

ATLAS ESTATES LIMITED  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK ZAKOŃCZONY 31 GRUDNIA 2021 R.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Spis treści

- 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. Sprawozdanie finansowe
  1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów
  2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej
  3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
  4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych
- VI. Stosowane zasady rachunkowości
- VII. Noty do sprawozdania finansowego
  1. Zarządzanie ryzykiem finansowym
    - 1.1. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe
    - 1.2. Czynniki ryzyka finansowego
    - 1.3. Zarządzanie ryzykiem kapitałowym
    - 1.4. Sprawozdawczość według segmentów działalności
  2. Istotne szacunki i osądy księgowe
  3. Koszty administracyjne
  4. Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne
  5. Przychody finansowe i koszty finansowe – netto
  6. Zysk na akcję
  7. Inwestycje w jednostki zależne
  8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności
  9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty
  10. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
  11. Kapitał zakładowy
  12. Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji
  13. Transakcje z podmiotami powiązаныmi
  14. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym
  15. Znaczące umowy
  16. Pozostałe informacje
    - 16.1. Informacja o postępowaniach sądowych
    - 16.2. Prognozy finansowe

## **ATLAS ESTATES LIMITED**

17. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia
18. Podmiot dominujący najwyższego szczebla oraz podmiot kontrolujący najwyższego szczebla

# 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.

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 sprawozdania finansowego	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
Koszty administracyjne	(2 473)	(2 940)
Pozostałe przychody operacyjne	17 660	-
Pozostałe koszty operacyjne	-	(19 987)
Zysk z działalności operacyjnej	15 187	(22 927)
Przychody finansowe	1	1
Zysk brutto	15 113	(23 000)
Zysk za okres	15 113	(23 000)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 183)	(1 345)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 043	1 392
(Zmniejszenie)/zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku	(140)	47
Aktywa trwałe	144 100	137 482
Aktywa obrotowe	280	424
Aktywa ogółem	144 380	137 906
Zobowiązania długoterminowe	(5 937)	(5 870)
Zobowiązania krótkoterminowe	(3 787)	(12 493)
Zobowiązania ogółem	(9 724)	(18 363)
Aktywa netto	134 656	119 543
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014
Podstawowy zysk/(strata) na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	32,3	(49,1)

# 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 Gretna 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

#### Wyniki Grupy

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.

#### Wyniki Spółki

Spółka wykazała zysk w wysokości 15,1 mln EUR w porównaniu ze stratą na poziomie 23,0 mln EUR odnotowanym w roku poprzednim. Wzrost o 38,1 mln EUR wynikał głównie z rozwiązania odpisów z tytułu utraty wartości bilansowej inwestycji w 2021 r. w kwocie 7,7 mln EUR. Rok wcześniej ujęto odpisy z tego tytułu na kwotę 20,0 mln EUR. Ponadto Atlas i Atlas Management Group zawarły opisaną wyżej umowę, na podstawie której ujęte wcześniej i nieuregulowane wynagrodzenie za wyniki w kwocie 10,0 mln EUR zostało umorzone i ujęte w rachunku zysków i strat w 2021 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

Więcej informacji na temat stosowanej przez Spółkę metody weryfikacji wartości bilansowych pod kątem utraty wartości można znaleźć w notcie 7 do sprawozdania finansowego.

## 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 z informacjami przekazanymi 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*

# ATLAS ESTATES LIMITED

*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”.*

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

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 wzmocnianiu 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. Ekonomiści 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.

#### **Apartamenty przy Krasińskiego**

Apartamenty przy Krasińskiego to projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu.

W ramach pierwszego etapu tego projektu wybudowano 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu I zakończono w 2013 r. 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 m<sup>2</sup>, 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	Wartość	Wskaźnik	Wartość	Wartość	Wskaźnik
	kredytów	nieruchomości	LTV*	kredytów	nieruchomości	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%
<b>Ogółem</b>	<b>67</b>	<b>157</b>	<b>43%</b>	<b>69</b>	<b>156</b>	<b>44%</b>

\*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)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>5,4</b>	<b>(0,1)</b>	<b>1,3</b>	<b>-</b>	<b>6,6</b>	<b>6,0</b>
Koszty administracyjne	(0,6)	(0,1)	(2,5)	(3,7)	(6,9)	(7,0)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne</b>	<b>4,8</b>	<b>(0,2)</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(3,7)</b>	<b>(0,3)</b>	<b>(1,0)</b>
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 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
<b>Kurs na koniec okresu</b>					<b>Kurs na koniec okresu</b>				
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%
<b>Kurs średni</b>					<b>Kurs średni</b>				
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
<b>Podstawowa wartość aktywów netto</b>	134,7	2,9	119,5	2,6
Grunty pod zabudowę i wzrost wartości	-	-	-	-
Odroczony podatek dochodowy	-	-	-	-
<b>Skorygowana wartość aktywów netto (zob. List Przewodniczącego Rady Dyrektorów)</b>	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 m<sup>2</sup> 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 przeznacza znaczne zasoby na zarządzanie relacjami z przedstawicielami sektora bankowego i monitorowanie ryzyka w tym obszarze.

