

ATLAS ESTATES LIMITED  
SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY  
ZA TRZECI KWARTAŁ 2020 R.

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Spis treści

### Strona

3	Wybrane dane finansowe
4	List Przewodniczącego Rady Dyrektorów
7	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
16	Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości
17	Śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa
24	Wybrane noty do śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej
44	Śródroczna skrócona jednostkowa informacja finansowa

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Przychody	12 361	3 471	30 944	7 462
Zysk brutto ze sprzedaży	(7 158)	(1 961)	(18 628)	(4 043)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	1 371	-	668	-
Zysk z działalności operacyjnej	1 813	271	7 756	1 939
(Strata)/zysk brutto	(2 992)	(894)	2 965	(134)
(Strata)/Zysk za okres	(3 097)	(543)	2 325	161
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 077	1 143	11 300	3 318
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(223)	2 293	(3 365)	(629)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(4 091)	(1 325)	(3 922)	(1 268)
(Zmniejszenie)/zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu	(3 867)	1 494	3 567	688
Aktywa trwałe	185 671	185 671	197 345	197 345
Aktywa obrotowe	62 230	62 230	41 720	41 720
Aktywa ogółem	247 901	247 901	239 065	239 065
Zobowiązania krótkoterminowe	(34 825)	(34 825)	(26 177)	(26 177)
Zobowiązania długoterminowe	(87 668)	(87 668)	(105 105)	(105 105)
Zobowiązania ogółem	(122 493)	(122 493)	(131 282)	(131 282)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	125 408	125 408	107 783	107 783
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014	46 852 014	46 852 014
Zysk na akcję (w eurocentach)	(6,6)	(1,2)	5,0	0,3
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,7	2,7	2,3	2,3

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## List Przewodniczącego Rady Dyrektorów

Szanowni Akcjonariusze!

Z przyjemnością przekazuję Państwu niebadane wyniki finansowe Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2020 r.

Biorąc pod uwagę warunki panujące obecnie na rynkach finansowych oraz perturbacje wywołane pandemią COVID-19, do priorytetowych zadań należą poprawa płynności, zapewnienie sobie dostępu do kapitału i monitorowanie rynku w celu identyfikacji nowych możliwości inwestycyjnych. Osiągnięcie tych celów ma szczególne znaczenie dla Grupy, ponieważ stanowi podstawę działań podejmowanych w celu dalszego rozwoju działalności.

Poniżej przedstawiamy opis najważniejszych wydarzeń:

- W dniu 27 stycznia 2020 r. Grupa zawarła umowę sprzedaży inwestycji w rumuńskiej spółce zależnej za cenę netto 7,7 mln EUR. Na dzień 30 września 2020 r. wartość księgowa tej inwestycji (zaklasyfikowanej jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży i zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży) wynosiła 3,3 mln EUR. Zamknięcie transakcji zaplanowano na 31 grudnia 2020 r., natomiast w dniu 8 kwietnia 2020 r. Grupa otrzymała zaliczkę w wysokości 0,3 mln EUR na poczet ceny sprzedaży (nota 12).
- W lutym 2020 r. Grupa wpłaciła zwrotny depozyt w wysokości 2,4 mln EUR (ujęty w należnościach z tytułu dostaw i usług na 30 czerwca 2020 r.) w związku z potencjalnym nabyciem budynku biurowego w Warszawie. Transakcja nie doszła do skutku, a depozyt został zwrócony Grupie w lipcu 2020 r.
- W III kw. 2020 r. Grupa nabyła i sprzedała udziały mniejszościowe w podmiocie posiadającym hotel w Berlinie. W wyniku tej transakcji zrealizowany został zysk w wysokości 0,3 mln EUR (zob. nota 19).

### Wykazane wyniki

Na dzień 30 września 2020 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 125,4 mln EUR.

Na spadek podstawowej wartości aktywów netto o 17,1 mln EUR (14%) z kwoty 142,5 mln EUR wykazanej na dzień 31 grudnia 2019 r. złożyły się przede wszystkim następujące czynniki:

- spadek wyceny hotelu Hilton o 5,1 mln EUR w 2020 r. (po opodatkowaniu);
- osłabienie PLN w stosunku do EUR o 6% w ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy 2020 r.;

Większość aktywów Grupy zlokalizowana jest w Polsce i podlega raportowaniu w walucie funkcjonalnej PLN. Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy, ich salda przeliczono na walutę sprawozdawczą EUR, co skutkowało stratą w wysokości 9,2 mln EUR, wykazaną w kapitale rezerwowym z przeliczenia;

- strata po opodatkowaniu w wysokości 3,1 mln EUR za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 r.;

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 r. strata po opodatkowaniu wyniosła 3,1 mln EUR, w porównaniu z zyskiem po opodatkowaniu w wysokości 2,3 mln EUR w analogicznym okresie 2019 r. Na tak istotną zmianę wyniku złożyły się przede wszystkim:

- spadek zysku brutto z działalności hotelowej o 4,4 mln EUR w 2020 r. (zob. wyjaśnienie na str. 14), oraz
- 2,2 mln EUR zysku brutto z transakcji jednorazowej, tj. sprzedaży inwestycji deweloperskiej Apartamenty Nakielska w maju 2019 r. (zob. wyjaśnienie w nocie 10).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## 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.

Ustalając, czy można przyjąć założenie kontynuacji działalności przez Grupę, Rada Dyrektorów wzięła pod uwagę najbardziej pesymistyczne z możliwych scenariuszy. Zgodnie z prognozami, we wszystkich tych scenariuszach Grupa będzie dysponować zasobami środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wystarczającymi na terminowe regulowanie przewidywanych zobowiązań przez okres co najmniej 12 miesięcy od daty zatwierdzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego. W związku z powyższym, przy sporządzaniu skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2020 r. Rada Dyrektorów ponownie przyjęła założenie kontynuacji działalności, zgodnie z zasadami rachunkowości mającymi zastosowanie do skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

## Polityka inwestycyjna

Atlas inwestuje głównie w budowę portfela nieruchomości o zróżnicowanym charakterze na polskim rynku, gdzie znajduje się około 93% 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 nieprzewidywujących 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 okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. wartość aktywów netto na akcję zmniejszyła się z 3,0 EUR do 2,7 EUR. Wartość aktywów netto na akcję na dzień 30 września 2019 r. wynosiła 2,3 EUR (dane przekształcone). Śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa została sporządzona zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską. Odnotowany w 2019 r. istotny wzrost wartości aktywów netto w przeliczeniu na jedną na akcję był głównie pochodną wzrostu aktywów netto w wyniku zbycia nieruchomości powyżej wartości bilansowej w ramach transakcji gotówkowej oraz ujęcia w wartości godziwej składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania dotyczącego prawa użytkowania wieczystego związanego z hotelem *Hilton* w Warszawie w wyniku wdrożenia MSSF 16, zgodnie z opisem przedstawionym w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2019 r.

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

Na potrzeby śródrocznych sprawozdań finansowych wycena kluczowych aktywów zlokalizowanych w Polsce (hotel Hilton, Atlas Tower - budynek biurowy oraz Galeria Platinum Towers - nieruchomość handlowa) przeprowadzona została przez zewnętrznego eksperta. Za wycenę powyższych aktywów na dzień 30 czerwca 2020 r. odpowiedzialna była firma niezależnych rzeczoznawców Jones Lang LaSalle.

Należy podkreślić, że wycena hotelu Hilton na dzień 30 czerwca 2020 r. została sporządzona przez Jones Lang LaSalle z zastrzeżeniem „istotnej niepewności wyceny” zgodnie ze standardami VPS 3 i VPGA 10 Zawodowych Standardów Wyceny wydanych przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS Red Book Global). W związku z tym wycena ta obarczona jest wyższą niż zwykle niepewnością i wymaga bardziej ostrożnego podejścia. Jest to konsekwencją wybuchu pandemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszonej przez Światową Organizację Zdrowia w dniu 11 marca 2020 r. i jej negatywnego wpływu na sektor hotelowy.

## Ład korporacyjny

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Czynniki ryzyka i niepewności

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Spółki. Podstawowe czynniki ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy w kolejnych miesiącach roku obrotowego 2020 przedstawiono w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 13–14.

## Perspektywy

Rozwój pandemii koronawirusa na świecie i w Polsce wpływa na wzrost gospodarczy tego kraju. Pod koniec 2019 r. Ministerstwo Finansów, opracowując strategię na lata 2020–2023, przyjęło szacunkowy wzrost PKB w 2020 r. na poziomie 3,7%. Po wybuchu pandemii większość banków w Polsce w swoich prognozach zwiększyła poziom spadku PKB z -2% do -4,2%. Międzynarodowy Fundusz Walutowy przewiduje spadek PKB polskiej gospodarki w 2020 r. o 3,6%, natomiast w 2021 r. przewidywany jest wzrost o 4,6%.

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

## Mark Chasey

PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW

23 listopada 2020 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 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 30 września 2020 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. Jeden z hoteli jest przedmiotem umowy sprzedaży (zob. nota 12).

### Rynki i najważniejsze nieruchomości

#### Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest 93% jej portfela w ujęciu wartościowym. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich – w 2019 r. realny wzrost PKB w skali roku wyniósł 4,1%.

#### 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 na str. 14.

#### *Atlas Tower* (poprzednia nazwa: *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 30 września 2020 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 93% (31 grudnia 2019 r.: 95%). W 2019 r. Grupa zakończyła remont niektórych powierzchni ogólnodostępnych budynku, co przekłada się na pozyskanie nowych najemców.

#### *Atlas Estates Tower*

Na działce sąsiadującej z hotelem *Hilton* Grupa planowała budowę wieżowca wielofunkcyjnego *Atlas Estates Tower* o przeznaczeniu mieszkalno-biurowym. Jednak z uwagi na fakt, że skala takiej inwestycji przekraczała możliwości inwestycyjne Grupy, podjęta została decyzja o sprzedaży tej nieruchomości i w dniu 22 listopada 2018 r. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży przewidująca zbycie działki na rzecz osoby trzeciej za cenę 147 mln PLN (równowartość 34 mln EUR). W dniu 7 sierpnia 2019 r. zawarta została warunkowa umowa sprzedaży (na podstawie której cenę sprzedaży podwyższono do 148 mln PLN), i do dnia 30 września 2019 r. tytułem ceny sprzedaży otrzymano kwotę 14,8 mln PLN (równowartość ok. 3,5 mln EUR). W wyniku zamknięcia tej transakcji w dniu 7 października 2019 r. otrzymano pełną cenę sprzedaży.

#### *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 30 września 2020 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 30 września 2020 r. wszystkie apartamenty wybudowane w ramach wszystkich etapów inwestycji zostały sprzedane lub zawarto w odniesieniu do nich przedwstępne umowy sprzedaży. Dostępny do sprzedaży pozostawał jeden lokal handlowo-usługowy.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ***Apartamenty Nakielska***

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

## **Rumunia**

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel *Golden Tulip* i dwa znaczne banki gruntów – *Voluntari* i *Solaris*. Poziom obłożenia w hotelu *Golden Tulip* zmniejszył się z 71% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 r. do 19% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. w konsekwencji wybuchu pandemii COVID-19. Hotel *Golden Tulip* jest przedmiotem umowy sprzedaży, która ma zostać zrealizowana w trakcie 2020 r. (zob. nota 12).

