kursowe	546	(1 645)	8
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	(23)	(78)	12
Zysk/(Strata) brutto	14 150	(5 307)	
(Obciążenie podatkowe) / korzyść podatkowa	(1 035)	332	9
Zysk/(Strata) za okres	13 115	(4 975)	
Przypisany:			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	13 115	(4 975)	
Udziałom niekontrolującym			
	13 115	(4 975)	
Podstawowy zysk/(strata) na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	28,0	(10,6)	11
Rozwodniony zysk/(strata) na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	28,0	(10,6)	11

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

ATLAS ESTATES LIMITED

2 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.	Nota
	w tys. EUR	w tys. EUR	
ZYSK/(STRATA) ZA OKRES	13 115	(4 975)	
Inne całkowite dochody:			
<i>Pozycje, które nie będą przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>			
Aktualizacja wartości gruntów i budynków	2 049	(7 957)	14
Odroczony podatek dochodowy z tytułu aktualizacji wyceny	(389)	1 512	25
Ogółem	1 660	(6 445)	
<i>Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>			
Korekty z tytułu różnic kursowych	358	(11 884)	
Podatek odroczony z tytułu korekt kursowych	(20)	304	25
Ogółem	338	(11 580)	
Inne całkowite dochody/(całkowita strata) za okres (po opodatkowaniu)	1 998	(18 025)	
CAŁKOWITE DOCHODY/(CAŁKOWITA STRATA) OGÓŁEM ZA OKRES	15 113	(23 000)	
Całkowite dochody/(całkowita strata) ogółem przypisane:			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	15 113	(23 000)	
	15 113	(23 000)	

ATLAS ESTATES LIMITED

3 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2021 r.

	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.	
	w tys. EUR	w tys. EUR	Nota
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Wartości niematerialne	7	14	13
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności	250	-	12
Rzeczowe aktywa trwałe	86 966	91 773	14
Nieruchomości inwestycyjne	87 838	85 239	16
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 044	8 232	25
	183 105	185 258	
Aktywa obrotowe			
Zapasy	2 077	2 086	18
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 959	2 123	19
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6 714	-	20
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43 832	49 525	21
	54 582	53 734	
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	5 342	-	15
	59 924	53 734	
AKTYWA OGÓŁEM	243 029	238 992	
Zobowiązania długoterminowe			
Pozostałe zobowiązania	(17 916)	(17 750)	22
Kredyty bankowe	(41 536)	(63 498)	23
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(13 348)	(12 681)	25
	(72 800)	(93 929)	
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(9 335)	(17 069)	22
Kredyty bankowe	(23 530)	(5 817)	23
Pochodne instrumenty finansowe	(65)	(2 634)	24
	(32 930)	(25 520)	
Zobowiązania w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(2 643)	-	15
	(35 573)	(25 520)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(108 373)	(119 449)	
AKTYWA NETTO	134 656	119 543	

ATLAS ESTATES LIMITED

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	Nota
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	27
Kapitał z aktualizacji wyceny	35 235	33 575	
Inny kapitał rezerwowy – do podziału	194 817	194 817	
Kapitał rezerwowy z przeliczenia	(19 210)	(19 548)	
Niepokryta strata	(82 454)	(95 569)	
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej – kapitał własny ogółem	134 656	119 543	

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone przez Radę Dyrektorów w dniu 12 kwietnia 2022 r. i podpisane w jej imieniu przez:



Mark Chasey
Przewodniczący Rady Dyrektorów



Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

12 kwietnia 2022 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

4 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny w tys. EUR	Inny kapitał rezerwowy do podziału w tys. EUR	Kapitał rezerwowy z przeliczenia w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	6 268	40 020	194 817	(7 968)	(90 594)	142 543
Strata za rok	-	-	-	-	(4 975)	(4 975)
Pozostała całkowita strata za rok	-	(6 445)	-	(11 580)	-	(18 025)
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	6 268	33 575	194 817	(19 548)	(95 569)	119 543
Zysk za rok	-	-	-	-	13 115	13 115
Inne całkowite dochody za rok	-	1 660	-	338	-	1 998
Na dzień 31 grudnia 2021 r.	6 268	35 235	194 817	(19 210)	(82 454)	134 656

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

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

„Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych” zawiera korekty z tytułu różnic kursowych oraz podatek odroczone z tytułu korekt kursowych.

ATLAS ESTATES LIMITED

5 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

	Nota	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Zysk/(strata) za rok		13 115	(4 975)
Korekty:			
Różnice kursowe		(705)	2 028
Koszty finansowe		2 977	4 081
Przychody finansowe		(4 422)	(125)
Obciążenie podatkowe	9	1 035	(332)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	12	23	78
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	3	2 245	2 264
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	13	5	5
Zysk ze zbycia inwestycji	5	-	(350)
Zysk z kaucji zatrzymanej dotyczącej składnika aktywów przeznaczonych do sprzedaży	5	-	(300)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	7	(1 733)	(1 517)
Odwrocenie/(ujęcie) odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	5	(134)	788
Spisanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	5	(10 000)	-
Zysk ze zbycia części nieruchomości inwestycyjnej	5	(464)	-
		1 942	1 645
Zmiana stanu kapitału obrotowego			
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		(16)	451
Zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		37	232
Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		1 684	830
		1 705	1 513
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		3 647	3 158
Zwrot podatku		36	390
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		3 683	3 548
Działalność inwestycyjna			
Odsetki otrzymane		-	50
Realizacje nieruchomości inwestycyjnych		(1 048)	(584)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	14	(43)	(122)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności		(250)	-
Nabycie aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		(9 452)	-
Zbycie aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		3 472	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		739	-
Wpływy z tytułu otrzymanych depozytów	15	1 200	300
Nabycie wartości niematerialnych – oprogramowanie komputerowe	13	-	(1)
Wpływy ze zbycia inwestycji	5	-	350
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(5 382)	(7)

ATLAS ESTATES LIMITED

Działalność finansowa			
Odsetki zapłacone	26.1	(2 440)	(2 653)
Spłata kredytów i pożyczek	26.1	(2 928)	(2 626)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	26.1	(708)	(74)
Wpływy z tytułu kredytów i pożyczek	26.1	1 506	-
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(4 570)	(5 353)
<hr/>			
Zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku		(6 269)	(1 812)
<hr/>			
Wpływ różnic kursowych		818	(3 528)
<hr/>			
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku		(5 451)	(5 340)
<hr/>			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		49 525	54 865
<hr/>			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku	21	44 074	49 525

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

VI. Stosowane zasady rachunkowości

Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga zastosowania osądów, szacunków i założeń księgowych, które mają wpływ na prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Obszary wymagające wyższego stopnia osądu oraz obszary, w których założenia i szacunki są istotne, omówiono w notce 2 – Krytyczne szacunki i osądy księgowe.

W 2021 roku Grupa Atlas Estates Limited nie prowadziła ani nie zamierzała prowadzić działalności operacyjnej na terenie Ukrainy, Białorusi i Rosji. Tym samym rosyjska inwazja na Ukrainę, która rozpoczęła się 24 lutego 2022 r., nie ma istotnego bezpośredniego wpływu na założenie kontynuacji działalności przez Grupę, ani nie stanowi przesłanki utraty wartości aktywów Grupy. Rosyjska inwazja na Ukrainę będzie miała nieuchronne konsekwencje dla gospodarki europejskiej. Ekonomiści twierdzą, że w Polsce inflacja przyspieszy, a stopy procentowe mogą wzrosnąć bardziej niż oczekiwano. Polski Instytut Ekonomiczny, publiczny think tank gospodarczy, przewiduje, że wojna na Ukrainie spowoduje polski wzrost gospodarczy do 3,5% w tym roku, z 4,3% szacowanych wcześniej. Jednak na dzień sporządzenia niniejszego raportu Rada Dyrektorów stwierdza, że jakiegokolwiek precyzyjne określenie skutków tej inwazji na Grupę nie jest w tej chwili możliwe.

Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy nadal stawiają przed nią wyzwania związane z rynkami, na których działa, wpływem epidemii COVID-19 (zob. „Raport Zarządzającego Nieruchomościami”), wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 168 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 67 mln EUR (w 2020 r. odpowiednio: 156 mln EUR i 69 mln EUR). Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Oceniając, czy przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów uwzględniła fakt bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym i zwróciła uwagę na następujące kwestie:

- Grupa posiada aktywa obrotowe netto w wysokości 24,3 mln EUR (w 2020 r.: 30,9 mln EUR);
- aktywa przeznaczone do sprzedaży ujęte w aktywach obrotowych są wykazywane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia i zgodnie z prognozami mają w przyszłych okresach generować przychody przewyższające ich wartość bilansową, tj. aktywa przeznaczone do sprzedaży o wartości bilansowej netto wynoszącej 2,7 mln EUR stanowią przedmiot realizowanej transakcji sprzedaży opiewającej na 7,7 mln EUR. Z tytułu powyższej transakcji do 31 grudnia 2021 r. Grupa otrzymała zaliczkę w wysokości 1,2 mln EUR. Zamknięcie transakcji planowane jest na kwiecień 2022 r.
- prowadzone są negocjacje z bankiem finansującym inwestycje, przy czym pozostaje wystarczająco dużo czasu na wypracowanie i podpisanie porozumienia w sprawie przedłużenia terminu spłat kredytów wymagalnych we wrześniu i grudniu 2022 r.

Rada Dyrektorów ma świadomość, że w kontekście wpływu epidemii COVID-19 zarządzanie płynnością Grupy pozostaje jednym z kluczowych priorytetów, niemniej jednak Spółka podkreśla, że Grupa posiada istotne rezerwy gotówkowe, w ciągu ostatnich kilku lat udowodniła, że potrafi w sposób przemyślany zarządzać płynnością i że będzie to czynić nadal.

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

Podstawa konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych za okres do 31 grudnia 2021 r. Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Spółkę. Kontrola oznacza, że Spółka posiada, bezpośrednio lub pośrednio, zdolność do kierowania polityką finansową i operacyjną jednostki w celu wpływania na stopę zwrotu z inwestycji oraz posiada ekspozycję lub prawo do zmiennych zwrotów wypracowanych w wyniku zaangażowania w jednostkę będącą przedmiotem inwestycji. Jednostka zależna zostaje wyłączona z konsolidacji z chwilą utraty kontroli nad nią przez Spółkę.

Wspólne przedsięwzięcie to wspólne ustalenie umowne, w którym strony sprawujące wspólną kontrolę nad ustaleniem mają prawa do aktywów netto ustalenia.

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

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

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

Sprawozdawczość według segmentów działalności

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

Ujmowanie przychodów

Przychody obejmują:

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

koszty eksploatacyjne są wystawiane z góry na początku miesiąca, którego dotyczą, z terminem płatności w większości wypadków wynoszącym siedem (7) lub czternaście (14) dni, w zależności od umowy najmu.

Przychody z wynajmu miejsc hotelowych i sprzedaży artykułów spożywczych i napojów ujmują się z chwilą realizacji świadczenia lub dostarczenia produktu, bez podatku VAT i innych podatków obrotowych. Zazwyczaj klienci opłacają korzystanie z pokoi hotelowych kartą kredytową lub debetową od razu na początku pobytu albo, w wypadku rezerwacji służbowych, rozliczają się już po zakończeniu pobytu. W odniesieniu do rezerwacji służbowych, fakturę zwykle wystawia się po realizacji usługi z terminem płatności wynoszącym maksymalnie czternaście (14) dni. Jedzenie i napoje są opłacane przez klientów bezpośrednio po konsumpcji lub pod koniec pobytu albo dodawane do należności za rezerwację służbową, zgodnie z informacją powyżej.