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

### *Waluty i kursy wymiany*

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

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

### **Wnioski**

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem wiedzy na temat rynków lokalnych. 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
<b>Polska</b>		
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 <sup>2</sup> oraz 208 miejsc parkingowych, praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
Atlas Tower	39 138 m <sup>2</sup> powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.	100%
<b>Rumunia</b>		
Voluntari	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 86 861 m <sup>2</sup> , 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 <sup>2</sup> , przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel Golden Tulip	Czterogwiazdkowy hotel z 78 pokojami, położony w centrum Bukaresztu.	100%
<b>Bułgaria</b>		
Atlas House	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii, 3 472 m <sup>2</sup> powierzchni pod wynajem.	100%

# ATLAS ESTATES LIMITED

## 4. Członkowie Rady Dyrektorów – Atlas Estates Limited

Na 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 sekurytyzacje oraz działalność inwestycyjną na terenie Europy kontynentalnej i Wielkiej Brytanii. W 2008 r. Guy Indig otrzymał propozycję objęcia stanowiska dyrektora zarządzającego w Izaki Group, gdzie do chwili obecnej kieruje działalnością inwestycyjną na europejskich rynkach private equity oraz rynkach nieruchomości.

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  
3<sup>rd</sup> 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

Sprawozdanie z całkowitych dochodów przedstawione zawiera roczne wyniki finansowe Spółki i wykazuje zysk po opodatkowaniu przypadający na akcjonariuszy w wysokości 15,1 mln EUR (w 2020 r.: strata na poziomie 23,0 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 17](#) do 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 17](#) do 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 [nocie 1](#) do 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. Ekonomści 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 spowolni 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 związaniem 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:

<b>Wynagrodzenie biegłego rewidenta</b>	<b>2021 r. w tys. EUR</b>	<b>2020 r. w tys. EUR</b>
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	-	-
<b>Ogółem</b>	<b>233</b>	<b>233</b>

## 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](http://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.:



## ATLAS ESTATES LIMITED

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

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 zawartych 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 osiągane 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 kadrę 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.

## ATLAS ESTATES LIMITED

Wdrożenie tych mechanizmów i zarządzanie nimi zostało powierzone Zarządzającemu Nieruchomościami, a wszyscy pracownicy są na bieżąco informowani o przebiegu procesów kontroli ryzyka i obszarach ich odpowiedzialności w tym zakresie. Integralnymi elementami systemów kontroli ryzyka są: planowanie strategiczne, powierzanie określonych funkcji pracownikom o odpowiednich kwalifikacjach, bieżąca sprawozdawczość oraz monitorowanie wyników i skuteczna kontrola nakładów kapitałowych i inwestycji.

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

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

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

### 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
<b>OGÓŁEM</b>	<b>46 791 384</b>	<b>99,87</b>

#### 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
<b>OGÓŁEM</b>	<b>44 024 309</b>	<b>93,96</b>

#### 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.

<b>Niewykonawczy członkowie Rady Dyrektorów</b>		
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 dokonanych 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

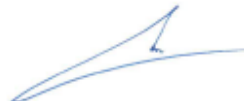
Przekazując inwestorom informacje poufne, bieżące i okresowe w ramach realizacji polityki informacyjnej, Rada Dyrektorów uwzględniła aktualne wymogi prawne. W ocenie Rady Dyrektorów w 2021 r. Spółka prawidłowo wykonywała swoje obowiązki informacyjne wynikające z przepisów prawa oraz postanowień Dobrych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

## ATLAS ESTATES LIMITED

### *Wynagrodzenie za wyniki*

Podpisując Umowę o Zarządzanie Nieruchomościami, Spółka wraz z AMC uzgodniły wynagrodzenie powiązane z wynikami. Takie rozwiązanie jest motywujące dla Zarządzającego Nieruchomościami i zapewnia zbieżność jego interesów z wynikami i rozwojem działalności Atlas, a w perspektywie długoterminowej wzrost wartości dla akcjonariuszy. Umowa o Zarządzanie Nieruchomościami przewiduje formalny proces oceny wyników, który uwzględnia całościowe wyniki Zarządzającego Nieruchomościami jako podmiotu, a nie indywidualne wyniki poszczególnych spółek. Kryteria oceny wyników opierają się na wskaźnikach finansowych ocenianych w trakcie obowiązywania Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami. 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 obrotowym – wyrażony jako procent skorygowanej wartości aktywów netto na akcję zwykłą na koniec poprzedniego okresu obrotowego) w dowolnym roku przekroczy 12% (po ewentualnej korekcie mającej na celu rekompensatę za poprzednie lata, w których Całkowity Zwrot dla Akcjonariuszy był ujemny – Progowa Stopa Zwrotu). Po przekroczeniu takiego proggu 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 kilkukrotnie 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.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Okres obowiązywania i wypowiedzenie Umowy

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

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

### 3) Członkowie Zarządów podmiotów zależnych

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

- 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);
- Cyproman Services Limited (reprezentująca Fernwood Limited), powołana na czas nieokreślony bez zdefiniowanego okresu wypowiedzenia; stałe roczne wynagrodzenie pobierane z tytułu pełnionej funkcji – 1 400 EUR (plus VAT).