## **Bułgaria**

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



# ATLAS ESTATES LIMITED

## Ogólne informacje finansowe

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

### Wycena portfela oraz metody wyceny

Niezależna wycena całego portfela nieruchomości Spółki przeprowadzana jest raz w roku. Opis wyceny wybranych aktywów wykonanej na potrzeby sprawozdania półrocznego zamieszczono na str. 5. Ze względu na zmiany zachodzące w gospodarce światowej na skutek wybuchu pandemii COVID-19, nie ma pewności, że wycena ta pozostała bez zmian na dzień sporządzenia niniejszego raportu. Kierownictwo jest jednak zdania, że obecne zakłócenia na rynku mają charakter przejściowy i że w perspektywie długoterminowej kluczowe aktywa Grupy będą generować wartość dla akcjonariuszy.

### Kredyty i wyceny

Według stanu na dzień 30 września 2020 r. udział Spółki w zadłużeniu z tytułu kredytów bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosił 70 mln EUR (31 grudnia 2019 r.: 74 mln EUR; 30 września 2019 r.: 74 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	Wartość	Wartość	Wskaźnik
	kredytów	nieruchomości	LTV*	kredytów	nieruchomości	LTV*	kredytów	nieruchomości	LTV*
	30 września 2020 r.			31 grudnia 2019 r.			30 września 2019 r.		
	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%
Nieruchomości inwestycyjne	23	74	31%	24	75	32%	25	71	35%
Hotele	47	91	52%	50	103	49%	49	101	49%
<b>Ogółem</b>	<b>70</b>	<b>165</b>	<b>42%</b>	<b>74</b>	<b>178</b>	<b>42%</b>	<b>74</b>	<b>172</b>	<b>43%</b>

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

Wskaźnik LTV dla nieruchomości inwestycyjnych obniżył się z poziomu 35% na 30 września 2019 r. do 32% na 31 grudnia 2019 r., a następnie do 31% na 30 września 2020 r., głównie w wyniku zwiększenia wyceny Atlas Tower oraz ze względu na planową spłatę kredytów.

Wskaźnik LTV dla hoteli zwiększył się z poziomu 49% na 30 września 2019 r. i 31 grudnia 2019 r. do 52% na 30 września 2020 r. głównie z powodu zmniejszenia wyceny hotelu *Hilton* w konsekwencji wybuchu pandemii koronawirusa.

Dźwignia finansowa wyrażona jako zadłużenie netto do kapitału ogółem (zadłużenie netto plus kapitał własny przypadający na akcjonariuszy) wyniosła 13%. Wskaźnik ten wzrósł w porównaniu do 31 grudnia 2019 r. (12%) głównie ze względu na spadek wyceny hotelu *Hilton* i stratę w wysokości 9,2 mln EUR wykazaną w kapitale rezerwowym z przeliczenia (zob. wyjaśnienie na str. 12).

### Finansowanie dłużne

Najważniejsze zmiany w zakresie finansowania dłużnego opisano w nocie 14.

# ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2020 r. w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r. w mln EUR
Przychody	6,1	0,6	5,7	-	12,4	30,9
Koszty operacyjne	(2,0)	(0,5)	(4,7)	-	(7,2)	(18,6)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	4,1	0,1	1,0	-	5,2	12,3
Koszty administracyjne	(0,4)	-	(1,8)	(3,0)	(5,2)	(5,1)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne</b>	3,7	0,1	(0,8)	(3,0)	-	7,2
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	67%	17%	18%	-	42%	40%
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	61%	17%	-14%	-	0%	23%

### Przychody i koszty operacyjne

Łączne przychody Grupy spadły znacząco, do poziomu 12,4 mln EUR za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 r., w porównaniu z 30,9 mln EUR za analogiczny okres 2019 r. Przyczyną spadku był istotny wpływ pandemii COVID-19 na działalność hotelarską (zob. str. 14), jak również jednorazowa transakcja sprzedaży przeprowadzona w maju 2019 r., z której wpływy wyniosły 7,8 mln EUR (sprzedaż inwestycji deweloperskiej Apartamenty Nakielska – zob. nota 10). Główne źródła przychodów Grupy to działalność hotelarska, wynajem nieruchomości oraz sprzedaż lokali mieszkaniowych budowanych przez Grupę.

Koszty operacyjne za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 r. wyniosły 7,2 mln EUR, w porównaniu z 18,6 mln EUR w analogicznym okresie ubiegłego roku.

### Nieruchomości deweloperskie

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2020 r. w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2020/2019 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2020/2019 w mln EUR
Przychody	0,6	9,4	<b>(8,8)</b>	(0,3)	(8,5)
Koszty operacyjne	(0,5)	(6,4)	<b>5,9</b>	(0,2)	6,1
Zysk brutto ze sprzedaży	0,1	3,0	<b>(2,9)</b>	(0,5)	(2,4)
Koszty administracyjne	-	(0,2)	<b>0,2</b>	-	0,2
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	0,1	2,8	<b>(2,7)</b>	<b>(0,5)</b>	(2,2)

Sprzedaż wybudowanych przez Grupę lokali mieszkaniowych (tj. apartamentów, lokali handlowo-usługowych, miejsc parkingowych, komórek lokatorskich) ujmowana jest zgodnie z zasadami rachunkowości obowiązującymi w Grupie z chwilą realizacji zobowiązania do wykonania świadczenia. Zobowiązanie do wykonania świadczenia uznaje się za spełnione z chwilą udokumentowanego aktem notarialnym przejęcia przez klienta kontroli nad lokalem. W 2017 r., po ukończeniu etapu II projektu *Apartamenty przy Krasińskiego* w sierpniu 2017 r., Grupa rozpoczęła podpisywanie aktów notarialnych i w konsekwencji rozpoznała pierwsze przychody ze sprzedaży i koszty związane z tym projektem.

W efekcie, jak pokazuje poniższa tabela, w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Grupa pomyślnie zakończyła proces sprzedaży dwóch apartamentów (w ramach etapu II inwestycji *Apartamenty przy*

## ATLAS ESTATES LIMITED

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

Sprzedaż apartamentów w ramach inwestycji na terenie Warszawy

	CAA etap I	CAA etap II	CAA etapy III i IV	Apartamenty przy Krasińskiego I	Apartamenty przy Krasińskiego II	Concept House*
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	265	303	123	160
Sprzedaż zakończona w latach 2008–2018	218	298	265	303	120	160
Sprzedaż zakończona w 2019 r.	-	2	-	-	1	-
Sprzedaż zakończona w 2020 r.	-	-	-	-	2	-
Sprzedaż zakończona łącznie	218	300	265	303	123	160
Sprzedaż niezakończona na 30 września 2020 r. (podpisane jedynie umowy przedwstępne)	1	-	-	-	-	-
Apartamenty dostępne do sprzedaży na dzień 30 września 2020 r.	-	-	-	-	-	-

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

### Wynajem nieruchomości

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2020 r. w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2020/2019 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2020/2019 w mln EUR
Przychody	6,1	6,8	(0,7)	(0,2)	(0,5)
Koszty operacyjne	(2,0)	(2,9)	0,9	(0,1)	1,0
Zysk brutto ze sprzedaży	4,1	3,9	0,2	(0,3)	0,5
Koszty administracyjne	(0,4)	(0,3)	(0,1)	-	(0,1)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	3,7	3,6	0,1	(0,3)	0,4

W ciągu pierwszych dziewięciu miesięcy 2020 r. marża brutto zrealizowana przez segment wynajmu nieruchomości wzrosła w ujęciu rok do roku, głównie dzięki zwiększeniu wskaźnika powierzchni wynajętej w *Atlas Tower* oraz dekonsolidacji nieruchomości *Felikon* w pierwszym kwartale 2019 r.

### Działalność hotelarska

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2020 r. w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2020/2019 w mln EUR	Zmiana stanu z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2020/2019 w mln EUR
Przychody	5,7	14,7	(9,0)	(0,4)	(8,6)
Koszty operacyjne	(4,7)	(9,3)	4,6	(0,3)	4,9
Zysk brutto ze sprzedaży	1,0	5,4	(4,4)	(0,7)	(3,7)
Koszty administracyjne	(1,8)	(2,0)	0,2	-	0,2
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	(0,8)	3,4	(4,2)	(0,7)	(3,5)

W ciągu dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 r. wyniki działalności hotelarskiej uległy pogorszeniu w związku z wystąpieniem pandemii COVID-19 (więcej informacji na str. 14), która doprowadziła do gwałtownego spadku poziomu obłożenia hoteli *Hilton* i *Golden Tulip* od połowy marca 2020 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Zmiany wyceny nieruchomości

Według stanu na 30 września 2020 r. odnotowano wzrost wartości rynkowej portfela nieruchomości inwestycyjnych o 1,4 mln EUR, w porównaniu ze wzrostem o 0,7 mln EUR na 30 września 2019 r. Zmiana wynika wyłącznie ze zmiany wartości inwestycji *Atlas Tower* i *Galeria Platinum Towers* (w 2020 r.) oraz tylko *Atlas Tower* (w 2019 r.) według wyceny na 30 czerwca.

## Kursy walut

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

Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych, w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Grupa odnotowała stratę z tytułu różnic kursowych wykazaną w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w kwocie 1,3 mln EUR (dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r.: strata w wysokości 1,0 mln EUR) oraz w innych całkowitych dochodach w kwocie 9,2 mln EUR (dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r.: zysk w wysokości 1,4 mln EUR). Straty wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat wynikały głównie z niezrealizowanych ujemnych różnic kursowych z tytułu zobowiązań (kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych) zaciągniętych w euro przez polskie, rumuńskie i węgierskie jednostki zależne. Na zwiększenie strat z tytułu różnic kursowych miał wpływ wzrost deprecjacji PLN wobec EUR z 2% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 r. do 6% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 r.

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

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
<b>Kurs na koniec okresu</b>				
30 września 2020 r.	4,5268	364,65	4,8698	1,9558
31 grudnia 2019 r.	4,2585	330,52	4,7793	1,9558
Zmiana w %	6%	10%	2%	0%
30 września 2019 r.	4,3736	334,77	4,7511	1,9558
31 grudnia 2018 r.	4,3000	321,51	4,6639	1,9558
Zmiana w %	2%	4%	2%	0%
<b>Kurs średni</b>				
Za trzeci kwartał 2020 r.	4,4240	348,03	4,8586	1,9558
Za trzeci kwartał 2019 r.	4,3019	323,22	4,7376	1,9558
Zmiana w %	3%	8%	3%	0%

## Wartość aktywów netto

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

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

Wysokość wynagrodzenia za zarządzanie oraz wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Łączne wynagrodzenie płatne przez Grupę na rzecz AMC za

## ATLAS ESTATES LIMITED

okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 r. wyniosło 2,1 mln EUR (dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2019 r.: 1,8 mln EUR) (szczegółowe informacje przedstawiono w nocie 16a).