Przychody ze sprzedaży gotowych lokali ujmowane są po spełnieniu świadczenia w określonym momencie w czasie (tj. po przekazaniu lokalu nowym właścicielom wraz z podpisaniem aktu notarialnego). Ze względu na ograniczoną liczbę dostępnych lokali, każda umowa jest negocjowana indywidualnie z nabywcą. Nie stosuje się standardowych warunków płatności. Jednak ponieważ są to lokale gotowe, oczekuje się, że ich cena zostanie opłacona w całości lub istotnej części przed podpisaniem aktu notarialnego.

Pozostałe przychody, w tym sprzedaż usług komunalnych, są wyceniane w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej za towary i usługi dostarczone w toku zwykłej działalności, bez podatku VAT i innych podatków obrotowych. Przychody te wykazuje się w momencie poniesienia odnośnych kosztów. Faktury są zwykle wystawiane do 15 dnia następnego miesiąca zgodnie z rzeczywistym zużyciem z poprzedniego miesiąca, z terminem płatności wynoszącym zwykle siedem (7) lub czternaście (14) dni, w zależności od umowy najmu.

Waluty obce

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

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

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

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

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

Leasing

Umowy, w ramach których Grupa jest leasingobiorcą:

Długoterminowe umowy leasingu gruntów – Grupa jest leasingobiorcą jako strona długoterminowych umów leasingu gruntu, które nie skutkują przeniesieniem tytułu prawnego do gruntu na Grupę. W związku z wdrożeniem MSSF 16, Grupa dokonała zmiany zasad rachunkowości dotyczących umów, w ramach których jest ona leasingobiorcą. Grupa podjęła decyzję o zastosowaniu zmodyfikowanego podejścia retrospektywnego, przy czym datą pierwszego zastosowania nowego standardu jest 1 stycznia 2019 r. W związku z tym Grupa ujmowała zobowiązanie z tytułu leasingu, obliczane jako bieżąca wartość pozostałych opłat leasingowych,

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

zdyskontowanych krańcową stopą procentową leasingobiorcy na dzień pierwszego zastosowania. Odpowiedni składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania był ujmowany przez Grupę w kwocie równej sumie:

- i) zobowiązania z tytułu leasingu na dzień pierwszego zastosowania,
- ii) wartości bilansowej gruntów użytkowanych na podstawie umów leasingu operacyjnego – rozliczeń międzyokresowych czynnych z poprzedniego okresu, oraz
- iii) korekty z tytułu przeszacowania, jeżeli do wyceny bazowego składnika rzeczowych aktywów trwałych stosuje się model wartości przeszacowanej.

Metoda ta nie skutkowałą korektą bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na dzień pierwszego zastosowania standardu (1 stycznia 2019 r.). Grupa podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w tej samej pozycji skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, w której prezentowałaby aktywa bazowe, gdyby należały one do Grupy. Zobowiązania z tytułu leasingu wykazywane są jako pozostałe zobowiązania długoterminowe lub pozostałe zobowiązania krótkoterminowe. Średnia ważona krańcowa stopa procentowa stosowana w odniesieniu do zobowiązań z tytułu leasingu rozpoznanych na dzień początkowego ujęcia wynosiła 3,62%. Grupa skorzystała z następujących uproszczeń przyjmując MSSF 16:

- zastosowanie pojedynczej stopy dyskontowej do portfela leasingów o w miarę podobnych cechach;
- decyzja o nieujmowaniu zobowiązań z tytułu leasingu i aktywów z tytułu prawa do użytkowania w odniesieniu do umów leasingu, których okres kończy się w ciągu 12 miesięcy od daty pierwszego zastosowania, lub w odniesieniu do umów leasingu dotyczących aktywów o niskiej wartości.

Prawo wieczystego użytkowania gruntu związanego z inwestycją hotelową Hilton:

Składnik aktywów – został ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Rzeczowe aktywa trwałe”.

Zobowiązania – prezentowane są w bilansie jako długoterminowe w pozycji „Pozostałe zobowiązania długoterminowe”.

Późniejsza wycena – Grupa prezentuje aktywa z tytułu prawa do użytkowania w wartości przeszacowanej, obliczanej jako wartość godziwa na dzień przeszacowania pomniejszona o kwotę późniejszego umorzenia (amortyzacja metodą liniową przez okres obowiązywania leasingu), oraz ujmuje koszty finansowe w celu odzwierciedlenia kosztów odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu.

Prawo wieczystego użytkowania gruntu związanego z inwestycją Atlas Estates Tower:

Składnik aktywów – został ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „ Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży” .

Zobowiązania – prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako „Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży”.

Późniejsza wycena – Grupa ujmuje koszty odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu w kosztach finansowych.

Prawo wieczystego użytkowania gruntu związanego z inwestycją Galeria Platinum Towers:

Składnik aktywów – został ujęty w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”.

Zobowiązania – prezentowane są w bilansie jako długoterminowe w pozycji „Pozostałe zobowiązania długoterminowe”.

Późniejsza wycena – Grupa wycenia składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat na każdy dzień bilansowy i ujmuje koszty finansowe w celu odzwierciedlenia kosztów odsetek od zobowiązania z tytułu leasingu.

W okresie od daty zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy Grupa nie zawierała żadnych nowych długoterminowych umów leasingu dotyczących gruntów.

Umowy, w ramach których Grupa jest leasingodawcą:

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

Koszty finansowania zewnętrznego

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

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

Aktywa finansowe

Grupa klasyfikuje aktywa finansowe do następujących kategorii: wyceniane według zamortyzowanego kosztu, wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat oraz wyceniane w wartości godziwej przez

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

pozostałe całkowite dochody. Klasyfikacja dokonywana jest w momencie początkowego ujęcia i uzależniona jest od przyjętego przez jednostkę biznesowego modelu zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych generowanych przez te instrumenty.

- *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat oraz aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody*

Na 31 grudnia 2021 r. Grupa posiadała aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, obejmujące niestrategiczne inwestycje kapitałowe Grupy, które są przeznaczone do obrotu (zob. nota 20). Wartość godziwa tych papierów wartościowych odzwierciedla ich opublikowane ceny sprzedaży (notowania) i zgodnie z hierarchią wartości godziwej należy do poziomu 1.

Według stanu na 31 grudnia 2020 r. Grupa nie posiadała aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

Według stanu na 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. Grupa nie posiadała aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

- *Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu*

Składnik aktywów finansowych jest wyceniany według zamortyzowanego kosztu, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów jest utrzymywany w ramach modelu biznesowego, którego celem jest utrzymywanie aktywów dla uzyskiwania umownych przepływów pieniężnych z tytułu tych aktywów; oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności ([nota 19](#)) oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty ([nota 21](#)) są klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Zobowiązania finansowe

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

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

(b) Wykazywane według zamortyzowanego kosztu

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

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania są klasyfikowane jako zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

Hierarchia wartości godziwej

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Szczegółowe informacje na temat sposobu zastosowania wyżej określonej hierarchii wartości godziwej w niniejszym sprawozdaniu finansowym znajdują się w notach 14, 16, 20 i [24](#).

Wartości niematerialne

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

Rzeczowe aktywa trwałe

Budynki utrzymywane w celu ich wykorzystania w procesie świadczenia usług hotelarskich początkowo ujmowane według kosztu, a następnie wykazywane są w bilansie według wartości przeszacowanej, stanowiącej ich wartość godziwą na dzień przeszacowania, pomniejszoną o późniejsze umorzenie i ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wycena aktualizowana jest corocznie lub – w wypadku Hilton Hotel and Convention Centre w Warszawie – co pół roku.

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

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

Urządzenia techniczne i maszyny (tj. maszyny, sprzęt biurowy, komputery) oraz środki transportu ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonego o umorzenie oraz ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

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

Budynki	Ponad 50 lat
Maszyny i urządzenia	Od 3 do 10 lat
Środki transportu	5 lat
Grunty nie podlegają amortyzacji.	

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

Amortyzacja aktywów bezpośrednio wykorzystywanych do osiągnięcia przychodów, w tym amortyzacja wyposażenia pomieszczeń, prezentowana jest jako koszt działalności operacyjnej, natomiast amortyzacja aktywów, które bezpośrednio nie generują przychodów, w tym amortyzacja samego budynku itp., prezentowana jest jako koszt administracyjny.

Wartość firmy

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

Utrata wartości aktywów

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

Wartość odzyskiwalna aktywów ustalana jest jako ich wartość godziwa pomniejszona o koszty zbycia, nie niższa niż wartość użytkowa. Wartość godziwą składnika aktywów pomniejszoną o koszty zbycia szacuje się na

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

podstawie niezależnej analizy jego wartości rynkowej, pomniejszonej o wszelkie koszty, które musiałyby zostać poniesione w celu realizacji tej wartości.

Aktywa przeznaczone do sprzedaży

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

Aktywa trwałe lub grupy zbycia, które przestają być klasyfikowane jako aktywa przeznaczone do sprzedaży, wycenia się według niższej z następujących wartości:

(a) wartości bilansowej danego składnika aktywów trwałych lub danej grupy zbycia sprzed zaklasyfikowania do aktywów przeznaczonych do sprzedaży, skorygowanej o wszelkie odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu aktualizacji wyceny, które zostałyby ujęte, gdyby danego składnika aktywów trwałych lub danej grupy zbycia nie zaklasyfikowano do aktywów przeznaczonych do sprzedaży, oraz

(b) wartości możliwej do odzyskania na dzień, w którym dany składnik aktywów lub dana grupa zbycia przestały kwalifikować się do kategorii aktywów przeznaczonych do sprzedaży.

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne to nieruchomości utrzymywane celem osiągnięcia przychodów z czynszów lub ze względu na przyrost wartości, względnie dla obydwu tych korzyści razem. Nieruchomość inwestycyjną początkowo wycenia się według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Przy początkowej wycenie uwzględnia się koszty przeprowadzenia transakcji. Po początkowym ujęciu nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Wycena całego portfela nieruchomości przeprowadzana jest raz w roku przez rzeczoznawców zewnętrznych i wewnętrznych. Wyceny wewnętrzne przeprowadzone przez Zarządzającego Nieruchomościami obejmowały grunt w okolicy Gdańska (Kokoszki). Ponadto najistotniejsze nieruchomości podlegają profesjonalnej wycenie raz na pół roku, na dzień bilansowy.

Na każdy dzień bilansowy różnica pomiędzy wartością bilansową nieruchomości inwestycyjnej a jej wartością godziwą na ten dzień ujmowana jest w rachunku zysków i strat jako zysk lub strata z tytułu wyceny.

Zapasy

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

Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług to należności od klientów z tytułu towarów sprzedanych lub usług wykonanych w toku zwykłej działalności. Należności z tytułu dostaw i usług ujmowane są początkowo w kwocie wynagrodzenia, które jest bezwarunkowe, chyba że zawierają one istotne elementy finansowania – wówczas wyceniane są w wartości godziwej. Grupa posiada należności z tytułu dostaw i usług w celu uzyskiwania umownych przepływów pieniężnych. Po początkowym ujęciu ujmowane są według zamortyzowanego kosztu, z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Grupa stosuje uproszczenia zgodnie z MSSF 9 do wyceny oczekiwanych strat kredytowych. Na potrzeby wyceny oczekiwanych strat kredytowych, należności z tytułu dostaw i usług grupowane są według okresu przeterminowania. Podstawą określenia oczekiwanych strat kredytowych są dane historyczne dotyczące spłat i historyczne wielkości strat kredytowych. Dane historyczne są korygowane w zależności od aktualnych i oczekiwanych czynników ryzyka kredytowego. Na tej podstawie ujęty został odpis aktualizujący, o którym mowa w [nocie 19](#).