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

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

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

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

### 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

### RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA DLA AKCJONARIUSZY ATLAS ESTATES LIMITED

#### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego spółki Atlas Estates Limited („Spółka”) za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r., obejmującego sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie z sytuacji finansowej, zestawienie zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych, opis stosowanych zasad rachunkowości oraz noty objaśniające do 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 obejmują Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej w kształcie zatwierdzonym przez Unię Europejską.

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz pozycji finansowej Spółki 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 sprawozdania finansowego”. Spełniamy wymogi etyczne mające zastosowanie do badania sprawozdań finansowych, w tym wymóg niezależności w stosunku do badanej Spółki, 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 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. Sprawy te poruszono w kontekście przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu opinii na jego temat, jednak nie sporządzono osobnej opinii dotyczącej tych spraw.

#### ***Kluczowe obszary badania – wartość bilansowa inwestycji w jednostkach zależnych***

Zasady rachunkowości stosowane przez Spółkę w celu ustalenia wartości bilansowej inwestycji w jednostkach zależnych zostały omówione w notce 2(a). Zgodnie z informacjami przedstawionymi w notce 7 Spółka posiada istotne inwestycje w jednostkach zależnych, które wykazywane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Inwestycje w jednostkach zależnych podlegają corocznej analizie pod kątem utraty wartości. W związku z ujęciem odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości w poprzednich okresach inwestycje Spółki w jednostkach zależnych są obecnie wykazywane według wartości możliwej do odzyskania, ponieważ jest ona niższa od ceny nabycia.

Za wartość możliwą do odzyskania inwestycji w jednostkach zależnych uznaje się za skorygowaną wartość aktywów netto jednostek zależnych. Hotele i nieruchomości inwestycyjne spółek zależnych wykazywane są w wartości godziwej i stanowią 74% ich aktywów brutto. Kierownictwo zatrudnia zewnętrznych rzeczoznawców na potrzeby wyceny 99% nieruchomości hotelowych i inwestycyjnych w portfelu spółek zależnych.

W związku z powyższym:

- aktywa netto Spółki odpowiadają skorygowanej wartości aktywów netto Grupy.
- wartość bilansowa inwestycji Spółki w jednostkach zależnych jest wrażliwa na zmiany wycen nieruchomości należących do spółek zależnych.

# ATLAS ESTATES LIMITED

Jak ujawniono w nocy 7 do sprawozdania finansowego, w sporządzonym sprawozdaniu z wyceny nieruchomości hotelowych i inwestycyjnych spółek zależnych niezależny rzeczoznawca zawarł zgodnie z wymogami RICS zastrzeżenie, że w związku z wpływem, jaki pandemia COVID-19 wywarła na rynek nieruchomości, wyceny charakteryzuje mniejszy stopień pewności i należy traktować je z większą dozą ostrożności niż w normalnym okolicznościach.

## **Powiązane informacje**

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

- Stosowane zasady rachunkowości
- Nota 2 – Istotne szacunki i osądy księgowe
- Nota 7 – Inwestycje w jednostkach zależnych

## **Reakcja w badaniu**

W ramach przeprowadzonego badania:

- 1 upewniliśmy się, że wartość bilansowa inwestycji została uzgodniona ze skorygowaną wartością aktywów netto jednostek, w których dokonano inwestycji, oraz że odpowiednią kwotę ujawniono w sprawozdaniu finansowym; oraz
- 2 Poddaliśmy analizie wnioski przedstawione przez zewnętrznych rzeczoznawców w zakresie stopnia pewności sporządzonej przez nich wyceny, a także rozważyliśmy wpływ tej kwestii na naszą opinię z badania.

## **Główne wnioski**

Na podstawie przeprowadzonych prac stwierdzamy, że osądy dokonane przez kierownictwo przy ustalaniu wartości bilansowej inwestycji w jednostkach zależnych są zasadne.

## **Pozostałe informacje**

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

W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z pozostałymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie są one istotnie niespójne ze 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:

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

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

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

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce oraz jej otoczeniu uzyskanej przez nas w toku przeprowadzonego badania, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Spółki 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.

## ATLAS ESTATES LIMITED

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

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 sprawozdaniu finansowym.

### **Odpowiedzialność Rady Dyrektorów za sprawozdanie finansowe**

Zgodnie ze szczegółowym opisem przedstawionym w oświadczeniu, zamieszczonym na stronie 27, dotyczącym odpowiedzialności Rady Dyrektorów odpowiada ona za sporządzanie 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 sprawozdanie finansowe nie zawierały istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe, Rada Dyrektorów odpowiada za ocenę zdolności Spółki 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 Spółki lub doprowadzić do zaprzestania przez nią działalności bądź też nie istnieje realna alternatywa dla likwidacji Spółki lub zaprzestania przez nią działalności.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy 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 sprawozdania finansowego.