W 2020 r. Rada Dyrektorów Spółki dokonała przeglądu umowy o zarządzanie nieruchomościami, w szczególności koncentrując się na sposobie obliczania wynagrodzenia za wyniki. Wątpliwości Rady Dyrektorów wzbudziły następujące kwestie:

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

Na podstawie wyników przeprowadzonego przeglądu oraz opinii zewnętrznych doradców prawnych dotyczącej wykładni umowy o zarządzanie nieruchomościami, 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. Naliczone w przeszłości lecz nie wypłacone do tej pory wynagrodzenie za wyniki opiewa na kwotę 10,8 mln EUR. Kwota należna AMC może podlegać zmianie, zależnie od rozstrzygnięcia sporu. Nie rozpoznano żadnych aktywów z tytułu zmniejszenia salda tej pozycji. AEL i AMC uzgodniły, że za 2019 r. wynagrodzenie za wyniki nie będzie naliczane. Zgodnie z powyższym Rada Dyrektorów może 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 zainicjowała rozmowy z AMC w celu omówienia przedstawionych powyżej kwestii i uzgodnienia poczynawszy od 2020 r. mechanizmu zapewniającego strukturę wynagrodzenia, która byłaby uczciwa i odpowiednia dla obu stron. Kwota nienaliczonego przez Spółkę wynagrodzenia za wyniki za 2019 r. i 2020 r. (przy zastosowaniu historycznej interpretacji metody obliczania tego wynagrodzenia) wynosi 0 mln EUR. Rada Dyrektorów nie uzgodniła jeszcze mechanizmu na 2020 r. i kolejne lata, w związku z czym za okres do dnia 30 września 2020 r. nie zostało naliczone wynagrodzenie za wyniki.

### **Bieżąca działalność**

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 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.

#### *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

## ATLAS ESTATES LIMITED

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 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*

- Poziom obłożenia w marcu 2020 r. był o 76% niższy niż w analogicznym okresie 2019 r.;
- 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.
- Poziom obłożenia w okresie od czerwca do września 2020 r. był o 77% niższy niż w analogicznym okresie 2019 r.;
- Od kwietnia do września 2020 r. nie uzyskano żadnych dochodów z organizacji konferencyjnej;
- W wyniku decyzji polskiego rządu, od 7 listopada 2020 r. pokoje w hotelach mogą być wynajmowane wyłącznie gościom podróżującym służbowo. Wynajem pokoi hotelowych gościom podróżującym w celach turystycznych jest zabroniony.

##### *Hotel Golden Tulip:*

- obiekt został czasowo zamknięty na okres kwietnia i maja;
- Poziom obłożenia w okresie od czerwca do września 2020 r. był o 84% niższy niż w analogicznym okresie 2019 r.

W drugim i trzecim kwartale 2020 r. przychody z działalności hotelarskiej wyniosły 2,4 mln EUR, w porównaniu z 9,8 mln EUR w drugim i trzecim kwartale 2019 r.

Na dzień 30 czerwca 2020 r. wycena hotelu Hilton, sporządzona przez firmę niezależnych rzeczoznawców Jones Lang LaSalle, zmniejszyła się o 8% w porównaniu z poprzednią wyceną na dzień 31 grudnia 2019 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.

#### b. Przychody z najmu:

- decyzja rządu polskiego o zamknięciu restauracji, klubów fitness itp. miała niekorzystny wpływ na niektórych najemców Grupy. W drugim i trzecim kwartale 2020 r. Grupa zaoferowała tym najemcom ulgi w czynszu w zamian za przedłużenie okresu najmu. Od 24 października 2020 r. lokale gastronomiczne nie mogą prowadzić działalności stacjonarnej. Możliwe jest jedynie wydawanie posiłków na wynos lub dostawa. Nie wprowadzono żadnych ograniczeń w odniesieniu do wynajmu powierzchni biurowej.

Grupa pozostawała również w kontakcie z bankami finansującymi jej inwestycje:

##### *Hilton*

Grupa uzyskała od banku zrzeczenie się prawa dochodzenia roszczeń, a na dzień 30 września 2020 r. nie występowało naruszenie żadnych kowenantów w ramach umowy kredytowej;

##### *Golden Tulip*

Grupa podpisała z bankiem aneks, na podstawie którego spłaty rat kredytu za okres od kwietnia do czerwca 2020 r. zostały zawieszane do dnia 1 lipca 2020 r. Ponadto termin spłaty kredytu został przesunięty z czerwca 2026 r. na wrzesień 2026 r.

##### *Galeria Platinum Towers*

Grupa uzyskała od banku zrzeczenie się prawa dochodzenia roszczeń, a na dzień 30 września 2020 r. nie występowało naruszenie żadnych kowenantów w ramach umowy kredytowej/

# ATLAS ESTATES LIMITED

## *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. Obecnie AMC koncentruje swoje działania na monitorowaniu ryzyka związanego z pandemią COVID-19 oraz poszukiwaniu nowych możliwości inwestycyjnych w Polsce, głównie w Warszawie.

## **Ziv Zviel**

### **Dyrektor Generalny**

Atlas Management Company Limited

23 listopada 2020 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
<b>Polska</b>		
Hotel <i>Hilton</i>	Pierwszy w Polsce hotel sieci <i>Hilton</i> – czterogwiazdkowy hotel oferujący 314 luksusowych pokoi, obszerną infrastrukturę konferencyjną, klub fitness i spa Holmes Place Premium, jak również kasyno oraz sklepy. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
<i>Galeria Platinum Towers</i>	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%
<i>Atlas Tower</i>	39 138 m <sup>2</sup> powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.	100%
<b>Rumunia</b>		
<i>Voluntari</i>	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%
Projekt <i>Solaris</i>	Działka o powierzchni 32 000 m <sup>2</sup> , przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel <i>Golden Tulip</i>	Czterogwiazdkowy hotel z 78 pokojami, położony w centrum Bukaresztu. Na dzień 30 czerwca 2020 r. i na 31 grudnia 2019 r. nieruchomość była klasyfikowana jako składnik aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży, zgodnie z informacją zawartą w nocie 12.	100%
<b>Bułgaria</b>		
<i>Atlas House</i>	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii, 3 472 m <sup>2</sup> powierzchni pod wynajem.	100%



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2020 r.

	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	12 361	3 471	30 944	7 462	3
Koszty operacyjne	(7 158)	(1 961)	(18 628)	(4 043)	4.1
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>5 203</b>	<b>1 510</b>	<b>12 316</b>	<b>3 419</b>	
<i>Wynagrodzenie zarządzającego nieruchomościami</i>	<i>(2 133)</i>	<i>(707)</i>	<i>(1 825)</i>	<i>(606)</i>	
<i>Koszty administracyjne centralne</i>	<i>(1 042)</i>	<i>(328)</i>	<i>(372)</i>	<i>(101)</i>	
<i>Koszty związane z nieruchomościami</i>	<i>(2 028)</i>	<i>(620)</i>	<i>(2 924)</i>	<i>(757)</i>	
Koszty administracyjne	(5 203)	(1 655)	(5 121)	(1 464)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne	480	420	75	5	
Pozostałe koszty operacyjne	(38)	(4)	(182)	(21)	
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	1 371	-	668	-	
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>1 813</b>	<b>271</b>	<b>7 756</b>	<b>1 939</b>	
Przychody finansowe	122	35	249	23	4.3
Koszty finansowe	(3 602)	(789)	(3 973)	(1 330)	4.3
Pozostałe (straty)/zyski – różnice kursowe	(1 267)	(396)	(1 043)	(740)	4.3
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	(58)	(15)	(24)	(26)	
<b>(Strata)/zysk brutto</b>	<b>(2 992)</b>	<b>(894)</b>	<b>2 965</b>	<b>(134)</b>	
Obciążenie podatkowe	(105)	351	(640)	295	5
<b>(Strata)/zysk za okres</b>	<b>(3 097)</b>	<b>(543)</b>	<b>2 325</b>	<b>161</b>	
<b>Przypisany:</b>					
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(3 097)	(543)	2 325	161	
Udziałom niekontrolującym	-	-	-	-	
	<b>(3 097)</b>	<b>(543)</b>	<b>2 325</b>	<b>161</b>	
Podstawowa (strata)/zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(6,6)	(1,2)	5,0	0,3	7
Rozwodniona (strata)/zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	(6,6)	(1,2)	5,0	0,3	7

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 24–50 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2020 r.

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) (przekształcone) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) (przekształcone) w tys. EUR
<b>(STRATA)/ZYSK ZA OKRES</b>	<b>(3 097)</b>	<b>(543)</b>	<b>2 325</b>	<b>161</b>
<b>Inne całkowite (straty)/dochody:</b>				
<i>Pozycje, które nie będą przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>				
Aktualizacja wartości budynków (nota 8)	(6 243)	84	6 731	(20)
Podatek odroczony z tytułu aktualizacji wyceny	1 187	(15)	(1 288)	4
Ogółem	(5 056)	69	5 443	(16)
<i>Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>				
Korekty kursowe	(9 179)	(2 051)	(1 434)	(2 931)
Podatek odroczony z tytułu korekt kursowych	197	80	163	241
Ogółem	(8 982)	(1 971)	(1 271)	(2 690)
<b>Inne całkowite (straty)/dochody za okres (po opodatkowaniu)</b>	<b>(14 038)</b>	<b>(1 902)</b>	<b>4 172</b>	<b>(2 706)</b>
<b>CAŁKOWITE (STRATY)/DOCHODY OGÓŁEM ZA OKRES</b>	<b>(17 135)</b>	<b>(2 445)</b>	<b>6 497</b>	<b>(2 545)</b>
<b>Całkowite (straty)/dochody ogółem przypisane:</b>				
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	(17 135)	(2 445)	6 497	(2 545)
Udziałom niekontrolującym	-	-	-	-
	<b>(17 135)</b>	<b>(2 445)</b>	<b>6 497</b>	<b>(2 545)</b>

Noty zamieszczone na str. 24–50 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 30 września 2020 r.

	30 września 2020 r. (niebadane)	30 czerwca 2020 r. (niebadane)	31 grudnia 2019 r. (badane)	30 września 2019 r. (niebadane) (przekształcone)	Nota
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	
<b>AKTYWA</b>					
<b>Aktywa trwałe</b>					
Wartości niematerialne i prawne	12	14	19	19	
Rzeczowe aktywa trwałe	90 713	92 507	104 724	105 898	8
Nieruchomości inwestycyjne	86 656	87 673	89 396	81 156	9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 290	8 123	9 654	10 272	
	<b>185 671</b>	<b>188 317</b>	<b>203 793</b>	<b>197 345</b>	
<b>Aktywa obrotowe</b>					
Zapasy	2 124	2 255	2 688	2 566	10
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 110	5 788	2 827	3 379	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	50 859	49 219	54 513	28 010	11
	56 093	57 262	60 028	33 955	
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	6 137	6 316	6 493	7 765	12
	<b>62 230</b>	<b>63 578</b>	<b>66 521</b>	<b>41 720</b>	
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>	<b>247 901</b>	<b>251 895</b>	<b>270 314</b>	<b>239 065</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>					
Pozostałe zobowiązania	(11 844)	(11 849)	(12 611)	(18 005)	13
Kredyty bankowe	(62 720)	(63 703)	(69 415)	(71 289)	14
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(13 104)	(13 353)	(16 020)	(15 811)	
	<b>(87 668)</b>	<b>(88 905)</b>	<b>(98 046)</b>	<b>(105 105)</b>	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(23 329)	(23 411)	(22 103)	(19 421)	13
Kredyty bankowe	(5 718)	(5 777)	(2 726)	(2 835)	14
Pochodne instrumenty finansowe	(2 906)	(3 024)	(2 042)	(2 592)	
	(31 953)	(32 212)	(26 871)	(24 848)	
Zobowiązania w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(2 872)	(2 925)	(2 854)	(1 329)	12
	<b>(34 825)</b>	<b>(35 137)</b>	<b>(29 725)</b>	<b>(26 177)</b>	
<b>ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM</b>	<b>(122 493)</b>	<b>(124 042)</b>	<b>(127 771)</b>	<b>(131 282)</b>	
<b>AKTYWA NETTO</b>	<b>125 408</b>	<b>127 853</b>	<b>142 543</b>	<b>107 783</b>	

Noty zamieszczone na str. 24–50 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ Na dzień 30 września 2020 r.