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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

Zobowiązania finansowe i kapitał własny

Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe są klasyfikowane zgodnie z przedmiotem zawartych umów. Instrument kapitałowy stanowi każda umowa dokumentująca udział w aktywach Grupy pozostały po pomniejszeniu o wszystkie zobowiązania. Na dzień 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. Grupa była stroną transakcji zamiany stóp procentowych klasyfikowanej jako zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

Kredyty bankowe

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

Renegocjując warunki istniejących umów dotyczących finansowania, Grupa ocenia, czy zmienione warunki będą stanowiły jedynie modyfikację istniejącej umowy, czy też, co do zasady, spowodują jej wygaśnięcie i zastąpienie nową umową.

Jeżeli przepływy pieniężne wynikające z nowych warunków umowy będą znacznie różnić się od przepływów pieniężnych wynikających z jej pierwotnych warunków, wówczas Grupa traktuje taką sytuację jako wygaśnięcie pierwotnej umowy i zastąpienie jej nową umową. W takim wypadku pierwotna kwota finansowania zostaje usunięta z bilansu i zastąpiona kwotą nowego zobowiązania, ujmowaną w wartości godziwej na podstawie przyszłych przepływów pieniężnych. Wszelkie koszty transakcyjne związane z renegocjacją warunków powiększają zysk lub stratę z tytułu zbycia instrumentu dłużnego, wykazywane w rachunku zysków i strat.

Jeżeli różnica pomiędzy przepływami pieniężnymi jest nieznaczna, wówczas wszelkie różnice w wartości bieżącej zmienionych przepływów pieniężnych (wyznaczonych z zastosowaniem historycznej efektywnej stopy procentowej), łącznie z wszelkimi kosztami wynikającymi z renegocjacji warunków są ujmowane w rachunku zysków i strat. W takim wypadku wszelkie koszty transakcyjne związane z pierwotną umową, ujmowane w bilansie Grupy, podlegają amortyzacji w okresie obowiązywania tej umowy.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

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

Instrumenty kapitałowe

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

Akcje własne

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

Opodatkowanie

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

bilansowymi aktywów i zobowiązań, a ich wartościami podatkowymi. Podatek odroczony ujmowany jest zazwyczaj w odniesieniu do wszystkich dodatnich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy.

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

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

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

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

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

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

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

Dywidendy

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

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

Dotacje rządowe

Dotacji rządowych nie ujmuje się, dopóki nie istnieje wystarczająca pewność, że:

- (a) jednostka gospodarcza spełni warunki związane z dotacjami; oraz
- (b) dotacje będą otrzymane.

Dotacje związane z przychodami prezentowane są w rachunku zysków i strat jako odrębna pozycja pozostałych przychodów operacyjnych.

Zmiany zasad rachunkowości wprowadzone od ostatniego okresu

Zastosowane zasady rachunkowości i metody obliczeniowe są zgodne z zasadami i metodami przyjętymi przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.

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

- (a) Zmiana do MSSF 16 Leasing: Koncesje na czynsz z tytułu COVID-19 (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 czerwca 2020 r. lub później);
- (b) Zmiany do MSSF 4 Umowy ubezpieczeniowe – przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9 na 1 stycznia 2023 r. (obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 r. lub później);

ATLAS ESTATES LIMITED

STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

- (c) Reforma wskaźnika referencyjnego stopy procentowej- IBOR „faza 2” (Zmiany do MSSF 9, MSR 39, MSSF 7, MSSF 4 i MSSF 16).

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

- (a) Umowy rodzące obciążenia – Koszt wykonania umowy (Zmiany do MSR 37);
- (b) Rzeczowe aktywa trwałe: wpływy przed zamierzonym użytkowaniem (Zmiany do MSR 16);
- (c) Doroczne poprawki do MSSF 2018-2020 (Zmiany do MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 i MSR 41);
- (d) Odniesienia do Założeń Konceptyjnych (Zmiany do MSSF 3);
- (e) Ujawnianie zasad rachunkowości (Zmiany do MSR 1 i Praktyki MSSF 2);
- (f) Definicja szacunków księgowych (Zmiany do MSR 8); oraz
- (g) Podatek odroczony dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji (Zmiany do MSR 12);
- (h) Zmiana do MSSF 16 Leasing: Koncesje najmu związane z COVID-19 po 30 czerwca 2021 r. (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 r. lub później).

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

VII. Noty objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

1 Zarządzanie ryzykiem finansowym

1.1 Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe

W posiadaniu Grupy znajdują się następujące instrumenty finansowe:

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	Nota
Aktywa finansowe			
Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	45 332	50 888	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności*	1 196	1 363	19
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43 832	49 525	21
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	304	-	15
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6 714	-	
	52 046	50 888	
Zobowiązania finansowe			
Zobowiązania finansowe według zamortyzowanego kosztu	(92 980)	(102 385)	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania*	(15 567)	(22 809)	22
Kredyty i pożyczki	(65 066)	(69 315)	23
Zobowiązania z tytułu leasingu	(10 261)	(10 261)	22
Zobowiązania w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2 086	-	15
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat	(65)	(2 634)	
Pochodne instrumenty finansowe	(65)	(2 634)	24
	(93 045)	(105 019)	

* z wyłączeniem należności i zobowiązań niefinansowych

1.2 Czynniki ryzyka finansowego

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

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

(a) Ryzyko rynkowe

(i) Ryzyko kursowe

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

W 2021 r. kurs polskiej waluty funkcjonalnej względem EUR nie zmienił się zasadniczo, natomiast waluta rumuńska straciła 2% na wartości w stosunku do poziomów notowanych w 2020 r. Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. Grupa odnotowała zysk z tytułu różnic kursowych w wysokości 0,5 mln EUR wykazany w rachunku zysków i strat (2020 r.: strata w wysokości 1,6 mln EUR) oraz zysk w wysokości 0,4 mln EUR wykazany w innych całkowitych dochodach (2020 r.: strata w wysokości 11,9 mln EUR).

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

Poniższe tabele przedstawiają podsumowanie informacji na temat ekspozycji Grupy na ryzyko kursowe na dzień 31 grudnia 2021 r.

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

2021 r.	PLN w tys. EUR	EUR w tys. EUR	RON w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 525	10 178	1	29 704
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6 714	-	-	6 714
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	104	104
Aktywa finansowe ogółem	26 239	10 178	105	36 522
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasing finansowy	(38 122)	-	-	(38 122)
Pochodne instrumenty finansowe	(599)	-	-	(599)
Zobowiązania w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	(1 901)	(1 901)
Zobowiązania finansowe ogółem	(38 721)	-	(1 901)	(40 622)
(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto	(12 482)	10 178	(1 796)	(4 100)
2020 r.	PLN w tys. EUR	EUR w tys. EUR	RON w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	26 390	11 088	77	37 555
Aktywa finansowe ogółem	26 390	11 088	77	37 555
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, w tym leasing finansowy	(39 968)	-	(2 064)	(42 032)
Pochodne instrumenty finansowe	(1 152)	-	-	(1 152)
Zobowiązania finansowe ogółem	(41 120)	-	(2 064)	(43 184)
(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto	(14 730)	11 088	(1 987)	(5 629)

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec rumuńskiego leja o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, zysk po opodatkowaniu za rok obrotowy byłby o 0,2 mln EUR wyższy/ 0,2 mln EUR niższy.

(ii) Ryzyko cenowe

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

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

Ryzyko stopy procentowej dla Grupy powstaje w odniesieniu do kredytów i pożyczek długoterminowych ([nota 22](#)). Kredyty o zmiennej stopie procentowej narażają Grupę na ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych (w przeciwieństwie do jednego kredytu udzielonego z oprocentowaniem opartym na stałej stopie).

Ryzyko stopy procentowej dotyczące przepływów pieniężnych i wartości godziwej jest okresowo monitorowane przez Zarządzającego Nieruchomościami. Zarządzający Nieruchomościami monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej w sposób dynamiczny. Analizuje on ekspozycję w zakresie wpływu zmian poziomu rynkowych stóp procentowych na sytuację finansową i przepływy pieniężne. W wyniku takich zmian mogą wzrosnąć koszty odsetkowe, a niespodziewane zmiany stóp procentowych mogą powodować zmniejszenie lub powstawanie strat. Rozważane są różne scenariusze, m.in. refinansowanie, odnowienie istniejących pozycji oraz finansowanie alternatywne i hedging. Scenariusze są okresowo weryfikowane w celu sprawdzenia, czy potencjalne maksymalne straty mieszczą się w limicie ustalonym przez kierownictwo. Na 31 grudnia 2021 r. Grupa była stroną trzech kontraktów na zamianę stóp procentowych (IRS), zawartych w celu ograniczenia ryzyka przepływów pieniężnych i ryzyka stopy procentowej, związanego z niektórymi kredytami i pożyczkami (w 2020 r. Grupa była stroną czterech kontraktów IRS).

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

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

Wzrost/obniżenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałby zmniejszenie/zwiększenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,2 mln EUR (2020 r.: zmniejszenie/zwiększenie straty po opodatkowaniu za rok obrotowy o 0,2 mln EUR).

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

(b) Ryzyko kredytowe

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Maksymalna ekspozycja na ryzyko kredytowe z tytułu aktywów finansowych stanowiących środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz należności z tytułu dostaw i usług i pozostałych należności jest równa wartości bilansowej tych aktywów za rok, czyli 58,7 mln EUR (w 2020 r.: 50,8 mln EUR).

Środki pieniężne są zdeponowane w niżej wymienionych bankach, których ratingi na 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. przedstawiały się następująco:

Bank	Rating	2021 r.	Bank	Rating	2020 r.
Julius Baer Bank	AA3	17 040	Julius Baer Bank	AA3	24 487
Santander Bank Polska S.A.	BBB+	14 668	Santander Bank Polska S.A.	BBB+	11 544
Pekao S.A.	BBB+	7 906	Pekao S.A.	BBB+	6 256
mBank S.A.	BBB-	586	mBank S.A.	BBB-	3 539
Barclays PLC	A-	277	Barclays PLC	A-	417
Pozostałe		3 597	Pozostałe		3 282
		44 074			49 525

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

(c) Ryzyko płynności

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

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

Informacje na temat obecnego stanu kredytów przedstawiono w [nocie 23](#) dotyczącej kredytów.