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

- Identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia 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 Spółki;
- 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 Spółki 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 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 Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

## ATLAS ESTATES LIMITED

- Uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Spółki w celu wyrażenia opinii na temat sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Spółki 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 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 przeważąby ewentualne korzyści wynikające z takiego ujawnienia dla interesu publicznego.

### Przeznaczenie sprawozdania

Niniejsze sprawozdanie jest przeznaczone wyłącznie dla akcjonariuszy Spółki jako organu, zgodnie z art. 262 Ustawy o spółkach z 2008 r. obowiązującej na wyspie Guernsey. Jedynek celem przeprowadzonego przez nas badania było przedstawienie akcjonariuszom Spółki 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 sprawozdania oraz opinii wobec żadnego podmiotu z wyjątkiem Spółki i akcjonariuszy Spółki jako jej organu.



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



# ATLAS ESTATES LIMITED

## V. Sprawozdanie finansowe

### 1. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

	2021 r. w tys. EUR	2020 r. w tys. EUR	Nota
Przychody	-	-	
Koszty operacyjne	-	-	
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	-	-	
Koszty administracyjne	(2 473)	(2 940)	3
Pozostałe przychody operacyjne	17 660	-	4
Pozostałe koszty operacyjne	-	(19 987)	4
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>15 187</b>	<b>(22 927)</b>	
Przychody finansowe	1	1	5
Koszty finansowe	(69)	(76)	5
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	(6)	2	5
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>	<b>15 113</b>	<b>(23 000)</b>	
Obciążenie podatkowe	-	-	
<b>Zysk/(strata) za rok</b>	<b>15 113</b>	<b>(23 000)</b>	
<b>Całkowite dochody/(całkowita strata) ogółem za rok</b>	<b>15 113</b>	<b>(23 000)</b>	
Podstawowy zysk/(strata) na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	32,3	(49,1)	6
Rozwodniony zysk/(strata) na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	32,3	(49,1)	6

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## 2. Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Na dzień 31 grudnia 2021 r.

	2021 r. w tys. EUR	2020 r. w tys. EUR	Nota
<b>AKTYWA</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Inwestycje w jednostkach zależnych	144 002	137 392	7
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	98	90	8
	<b>144 100</b>	<b>137 482</b>	
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3	7	8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	277	417	9
	<b>280</b>	<b>424</b>	
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>	<b>144 380</b>	<b>137 906</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>			
Pozostałe zobowiązania	(5 937)	(5 870)	10
	<b>(5 937)</b>	<b>(5 870)</b>	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(3 787)	(12 493)	10
	<b>(3 787)</b>	<b>(12 493)</b>	
<b>ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM</b>	<b>(9 724)</b>	<b>(18 363)</b>	
<b>AKTYWA NETTO</b>	<b>134 656</b>	<b>119 543</b>	
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	11
Inny kapitał rezerwowy do podziału	194 817	194 817	12
Niepokryta strata	(66 429)	(81 542)	
<b>KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM</b>	<b>134 656</b>	<b>119 543</b>	

Noty objaśniające stanowią integralną część niniejszego sprawozdania finansowego. Niniejsze 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

## 3. Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

	<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>Inny kapitał rezerwowy- do podziału</b>	<b>Niepokryta strata</b>	<b>Ogółem</b>
	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>	<b>w tys. EUR</b>
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	6 268	194 817	(58 542)	142 543
Całkowite dochody ogółem za rok	-	-	(23 000)	(23 000)
<b>Na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(81 542)</b>	<b>119 543</b>
Całkowita strata ogółem za rok	-	-	15 113	15 113
<b>Na dzień 31 grudnia 2021 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(66 429)</b>	<b>134 656</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## 4. Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

	Nota	Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. w tys. EUR
<b>Zysk/(strata) za rok</b>		<b>15 113</b>	<b>(23 000)</b>
<b>Korekty:</b>			
Koszty finansowe	5	67	74
Przychody finansowe	5	(1)	(1)
(Odwrocenie)/ujęcie odpisów aktualizujących wartość inwestycji	4	(7 660)	19 987
Spisanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	4	(10 000)	-
		<b>(2 481)</b>	<b>(2 940)</b>
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>			
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		4	(3)
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		1 294	1 598
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(1 183)</b>	<b>(1 345)</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>			
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	13c	(7)	(8)
Przychód od jednostki zależnej	7	1 050	1 400
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>1 043</b>	<b>1 392</b>
<b>Zmniejszenie/(zwiększenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych</b>		<b>(140)</b>	<b>47</b>
<b>(Zmniejszenie)/zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku</b>		<b>(140)</b>	<b>47</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>417</b>	<b>370</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec roku</b>	<b>9</b>	<b>277</b>	<b>417</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>			
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	9	277	417
	<b>9</b>	<b>277</b>	<b>417</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### VI. Stosowane zasady rachunkowości

Rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

#### *Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego*

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

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 notcie 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 Grupy i Spółki, 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.