	30 września 2020 r. (niebadane)	30 czerwca 2020 r. (niebadane)	31 grudnia 2019 r. (badane)	30 września 2019 r. (niebadane) (przekształcone)
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268	6 268
Kapitał z aktualizacji wyceny	34 964	34 895	40 020	37 765
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817	194 817
Kapitał rezerwowy z przeliczenia	(16 950)	(14 979)	(7 968)	(11 315)
Niepokryta strata	(93 691)	(93 148)	(90 594)	(119 752)
<b>Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej – kapitał własny ogółem</b>	<b>125 408</b>	<b>127 853</b>	<b>142 543</b>	<b>107 783</b>
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	2,7 EUR	2,7 EUR	3,0 EUR	2,3 EUR

Noty zamieszczone na str. 24–50 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej. Skrócona skonsolidowana informacja finansowa zamieszczona na str. 17–50 została zatwierdzona przez Radę Dyrektorów 23 listopada 2020 r. i podpisana w jej imieniu przez:

**Mark Chasey**  
Chairman

**Andrew Fox**  
Director

**Guy Indig**  
Director

23 listopada 2020 r.

## ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA  
SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM  
Za dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2020 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny w tys. EUR	Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji w tys. EUR	Kapitał rezerwowy z przeliczenia w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
<b>Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2020 r.</b>						
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	6 268	40 020	194 817	(7 968)	(90 594)	142 543
Strata za okres	-	-	-	-	(3 097)	(3 097)
Inne całkowite dochody za okres	-	(5 056)	-	(8 982)	-	(14 038)
<b>Na dzień 30 września 2020 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>34 964</b>	<b>194 817</b>	<b>(16 950)</b>	<b>(93 691)</b>	<b>125 408</b>
<b>Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r.</b>						
Na dzień 30 czerwca 2020 r.	6 268	34 895	194 817	(14 979)	(93 148)	127 853
Strata za okres	-	-	-	-	(543)	(543)
Inne całkowite dochody za okres	-	69	-	(1 971)	-	(1 902)
<b>Na dzień 30 września 2020 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>34 964</b>	<b>194 817</b>	<b>(16 950)</b>	<b>(93 691)</b>	<b>125 408</b>
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.</b>						
Na dzień 1 stycznia 2019 r. (przekształcone po wdrożeniu MSSF 16)	6 268	32 322	194 817	(10 044)	(122 077)	101 286
Zysk za okres	-	-	-	-	32 722	32 722
Inne całkowite dochody za rok	-	7 341	-	1 194	-	8 535
Przeniesienie	-	357	-	882	(1 239)	-
<b>Na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>40 020</b>	<b>194 817</b>	<b>(7 968)</b>	<b>(90 594)</b>	<b>142 543</b>
<b>Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2019 r. (przekształcone)</b>						
Na dzień 1 stycznia 2019 r. (przekształcone po wdrożeniu MSSF 16)	6 268	32 322	194 817	(10 044)	(122 077)	101 286
Zysk za okres	-	-	-	-	2 325	2 325
Inne całkowite dochody za okres	-	5 443	-	(1 271)	-	4 172
<b>Na dzień 30 września 2019 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>37 765</b>	<b>194 817</b>	<b>(11 315)</b>	<b>(119 752)</b>	<b>107 783</b>

Noty zamieszczone na str. 24–50 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2020 r.

	Nota	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>(Strata)/Zysk za okres</b>		<b>(3 097)</b>	<b>(543)</b>	<b>2 325</b>	<b>161</b>
<b>Korekty:</b>					
Różnice kursowe		2 463	695	743	1 221
Koszty finansowe		3 496	742	3 198	1 069
Przychody finansowe		(83)	(32)	(48)	(13)
Obciążenie podatkowe		105	(351)	640	(295)
Udział w stratach z wspólnych przedsiębiorstw wykazywanych metodą praw własności		58	15	24	26
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	8	1 704	565	1 741	578
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych		4	2	196	63
(Zwiększenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych	9	(1 593)	-	(668)	-
		<b>3 057</b>	<b>1 093</b>	<b>8 151</b>	<b>2 810</b>
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>					
Zmniejszenie stanu zapasów (Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		577	134	6 392	408
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		(422)	68	(443)	(93)
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego		485	(127)	(1 727)	447
		(855)	(368)	398	(100)
		<b>(215)</b>	<b>(293)</b>	<b>4 620</b>	<b>662</b>
<b>Wpływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		<b>2 842</b>	<b>800</b>	<b>12 771</b>	<b>3 472</b>
Zwrot podatku/(podatek zapłacony)		235	343	(1 471)	(154)
<b>Wpływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		<b>3 077</b>	<b>1 143</b>	<b>11 300</b>	<b>3 318</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>					
Odsetki otrzymane		48	5	48	13
Zwrot depozytu wpłaconego w celu zabezpieczenia przyszłych transakcji nabycia nieruchomości		-	2 357	-	-
Depozyt otrzymany w związku ze sprzedażą aktywów przeznaczonych do sprzedaży		300	-	-	-
Realizacje nieruchomości inwestycyjnych	9	(470)	(67)	(1 125)	(550)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	8	(101)	(2)	(1 692)	(113)
Aktywa i pasywa jednostki zależnej wyłączonej z konsolidacji, pomniejszone o zbyte środki pieniężne	19	-	-	(596)	21
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(223)</b>	<b>2 293</b>	<b>(3 365)</b>	<b>(629)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2020 r.

	Nota	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Działalność finansowa</b>					
Odsetki zapłacone	4.3	(2 023)	(652)	(1 883)	(644)
Spłata kredytów bankowych	14	(1 992)	(673)	(2 039)	(624)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu		(76)	-	-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(4 091)</b>	<b>(1 325)</b>	<b>(3 922)</b>	<b>(1 268)</b>
<b>(Zmniejszenie)/zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu</b>					
<b>Wpływ różnic kursowych</b>		<b>(2 630)</b>	<b>(617)</b>	<b>(446)</b>	<b>(733)</b>
<b>(Zmniejszenie)/zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu</b>					
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>54 865</b>	<b>49 504</b>	<b>24 443</b>	<b>27 322</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	11	<b>50 998</b>	<b>50 998</b>	<b>28 010</b>	<b>28 010</b>

Noty zamieszczone na str. 24–50 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres trzech i dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 r. sporządzono zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” („MSR 34”). Informację finansową sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania (metodą zamortyzowanego kosztu) wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych, oraz aktywów i zobowiązań finansowych. Skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym oraz skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych, ani też jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej, jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym i jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych nie były badane. Niniejszą niebadaną śródroczną skróconą skonsolidowaną informację finansową należy analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wraz z notami objaśniającymi za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. Wyniki finansowe za pierwsze dziewięć miesięcy mogą nie być reprezentatywne dla wyników za pełny rok obrotowy.

Jak wskazano powyżej w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów” oraz w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami”, w związku z oddziaływaniem pandemii COVID-19, otoczenie gospodarcze nadal stawia przed Grupą i jej kierownictwem szereg wyzwań.

Na dzień 30 września 2020 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 165 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 70 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Oceniając, czy przy sporządzaniu śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów uwzględniła fakt bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym i zwróciła uwagę na następujące kwestie:

- Aktywa przeznaczone do sprzedaży ujęte w aktywach obrotowych wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Ich wartość bilansowa netto wynosi 3,3 mln EUR, a przewidywane wpływy z ich sprzedaży w trakcie 2020 r. to 7,7mln EUR;
- W zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług Grupa wykazuje wynagrodzenie za wyniki płatne na rzecz Zarządzającego Nieruchomościami (więcej informacji w nocie 13). Warunki wypłaty tego wynagrodzenia stanowią przedmiot konsultacji między stronami (zob. nota 18.5), a jego faktyczna zapłata będzie uzależniona od przepływów pieniężnych w Grupie.

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 tym przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

### 2. Opis stosowanych zasad rachunkowości

Zastosowane zasady rachunkowości oraz metody wycień są spójne z przyjętymi do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 r., opisanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

za rok zakończony 31 grudnia 2019 r., oraz tymi, które mają być zastosowane w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2020 r.

Jak wskazano na stronach 52-54 skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2019 r., Grupa wdrożyła MSSF 16 i zastosowała zmodyfikowane podejście retrospektywne, a dniem zastosowania standardu po raz pierwszy jest 1 stycznia 2019 r. Dwie z korekt zastosowanych od 1 stycznia 2019 r. nie zostały uwzględnione we wcześniej opublikowanym skróconym skonsolidowanym raporcie okresowym za dziewięć miesięcy zakończony 30 września 2019 r., w związku z czym w celu zapewnienia porównywalności informacji finansowych konieczne było przekształcenie następujących pozycji:

	30 września 2019 r. (dane poprzednio opublikowane)	Korekta z tytułu MSSF 16		30 września 2019 r. (przekształcone)	
	(niebadane)	Przeniesienie	Aktualizacja wyceny Na dzień 1 stycznia 2019 r.	Aktualizacja wyceny Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2019 r.	(niebadane)
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Prawo do użytkowania składnika aktywów stanowiącego przedmiot leasingu	14 474	(14 474)	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	79 549	14 474	11 707	168	105 898
<b>Aktywa ogółem</b>			11 707	168	
Kapitał z aktualizacji wyceny	(28 146)	-	(9 483)	(136)	(37 765)
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(14 043)	-	(2 224)	(32)	(16 299)
<b>Zobowiązania ogółem</b>			(11 707)	(168)	

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 3. Informacje dotyczące segmentów

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

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2020 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	6 122	578	5 661	-	12 361
Koszty operacyjne	(2 044)	(456)	(4 658)	-	(7 158)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>4 078</b>	<b>122</b>	<b>1 003</b>	<b>-</b>	<b>5 203</b>
Koszty administracyjne	(360)	(58)	(1 806)	(2 979)	(5 203)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>3 718</b>	<b>64</b>	<b>(803)</b>	<b>(2 979)</b>	<b>-</b>
Pozostałe przychody operacyjne	2	5	468	5	480
Pozostałe koszty operacyjne	(8)	(10)	(10)	(10)	(38)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	1 371	-	-	-	1 371
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>5 083</b>	<b>59</b>	<b>(345)</b>	<b>(2 984)</b>	<b>1 813</b>
Przychody finansowe	47	32	27	16	122
Koszty finansowe	(836)	(28)	(2 662)	(76)	(3 602)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(1 290)	579	(72)	(484)	(1 267)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(58)	-	-	(58)
<b>Wynik brutto segmentu</b>	<b>3 004</b>	<b>584</b>	<b>(3 052)</b>	<b>(3 528)</b>	<b>(2 992)</b>
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	(442)	(23)	379	(19)	(105)
<b>Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej</b>					<b>(3 097)</b>

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2020 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Aktywa segmentu sprawozdawczego</b>	98 818	5 275	108 085	-	212 178
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	35 723	35 723
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>98 818</b>	<b>5 275</b>	<b>108 085</b>	<b>35 723</b>	<b>247 901</b>
<b>Zobowiązania segmentu sprawozdawczego</b>	(35 221)	(681)	(67 510)	-	(103 412)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(19 081)	(19 081)
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>(35 221)</b>	<b>(681)</b>	<b>(67 510)</b>	<b>(19 081)</b>	<b>(122 493)</b>