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Aktywa finansowe – krótkoterminowe		
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności –	1 196	1 363
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty – wymagalne do jednego	43 832	49 525
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone	304	-
do sprzedaży – wymagalne do jednego roku		
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	6 714	-
finansowy – wymagalne do jednego roku		
	52 046	50 888
Zobowiązania finansowe – długoterminowe kredyty i		
pożyczki oraz umowy leasingu		
Kredyty i pożyczki oraz instrumentu pochodne – od roku do 2	(5 292)	(22 888)
lat		
Zobowiązania z tytułu leasingu – od roku do 2 lat	(389)	(387)
Kredyty i pożyczki oraz instrumentu pochodne – od 3 do 5 lat	(42 615)	(45 596)
Zobowiązania z tytułu leasingu – od 3 do 5 lat	(1 168)	(1 160)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	(6 317)	(6 239)
zobowiązania – od 3 do 5 lat		
Kredyty i pożyczki oraz instrumenty pochodne – powyżej 5 lat	-	(610)
Zobowiązania z tytułu leasingu – powyżej 5 lat	(8 359)	(27 618)
	(64 140)	(104 498)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Zobowiązania finansowe – krótkoterminowe

Kredyty i pożyczki oraz instrumenty pochodne	(25 913)	(8 188)
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	(387)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania (z wyłączeniem kwot zaprezentowanych poniżej) – wymagalne do jednego roku	(5 613)	(3 259)
Zobowiązania wobec Zarządzającego Nieruchomościami z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki	(3 637)	(12 382)
	(35 163)	(24 216)

1.3 Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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

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

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

Długoterminowa strategia Grupy zakłada utrzymywanie dźwigni finansowej poniżej 80%, z uwagi na aktualną sytuację na rynku. Wskaźnik zadłużenia na 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. przedstawiono w poniższej tabeli.

	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
	w tys. EUR	w tys. EUR
Kredyty bankowe ogółem	(66 967)	(69 315)
minus: środki pieniężne i ich ekwiwalenty*	44 074	49 525
Zadłużenie netto	(22 893)	(19 790)
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(134 656)	(119 543)
Kapitał ogółem	(157 549)	(139 333)
Wskaźnik zadłużenia	15%	14%

*W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 7,9 mln EUR (w 2020 r.: 6,5 mln EUR), dotyczące wpływów o ograniczonej możliwości dysponowania, kaucji zabezpieczających, depozytów klientów i kredytów.

2. Istotne szacunki i osądy księgowo

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

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

(a) Oszacowanie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych oraz rzeczowych aktywów trwałych

Przy ocenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych Zarządzający Nieruchomościami korzysta z usług wykwalifikowanych rzeczoznawców posiadających stosowne uprawnienia. Wycena wszystkich nieruchomości inwestycyjnych i rzeczowych aktywów trwałych jest aktualizowana raz w roku przez odpowiednio wykwalifikowanych, niezależnych rzeczoznawców (z wyjątkiem kluczowych aktywów, które

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

są wyceniane co pół roku). Wycena jest przeprowadzana zgodnie z ogólnie przyjętymi międzynarodowymi zasadami i procedurami wyceny. Założenia przyjmowane przez rzeczoznawców są weryfikowane przez Radę Dyrektorów i Zarządzającego Nieruchomościami pod kątem ich zasadności (więcej informacji przedstawiono w notach 14 i 16). Główne założenia procesu wyceny dotyczą stóp kapitalizacji, szacowanych wartości czynszów, prognoz przepływów pieniężnych oraz stóp dyskontowych.

Należy podkreślić, że wycena hotelu Hilton (zaklasyfikowanego do rzeczowych aktywów trwałych) została sporządzona na 31 grudnia 2021 r. przez rzeczoznawców z firmy Emmerson z zastrzeżeniem niepewności. Więcej informacji na ten temat zamieszczono w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów”.

(b) Zapasy

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

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

3. Informacje dotyczące segmentów

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

Dla celów zarządczych, działalność Grupy podzielona jest obecnie na trzy segmenty: posiadanie i zarządzanie nieruchomościami inwestycyjnymi, budowa i sprzedaż nieruchomości mieszkaniowych (inwestycje deweloperskie) oraz posiadanie i prowadzenie obiektów hotelowych.

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

Poniższa tabela stanowi podsumowanie informacji dotyczących sprawozdawczych segmentów działalności, przekazanych wykonawczemu kierownictwu Zarządzającego Nieruchomościami i obejmujących rok zakończony 31 grudnia 2021 r.:

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2021 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	8 070	-	7 375	25	15 470
Koszty operacyjne	(2 722)	(70)	(6 148)	(7)	(8 947)
Zysk brutto ze sprzedaży	5 348	(70)	1 227	18	6 523
Koszty administracyjne	(553)	(141)	(2 526)	(3 694)	(6 914)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	4 795	(211)	(1 299)	(3 676)	(391)
Pozostałe przychody operacyjne	481	193	778	10 024	11 476
Pozostałe koszty operacyjne	(82)	(41)	(22)	(58)	(203)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	1 537	-	-	-	1 537
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	6 731	(59)	(543)	6 290	12 419
Przychody finansowe	199	-	3 518	724	4 441
Koszty finansowe	(1 046)	(16)	(1 981)	(190)	(3 233)
Koszty finansowe - pozostałe	(10)	(33)	(54)	643	546
zyski - różnice kursowe					
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(23)	-	-	(23)
Wynik brutto segmentu	5 874	(131)	940	7 467	14 150
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe)	(276)	(298)	(448)	(13)	(1 035)
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat jako przypadający na udziały niekontrolujące					13 115

Rok zakończony 31 grudnia 2021 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	99 714	4 163	103 573	-	207 450
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	35 579	35 579
Aktywa ogółem	99 714	4 163	103 573	35 579	243 029
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(33 811)	(791)	(61 971)	-	(96 573)
Zobowiązania nieprzypisane				(11 800)	(11 800)
Zobowiązania ogółem	(33 811)	(791)	(61 971)	(11 800)	(108 373)

Rok zakończony 31 grudnia 2021 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	1 048	-	33	10	1 091
Amortyzacja środków trwałych	16	-	2 223	6	2 245
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	-	4	1	5
Odpisy z tytułu utraty wartości/(rozwiązanie)	-	-	(134)	-	(134)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2020 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	7 873	589	6 622	21	15 105
Koszty operacyjne	(2 660)	(468)	(5 928)	(8)	(9 064)
Zysk brutto ze sprzedaży	5 213	121	694	13	6 041
Koszty administracyjne	(448)	(28)	(2 426)	(4 196)	(7 098)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	4 765	93	(1 732)	(4 183)	(1 057)
Pozostałe przychody operacyjne	216	6	206	652	1 080
Pozostałe koszty operacyjne	(8)	(8)	(806)	(35)	(857)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	1 317	-	-	-	1 317
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	6 290	91	(2 332)	(3 566)	483
Przychody finansowe	87	4	37	39	167
Koszty finansowe	(1 104)	(9)	(2 978)	(143)	(4 234)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(1 976)	327	(91)	95	(1 645)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(78)	-	-	(78)
Wynik brutto segmentu	3 297	335	(5 364)	(3 575)	(5 307)
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	(797)	(32)	1 180	(19)	332
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat jako przypadający na udziały niekontrolujące					(4 975)

Rok zakończony 31 grudnia 2020 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	96 350	3 322	102 307	-	201 979
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	37 013	37 013
Aktywa ogółem	96 350	3 322	102 307	37 013	238 992
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(34 730)	(665)	(64 950)	-	(100 345)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(19 104)	(19 104)
Zobowiązania ogółem	(34 730)	(665)	(64 950)	(19 104)	(119 449)

Rok zakończony 31 grudnia 2020 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	584	-	122	1	707
Amortyzacja środków trwałych	16	-	2 241	7	2 264
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	-	4	1	5
Odpisy z tytułu utraty wartości/(rozwiązanie)	-	-	788	-	788

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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.

Koszty nieprzypisane obejmują wydatki korporacyjne.

Analiza regionalna

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

1. Polska
2. Rumunia oraz
3. Bułgaria.

Rok zakończony					Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych w tys. EUR
31 grudnia 2021 r.	Przychody w tys. EUR	Aktywa trwałe w tys. EUR	Nakłady inwestycyjne w tys. EUR	Amortyzacja środków trwałych w tys. EUR	
Polska	14 527	173 336	966	2 095	5
Bułgaria	373	2 538	-	10	-
Rumunia	570	7 246	125	140	-
Ogółem	15 470	183 120	1 091	2 245	5

Rok zakończony					Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych w tys. EUR
31 grudnia 2020 r.	Przychody w tys. EUR	Aktywa trwałe w tys. EUR	Nakłady inwestycyjne w tys. EUR	Amortyzacja środków trwałych w tys. EUR	
Polska	14 392	170 634	582	2 254	5
Węgry	-	-	-	-	-
Bułgaria	344	6 972	-	10	-
Rumunia	369	2 549	125	-	-
Ogółem	15 105	180 155	707	2 264	5

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

4. Analiza kosztów

4.1. Koszty operacyjne

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości deweloperskich	(1)	(412)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(5 199)	(4 833)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(317)	(269)
Koszty osobowe	(2 552)	(2 752)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(488)	(293)
Amortyzacja	(390)	(505)
Koszty operacyjne	(8 947)	(9 064)

4.2. Koszty administracyjne

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przez biegłego rewidenta Grupy	(140)	(140)
Koszt innych usług realizowanych przez biegłego rewidenta Grupy:		
- Koszt badania sprawozdań finansowych jednostek zależnych Spółki zgodnie z wymogami ustawowymi	(48)	(48)
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – koszty przeglądów śródrocznych	(45)	(45)
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – usługi podatkowe	-	-
- Inne usługi służące zachowaniu zgodności z przepisami prawa	-	-
Inne usługi specjalistyczne	(162)	(186)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(2 346)	(2 846)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(706)	(533)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(489)	(473)
Koszty osobowe	(901)	(923)
Amortyzacja	(1 860)	(1 764)
Inne koszty administracyjne	(217)	(140)
Koszty administracyjne	(6 914)	(7 098)

4.3. Koszty świadczeń pracowniczych

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Wynagrodzenia i inne koszty świadczeń pracowniczych	3 480	3 432
Składki na ubezpieczenia społeczne	413	456
Koszty świadczeń pracowniczych	3 893	3 888
Średnia liczba zatrudnionych	139	184

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

5. Pozostałe przychody operacyjne

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Zysk z tytułu ugody pomiędzy AEL a AMC	10 000	-
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	134	-
Zysk z kaucji zatrzymanej dotyczącej składnika aktywów przeznaczonych do sprzedaży	-	300
Zysk ze zbycia inwestycji	-	350
Zysk ze zbycia części nieruchomości inwestycyjnej	464	-
Dotacje rządowe	626	193
Otrzymane odszkodowania	-	216
Pozostałe	252	21
Pozostałe przychody operacyjne	11 476	1 080

W dniu 21 kwietnia 2021 r. AEL i AMC uzgodniły, że saldo należnego i niezapłaconego wynagrodzenia za wyniki za lata 2018 i 2017 zostanie obniżone o 10,0 mln EUR (zob. „Raport Zarządzającego Nieruchomościami”).

W 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j. i D.N.B. - Victoria Towers SRL, spółki zależne Grupy prowadzące działalność hotelarską, korzystały z rządowych dotacji pieniężnych w kwocie 626 tys. EUR na pokrycie kosztów wynagrodzeń. W związku z ujętą pomocą rządową nie istnieją żadne warunki, które nie zostałyby spełnione. Spółka D.N.B. - Victoria Towers SRL, która otrzymała dotację w wysokości 121 tys. EUR, jest jednak zobowiązana zgodnie z jej warunkami do dalszego prowadzenia swojej działalności i regulowania wszystkich zobowiązań podatkowych przez okres co najmniej 12 miesięcy, tj. do grudnia 2022 r.

W 2021 r. Grupa zbyła część nieruchomości gruntowej Kokoszki w Gdańsku, której wartość bilansowa wynosiła 275 tys. EUR. Cena sprzedaży wyniosła 739 tys. EUR. W wyniku tej transakcji Grupa wykazała zysk w wysokości 464 tys. EUR.