Analizując możliwość przyjęcia założenia kontynuacji działalności przy sporządzaniu sprawozdania finansowego Spółki, kierownictwo uwzględniło fakt, że Grupa wykazuje zobowiązania krótkoterminowe netto w wysokości 3,3 mln EUR (2020 r.: 12,5 mln EUR). Możliwość kontynuowania działalności przez Spółkę jest uzależniona od przychodów otrzymywanych od jednostek zależnych oraz od możliwości kontynuowania działalności przez nie same. Spółka odnotowała zysk za rok obrotowy w wysokości 15,1 mln EUR, w porównaniu ze stratą na poziomie 23,0 mln EUR odnotowaną rok wcześniej. Na podstawie prognoz przepływów pieniężnych przygotowanych dla Grupy kierownictwo przyjęło założenie, że jednostki zależne Spółki będą w stanie udzielić jej wsparcia w terminowej spłacie zobowiązań.

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 65 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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

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

Sprawozdanie finansowe przedstawia jednostkowe informacje finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. Informacja finansowa jest sporządzana w euro, a kwoty przedstawiane są w tysiącach euro (tys. EUR). Atlas Estates Limited sporządza również skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które obejmuje sprawozdania finansowe Spółki oraz jej jednostek zależnych za okres do 31 grudnia 2021 r.

### **Waluty obce**

Walutą funkcjonalną Spółki oraz walutą prezentacji sprawozdań finansowych jest euro.

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

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

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

	<b>Polski złoty</b>	<b>Węgierski forint</b>	<b>Rumuński lej</b>	<b>Bułgarska lewa</b>
<b>Kurs na koniec okresu</b>				
31 grudnia 2021 r.	4,5994	369,00	4,9481	1,95583
31 grudnia 2020 r.	4,6148	365,13	4,8694	1,95583
Zmiana w %	0%	1%	2%	0%
<b>Kurs średni</b>				
Rok 2021	4,5674	358,52	4,9204	1,95583
Rok 2020	4,4448	351,17	4,8707	1,95583
Zmiana w %	3%	2%	1%	0%

### **Przychody finansowe**

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

### **Aktywa finansowe**

Spółka 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 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 wycenianie w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat*

Według stanu na 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. Spółka nie posiadała aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

- *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.

Pożyczka udzielona jednostce zależnej (nota 8) oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty (nota 9) są klasyfikowane jako aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

### **Zobowiązania finansowe**

- a) *Wykazywane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat*

Spółka nie posiada zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat ani nie wyznaczyła żadnych zobowiązań finansowych jako wyceniane w wartości godziwej przez rachunek zysków i strat.

- b) *Wykazywane według zamortyzowanego kosztu*

Oprocentowane pożyczki są początkowo ujmowane według wartości godziwej, pomniejszonej o bezpośrednie koszty uzyskania, a następnie są wyceniane 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 (nota 10).

### **Inwestycje w jednostki zależne**

Inwestycje w jednostki zależne są początkowo ujmowane według kosztu nabycia.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją przesłanki wskazujące na utratę wartości inwestycji. W razie stwierdzenia, że zachodzą przesłanki wskazujące na utratę wartości tych aktywów, szacuje się ich wartość odzyskiwalną.

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

Jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów przekracza jego wartość odzyskiwalną, w rachunku zysków i strat ujmuje się odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości (lub późniejsze odwrócenie odpisu).

### **Należności z tytułu pożyczek**

Należności z tytułu pożyczek są początkowo ujmowane według wartości godziwej, a następnie wyceniane metodą zamortyzowanego kosztu. Wartość bilansową pozostałych należności z tytułu pożyczek poddaje się ocenie na każdy dzień bilansowy. W razie stwierdzenia, że zachodzą przesłanki wskazujące na utratę wartości tych aktywów, szacuje się ich wartość odzyskiwalną. Jeżeli wartość bilansowa danego składnika aktywów

# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

przekracza jego wartość odzyskiwalną, w rachunku zysków i strat ujmuje się odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości.

### ***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 ujmuje się początkowo w kwocie wynagrodzenia, które jest bezwarunkowe, chyba że zawierają one istotne elementy finansowania – wówczas wyceniane są w wartości godziwej. Spółka posiada należności z tytułu dostaw i usług w celu uzyskiwania umownych przepływów pieniężnych. Po początkowym ujęciu ujmuje się je według zamortyzowanego kosztu, z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka posiada wyłącznie pozostałe należności z tytułu dostaw i usług (zaliczki) (nota 8).

### ***Środki pieniężne i ich ekwiwalenty***

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

### ***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.

### ***Akcje własne***

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

### ***Opodatkowanie***

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

### ***Dywidendy***

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

### ***Zmiany zasad rachunkowości wprowadzone od ostatniego okresu***

Zastosowane zasady rachunkowości i metody obliczeniowe są zgodne z zasadami i metodami przyjętymi przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 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);
- (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



# ATLAS ESTATES LIMITED

## STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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 DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### VII. Noty do sprawozdania finansowego

#### 1. Zarządzanie ryzykiem finansowym

##### 1.1. Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe

	31 grudnia 2021 r. w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. w tys. EUR	Nota
<b>Aktywa finansowe</b>			
<b>Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu</b>			
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	98	90	8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	277	417	9
	<b>375</b>	<b>507</b>	
<b>Zobowiązania finansowe</b>			
<b>Zobowiązania według zamortyzowanego kosztu</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(3 787)	(12 493)	10
Kredyty i pożyczki	(5 937)	(5 870)	10
	<b>(9 724)</b>	<b>(18 363)</b>	