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2020 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Inne pozycje dotyczące segmentu</b>					
Nakłady inwestycyjne	470	-	63	38	571
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	-	-	1 689	15	1 704
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	-	4	-	4

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	1 871	132	1 468	-	3 471
Koszty operacyjne	(624)	(104)	(1 233)	-	(1 961)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 247</b>	<b>28</b>	<b>235</b>	<b>-</b>	<b>1 510</b>
Koszty administracyjne	(104)	(7)	(575)	(969)	(1 655)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>1 143</b>	<b>21</b>	<b>(340)</b>	<b>(969)</b>	<b>(145)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	419	1	420
Pozostałe koszty operacyjne	(1)	(2)	(1)	-	(4)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 142</b>	<b>19</b>	<b>78</b>	<b>(968)</b>	<b>271</b>
Przychody finansowe	25	-	2	8	35
Koszty finansowe	(279)	(18)	(465)	(27)	(789)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(284)	342	(11)	(443)	(396)
Udział w stratach z wspólnych przedsiębiorstw wykazywanych metodą praw własności	-	(15)	-	-	(15)
<b>Wynik brutto segmentu</b>	<b>604</b>	<b>328</b>	<b>(396)</b>	<b>(1 430)</b>	<b>(894)</b>
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	325	(9)	61	(26)	351
<b>Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej</b>					<b>(543)</b>

Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Aktywa segmentu sprawozdawczego</b>	98 818	5 275	108 085	-	212 178
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	35 723	35 723
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>98 818</b>	<b>5 275</b>	<b>108 085</b>	<b>35 723</b>	<b>247 901</b>
<b>Zobowiązania segmentu sprawozdawczego</b>	(35 221)	(681)	(67 510)	-	(103 412)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(19 081)	(19 081)
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>(35 221)</b>	<b>(681)</b>	<b>(67 510)</b>	<b>(19 081)</b>	<b>(122 493)</b>

Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Inne pozycje dotyczące segmentu</b>					
Nakłady inwestycyjne	67	-	-	2	69
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	-	-	560	3	563
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	-	2	-	2

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Poniższe tabele zawierają dane dla poszczególnych segmentów działalności za okresy trzech i dziewięciu miesięcy zakończone 30 września 2019 r.

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2019 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	6 797	9 410	14 709	28	30 944
Koszty operacyjne	(2 899)	(6 426)	(9 303)	-	(18 628)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 898</b>	<b>2 984</b>	<b>5 406</b>	<b>28</b>	<b>12 316</b>
Koszty administracyjne	(324)	(219)	(1 998)	(2 580)	(5 121)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>3 574</b>	<b>2 765</b>	<b>3 408</b>	<b>(2 552)</b>	<b>7 195</b>
Pozostałe przychody operacyjne	40	15	20	-	75
Pozostałe koszty operacyjne	(55)	(10)	(82)	(35)	(182)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	668	-	-	-	668
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>4 227</b>	<b>2 770</b>	<b>3 346</b>	<b>(2 587)</b>	<b>7 756</b>
Przychody finansowe	29	199	18	3	249
Koszty finansowe	(1 043)	(39)	(2 843)	(48)	(3 973)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(982)	18	(112)	33	(1 043)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(24)	-	-	(24)
<b>Wynik brutto segmentu</b>	<b>2 231</b>	<b>2 924</b>	<b>409</b>	<b>(2 599)</b>	<b>2 965</b>
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	235	(465)	(391)	(19)	(640)
<b>Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej</b>					<b>2 325</b>

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2019 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Aktywa segmentu sprawozdawczego</b>	94 067	13 840	108 138	-	216 045
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	11 145	11 145
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>94 067</b>	<b>13 840</b>	<b>108 138</b>	<b>11 145</b>	<b>227 190</b>
<b>Zobowiązania segmentu sprawozdawczego</b>	(37 245)	(5 925)	(69 775)	-	(112 945)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(16 081)	(16 081)
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>(37 245)</b>	<b>(5 925)</b>	<b>(69 775)</b>	<b>(16 081)</b>	<b>(129 026)</b>

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2019 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Inne pozycje dotyczące segmentu</b>					
Nakłady inwestycyjne	1 125	1 500	192	-	2 817
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	-	-	1 725	16	1 741
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	46	144	6	196

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	2 143	771	4 545	3	7 462
Koszty operacyjne	(711)	(289)	(3 043)	-	(4 043)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>1 432</b>	<b>482</b>	<b>1 502</b>	<b>3</b>	<b>3 419</b>
Koszty administracyjne	107	(24)	(693)	(854)	(1 464)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>1 539</b>	<b>458</b>	<b>809</b>	<b>(851)</b>	<b>1 955</b>
Pozostałe przychody operacyjne	-	5	-	-	5
Pozostałe koszty operacyjne	-	(1)	(2)	(18)	(21)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 539</b>	<b>462</b>	<b>807</b>	<b>(869)</b>	<b>1 939</b>
Przychody finansowe	5	8	9	1	23
Koszty finansowe	(312)	(12)	(982)	(24)	(1 330)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(894)	81	(64)	137	(740)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(26)	-	-	(26)
<b>Wynik brutto segmentu</b>	<b>338</b>	<b>513</b>	<b>(230)</b>	<b>(755)</b>	<b>(134)</b>
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	122	204	16	(47)	295
<b>Zysk netto przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej</b>					<b>161</b>

Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Aktywa segmentu sprawozdawczego</b>	94 067	13 840	108 138	-	216 045
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	11 145	11 145
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>94 067</b>	<b>13 840</b>	<b>108 138</b>	<b>11 145</b>	<b>227 190</b>
<b>Zobowiązania segmentu sprawozdawczego</b>	(37 245)	(5 925)	(69 775)	-	(112 945)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(16 081)	(16 081)
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>(37 245)</b>	<b>(5 925)</b>	<b>(69 775)</b>	<b>(16 081)</b>	<b>(129 026)</b>

Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r.	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Inne pozycje dotyczące segmentu</b>					
Nakłady inwestycyjne	550	11	102	-	663
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	-	-	572	6	578
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	15	42	6	63

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

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

Aktywa nieprzypisane to salda środków pieniężnych, należności oraz inne aktywa pozostające w posiadaniu Spółki i wybranych spółek będących jednostkami dominującymi zależnych grup kapitałowych (*sub-holding companies*).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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

### Analiza regionalna

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

Przychody	Dziewięć miesięcy zakończonych	Dziewięć miesięcy zakończonych
	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Polska	11 801	28 958
Węgry	-	411
Bułgaria	251	266
Rumunia	309	1 309
<b>Ogółem</b>	<b>12 361</b>	<b>30 944</b>

### 4. Analiza kosztów

#### 4.1 Koszty operacyjne

	Dziewięć miesięcy zakończonych	Trzy miesiące zakończonych	Dziewięć miesięcy zakończonych	Trzy miesiące zakończonych
	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	(399)	(90)	(6 353)	(266)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(3 706)	(1 107)	(6 020)	(1 850)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(250)	(59)	(1 173)	(363)
Koszty osobowe	(2 163)	(522)	(3 957)	(1 225)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(257)	(56)	(693)	(196)
Amortyzacja	(383)	(127)	(432)	(143)
<b>Koszty operacyjne</b>	<b>(7 158)</b>	<b>(1 961)</b>	<b>(18 628)</b>	<b>(4 043)</b>

#### 4.2 Koszty administracyjne

	Dziewięć miesięcy zakończonych	Trzy miesiące zakończonych	Dziewięć miesięcy zakończonych	Trzy miesiące zakończonych
	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(164)	(53)	(136)	(7)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(2 133)	(707)	(1 825)	(606)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(363)	(124)	(367)	(108)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(353)	(109)	(403)	(191)
Koszty osobowe	(689)	(201)	(768)	(198)
Amortyzacja	(1 325)	(440)	(1 505)	(498)
Inne koszty administracyjne	(176)	(21)	(117)	144
<b>Koszty administracyjne</b>	<b>(5 203)</b>	<b>(1 655)</b>	<b>(5 121)</b>	<b>(1 464)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 4.3 Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk na instrumentach pochodnych na stopę procentową	35	27	-	-
Pozostałe	87	8	249	23
<b>Przychody finansowe – przychody odsetkowe</b>	<b>122</b>	<b>35</b>	<b>249</b>	<b>23</b>
Odsetki od kredytów bankowych	(2 023)	(652)	(1 883)	(644)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	(1 042)	55	(1 233)	(338)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	(287)	(97)	(330)	(110)
Pozostałe koszty o podobnym charakterze	(250)	(95)	(527)	(238)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(3 602)</b>	<b>(789)</b>	<b>(3 973)</b>	<b>(1 330)</b>
<b>Koszty finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto</b>	<b>(3 480)</b>	<b>(754)</b>	<b>(3 724)</b>	<b>(1 307)</b>
<b>Pozostałe (straty)/zyski – różnice kursowe</b>	<b>(1 267)</b>	<b>(396)</b>	<b>(1 043)</b>	<b>(740)</b>
<b>Przychody/(koszty) finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto</b>	<b>(4 747)</b>	<b>(1 150)</b>	<b>(4 767)</b>	<b>(2 047)</b>

### 5. Podatek

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Działalność kontynuowana</b>				
Podatek bieżący	100	77	(529)	92
Odroczony podatek dochodowy	(205)	274	(111)	203
<b>(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa za rok</b>	<b>(105)</b>	<b>351</b>	<b>(640)</b>	<b>295</b>

### 6. Dywidendy

W okresach trzech i dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2020 r. nie została ogłoszona wypłata dywidendy, ani też dywidenda nie była wypłacana (w 2019 r. również nie wypłacano dywidendy).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 7. Strata/Zysk na akcję

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

Poniżej przedstawiono zestawienie zysków i średniej ważonej liczby akcji przyjętych do obliczeń.