W 2020 r. Grupa nabyła 10,1% udziałów w Fattal Leonardo Royal Berlin GmbH za cenę 0,8 mln EUR, które zostały następnie sprzedane za 1,1 mln EUR. W wyniku tej transakcji Grupa wykazała zysk w wysokości 0,3 mln EUR.

6. Pozostałe koszty operacyjne

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Kary, odsetki i opłaty	(26)	(10)
Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych	-	(788)
Pozostałe	(177)	(59)
Pozostałe koszty operacyjne	(203)	(857)

7. Zyski i straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Zwiększenie wartości godziwej	1 733	1 517
Wyrównanie czynszu	(196)	(200)
Na koniec roku	1 537	1 317

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

8. Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Odsetki od kredytów bankowych	(2 440)	(2 654)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(370)	(383)
Odsetki od zobowiązań wobec Felikon Kft	(78)	(86)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	-	(853)
Pozostałe zmiany o podobnym charakterze	(345)	(258)
Koszty finansowe	(3 233)	(4 234)
Zysk na instrumentach pochodnych na stopę procentową	2 596	75
Umorzenie pożyczki rządowej (Hilton) (zob. nota 23)	1 111	-
Zwiększenie wartości godziwej aktywów finansowych (zob. nota 20)	490	-
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	225	-
Pozostałe	19	92
Przychody finansowe – przychody odsetkowe	4 441	167
Przychody/(koszty) finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto	1 208	(4 067)
Niezrealizowane dodatnie różnice kursowe	897	3 183
Niezrealizowane ujemne różnice kursowe	(280)	(3 486)
Zrealizowane dodatnie różnice kursowe	248	622
Zrealizowane ujemne różnice kursowe	(319)	(1 964)
Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe	546	(1 645)
Przychody/(koszty) finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	1 754	(5 712)

9. Obciążenie podatkowe

Działalność kontynuowana	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Bieżący podatek od zysku za rok	(29)	63
Podatek bieżący ogółem	(29)	63
Odroczony podatek dochodowy (nota 25)	(1 006)	166
Odroczony podatek dochodowy (nota 15)	-	103
Obciążenie podatkowe za okres	(1 035)	332
	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Odroczony podatek dochodowy z tytułu aktualizacji wyceny	(389)	1 512
Odroczony podatek dochodowy z tytułu różnic kursowych rozliczonych z kapitałem rezerwowym	(20)	304
	(409)	1 816

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Zysk brutto	14 150	(5 307)
Podatek od zysku/(straty) wg średniej stawki krajowej 8,8% (2020: 16,1%)	(1 244)	855
Czynniki mające wpływ na obciążenie:		
Różnice trwałe	(524)	(323)
- pozostałe różnice trwałe	(524)	(323)
Straty, w odniesieniu do których w roku bieżącym nie rozpoznano odroczonego podatku dochodowego	(12)	(23)
Korzyści/(koszty) z uprzednio nierozpoznanego OPD	744	81
Odwrócenie odpisu/(odpis) aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1	(258)
Korzyść podatkowa za rok	(1 035)	332

Grupa posiada nierozpoznane aktywa z tytułu podatku odroczonego brutto dotyczące strat w wysokości 1,3 mln EUR (w 2020 r.: 1,4 mln EUR). Terminy wygaśnięcia nierozpoznanych strat podatkowych (kwoty przedstawione z uwzględnieniem właściwych stawek podatkowych) przedstawiono w poniższej tabeli:

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
2021	-	230
2022	115	282
2023	1 116	1 006
2024	32	58
2025	38	104
2026	21	-
	1 322	1 680

10. Dywidendy

W latach zakończonych 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. nie została ogłoszona wypłata dywidendy, ani też dywidenda nie była wypłacana.

11. Zysk na akcję

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

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

Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.	Zysk w tys. EUR	Średnio ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Działalność kontynuowana			
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	13 115	46 852 014	28,0
Rozwodniony zysk na akcję			
Zysk skorygowany	13 115	46 852 014	28,0

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.	Zysk	Średnio ważona liczba akcji	Kwota na akcję
Działalność kontynuowana	w tys. EUR		w eurocentach
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(4 975)	46 852 014	(10,6)
Rozwodniona strata na akcję			
Skorygowana strata	(4 975)	46 852 014	(10,6)

12. Wspólne przedsięwzięcia

Zgodnie z treścią [noty 33](#), Grupa posiada 50-procentowy udział w jednostkach współzależnych Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o. i Atlas MG Sp. z o.o. (na podstawie udziału procentowego w kapitale zakładowym i liczbie głosów), które są wyceniane metodą praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W dniu 10 lutego 2021 r. Grupa utworzyła spółkę joint venture (Atlas MG Sp. z o.o.) z PL Properties Sp. z o.o. (Grupa Magnus). Na dzień 31 grudnia 2021 r. Grupa udzieliła Atlas MG Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 250 tys. EUR. Nowa spółka joint venture zawarła przedwstępną umowę nabycia działki w Warszawie, na której przewiduje się budowę inwestycji mieszkaniowej. Zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione jest od spełnienia kilku warunków. Jednym z nich jest uzyskanie pozwolenia na budowę do sierpnia 2024 r. Obecnie działalność spółki zależnej skupia się na przygotowaniu projektu architektoniczno-budowlanego, który stanowi kluczowy element wniosku o pozwolenie na budowę.

Podstawowe informacje finansowe dotyczące wspólnego przedsięwzięcia (Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.), w którym Grupa posiada 50-procentowy udział, zostały przedstawione poniżej:

	31 grudnia 2021 r.	31 grudnia 2020 r.
	w tys. EUR	w tys. EUR
Aktywa trwałe	824	819
Aktywa obrotowe	1	1
Zobowiązania krótkoterminowe	(825)	(820)
Zobowiązania długoterminowe	-	-
Aktywa netto	-	-
<i>Powyższe kwoty obejmują:</i>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-
Przychody	-	-
Koszty	(23)	(78)
Zysk/ (strata) po opodatkowaniu	(23)	(78)
<i>Powyższe kwoty obejmują:</i>		
Koszty odsetkowe	(10)	(12)
(Obciążenie podatkowe)/ korzyść podatkowa	(13)	(21)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

13. Wartości niematerialne

	Oprogramowanie komputerowe w tys. EUR
Koszt nabycia	
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	835
Zwiększenia	1
Korekty z tytułu różnic kursowych	(69)
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	767
Zwiększenia	-
Zbycie	(27)
Korekty z tytułu różnic kursowych	1
Na dzień 31 grudnia 2021 r.	741
Umorzenie	
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	(816)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(5)
Korekty z tytułu różnic kursowych	68
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	(753)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(5)
Zbycie	27
Korekty z tytułu różnic kursowych	(3)
Na dzień 31 grudnia 2021 r.	(734)
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2021 r.	7
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2020 r.	14

14. Rzeczowe aktywa trwałe

	Grunty i 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 2020 r.	108 196	10 801	62	119 059
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	169	-	-	169
Korekty z tytułu różnic kursowych	(9 709)	(774)	(4)	(10 487)
Aktualizacja wyceny	(7 957)	-	-	(7 957)
Zbycie	-	-	(58)	(58)
Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	6 913	-	-	6 913
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	97 612	10 027	-	107 639
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	33	10	-	43
Korekty z tytułu różnic kursowych	255	28	-	283
Aktualizacja wyceny	366	-	-	366
Zbycie	-	-	-	-
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	(6 765)	-	-	(6 765)
Na dzień 31 grudnia 2021 r.	91 501	10 065	-	101 566

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Umorzenie				
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	(4 894)	(9 379)	(62)	(14 335)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 757)	(507)	-	(2 264)
Korekty z tytułu różnic kursowych	1 797	687	4	2 488
Zbycie	-	-	58	58
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	(1 813)	-	-	(1 813)
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	(6 667)	(9 199)	-	(15 866)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 817)	(394)	-	(2 211)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 817	-	-	1 817
Korekty z tytułu różnic kursowych	(36)	(22)	-	(58)
Zbycie	-	-	-	-
Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	1 718	-	-	1 718
Na dzień 31 grudnia 2021 r.	(4 985)	(9 615)	-	(14 600)
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2021 r.	86 516	450	-	86 966
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2020 r.	90 945	828	-	91 773

Przychody ze sprzedaży w wysokości 2 445 tys. EUR (2020 r.: 3 249 tys. EUR) wynikały z subleasingu rzeczowych aktywów trwałych.

Uzgodnienie składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania uwzględnionego w rzeczowych aktywach trwałych przedstawiono w notce [26.2](#).

Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 96 tys. EUR (2020 r.: 98 tys. EUR) została ujęta w odpisie amortyzacyjnym wskazanym powyżej. Zwiększenie stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania o 0 tys. EUR (2020 r.: 47 tys. EUR) zostało uwzględnione we wskazanej powyżej kwocie zwiększeń wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 31 grudnia 2020 r. stanowiły hotel Hilton w Warszawie oraz hotel Golden Tulip w Bukareszcie. Według stanu na dzień 30 września 2021 r. hotel Golden Tulip w Bukareszcie był klasyfikowany jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży ([nota 15](#)). Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 31 grudnia 2021 r. stanowił hotel Hilton w Warszawie.

Został on wyceniony według stanu na 31 grudnia 2021 r. przez zewnętrznych rzeczoznawców z firmy Emmerson Evaluation Sp. z o.o. Wycenę przeprowadzono według wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie ze standardami wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii RICS Valuation Global Standards. Jak wskazano w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów”, wycenę hotelu Hilton na 31 grudnia 2021 r. sporządzono z zastrzeżeniem niepewności:

„Ogłoszona 11 marca 2020 r. przez Światową Organizację Zdrowia (WHO) pandemia COVID-19 wywarła znaczny wpływ na światowe rynki finansowe. Wprowadzono obostrzenia w zakresie przemieszczania się, jak i działalności niektórych branż. Sytuacja, w jakiej znalazł się rynek nieruchomości, jest bez precedensu. Sporządzona wycena oparta jest na danych historycznych i uwzględnia wpływ pandemii na rynek nieruchomości w stopniu, w jakim można go było określić na początkowym etapie rozprzestrzeniania się wirusa SARS-CoV-2. Z uwagi na rozwój pandemii, której kontrola w dalszym ciągu nie jest możliwa, oraz regularnie nakładane obostrzenia, w tym w zakresie przemieszczania się i prowadzenia działalności gospodarczej, wycena obciążona jest wysokim stopniem niepewności co do kształtowania się cen na rynku nieruchomości w przyszłości, w tym cen nieruchomości komercyjnych, do której to kategorii zalicza się stanowiąca przedmiot wyceny nieruchomość. Zaleca się przeprowadzenie ponownej wyceny po ustaniu skutków pandemii w celu zweryfikowania wpływu obecnej sytuacji na wartość nieruchomości”.

Dane wejściowe do wyceny hotelu *Hilton* obejmują prognozę wyników działalności hotelu sporządzoną na podstawie szeregu założeń, w tym założeń dotyczących poziomów obłożenia i średnich cen pokoi, na które oddziałuje niepewność co do dalszego wpływu pandemii COVID-19.

W wypadku hotelu Hilton wynikiem wyceny były korekty aktualizacyjne pomniejszone o odroczony podatek dochodowy, które odniesiono na kapitał z aktualizacji wyceny w kapitale własnym (skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów), natomiast w wypadku hotelu Golden Tulip w wyniku wyceny dokonano korekty z tytułu utraty wartości, którą ujęto w pozostałych kosztach operacyjnych ([nota 6](#)).