##### 1.2. Czynniki ryzyka finansowego

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

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

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

##### (a) Ryzyko rynkowe

##### (i) Ryzyko kursowe

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

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2021 r.	w tys. EUR	w tys. GBP	Razem - w tys.
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	98	-	98
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	277	-	277
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>375</b>	<b>-</b>	<b>375</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(9 596)	(128)	(9 724)
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	<b>(9 596)</b>	<b>(128)</b>	<b>(9 724)</b>
<b>(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto</b>	<b>(9 221)</b>	<b>(128)</b>	<b>(9 349)</b>

2020 r.	w tys. EUR	w tys. GBP	Razem - w tys.
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	90	-	90
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	417	-	417
<b>Aktywa finansowe ogółem</b>	<b>507</b>	<b>-</b>	<b>507</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(18 276)	(87)	(18 363)
<b>Zobowiązania finansowe ogółem</b>	<b>(18 276)</b>	<b>(87)</b>	<b>(18 363)</b>
<b>(Zobowiązania)/ aktywa finansowe netto</b>	<b>(17 769)</b>	<b>(87)</b>	<b>(17 856)</b>

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

W wypadku spadku/wzrostu kursu euro wobec polskiego złotego, węgierskiego forinta lub rumuńskiego leja o 10%, przy założeniu braku zmiany pozostałych zmiennych, strata po opodatkowaniu za rok obrotowy pozostałaby na niezmiennym poziomie (w 2020 r. strata po opodatkowaniu za rok obrotowy również pozostałaby na niezmiennym poziomie).

### (ii) Ryzyko cenowe

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

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

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

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

Podwyższenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałoby zmniejszenie zysku po opodatkowaniu Spółki za rok obrotowy o 58 tys. EUR (w 2020 r.: zmniejszenie zysku po opodatkowaniu Spółki za rok obrotowy o 58 tys. EUR). Obniżenie stóp procentowych o 100 punktów bazowych spowodowałoby zwiększenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 58 tys. EUR (w 2020 r.: zwiększenie zysku po opodatkowaniu za rok obrotowy o 58 tys. EUR).

### *(b) Ryzyko kredytowe*

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

Na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka była stroną transakcji z jednym istotnym kontrahentem, Barclays PLC. Biorąc pod uwagę fakt, że Barclays PLC to instytucja finansowa ciesząca się wysoką oceną jakości kredytowej, posiadająca rating na poziomie A w 2021 r., oraz że dokonane inwestycje mają charakter krótkoterminowy, ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi i ich ekwiwalentami oceniane jest jako niskie. Maksymalna ekspozycja Spółki w zakresie środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz należności pozostałych do spłaty jest równa ich wartości brutto na dzień bilansowy.

### *(c) Ryzyko płynności*

Ostrożne zarządzanie ryzykiem płynności Spółki oznacza utrzymywanie środków pieniężnych na wystarczającym poziomie, dostępność finansowania w postaci linii kredytowych w odpowiedniej wysokości, a także dostępność rezerw środków pieniężnych w Grupie (które można przekazać Spółce). Ponadto w zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług Grupa wykazuje wynagrodzenie za wyniki płatne na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami (więcej informacji w notcie 13a). Warunki wypłaty tego wynagrodzenia stanowią przedmiot konsultacji między stronami, a jego faktyczna zapłata będzie uzależniona od przepływów pieniężnych w Grupie.

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

Poniżej przedstawiono analizę terminów wymagalności niezdyktowanych przepływów pieniężnych z tytułu zobowiązań finansowych Spółki.

	2021 r. w tys. EUR	2020 r. w tys. EUR
<b>Zobowiązania finansowe – kredyty i pożyczki długoterminowe</b>		
Powyżej 5 lat	(7 552)	(8 018)
	<b>(7 552)</b>	<b>(8 018)</b>
<b>Zobowiązania finansowe – krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania – wymagalne do jednego roku	(3 787)	(12 493)
	<b>(3 787)</b>	<b>(12 493)</b>

### 1.3. Zarządzanie ryzykiem kapitałowym

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

### 1.4. Sprawozdawczość według segmentów działalności

Spółka jest wyłącznie spółką holdingową, w związku z czym wyniki wykazane w rachunku zysków i strat oraz w sprawozdaniu z sytuacji finansowej są również zgodne z wymogami sprawozdawczości segmentów.

## 2. Istotne szacunki i osądy księgowe

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

### Utrata wartości inwestycji w jednostkach zależnych Spółki

Przy ocenie wartości bilansowej inwestycji Spółki w jednostkach zależnych, kierownictwo uwzględnia skorygowaną wartość aktywów netto Grupy. Skorygowana wartość aktywów netto to wartość podstawowych aktywów netto wykazana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym skorygowana o wartość godziwą portfela nieruchomości, która nie została ujęta w bilansie w związku z wymogami standardów rachunkowości. Zarządzający Nieruchomościami oblicza wartość godziwą portfela nieruchomości korzystając w tym celu z pomocy rzeczoznawców. Wycena całego portfela nieruchomości przeprowadzana jest raz w roku przez rzeczoznawców zewnętrznych i wewnętrznych. 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.