<b>Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2020 r. (niebadane)</b>	<b>Strata w tys. EUR</b>	<b>Średnia ważona liczba akcji</b>	<b>Kwota na akcję w eurocentach</b>
<b>Podstawowa strata na akcję</b>			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(3 097)	46 852 014	(6,6)
<b>Rozwodniona strata na akcję</b>	<b>(3 097)</b>	<b>46 852 014</b>	<b>(6,6)</b>
Skorygowana strata			

<b>Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane)</b>	<b>Strata w tys. EUR</b>	<b>Średnia ważona liczba akcji</b>	<b>Kwota na akcję w eurocentach</b>
<b>Podstawowa strata na akcję</b>			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(543)	46 852 014	(1,2)
<b>Rozwodniona strata na akcję</b>	<b>(543)</b>	<b>46 852 014</b>	<b>(1,2)</b>
Skorygowana strata			

<b>Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2019 r. (niebadane)</b>	<b>Zysk w tys. EUR</b>	<b>Średnia ważona liczba akcji</b>	<b>Kwota na akcję w eurocentach</b>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	2 325	46 852 014	5,0
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>	<b>2 325</b>	<b>46 852 014</b>	<b>5,0</b>
Zysk skorygowany			

<b>Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane)</b>	<b>Zysk w tys. EUR</b>	<b>Średnia ważona liczba akcji</b>	<b>Kwota na akcję w eurocentach</b>
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	161	46 852 014	0,3
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>	<b>161</b>	<b>46 852 014</b>	<b>0,3</b>
Zysk skorygowany			



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 8. Rzeczowe aktywa trwale

	Budynki	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
<b>Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny</b>				
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	79 115	10 693	62	89 870
Przeniesienie z gruntów użytkowanych na podstawie umów leasingu operacyjnego	8 172	-	-	8 172
Wpływ zastosowania MSSF 16	19 770	-	-	19 770
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	228	19	-	247
Korekty kursowe	752	89	-	841
Aktualizacja wyceny	8 006	-	-	8 006
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 12)	(7 847)	-	-	(7 847)
<b>Na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>108 196</b>	<b>10 801</b>	<b>62</b>	<b>119 059</b>
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	65	36	-	101
Aktualizacja wyceny	(6 243)	-	-	(6 243)
Korekty kursowe	(7 452)	(593)	(3)	(8 048)
<b>Na dzień 30 września 2020 r.</b>	<b>94 566</b>	<b>10 244</b>	<b>59</b>	<b>104 869</b>
<b>Umorzenie</b>				
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	(5 285)	(8 729)	(61)	(14 075)
Przeniesienie z gruntów użytkowanych na podstawie umów leasingu operacyjnego	(1 279)	-	-	(1 279)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 886)	(574)	(1)	(2 461)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 886	-	-	1 886
Korekty kursowe	(177)	(76)	-	(253)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 12)	1 847	-	-	1 847
<b>Na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>(4 894)</b>	<b>(9 379)</b>	<b>(62)</b>	<b>(14 335)</b>
Odpisy amortyzacyjne za okres	(1 323)	(381)	-	(1 704)
Korekty kursowe	1 359	521	3	1 883
<b>Na dzień 30 września 2020 r.</b>	<b>(4 858)</b>	<b>(9 239)</b>	<b>(59)</b>	<b>(14 156)</b>
<b>Wartość księgowa netto na dzień 30 września 2020 r.</b>	<b>89 708</b>	1 005	-	<b>90 713</b>
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2019 r.	103 302	1 422	-	104 724
<b>Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny</b>				
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	108 196	10 801	62	119 059
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	66	33	-	99
Aktualizacja wyceny	(6 327)	-	-	(6 327)
Korekty kursowe	(5 842)	(465)	(2)	(6 309)
<b>Na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>96 093</b>	<b>10 369</b>	<b>60</b>	<b>106 522</b>
<b>Umorzenie</b>				
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	(4 894)	(9 379)	(62)	(14 335)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(884)	(255)	-	(1 139)
Korekty kursowe	1 053	404	2	1 459
<b>Na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>(4 725)</b>	<b>(9 230)</b>	<b>(60)</b>	<b>(14 015)</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>91 368</b>	<b>1 139</b>	-	<b>92 507</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

	Budynki (przekształcone) w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem (przekształcone) w tys. EUR
<b>Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny</b>				
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	79 115	10 693	62	89 870
Przeniesienie z gruntów użytkowanych na podstawie umów leasingu operacyjnego	8 172	-	-	8 172
Wpływ zastosowania MSSF 16	19 770	-	-	19 770
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	172	20	-	192
Aktualizacja wyceny	5 275	-	-	5 275
Korekty kursowe	(1 941)	(174)	-	(2 115)
<b>Na dzień 30 września 2019 r.</b>	<b>110 563</b>	<b>10 539</b>	<b>62</b>	<b>121 164</b>
<b>Umorzenie</b>				
Na dzień 1 stycznia 2019 r.	(5 285)	(8 729)	(61)	(14 075)
Przeniesienie z gruntów użytkowanych na podstawie umów leasingu operacyjnego	(1 279)	-	-	(1 279)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(1 456)	(429)	-	(1 885)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 456	-	-	1 456
Korekty kursowe	369	148	-	517
<b>Na dzień 30 września 2019 r.</b>	<b>(6 195)</b>	<b>(9 010)</b>	<b>(61)</b>	<b>(15 266)</b>
<b>Wartość księgową netto na dzień 30 września 2019 r.</b>	<b>104 368</b>	<b>1 529</b>	<b>1</b>	<b>105 898</b>

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 30 września 2020 r., 30 czerwca 2020 r., 31 grudnia 2019 r. i 30 września 2019 r. stanowiły hotel Hilton w Warszawie oraz hotel Golden Tulip w Bukareszcie. Ostatnia wycena hoteli została dokonana na dzień 30 czerwca 2020 r. (hotel Hilton) oraz 31 grudnia 2019 r. (hotel Golden Tulip) przez uprawnionych rzeczoznawców pełniących funkcję zewnętrznych ekspertów w zakresie wyceny nieruchomości. Wyniki wyceny:

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

Należy podkreślić, że wycena hotelu Hilton na dzień 30 czerwca 2020 r. została sporządzona przez Jones Lang LaSalle z zastrzeżeniem „istotnej niepewności wyceny” zgodnie ze standardami VPS 3 i VPGA 10 Zawodowych Standardów Wyceny wydanych przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS Red Book Global). W związku z tym wycena ta obarczona jest wyższą niż zwykle niepewnością i wymaga bardziej ostrożnego podejścia. Jest to konsekwencją wybuchu pandemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszonej przez Światową Organizację Zdrowia w dniu 11 marca 2020 r. i jej negatywnego wpływu na sektor hotelowy. 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.

Na rzeczowych aktywach trwałych Grupy (w tym na rzeczowych aktywach trwałych klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży) o wartości 96,5 mln EUR (30 czerwca 2020 r.: 98,3 mln EUR; 31 grudnia 2019 r.: 110,6 mln EUR; 30 września 2019 r.: 79,5 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 47,1 mln EUR (30 czerwca 2020 r.: 47,8 mln EUR; 31 grudnia 2019 r.: 49,9 mln EUR, 30 września 2019 r.: 49,5 mln EUR).

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 9. Nieruchomości inwestycyjne

	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	89 396	89 396	91 625	91 625
Ujęcie aktywów będących przedmiotem leasingu (MSSF 16)	89	89	1 021	1 021
Wyłączenie jednostki zależnej z konsolidacji (nota 19)	-	-	(11 611)	(11 463)
Odzyskanie kontroli nad jednostką zależną (nota 19)	-	-	1 423	-
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	470	403	1 328	1 125
Różnice kursowe	(4 890)	(3 808)	249	(1 791)
Wartość bieżąca rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego	(2)	-	(3)	(2)
Zwiększenie wartości godziwej	1 593	1 593	5 364	641
<b>Na koniec okresu</b>	<b>86 656</b>	<b>87 673</b>	<b>89 396</b>	<b>81 156</b>

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy została określona na podstawie ostatniej wyceny przeprowadzonej na dzień 31 grudnia 2019 r. (z wyjątkiem głównych nieruchomości w Polsce: *Atlas Tower* i *Galeria Platinum Towers*, których wycena została sporządzona na 30 czerwca 2020 r.) przez spółkę Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., niezależnego rzeczoznawcę posiadającego aktualne doświadczenie w wycenie nieruchomości zlokalizowanych w tych krajach.

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

Na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy o wartości 73,9 mln EUR (30 czerwca 2020 r.: 73,9 mln EUR; 31 grudnia 2019 r.: 75,5 mln EUR, 30 września 2019 r.: 70,7 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

### 10. Zapasy

	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Zakończone inwestycje	1 057	1 191	1 568	1 426
Zapasy – hotele	1 067	1 064	1 120	1 140
<b>Na koniec okresu</b>	<b>2 124</b>	<b>2 255</b>	<b>2 688</b>	<b>2 566</b>

Kwotę 0,4 mln EUR (sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r.: 0,3 mln EUR; rok zakończony 31 grudnia 2019 r.: 6,4 mln EUR; dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2019 r.: 6,4 mln EUR) odniesiono z zapasów w ciężar kosztów działalności operacyjnej w rachunku zysków i strat za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2020 r.

#### *Apartamenty Nakielska – umowa sprzedaży*

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### 11. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 755	42 754	23 902	24 799
Lokaty bankowe krótkoterminowe	21 104	6 465	30 611	3 211
<b>Na koniec okresu</b>	<b>50 859</b>	<b>49 219</b>	<b>54 513</b>	<b>28 010</b>
Środki pieniężne prezentowane jako środki pieniężne przeznaczone do sprzedaży (nota 12)	139	285	352	-
<b>Na koniec okresu</b>	<b>50 998</b>	<b>49 504</b>	<b>54 865</b>	<b>28 010</b>

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 6,5 mln EUR (30 czerwca 2020 r.: 6,9 mln EUR, 31 grudnia 2019 r.: 8,3 mln EUR, 30 września 2019 r.: 8,7 mln EUR), dotyczące kaucji zabezpieczających oraz depozytów klientów.

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

Poniżej wymieniono główne klasy aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży:

	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Aktywa:</b>				
Rzeczowe aktywa trwale	5 889	5 919	6 000	7 765
Zapasy	29	32	42	-
Środki pieniężne	139	285	352	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	80	80	99	-
<b>Aktywa trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>6 137</b>	<b>6 316</b>	<b>6 493</b>	<b>7 765</b>
<b>Zobowiązania:</b>				
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(647)	(651)	(659)	-
Kredyt bankowy	(2 064)	(2 064)	(2 064)	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(161)	(210)	(131)	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	-	(1 329)
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>(2 872)</b>	<b>(2 925)</b>	<b>(2 854)</b>	<b>(1 329)</b>

W dniu 22 listopada 2018 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży Atlas Estates Tower (niezabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie) za cenę netto 147 mln PLN (którą podwyższono do kwoty 148 mln PLN na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z sierpnia 2019 r.). W wyniku zamknięcia tej transakcji w dniu 7 października 2019 r. otrzymano pełną cenę sprzedaży, a Grupa osiągnęła zysk brutto w wysokości 27,6 mln EUR.

	w tys. EUR
Wpływy ze sprzedaży (pomniejszone o koszty transakcji)	34 179
Wartość księgowa sprzedanych aktywów i zobowiązań	(6 548)
<b>Zysk ze zbycia aktywów i zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży</b>	<b>27 631</b>

Począwszy od 31 grudnia 2019 r. Grupa klasyfikuje aktywa i zobowiązania dotyczące inwestycji w D.N.B. - Victoria Towers SRL (rumuńskiej spółce będącej właścicielem hotelu Golden Tulip w Bukareszcie) jako aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży. W dniu 27 stycznia 2020 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży inwestycji w D.N.B. - Victoria Towers SRL za cenę netto 7,7 mln EUR. Na dzień 30 września 2020 r. wartość księgowa tej inwestycji (zaklasyfikowanej jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży i zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży) wynosiła 3,3 mln EUR. Zamknięcie transakcji zaplanowano na

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

31 grudnia 2020 r., natomiast w dniu 8 kwietnia 2020 r. Grupa otrzymała zaliczkę w wysokości 0,3 mln EUR na poczet ceny sprzedaży.