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Wartość godziwa obu hoteli na 31 grudnia 2020 r. i hotelu Hilton na 31 grudnia 2021 r. została zaklasyfikowana do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej w ramach cyklicznej wyceny.

Poniżej przedstawiono zestawienie salda otwarcia i salda zamknięcia wartości godziwej:

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	91 707	104 632
Wpływ zastosowania MSSF 16	-	47
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	33	122
Zyski/(straty) z aktualizacji wyceny ujęte w innych całkowitych dochodach	2 049	(7 958)
Zysk ujęty w pozostałych przychodach operacyjnych	134	-
Odpisy amortyzacyjne za rok	(2 189)	(2 241)
Korekty z tytułu różnic kursowych	225	(7 995)
Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	91 959	86 607
Przeniesienie (do)/z aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	(5 047)	5 100
Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	86 912	91 707

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

Zastosowane techniki wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Metoda dochodowa Do wyceny zastosowano metodologię DCF.	Hilton: Końcowa stopa kapitalizacji dla części hotelowej i handlowo-usługowej (7,25%, 6,50%) Stopa dyskontowa dla części hotelowej i handlowo-usługowej (7,25%, 6,50%)	Zwiększenie/zmniejszenie końcowej stopy zwrotu o 0,25% skutkowałoby zmniejszeniem/zwiększeniem wartości godziwej o 1 463 tys. EUR/1 570 tys. EUR. Zwiększenie/zmniejszenie stopy dyskontowej o 0,25% skutkowałoby zmniejszeniem/zwiększeniem wartości godziwej o 1 449 tys. EUR/1 483 tys. EUR.

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

Na dzień 31 grudnia 2021 r. na rzeczowych aktywach trwałych Grupy (w tym zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży) o wartości 91,9 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 91,7 mln EUR) zostały ustanowione zastawy zabezpieczające spłatę niektórych kredytów udzielonych jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 45,0 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 46,2 mln EUR) ([nota 23](#)).

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

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Koszt nabycia	66 332	73 038
Umorzenie	(21 937)	(21 987)
Na dzień 31 grudnia	44 395	51 051

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Aktywa:		
Rzeczowe aktywa trwale	5 013	-
Zapasy	25	-
Środki pieniężne	242	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	62	-
Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	5 342	-
Zobowiązania:		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(557)	-
Kredyt bankowy	(1 901)	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(185)	-
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	(2 643)	-

W dniu 31 sierpnia 2021 r. Grupa zawarła umowę sprzedaży inwestycji w D.N.B. - Victoria Towers SRL wraz z pożyczką wewnątrzgrupową za cenę netto wynoszącą 7,3 mln EUR. Z tytułu powyższej transakcji do 31 grudnia 2021 r. Grupa otrzymała zaliczkę w wysokości 1,2 mln EUR. Zamknięcie transakcji planowane jest na kwiecień 2022 r.

W związku z tym na dzień 31 grudnia 2021 r. Grupa klasyfikowała aktywa i zobowiązania dotyczące inwestycji w D.N.B. - Victoria Towers SRL jako aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży.

Zmiany na poziomie aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży:

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Na początek roku	-	6 493
Odpis aktualizujący	-	(788)
Różnice kursowe	-	(119)
Zbycie – inne	-	(331)
Przeniesienie z/(do) rzeczowych aktywów trwałych	5 047	(5 100)
Przeniesienie z/(do) zapasów	25	(28)
Przeniesienie z/(do) środków pieniężnych	148	(63)
Przeniesienie z/(do) należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	79	(64)
Aktywa związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży w trakcie roku	43	-
Na koniec okresu	5 342	-

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Na początek roku	-	(2 854)
Koszty finansowe	(27)	(97)
Płatność	190	97
Podatek bieżący	(7)	(7)
Odroczony podatek dochodowy	-	103
Różnice kursowe	-	11
Zbycie w trakcie roku	-	(12)
Przeniesienie do rezerwy z tytułu podatku odroczonego	(557)	2 064
Przeniesienie do kredytów	(2 064)	545
Przeniesienie do zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(155)	150
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży w trakcie roku	(23)	-
Na koniec okresu	(2 643)	-

Na dzień 31 grudnia 2019 r. Grupa dokonała klasyfikacji aktywów i zobowiązań związanych z inwestycją Grupy w D.N.B. - Victoria Towers SRL jako przeznaczone do sprzedaży w związku z zawarciem umowy sprzedaży tej inwestycji. Transakcja miała zostać sfinalizowana do 31 grudnia 2020 r. W związku ze zmianami na rynku nieruchomości nabywcy nie sfinalizowali transakcji, w wyniku czego na dzień 31 grudnia 2020 r. Grupa zaprzestała klasyfikowania tych aktywów i zobowiązań jako przeznaczone do sprzedaży.

16. Nieruchomości inwestycyjne

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Na początek roku	85 239	89 396
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	(39)	87
Częściowe zbycie	(275)	-
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	1 048	583
Różnice kursowe	132	(6 344)
Zwiększenie wartości godziwej	1 733	1 517
Na koniec roku	87 838	85 239

Uzgodnienie uzyskanych wycen do skorygowanej wyceny ujętej w sprawozdaniu finansowym:

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	85 369	82 736
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 469	2 503
Na koniec roku	87 838	85 239

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy w Polsce, Rumunii i Bułgarii na dzień 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. została określona na podstawie wyceny przeprowadzonej na odnośny dzień przez spółkę Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., niezależnego rzeczoznawcę posiadającego aktualne doświadczenie w wycenie nieruchomości zlokalizowanych w tych krajach. Wyjątek stanowiła jedna nieruchomość inwestycyjna, która została wyceniona przez zarządzającego nieruchomościami na 2 561 tys. EUR (2020 r.: 1 313 tys. EUR).

Wycenę przeprowadzono według wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie ze Standardami Wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS Appraisal and Valuation Standards).

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	85 239	89 396
Nabycie	1 048	670
Zbycie – pozostałe	(314)	-
Niezrealizowana zmiana wartości godziwej	1 733	1 517
Niezrealizowane różnice kursowe	132	(6 344)
Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	87 838	85 239

Wartość początkowa nieruchomości inwestycyjnych w Rumunii została wyznaczona przy użyciu metody porównawczej (rynkowej), przez odniesienie do cen sprzedaży notowanych na rynku i zrealizowanych w ostatnim czasie transakcji na warunkach rynkowych. Wartości początkowe nieruchomości zostały skorygowane poprzez zmianę przyjętego okresu realizacji transakcji na zwykłych warunkach pomiędzy zainteresowanymi stronami, w celu ustalenia wartości godziwej odpowiadającej obecnym warunkom rynkowym, co skutkowało obniżeniem wyceny o 50%-60% (w 2020 r.: 50%-60%).

Wycena ustalana jest na podstawie zakładanych okresów realizacji transakcji wynoszących 120/180 dni i uwzględnia czynniki opisane poniżej:

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

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

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

Zastosowane techniki wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
<p>Metoda dochodowa (Łączna wartość nieruchomości na dzień 31 grudnia 2021 r.: 78,0 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%–11,00%) Końcowa stopa zwrotu (7,00%–10,00%) Okresy niewykorzystania powierzchni pod wynajem (9–12 miesięcy) Czynsz – szacowany indywidualnie dla każdej nieruchomości/każdego typu lokalu (7,5–36 EUR/m²)</p>	<p>Jednoczesne zwiększenie/zmniejszenie stopy dyskontowej i końcowej stopy zwrotu o 0,25% skutkowałoby zmniejszeniem/zwiększeniem wartości godziwej o 2 420 tys. EUR/2 520 tys. EUR.</p> <p>Zwiększenie/zmniejszenie przychodów z tytułu najmu o 2,50% skutkowałoby zwiększeniem/zmniejszeniem wartości godziwej o 2 010 tys. EUR/2 120 tys. EUR.</p>

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Metoda porównawcza (łączna wartość nieruchomości na dzień 31 grudnia 2021 r.: 9,8 mln EUR)	Zastosowano następujące współczynniki korygujące: ✓ Wielkość (od -5% do +10%) ✓ Lokalizacja (od -5% do +5%) ✓ Potencjał zagospodarowania/rozbudowy (z -10% do +5%)	Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.
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.		

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

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

Na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy o wartości 73,0 mln EUR (w 2020 r.: 72,0 mln EUR) ustanowiono zastawy tytułem zabezpieczenia pewnych kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

Przychody Grupy z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (wszystkie te nieruchomości wynajmowane są na zasadzie leasingu operacyjnego) wyniosły 8,1 mln EUR (w 2020 r.: 7,9 mln EUR). Bezpośrednie koszty operacyjne, w tym koszty napraw i utrzymania, związane z nieruchomościami inwestycyjnymi, które generowały przychody z najmu, wyniosły 2,7 mln EUR (w 2020 r.: 2,7 mln EUR).

17. Umowy leasingu operacyjnego, w których Grupa jest leasingodawcą

Grupa prowadzi wynajem nieruchomości na podstawie niepodlegających rozwiązaniu umów leasingu operacyjnego. Te umowy leasingowe przewidują różne okresy obowiązywania, różne klauzule rewaloryzacyjne i różne prawa w zakresie możliwości przedłużenia umowy. Przychody z najmu uzyskiwane przez Grupę z tytułu umów leasingu operacyjnego dotyczą wyłącznie zmiennych opłat leasingowych, których wysokość uzależniona jest od poziomu określonych wskaźników lub stawek. Każda powierzchnia będąca przedmiotem najmu musi być użytkowana przez leasingobiorcę zgodnie z jej przeznaczeniem, określonym w umowie najmu. Jeżeli warunek ten nie zostanie spełniony, umowa najmu może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym. Podnajem (subleasing) jest możliwy po uzyskaniu uprzedniej zgody leasingodawcy. Nie istnieje możliwość wykupu.

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

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Do 1 roku	8 172	7 885
Powyżej roku, ale poniżej 5 lat	16 486	15 036
Powyżej 5 lat	3 720	1 604
Ogółem	28 378	24 525

18. Zapasy

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Zakończone inwestycje	1 053	1 051
Zapasy – hotele	1 024	1 035
Na dzień 31 grudnia	2 077	2 086

W trakcie roku na koszty operacyjne w rachunku zysków i strat nie odniesiono żadnych zapasów (w 2020 r. odniesiono zapasy o wartości 0,4 mln EUR). W 2021 r. w rachunku zysków i strat tytułem odpisu aktualizującego wartość zapasów rozpoznano 0 mln EUR (w 2020 r.: 0 mln EUR). Na dzień 31 grudnia 2021 r. wartość zapasów

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

ujmowanych w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży wyniosła 0 mln EUR (w 2020 r.: 0 mln EUR).

W latach zakończonych 31 grudnia 2021 r. i 2020 r. w kosztach zapasów nie aktywowano żadnych kosztów finansowania zewnętrznego.

19. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług pomniejszone o: Rezerwa na oczekiwane straty kredytowe	894 (416)	1 384 (417)
Należności z tytułu dostaw i usług – netto	478	967
Pozostałe należności (w tym podatek)	1 211	760
Należności z tyt. podatku dochodowego	22	77
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	94	149
Czynne rozliczenia międzyokresowe przychodów	154	170
Na dzień 31 grudnia	1 959	2 123

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

Uznaje się, że wartości bilansowe należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności zbliżone są do ich wartości godziwej.