## 3. Koszty administracyjne

	2021 r. w tys. EUR	2020 r. w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych		
-Koszt badania sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy przez biegłego rewidenta Grupy	(139)	(139)
Koszt innych usług realizowanych przez biegłego rewidenta Grupy:		
- Koszty niezwiązane z badaniem sprawozdania finansowego – koszty przeglądów śródrocznych	(45)	(45)
Wynagrodzenie za zarządzanie i za wyniki (nota 13a)	(2 046)	(2 554)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(166)	(128)
Koszty ubezpieczenia	(12)	(12)
Koszty osobowe	(65)	(62)
<b>Koszty administracyjne</b>	<b>(2 473)</b>	<b>(2 940)</b>

## 4. Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne

	2021 r. w tys. EUR	2020 r. w tys. EUR
Zysk z tytułu ugody pomiędzy AEL a AMC	10 000	-
Odwroćenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych (nota 7)	7 660	-
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>17 660</b>	<b>-</b>

	2021 r. w tys. EUR	2020 r. w tys. EUR
Utworzenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych (nota 7)	-	(19 987)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>-</b>	<b>(19 987)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 5. Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	2021 r. w tys. EUR	2020 r. w tys. EUR
Oplaty bankowe i inne podobne koszty	(2)	(2)
Odsetki od pożyczki udzielonej przez jednostkę zależną (nota 13b)	(67)	(74)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(69)</b>	<b>(76)</b>
Odsetki należne z tytułu pożyczek od akcjonariuszy (nota 13c)	1	1
<b>Przychody finansowe</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Przychody finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto</b>	<b>(68)</b>	<b>(75)</b>
Zrealizowane (ujemne)/dodatnie różnice kursowe	(6)	2
<b>Pozostałe straty – różnice kursowe</b>	<b>(6)</b>	<b>2</b>
<b>Przychody finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto</b>	<b>(74)</b>	<b>(73)</b>

### 6. 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.	Strata w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
<b>Działalność kontynuowana</b> <b>Podstawowy zysk na akcję</b>			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	15 113	46 852 014	32,3
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>			
Zysk skorygowany	<b>15 113</b>	<b>46 852 014</b>	<b>32,3</b>
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.</b>			
<b>Działalność kontynuowana</b> <b>Podstawowa strata na akcję</b>			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(23 000)	46 852 014	(49,1)
<b>Rozwodniona strata na akcję</b>			
Skorygowana strata	<b>(23 000)</b>	<b>46 852 014</b>	<b>(49,1)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 7. Inwestycje w jednostki zależne

	2021 r. w tys. EUR	2020 r. w tys. EUR
<b>Udziały lub akcje w jednostkach zależnych</b>		
<i>Koszt nabycia</i>		
Na początek okresu	216 281	217 681
Zmniejszenie	(1 050)	(1 400)
<b>Na koniec okresu</b>	<b>215 231</b>	<b>216 281</b>
<i>Utrata wartości aktywów</i>		
Na początek okresu	(78 889)	(58 902)
Utrata wartości aktywów	-	(19 987)
Odwroćenie odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości	7 660	-
<b>Na koniec okresu</b>	<b>(71 229)</b>	<b>(78 889)</b>
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>144 002</b>	<b>137 392</b>

Inwestycje w jednostki zależne są ujmowane według kosztu nabycia. Koszt nabycia jest wykazywany jako wartość nominalna akcji lub udziałów spółki oraz wartość godziwa ewentualnej innej zapłaty przekazanej za udziały w kapitale zakładowym jednostek zależnych. Lista głównych jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć znajduje się w nocie 17.

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

Należy podkreślić, że wycena jednego z kluczowych aktywów Grupy, tj. hotelu Hilton, należącego do jednostki zależnej od Spółki, została sporządzona na dzień 31 grudnia 2021 r. przez rzeczoznawców z firmy Emmerson Evaluation Sp. z o.o. 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”.

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 2021 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 7,7 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych.

W 2020 r. w pozostałych kosztach operacyjnych rozpoznano kwotę 20,0 mln EUR tytułem odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych.