	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	6 493	6 493	5 054	5 054
Zwiększenia (aktywowane nakłady)	-	-	1 540	1 500
Różnice kursowe	(117)	(84)	(26)	(125)
Prawo użytkowania wieczystego gruntów (nota 2)	-	-	1 382	1 382
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	-	-	(50)	(46)
Zbycie	-	-	(7 900)	-
Zbycie – pozostałe	(239)	(93)	-	-
Aktywa przeznaczone do sprzedaży w trakcie okresu	-	-	6 493	-
<b>Na koniec okresu</b>	<b>6 137</b>	<b>6 316</b>	<b>6 493</b>	<b>7 765</b>

	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	(2 854)	(2 854)	-	-
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	-	-	(1 382)	(1 382)
Koszty finansowe	(72)	(48)	(36)	(27)
Płatność	72	48	51	51
Różnice kursowe	14	37	15	29
Zbycie	-	-	1 352	-
Zobowiązania przeznaczone do sprzedaży w trakcie okresu	(32)	(108)	(2 854)	-
<b>Na koniec okresu</b>	<b>(2 872)</b>	<b>(2 925)</b>	<b>(2 854)</b>	<b>(1 329)</b>

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

	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(685)	(820)	(946)	(1 039)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(907)	(839)	(554)	(665)
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki (nota 16a)	(12 161)	(11 578)	(10 802)	(10 327)
Pozostałe zobowiązania	(308)	(516)	(190)	(27)
Zobowiązania wobec podmiotu powiązanego (nota 16b)	(240)	(240)	(240)	(240)
Rozliczenia międzyokresowe bierno	(2 475)	(2 895)	(3 182)	(7 110)
Zobowiązania z tyt. podatku dochodowego	(13)	-	(36)	(13)
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 16c)	(6 218)	(6 196)	(6 153)	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	(322)	(327)	-	-
<b>Ogółem krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(23 329)</b>	<b>(23 411)</b>	<b>(22 103)</b>	<b>(19 421)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Długoterminowe – pozostałe zobowiązania</b>				
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 16c)	-	-	-	(6 131)
Zobowiązania z tytułu leasingu	(9 995)	(10 034)	(10 655)	(8 737)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec osób trzecich	(1 849)	(1 815)	(1 956)	(3 137)
<b>Ogółem długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(11 844)</b>	<b>(11 849)</b>	<b>(12 611)</b>	<b>(18 005)</b>
<b>Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(35 173)</b>	<b>(35 260)</b>	<b>(34 714)</b>	<b>(37 426)</b>

### 14. Kredyty bankowe

	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>				
<i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie</i>				
Zabezpieczone	(5 718)	(5 777)	(2 726)	(2 835)
<b>Długoterminowe</b>				
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>				
Zabezpieczone	(20 626)	(2 524)	(5 671)	(5 919)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>				
Zabezpieczone	(42 094)	(61 179)	(23 343)	(25 291)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>				
Zabezpieczone	-	-	(40 401)	(40 079)
	<b>(62 720)</b>	<b>(63 703)</b>	<b>(69 415)</b>	<b>(71 289)</b>
<b>Ogółem</b>	<b>(68 438)</b>	<b>(69 480)</b>	<b>(72 141)</b>	<b>(74 124)</b>

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

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

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

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 września 2020 r.</b>	<b>42 495</b>	<b>28 007</b>	<b>70 502*</b>
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 czerwca 2020 r.	42 958	28 586	71 544*
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2019 r.	43 855	30 350	74 205*
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 września 2019 r.	44 392	29 732	74 124

(\*z uwzględnieniem salda kredytu prezentowanego w zobowiązaniach przeznaczonych do sprzedaży w nocy 12)

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

### Finansowanie dłużne

#### Zmiany w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 r.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. Grupa dokonała, zgodnie z harmonogramem, częściowych spłat kilku kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji Grupy (hotel *Hilton*, projekt *Atlas Tower*, *Galeria Platinum Towers*). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 2,0 mln EUR.

#### Zmiany w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r.

W 2019 r. Grupa dokonała, zgodnie z harmonogramem, częściowych spłat kilku kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji Grupy (hotele *Hilton* i *Golden Tulip*, projekt *Atlas Tower*, *Galeria Platinum Towers*). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 2,8 mln EUR.

W związku z wyłączeniem z konsolidacji Felikon Kft (jednostki zależnej od Spółki) w pierwszym kwartale 2019 r. kredyt udzielony tej jednostce w łącznej kwocie 12,2 mln EUR został na dzień 31 grudnia 2019 r. wyksięgowany jako jeden z kredytów Grupy ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### 15. Pochodne instrumenty finansowe

	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
<i>Instrumenty pochodne niewyznaczone jako instrumenty zabezpieczające:</i>				
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	(2 906)	(3 024)	(2 042)	(2 592)
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(2 906)	(3 024)	(2 042)	(2 592)
<i>Minus część długoterminowa:</i>				
- Kontrakt zamiany stóp procentowych	-	-	-	-
<b>Część bieżąca</b>	<b>(2 906)</b>	<b>(3 024)</b>	<b>(2 042)</b>	<b>(2 592)</b>

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

### 16. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

#### (a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	46	15	46	15

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała spółkę pod wspólną kontrolą – AMC. Za świadczone usługi AMC pobrała wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,1 mln EUR oraz 0,7 mln EUR za okresy, odpowiednio, dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2020 r. (za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2019 r., odpowiednio: 1,8 mln EUR i 0,6 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje również wynagrodzenie za wyniki ustalane stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w ciągu roku. Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2020 r. nie naliczono żadnego wynagrodzenia za wyniki (rok zakończony 31 grudnia 2019 r.: 0 mln EUR, okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2019 r.: 0 mln EUR). Więcej informacji na ten temat zamieszczono w notcie 18.5.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Na dzień 30 września 2020 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 12,2 mln EUR (30 czerwca 2020 r.: 11,6 mln EUR; 31 grudnia 2019 r.: 10,8 mln EUR; 30 września 2019 r.: 10,3 mln EUR). W 2020 r. tytułem wynagrodzenia za zarządzanie AMC otrzymała kwotę 0,8 mln EUR (rok zakończony 31 grudnia 2019 r.: 4,4 mln EUR).

- (b) W dniu 22 listopada 2012 r. Grupa nabyła 24% udziałów z prawem głosu w Zielono Sp. z o.o., zwiększając swoje zaangażowanie w spółce do 100%. Na dzień 30 września 2020 r. należności na rzecz byłego współnika mniejszościowego (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 0,2 mln EUR (31 grudnia 2019 r.: 0,2 mln EUR, 30 września 2019 r.: 0,2 mln EUR).
- (c) Po wyłączeniu z konsolidacji Felikon Kft (jednostki zależnej od Spółki) (więcej informacji na ten temat zamieszczono w nocie 19), Grupa posiada zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec Felikon Kft. Termin spłaty pożyczki ustalono na dzień 31 grudnia 2020 r., przy czym może on zostać przedłużony do dnia 31 grudnia 2025 r. Na dzień 30 września 2020 r. niespłacone saldo pożyczki wynosiło 6,2 mln EUR (30 czerwca 2020 r.: 6,2 mln EUR; 31 grudnia 2019 r.: 6,2 mln EUR; 30 września 2019 r.: 6,1 mln EUR).

### 17. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

Z wyjątkiem zdarzeń omówionych na str. 14 nie wystąpiły żadne inne istotne zdarzenia, które skutkowałyby koniecznością korekty niniejszego raportu.

### 18. Pozostałe informacje

#### 18.1 Postępowania sądowe

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

#### 18.2 Prognozy finansowe

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

#### 18.3 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>	40 316 174	86,05
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
<b>OGÓŁEM</b>	<b>46 777 599</b>	<b>99,84</b>



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

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	37 197 437	79,39
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
<b>OGÓŁEM</b>	<b>43 658 862</b>	<b>93,18</b>

3. Podmiotem dominującym najwyższego szczebla spółek Fragiolig Holdings Limited i Atlas International Holdings Limited jest RIG Investments Sarl, a podmiotem kontrolującym najwyższego szczebla (kontrola z tytułu własności) jest p. Ron Izaki.

### 18.4 Akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

W okresach dziewięciu i trzech miesięcy zakończonych 30 września 2020 r. nie nastąpiły żadne zmiany w stanie posiadania akcji przez członków Rady Dyrektorów. Żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki lub którejkolwiek z jej jednostek zależnych w okresach dziewięciu lub trzech miesięcy zakończonych 30 września 2019 r.

### 18.5 Zobowiązania warunkowe

Rada Dyrektorów Spółki dokonała przeglądu umowy o zarządzanie nieruchomościami, koncentrując się w szczególności na sposobie obliczania wynagrodzenia za wyniki. Wątpliwości Rady Dyrektorów wzbudziły następujące kwestie:

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

Na podstawie wyników przeprowadzonego przeglądu oraz opinii zewnętrznych doradców prawnych dotyczącej wykładni umowy o zarządzanie nieruchomościami, 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. Naliczone w przeszłości lecz nie wypłacone do tej pory wynagrodzenie za wyniki opiewa na kwotę 10,8 mln EUR. Kwota należna AMC może podlegać zmianie, zależnie od rozstrzygnięcia sporu. Nie rozpoznano żadnych aktywów z tytułu zmniejszenia salda tej pozycji. AEL i AMC uzgodniły, że za 2019 r. wynagrodzenie za wyniki nie będzie naliczane. Zgodnie z powyższym Rada Dyrektorów może 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 zainicjowała rozmowy z AMC w celu omówienia przedstawionych powyżej kwestii i uzgodnienia począwszy od 2020 r. mechanizmu zapewniającego strukturę wynagrodzenia, która byłaby uczciwa i odpowiednia dla obu stron. Kwota nienaliczonego przez Spółkę wynagrodzenia za wyniki za 2019 r. i 2020 r. (przy zastosowaniu historycznej interpretacji metody obliczania tego wynagrodzenia) wynosi 0 mln EUR. Rada Dyrektorów nie uzgodniła jeszcze mechanizmu na 2020 r. i kolejne lata, w związku z czym za okres do dnia 30 września 2020 r. nie zostało naliczone wynagrodzenie za wyniki.

### 19. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

Poniższa tabela przedstawia obecnie działające spółki Grupy. W skład Grupy wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej. W 2020 r. nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy, z wyjątkiem nabycia 10,1% udziałów w Fattal Leonardo Royal Berlin GmbH za cenę 0,8 mln EUR, które zostały następnie sprzedane za 1,1 mln EUR. W wyniku tej transakcji Grupa odnotowała zysk w wysokości 0,3 mln EUR.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

W 2019 r. nie nastąpiły żadne zmiany w strukturze Grupy poza opisanymi poniżej.

- Z konsolidacji wyłączono jednostkę zależną, nad którą Grupa utraciła kontrolę.

Była to węgierska spółka zależna Felikon Kft, która w dniu 27 lutego 2019 r. otrzymała postanowienie Sądu Gospodarczego w Budapeszcie nakazujące jej przymusowe wyrejestrowanie. Postanowienie sądu rozpoczęło proces likwidacji i wykreślenia Felikon Kft. z rejestru spółek. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. nie wykazano zysku ani straty z tytułu tego zdarzenia. Powstało zobowiązanie w kwocie 6,2 mln EUR (zob. nota 15c), które przestało podlegać wyłączeniu po dekonsolidacji Felikon ze sprawozdania finansowego Grupy.

	w tys. EUR	w tys. EUR
Wartość godziwa otrzymanej zapłaty		-
Wartość bilansowa aktywów i pasywów jednostki zależnej wyłączonej z konsolidacji:		
- Nieruchomości inwestycyjne	11 611	
- Środki pieniężne	604	
- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 063	
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(5 616)	
- Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	(429)	
- Wartość kredytów	(12 233)	
<b>Nie rozpoznano zysku ani straty z tytułu wyłączenia spółki Felikon KFT z konsolidacji</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- Konsolidacją objęto jednostkę zależną, nad którą w 2014 r. Grupa utraciła kontrolę.