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

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Euro	118	129
Polski złoty	1 623	1 721
Węgierski forint	-	48
Rumuński lej	136	185
Pozostałe waluty	82	40
Na dzień 31 grudnia	1 959	2 123

W odniesieniu do należności z tytułu dostaw i usług Grupa stosuje uproszczenia zgodnie z MSSF 9 do wyceny oczekiwanych strat kredytowych. Na potrzeby wyceny oczekiwanych strat kredytowych, należności z tytułu dostaw i usług grupowane są według okresu przeterminowania. Podstawą określenia oczekiwanych strat kredytowych są dane historyczne dotyczące spłat i historyczne wielkości strat kredytowych. Dane historyczne są korygowane w zależności od aktualnych i oczekiwanych czynników ryzyka kredytowego. Na tej podstawie utworzono odpis aktualizujący:

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Bieżące i przeterminowane, dla których ustanowiono zabezpieczenie (wskaźnik oczekiwanych strat: 0%)	478	967
Przeterminowane i niezabezpieczone (wskaźnik oczekiwanych strat: 100%)	416	417
Na dzień 31 grudnia	894	1 384

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Na początek roku	417	302
Należności spisane w ciągu roku jako nieściągalne	(189)	(13)
Niewykorzystane kwoty rozwiązania odpisu	-	(60)
Zwiększenie w roku	207	206
Przeniesienie z/(do) aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(17)	10
Różnice kursowe	(2)	(28)
Na koniec roku	416	417

20. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6 714	-
Na koniec okresu	6 714	-

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują niestrategiczne inwestycje kapitałowe Grupy, które są przeznaczone do obrotu. Wartość godziwa tych papierów wartościowych odzwierciedla opublikowane ceny sprzedaży.

Na 31 grudnia 2021 r. w przychodach finansowych ujęto zwiększenie wartości godziwej instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy o 490 tys. EUR.

21. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	43 832	42 693
Lokaty bankowe krótkoterminowe	-	6 832
Na dzień 31 grudnia	43 832	49 525
Środki pieniężne prezentowane jako środki pieniężne przeznaczone do sprzedaży nota 15)	242	-
Na dzień 31 grudnia	44 074	49 525

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

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 7,9 mln EUR (w 2020 r.: 6,5 mln EUR), dotyczące wpływów o ograniczonej możliwości dysponowania, kaucji zabezpieczających, depozytów klientów i kredytów.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(758)	(668)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(761)	(637)
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki (nota 29a)	(3 637)	(12 382)
Pozostałe zobowiązania	(657)	(564)
Zobowiązania wobec podmiotu powiązanego (nota 29b)	(240)	(240)
Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	(1 419)	(1 150)
Bierne rozliczenia międzyokresowe przychodów	(662)	(1 112)
Depozyty otrzymane w związku z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	(1 200)	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	(316)
Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego	(1)	-
Na dzień 31 grudnia	(9 335)	(17 069)
Długoterminowe – pozostałe zobowiązania		
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 29c)	(6 317)	(6 239)
Zobowiązania z tytułu leasingu (wymagalne w terminie 1–2 lat)	(389)	(333)
Zobowiązania z tytułu leasingu (wymagalne w terminie 3–5 lat)	(1 168)	(994)
Zobowiązania z tytułu leasingu (wymagalne w 5 lat)	(8 359)	(8 617)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec osób trzecich (wymagalne w terminie 1–2 lat)	(1 394)	(22)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec osób trzecich (wymagalne w terminie 3–5 lat)	(265)	(71)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec osób trzecich (wymagalne w terminie 5 lat)	(24)	(1 474)
Na dzień 31 grudnia	(17 916)	(17 750)
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(27 251)	(34 819)

Na dzień 31 grudnia 2021 r. wartość przychodów przyszłych okresów związana z nieruchomościami deweloperskimi wyniosła 0 EUR (2020 r.: 0,1 mln EUR). Na dzień 31 grudnia 2021 r. wartość przychodów przyszłych okresów z tytułu usług hotelowych wyniosła 0,7 mln EUR (2020 r.: 0,9 mln EUR). Zostanie ona ujęta w rachunku zysków i strat po zrealizowaniu tych usług na rzecz gości hotelowych. Przychody przyszłych okresów zostaną ujęte w przychodach w terminie 12 miesięcy.

23. Kredyty bankowe

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Krótkoterminowe		
<i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie</i>		
Zabezpieczone	(23 530)	(5 817)
Długoterminowe		
<i>O terminie spłaty do 2 lat - zabezpieczone</i>	(1 554)	(20 688)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat - zabezpieczone</i>	(39 982)	(42 211)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat - zabezpieczone</i>	-	(599)
	(41 536)	(63 498)
Ogółem	(65 066)	(69 315)

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Wartość godziwa zaciągniętych kredytów o zmiennym oprocentowaniu była zbliżona do ich wartości księgowych 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 zmiennych stopach procentowych na koniec roku.

Na dzień bilansowy efektywne stopy procentowe kształtowały się następująco:

		Euro	Złoty
Kredyty bankowe	2021 r.	1,98%–5%	(0,75%–4,44%)
Kredyty bankowe	2020 r.	2,01%–5%	2,11%

Kredyty bankowe są denominowane w wielu walutach i mają różne oprocentowanie. Struktura walutowa kredytów Grupy (*uwzględniająca saldo kredytu prezentowane w zobowiązaniach przeznaczonych do sprzedaży w nocy 15):

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2021 r.	40 023*	26 944	66 967
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2020 r.	42 032	27 283	69 315

Na dzień 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. Grupa dysponowała następującymi niewykorzystanymi kredytami.

Waluta kredytu	Podstawa naliczania odsetek	31 grudnia 2021 r. 5 767 tys. PLN		31 grudnia 2020 r.		Termin spłaty	Zabezpieczenie
		W walucie kredytu	Saldo W EUR	W walucie kredytu	Saldo W EUR		
		'000	w tys. EUR				
Euro	3M EURIBOR	16 193	16 193			czerwiec 2025	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
PLN	3M WIBOR	122 367	26 605			czerwiec 2025	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Euro	3M EURIBOR	18 989	18 989			Wrzesień 2022	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach oraz przelew na zabezpieczenie wierzytelności
Euro	3M EURIBOR	2 940	2 940			Grudzień 2022 r.	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych należnościach, saldach na rachunkach bankowych, udziałach i prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej
Euro	3M LIBOR	1 901	1 901			Wrzesień 2026	Hipoteka na aktywach oraz cesja lub zastaw na powiązanych saldach na rachunkach bankowych, prawach z tytułu polisy ubezpieczeniowej i depozytach pieniężnych
PLN	stałe	1 559	339			Wrzesień 2024 r.	Depozyt pieniężny
Ogółem			66 967				

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Należności z tytułu dostaw i usług	394	929
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 969	4 120
Łączna wartość bilansowa aktywów finansowych, na których ustanowiono zabezpieczenie w celu zagwarantowania spłaty zobowiązań na rzecz banków	5 363	5 049

Finansowanie dłużne

Zmiany w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r.

W okresie 12 miesięcy zakończonym 31 grudnia 2021 r. Grupa dokonała, zgodnie z harmonogramem, częściowych spłat kilku kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji Grupy (Hilton, Atlas Tower, Galeria Platinum Towers, Golden Tulip). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 2,9 mln EUR.

Inwestycja Galeria Platinum Towers – przedłużenie terminu spłaty kredytu

W dniu 23 czerwca 2021 r. Properpol Sp. z o.o. (spółka zależna Spółki) zawarła z mBank S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 2 września 2013 r., na podstawie którego ostateczny termin spłaty kredytu, pierwotnie ustalony na 30 czerwca 2021 r., został przedłużony do dnia 30 grudnia 2022 r.

Nowy kredyt dla Hilton

W dniu 25 czerwca 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J., podmiot zależny Spółki prowadzący hotel Hilton w Warszawie („HGC”), zawarła nową umowę pożyczki z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. („PFR”), spółką akcyjną należącą do Skarbu Państwa, oferującą podmiotom gospodarczym instrumenty finansowe na preferencyjnych warunkach. Kwota pożyczki wynosi 6,9 mln PLN (1,5 mln EUR), a środki z niej mogą być wydatkowane na finansowanie kosztów hotelu Hilton. Termin spłaty pożyczki ustalono na 30 września 2024 r. We wrześniu 2021 r. PFR podjął decyzję o jej częściowym umorzeniu, w wyniku czego podlegająca spłacie kwota pożyczki została obniżona o 5,1 mln PLN (1,1 mln EUR).

Nowa umowa pożyczki zawarta przez operatora hotelu Hilton (pożyczka niewykorzystana na dzień 31 grudnia 2021 r.)

W dniu 28 grudnia 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J. („HGC”), podmiot zależny Spółki prowadzący hotel Hilton w Warszawie, zawarła nową umowę pożyczki z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. („PFR”). Nowa pożyczka na kwotę 5,7 mln PLN (1,2 mln EUR) przeznaczona jest na finansowanie kosztów hotelu Hilton. Termin spłaty ustalono na 31 grudnia 2024 r. Pożyczka została udostępniona 25 lutego 2022 r. Zgodnie z umową PFR może podjąć decyzję o częściowym umorzeniu kwoty pożyczki do 75% kwoty otrzymanej. Decyzja pożyczkodawcy co do wysokości umorzenia zostanie podjęta do dnia 30 września 2022 r.

Zmiany w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r.

W 2020 r. Grupa dokonała, zgodnie z harmonogramem, częściowych spłat kilku kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji Grupy (Hilton, Atlas Tower, Galeria Platinum Towers). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 2,6 mln EUR. Zgodnie z informacją na str. 10, Grupa podpisała z bankiem finansującym *Golden Tulip* aneksy, na podstawie których spłaty rat kredytowych za 2020 r. zostały zawieszono do dnia 31 grudnia 2021 r. Ponadto termin spłaty kredytu został przesunięty z czerwca 2026 r. na wrzesień 2026 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

24. Pochodne instrumenty finansowe

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
<i>Instrumenty pochodne niewyznaczone jako instrumenty zabezpieczające:</i>		
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	(65)	(2 634)
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(65)	(2 634)
<i>Minus część długoterminowa:</i>		
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	-	-
Część bieżąca	(65)	(2 634)

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

25. Odroczonego podatek dochodowy

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

Poniższa tabela przedstawia zestawienie zmian w odroczonego podatku dochodowym:

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Na początek roku	(4 449)	(6 366)
Przeniesienie do/(ze) zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	557	(545)
Odniesienie na rachunek zysków i strat	(1 006)	166
Odniesienie na inne całkowite dochody	(409)	1 816
Różnice kursowe	3	480
Na dzień 31 grudnia	(5 304)	(4 449)

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – część długoterminowa	Straty podatkowe w tys. EUR	Aktualizacja wyceny i korekta wartości godziwej w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	1 007	7 048	1 599	9 654
Odniesienie na rachunek zysków i strat	366	(1 846)	471	(1 009)
Odniesienie na inne całkowite dochody	-	297	-	297
Różnice kursowe	(92)	(478)	(140)	(710)
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	1 281	5 021	1 930	8 232
Odniesienie na rachunek zysków i strat	(179)	331	(349)	(197)
Odniesienie na inne całkowite dochody	-	(20)	-	(20)
Różnice kursowe	6	14	9	29
Na dzień 31 grudnia 2021 r.	1 108	5 346	1 590	8 044

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego – część długoterminowa	Przyspieszona amortyzacja podatkowa i inne pozycje w tys. EUR	Aktualizacja wyceny i korekta wartości godziwej w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	(6 546)	(9 474)	(16 020)
Odniesienie na rachunek zysków i strat	(644)	1 819	1 175
Odniesienie na inne całkowite dochody	-	1 519	1 519
Różnice kursowe	528	662	1 190
Przeniesienie z zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	-	(545)	(545)
Na dzień 31 grudnia 2020 r.	(6 662)	(6 019)	(12 681)
Odniesienie na rachunek zysków i strat	(230)	(579)	(809)
Odniesienie na inne całkowite dochody	-	(389)	(389)
Różnice kursowe	(20)	(6)	(26)
Przeniesienie z zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	-	557	557
Na dzień 31 grudnia 2021 r.	(6 912)	(6 436)	(13 348)

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

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Kapitał z aktualizacji wyceny do wartości godziwej wykazany w kapitale własnym		
Aktualizacja wyceny rzeczowych aktywów trwałych	(389)	1 512
Różnice kursowe rozliczone z kapitałem rezerwowym	(20)	304
	(409)	1 816

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

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

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego rozpoznano w odniesieniu do wszystkich strat podatkowych i innych różnic przejściowych skutkujących powstaniem aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, co do których dyrektorzy stwierdzili, że istnieje prawdopodobieństwo ich realizacji.