Wartość inwestycji Spółki wyznaczana jest metodą wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. Wartość ta jest określana na podstawie wycen nieruchomości dokonywanych przez niezależnych rzeczoznawców lub – tam, gdzie jest to stosowne – kierownictwo Spółki. Przy ocenie wartości każdej inwestycji Spółka uwzględniła nie tylko wartość aktywa wykazywaną w księgach poszczególnych podmiotów, lecz również wynikającą z wyceny wartość elementów wykazywanych wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Zasadniczo wynikiem tego było porównanie wartości bilansowych inwestycji i należności od jednostek zależnych z tytułu udzielonych pożyczek do skorygowanej wartości aktywów netto Grupy. Wartość aktywów netto Grupy zwiększyła się z 119,5 mln EUR do 134,7 mln EUR, co uzasadniało rozwiązanie odpisów aktualizujących w kwocie 7,7 mln EUR tak, aby aktywa netto Spółki odpowiadały wartości aktywów netto Grupy i nie były od niej wyższe.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

	2021 r. w tys. EUR	2020 r. w tys. EUR
<b>Termin wymagalności do 1 roku:</b>		
Pozostałe należności od osób trzecich (zaliczki)	3	7
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>3</b>	<b>7</b>
<b>Długoterminowe – należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek</b>		
Należności od jednostki zależnej z tytułu pożyczki (Atlas Estates Antilles BV) (nota 13c)	98	90
<b>Na dzień 31 grudnia</b>	<b>98</b>	<b>90</b>

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

Pożyczka udzielona jednostce zależnej oprocentowana jest według stopy EURIBOR powiększonej o uzgodnioną marżę. Uzgodniony termin spłaty pożyczki przypada w 2024 r.

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

	2021 r. w tys. EUR	2020 r. w tys. EUR
Euro	-	-
Pozostałe	3	7
	<b>3</b>	<b>7</b>

Maksymalna kwota ekspozycji Spółki na ryzyko kredytowe na dzień bilansowy jest w przybliżeniu równa łącznej wartości należności z tytułu pożyczek udzielonych jednostkom zależnym. Spółka stosuje uproszczenia zgodnie z MSSF 9 do wyceny oczekiwanych strat kredytowych dla należności z tytułu dostaw i usług. Spółka ustaliła, że bieżąca kwota odpisu wynosi 0 EUR (2020 r.: 0 EUR).

### 9. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	2021 r. w tys. EUR	2020 r. w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	277	417
	<b>277</b>	<b>417</b>

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

	2021 r. w tys. EUR	2020 r. w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki (nota 13a)	(3 520)	(12 254)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(267)	(239)
	<b>(3 787)</b>	<b>(12 493)</b>
<b>Długoterminowe</b>		
Pożyczka udzielona przez jednostkę zależną HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J. (nota 13b)	(5 937)	(5 870)
	<b>(5 937)</b>	<b>(5 870)</b>
<b>Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(9 724)</b>	<b>(18 363)</b>

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



# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 11. Kapitał zakładowy

	Liczba akcji	Akcje zwykłe – kapitał zakładowy w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Kapitał statutowy</b>			
Akcje zwykłe o wartości 0,01 EUR na akcję	100 000 000	1 000	1 000
<b>Wyemitowane i w pełni opłacone</b>			
Na dzień 31 grudnia 2021 i 2020 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.

### 12. Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji

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

	w tys. EUR
Na dzień 31 grudnia 2020 i 2021 r.	194 817

### 13. Transakcje z podmiotami powiązanymi

- 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 rok zakończony 31 grudnia 2021 r. AMC naliczyła wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,0 mln EUR (w 2020 r.: 2,5 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje również wynagrodzenie za wyniki ustalone 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 „Raporcie w sprawie wynagrodzeń”.

Na dzień 31 grudnia 2021 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 3,5 mln EUR (w 2020 r.: 12,2 mln EUR). W 2021 r. AMC otrzymała 0,7 mln EUR z tytułu wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki (w 2020 r.: 1,0 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) Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną HGC Gretna Investments Sp. z o.o Sp. J. jest oprocentowana – jednostka zależna naliczyła Spółce tytułem odsetek kwotę 67 tys. EUR (w 2020 r.: 74 tys. EUR). Na dzień 31 grudnia 2021 r. niespłacone saldo pożyczki udzielonej Spółce przez jednostkę zależną, z uwzględnieniem odsetek, wynosiło 5,9 mln EUR (na 31 grudnia 2020 r.: 5,9 mln EUR).
- c) Pożyczka udzielona jednostce zależnej Atlas Estates Antilles B.V. jest oprocentowana – Spółka naliczyła jednostce zależnej tytułem odsetek kwotę 0,9 tys. EUR (w 2020 r.: 0,8 tys. EUR). Na dzień 31 grudnia 2021 r. nieopłacone saldo pożyczki udzielonej jednostce zależnej, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 97,4 tys. EUR (w 2020 r.: 89,9 tys. EUR).

### 14. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

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

- a. Skutki rosyjskiej inwazji na Ukrainę, która rozpoczęła się 24 lutego 2022 r. i jej potencjalny wpływ na Spółkę i Grupę oraz założenie, że Spółka i Grupa będą kontynuować działalność, przedstawiono w VI. Oświadczenie o zasadach rachunkowości (podstawa sporządzenia).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## NOTY DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

- b. 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, za 2021 r. nie zostanie naliczone wynagrodzenie za wyniki.
- c. 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.
- d. 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.

### 15. Znaczące umowy

W 2020 r. i w 2021 r. Spółka nie zawarła żadnych znaczących umów.

### 16. Pozostałe informacje

#### 16.1. 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.

#### 16.2. Prognozy finansowe

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

### 17. 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 DO 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 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

### 18. 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.