Jest to polska jednostka zależna Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o., wobec której toczy się od 2014 r. bankowe postępowanie egzekucyjne. W następstwie zawarcia umowy i częściowej spłaty zobowiązań spółki, w listopadzie 2019 r. bank zwolnił spółkę ze wszystkich zobowiązań, a Grupa odzyskała kontrolę nad spółką. W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2019 r. wykazano zysk z tytułu tego zdarzenia.

	w tys. EUR	w tys. EUR
Wartość godziwa przekazanej zapłaty		-
Wartość bilansowa aktywów i pasywów konsolidowanej jednostki zależnej:		
- Nieruchomości inwestycyjne	1 423	
- Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	328	
- Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(543)	
<b>Zysk z tytułu konsolidacji Atlas Estates (Kokoszki) Sp. z o.o.</b>	<b>1 208</b>	<b>-</b>

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej / wspólnego przedsięwzięcia	Status	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
Polska	HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp.j.	Działalność hotelarska	100%
Polska	Mantezja 3 Sp. z o.o.	Działalność hotelarska	100%
Polska	HPO AEP Sp. z o.o. Sp.j.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	50%
Polska	Le Marin Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Atlas Estates (Przasnyska 9) Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	La Brea Management Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	CAA Finance Sp. z o.o.	Spółka deweloperska	100%
Polska	Gretna Investments Sp. z o.o.	Spółka holdingowa	100%
Polska	Gretna Investments Sp. z o.o. 4 SKA	Spółka holdingowa	100%
Polska	Atlas Estates (Wilanów) Sp. z o.o. (poprzednia firma: Negros 3 Sp. z o.o.)	Spółka holdingowa	100%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Spółka deweloperska	100%
Węgry	Atlas Estates (Moszkva) Kft.	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	World Real Estate SRL	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	Atlas Solaris SRL	Spółka deweloperska	100%
Rumunia	D.N.B. - Victoria Towers SRL	Działalność hotelarska	100%
Bułgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%
Luksemburg	Gretna SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Residential SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Gretna Projects Sarl	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	HPO SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Residential Projects Sarl	Spółka holdingowa	100%

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ORAZ JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z  
CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2020 r.

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	-	-	-	-	
Koszty operacyjne	-	-	-	-	
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	-	-	-	-	
Koszty administracyjne	(2 129)	(699)	(1 688)	(584)	1
Pozostałe koszty operacyjne	(14 951)	(1 727)	-	-	3
<b>(Strata)/zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>(17 080)</b>	<b>(2 426)</b>	<b>(1 688)</b>	<b>(584)</b>	
Przychody finansowe	-	-	4 000	-	2
Koszty finansowe	(58)	(19)	(55)	(19)	2
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	3	-	(2)	(4)	2
<b>Zysk brutto</b>	<b>(17 135)</b>	<b>(2 445)</b>	<b>2 255</b>	<b>(607)</b>	
Obciążenie podatkowe	-	-	-	-	
<b>Zysk za okres</b>	<b>(17 135)</b>	<b>(2 445)</b>	<b>2 255</b>	<b>(607)</b>	

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ  
Na dzień 30 września 2020 r.

	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
<b>AKTYWA</b>					
<b>Aktywa trwałe</b>					
Inwestycje w jednostkach zależnych	143 328	145 255	158 779	142 376	3
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	88	87	81	79	4
	<b>143 416</b>	<b>145 342</b>	<b>158 860</b>	<b>142 455</b>	
<b>Aktywa obrotowe</b>					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5	8	4	8	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	47	31	370	499	
	<b>52</b>	<b>39</b>	<b>374</b>	<b>507</b>	
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>	<b>143 468</b>	<b>145 381</b>	<b>159 234</b>	<b>142 962</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>					
Pozostałe zobowiązania	(5 852)	(5 834)	(5 796)	(5 777)	4
	<b>(5 852)</b>	<b>(5 834)</b>	<b>(5 796)</b>	<b>(5 777)</b>	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(12 208)	(11 694)	(10 895)	(10 303)	4
	<b>(12 208)</b>	<b>(11 694)</b>	<b>(10 895)</b>	<b>(10 303)</b>	
<b>ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM</b>	<b>(18 060)</b>	<b>(17 528)</b>	<b>(16 691)</b>	<b>(16 080)</b>	
<b>AKTYWA NETTO</b>	<b>125 408</b>	<b>127 853</b>	<b>142 543</b>	<b>126 882</b>	
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>					
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268	6 268	
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817	194 817	
Niepokryta strata	(75 677)	(73 232)	(58 542)	(74 203)	
<b>KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM</b>	<b>125 408</b>	<b>127 853</b>	<b>142 543</b>	<b>126 882</b>	

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

### JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

<b>Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2020 r. (niebadane)</b>	<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe</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
Całkowita strata ogółem za okres	-	-	(17 135)	(17 135)
<b>Na dzień 30 września 2020 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(75 677)</b>	<b>125 408</b>

<b>Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane)</b>	<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe</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 lipca 2020 r.	6 268	194 817	(73 232)	127 853
Całkowita strata ogółem za okres	-	-	(2 445)	(2 445)
<b>Na dzień 30 września 2020 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(75 677)</b>	<b>125 408</b>

<b>Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2019 r. (niebadane)</b>	<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe</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 2019 r.	6 268	194 817	(76 458)	124 627
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	2 255	2 255
<b>Na dzień 30 września 2019 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(74 203)</b>	<b>126 882</b>

<b>Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane)</b>	<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe</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 lipca 2019 r.	6 268	194 817	(73 596)	127 489
Całkowita strata ogółem za okres	-	-	(607)	(607)
<b>Na dzień 30 września 2019 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(74 203)</b>	<b>126 882</b>

<b>Rok zakończony 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>Kapitał zakładowy</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe</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 2019 r.	6 268	194 817	(76 458)	124 627
Całkowite dochody ogółem za rok	-	-	17 916	17 916
<b>Na dzień 31 grudnia 2019 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(58 542)</b>	<b>142 543</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH  
Za okresy dziewięciu i trzech miesięcy zakończone 30 września 2020 r.

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>(Strata)/zysk za rok</b>	<b>(17.135)</b>	<b>(2.445)</b>	<b>2.255</b>	<b>(607)</b>
<b>Korekty:</b>				
Koszty finansowe	56	18	54	19
Przychody finansowe	-	-	(4 000)	-
Odwrocenie odpisów aktualizujących wartość inwestycji	14 951	1 727	-	-
	<b>(2 128)</b>	<b>(700)</b>	<b>(1 691)</b>	<b>(588)</b>
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>				
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(1)	3	(4)	4
Zwiększenie / (zmniejszenie) stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	1 313	514	(2 471)	(385)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(816)</b>	<b>(183)</b>	<b>(4 166)</b>	<b>(969)</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>				
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	(7)	(1)	(11)	(4)
Przychód od jednostki zależnej	500	200	4 000	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>493</b>	<b>199</b>	<b>3 989</b>	<b>(4)</b>
<b>Działalność finansowa</b>				
Pożyczka otrzymana od jednostki zależnej	-	-	650	450
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>650</b>	<b>450</b>
<b>(Zmniejszenie)/zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych</b>	<b>(323)</b>	<b>16</b>	<b>473</b>	<b>(523)</b>
Wpływ różnic kursowych	-	-	-	-
<b>(Zmniejszenie)/zwiększenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu</b>	<b>(323)</b>	<b>16</b>	<b>473</b>	<b>(523)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>370</b>	<b>1 022</b>	<b>26</b>	<b>1 022</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>47</b>	<b>1 038</b>	<b>499</b>	<b>499</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>				
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	47	1 038	499	499
	<b>47</b>	<b>1 038</b>	<b>499</b>	<b>499</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

### 1. Koszty administracyjne

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(61)	(19)	(38)	(2)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(1 921)	(634)	(1 514)	(534)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(92)	(29)	(90)	(33)
Koszty ubezpieczenia	(9)	(2)	-	-
Koszty osobowe	(46)	(15)	(46)	(15)
<b>Koszty administracyjne</b>	<b>(2 129)</b>	<b>(699)</b>	<b>(1 688)</b>	<b>(584)</b>

### 2. Przychody finansowe

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
Opłaty bankowe i inne podobne koszty	(2)	(1)	(1)	-
Odsetki od pożyczki udzielonej przez jednostkę zależną	(56)	(18)	(54)	(19)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(58)</b>	<b>(19)</b>	<b>(55)</b>	<b>(19)</b>
Dywidenda otrzymana od jednostki zależnej	-	-	4 000	-
<b>Przychody finansowe</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 000</b>	<b>-</b>
<b>Przychody/(koszty) finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto</b>	<b>(58)</b>	<b>(19)</b>	<b>3 945</b>	<b>(19)</b>
<b>Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>(2)</b>	<b>(4)</b>
<b>Przychody finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto</b>	<b>(55)</b>	<b>(19)</b>	<b>3 943</b>	<b>(23)</b>



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

### 3. Inwestycje w jednostkach zależnych

	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
<i>Koszt nabycia</i>				
Na początek okresu	217 681	217 681	217 681	217 681
Zbycie	(500)	(300)	-	-
Na koniec okresu	217 181	217 381	217 681	217 681
<i>Skumulowana utrata wartości</i>				
Na początek okresu	(58 902)	(58 902)	(75 305)	(75 305)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(14 951)	(13 224)	-	-
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości za okres	-	-	16 403	-
Na koniec okresu	(73 853)	(72 126)	(58 902)	(75 305)
<b>Na koniec okresu</b>	<b>143 328</b>	<b>145 255</b>	<b>158 779</b>	<b>142 376</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 nocy 19 do śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. w pozostałych kosztach operacyjnych rozpoznano kwotę 14,9 mln EUR tytułem utworzenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych (w 2019 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 16,4 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych; w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 r. w pozostałych kosztach operacyjnych rozpoznano kwotę 0 mln EUR tytułem utworzenia 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 zmniejszyła się z 142,5 mln EUR do 125,4 mln EUR. W związku z tym spadkiem utworzony został odpis aktualizujący w kwocie 14,9 mln EUR, aby aktywa netto Spółki odpowiadały Wartości Aktywów Netto Grupy i jej nie przekraczały.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

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

	30 września 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2019 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2019 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki	(12 081)	(11 547)	(10 720)	(10 237)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(127)	(147)	(175)	(66)
	<b>(12 208)</b>	<b>(11 694)</b>	<b>(10 895)</b>	<b>(10 303)</b>
<b>Długoterminowe</b>				
Pożyczka udzielona przez jednostkę zależną – HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J.	(5 852)	(5 834)	(5 796)	(5 777)
	<b>(5 852)</b>	<b>(5 834)</b>	<b>(5 796)</b>	<b>(5 777)</b>
<b>Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(18 060)</b>	<b>(17 528)</b>	<b>(16 691)</b>	<b>(16 080)</b>

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

Pożyczka udzielona Spółce przez jednostkę zależną (HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J.) jest oprocentowana. W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2020 r. jednostka zależna naliczyła odsetki w wysokości 56 tys. EUR (w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r.: 38 tys. EUR; w roku zakończonym 31 grudnia 2019 r.: 73 tys. EUR; w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2019 r.: 54 tys. EUR). Na dzień 30 września 2020 r. niespłacone saldo pożyczki udzielonej Spółce przez jednostkę zależną, z uwzględnieniem skapitalizowanych odsetek, wynosiło 5,9 mln EUR (na 30 czerwca 2020 r.: 5,8 mln EUR; na 31 grudnia 2019 r.: 5,8 mln EUR; na 30 września 2019 r.: 5,8 mln EUR).