26. Uzgodnienia:

26.1. Sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla zobowiązań z tytułu działalności finansowej (w tym leasingu)

	1 stycznia 2021 r. w tys. EUR	Przepływy pieniężne			Zmiany niepieniężne				31 grudnia 2021 r. w tys. EUR
		Odsetki/prowizje przygotowane	Wykorzystanie	Splaty	Kursy walut	Umorzenie/korka	Wartość nieruchomości	Odsetki i inne naliczone opłaty	
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Kredyty bankowe (krótko- i długoterminowe)	69 315	(2 440)	1 506	(2 928)	96	(1 111)	-	2 529	66 967
Zobowiązania z tytułu leasingu	10 261	-	-	(708)	32	(39)	-	370	9 916
Zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych	2 634	-	-	-	27	-	(2 596)	-	65
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 29c)	6 239	-	-	-	-	-	-	78	6 317

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

	1 stycznia 2020 r. w tys. EUR	Przepływy pieniężne		Zmiany niepieniężne				31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
		Odsetki/prowizje przygotowawcze	Spłaty	Kursy walut	Zwiększenia	Wartość nieruchomości	Odsetki i inne naliczone opłaty	
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Kredyty bankowe (krótko- i długoterminowe)	74 205	(2 653)	(2 626)	(2 370)	-	-	2 759	69 315
Zobowiązania z tytułu leasingu	10 655	-	(74)	(836)	133	-	383	10 261
Zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych	2 043	-	-	(186)	-	778	-	2 634
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 29c)	6 153	-	-	-	-	-	86	6 239

26.2. Sald otwarcia i zamknięcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej dla aktywów z tytułu prawa do użytkowania na podstawie umów leasingu

	1 stycznia 2021 r. w tys. EUR	Zmiany niepieniężne				31 grudnia 2021 r. w tys. EUR
		Kursy walut	Zwiększenia	Wartość nieruchomości	Amortyzacja środków trwałych	
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Rzeczowe aktywa trwałe	7 288	25	-	-	(96)	7 217
Nieruchomości inwestycyjne	2 503	8	(39)	(3)	-	2 469

	1 stycznia 2020 r. w tys. EUR	Zmiany niepieniężne				31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
		Kursy walut	Zwiększenia	Wartość nieruchomości	Amortyzacja środków trwałych	
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Rzeczowe aktywa trwałe	7 949	(610)	47	-	(98)	7 288
Nieruchomości inwestycyjne	2 623	(203)	86	(3)	-	2 503

27. Kapitał zakładowy

	Liczba akcji	Akcje zwykłe – kapitał zakładowy w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kapitał statutowy			
Akcje zwykłe o wartości 0,01 EUR na akcję	100 000 000	1 000	1 000
Wyemitowane i w pełni opłacone			
Na dzień 31 grudnia 2020 i 2021 r.	46 852 014	6 268	6 268

W 2007 r. zostało nabytych 3 470 000 akcji zwykłych o wartości nominalnej 0,01 EUR na akcję i łącznej wartości nominalnej 34 700 EUR. Akcje te były utrzymywane jako akcje własne. Nie ma wyemitowanych i nieopłaconych akcji w 2021 i 2020 roku. Więcej szczegółowych wyjaśnień znajduje się w Sprawozdaniu Rady Dyrektorów.

28. Nabycie i zbycie udziałów niekontrolujących, jednostek zależnych i inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach

28.1. Nabycie udziałów niekontrolujących, jednostek zależnych i inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. nie dokonywano żadnych transakcji nabycia poza opisanymi w nocie 33.

28.2. Zbycie udziałów niekontrolujących, jednostek zależnych i inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r.

W 2021 r. nie dokonywano żadnych transakcji zbycia.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

28.3. Nabywanie udziałów niekontrolujących, jednostek zależnych i inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r.

W roku zakończonym 31 grudnia 2020 r. nie dokonywano żadnych transakcji nabycia.

28.4. Zbywanie udziałów niekontrolujących, jednostek zależnych i inwestycji we wspólnych przedsięwzięciach w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r.

W 2020 r. nie dokonywano żadnych transakcji zbycia.

29. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

(a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Wynagrodzenie niewykonawczych członków Rady Dyrektorów	65	62

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała spółkę pod wspólną kontrolą – AMC. Z tytułu świadczonych usług, za 2021 r. AMC naliczyła wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,3 mln EUR (w 2020 r.: 2,8 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje również wynagrodzenie za wyniki ustalane stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w ciągu roku. Spółka nie naliczyła wynagrodzenia za wyniki za lata zakończone 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 r., zgodnie z informacją przekazaną w „Raportcie w sprawie wynagrodzeń”.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 3,6 mln EUR (w 2020 r.: 12,3 mln EUR). W 2021 r. AMC tytułem wynagrodzenia otrzymała kwotę 1,1 mln EUR (w 2020 r.: 1,3 mln EUR). W dniu 21 kwietnia 2021 r. AEL i AMC uzgodniły, że saldo należnego i niezapłaconego wynagrodzenia za wyniki zostanie obniżone o 10,0 mln EUR.

(b) W dniu 22 listopada 2012 r. Grupa nabyła 24% udziałów z prawem głosu w Zielono Sp. z o.o., zwiększając swoje zaangażowanie w spółce do 100%. Na dzień 31 grudnia 2021 r. należności na rzecz byłego wspólnika mniejszościowego spółki Zielono Sp. z o.o. (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 240 tys. EUR (31 grudnia 2020 r.: 240 tys. EUR). W 2021 r. nie wypłacono żadnych kwot (w 2020 r.: 0 tys. EUR).

(c) Po wyłączeniu z konsolidacji Felikon Kft (jednostki zależnej Spółki) Grupa ma zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec Felikon Kft. Termin spłaty pożyczki przypadał na dzień 31 grudnia 2021 r., a następnie został przedłużony do dnia 31 grudnia 2025 r. Na dzień 31 grudnia 2021 r. kwota pozostająca do spłaty przez Grupę wynosiła 6 317 tys. EUR (na 31 grudnia 2020 r.: 6 239 tys. EUR).

(d) W 2021 r. pan Ziv Zviel, Dyrektor Finansowy oraz Dyrektor Operacyjny AMC, podpisał umowę przedwstępną na zakup mieszkania w inwestycji Capital Art Apartments o łącznej wartości 670 tys. zł. Na 31 grudnia 2021 r. w związku z tą transakcją, która ma zostać zrealizowana w terminie do 31 grudnia 2022 r., wpłacono zadatek w wysokości 25 tys. PLN.

30. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

Z wyjątkiem zdarzenia opisanego poniżej, po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne inne istotne zdarzenia wymagające ujawnienia.

- Skutki rosyjskiej inwazji na Ukrainę, która rozpoczęła się 24 lutego 2022 r. i jej potencjalny wpływ na Grupę oraz założenie, że Grupa będzie kontynuować działalność, przedstawiono w VI. Oświadczenie o zasadach rachunkowości (podstawa sporządzenia).
- 4 marca 2022 r. AEL i AMC zawarły ugodę, na podstawie której podstawowe wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,3 mln EUR za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 r. zostało obniżone do 345 tys. EUR. Ponadto strony uznały, że za 2021 r. nie zostanie naliczone wynagrodzenie za wyniki.
- 16 marca 2022 r. Grupa nabyła 100% udziałów w spółce Baroja Sp. z o.o., będącej posiadaczem prawa do użytkowania parkingu podziemnego położonego przy Atlas Tower w Warszawie.
- W dniu 11 kwietnia 2022 r. Grupa sfinalizowała umowę sprzedaży (opisaną w nocie 15 skonsolidowanego sprawozdania finansowego) swojej inwestycji w D.N.B Victoria Tower.

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

31. Znaczące umowy

Znaczące umowy dotyczące finansowania opisano w [nocie 23](#). Pozostałe znaczące umowy zostały opisane w „Raporcie w sprawie wynagrodzeń”.

32. Pozostałe informacje

32.1. Informacja o postępowaniach sądowych

Spółka nie posiada informacji o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub postępowaniach przed organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności Spółki bądź spółek od niej zależnych, których łączna wartość byłaby równa co najmniej 15% kapitałów własnych netto Spółki.

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

32.2. Prognozy finansowe

Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2020 r. i 2021 r.

32.3. Gwarancje i poręczenia

Odnosne informacje zawarto w części „Kredyty i pożyczki, gwarancje i poręczenia” Sprawozdania Rady Dyrektorów.

32.4. Zobowiązania kapitałowe

Odnosne informacje zawarto w części „Znaczące umowy i zobowiązania kapitałowe” Sprawozdania Rady Dyrektorów.

33. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

Poniższa tabela przedstawia obecnie działające spółki Grupy. W skład Grupy wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej. W dniu 10 lutego 2021 r. Grupa utworzyła spółkę joint venture (Atlas MG Sp. z o.o.) z PL Properties Sp. z o.o. (Grupa Magnus).

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%
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	Atlas Estates (Kokoszki) 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.	Pozostałe	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%

ATLAS ESTATES LIMITED

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej / wspólnego przedsięwzięcia	Status	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Polska	Atlas MG Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Le Marin Sp. z o.o.	Pozostałe	100%
Polska	Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	La Brea Management Sp. z o.o.	Pozostałe	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	Gretna Investments Sp. z o.o. 4 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	Atlas Estates (Wilanów) Sp. z o.o. (dawniej Negros 3Sp. z o.o.)	Pozostałe	100%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Pozostałe	100%
Węgry	Atlas Estates (Moszkva) Kft.	Pozostałe	100%
Rumunia	World Real Estate SRL	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	Atlas Solaris SRL	Spółka inwestycyjna	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%

* W 2021 r. podpisano umowę sprzedaży tej jednostki (zob. nota 15).

Podmiot dominujący najwyższego szczebla oraz podmiot kontrolujący najwyższego szczebla

Bezpośrednią spółką dominującą Spółki jest Fragiolog Holdings Limited, spółka zarejestrowana na Cyprze. Ostateczną spółką dominującą jest Revaia Ltd, spółka zarejestrowana w Izraelu, a ostatecznym podmiotem kontrolującym na mocy prawa własności jest pan Ron Izaki.