

ATLAS ESTATES LIMITED
SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT KWARTALNY
ZA TRZECI KWARTAŁ 2022 R.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Spis treści

Strona

3	Wybrane dane finansowe
4	List Przewodniczącego Rady Dyrektorów
7	Raport Zarządzającego Nieruchomościami
14	Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości
16	Śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa
23	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 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Przychody	18 547	6 855	10 407	4 460
Zysk brutto ze sprzedaży	8 144	3 038	4 217	2 100
Zwiększenie/(zmniejszenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 296	-	(2 913)	-
Zysk z działalności operacyjnej	12 251	1 403	7 519	810
Zysk brutto	13 393	2 554	8 360	1 949
Zysk za okres	11 996	2 071	8 477	1 981
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 685	1 803	3 398	1 410
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 047	154	(6 286)	806
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(3 614)	(1 372)	(3 043)	(1 276)
Zwiększenie/(zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu	3 736	716	(6 657)	927
Aktywa trwałe	184 264	184 264	175 585	175 585
Aktywa obrotowe	59 627	59 627	58 683	58 683
Aktywa ogółem	243 891	243 891	234 268	234 268
Zobowiązania krótkoterminowe	(13 788)	(13 788)	(32 828)	(32 828)
Zobowiązania długoterminowe	(87 728)	(87 728)	(74 542)	(74 542)
Zobowiązania ogółem	(101 516)	(101 516)	(107 370)	(107 370)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	142 375	142 375	126 898	126 898
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014	46 852 014	46 852 014
Podstawowy i rozwodniony zysk/(strata) na akcję (w eurocentach)	25,6	4,4	18,1	4,2
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	3,0	3,0	2,7	2,7

(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 okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 r.

Zgodnie informacją opublikowaną przez Radę Dyrektorów Spółka, realizując uchwałę Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z dnia 20 czerwca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na wycofanie akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A., złożyła 25 lipca 2022 r. do Komisji Nadzoru Finansowego wnioski o zezwolenie na wycofanie 46 471 897 akcji Spółki z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW. W dniu 22 listopada 2022 Spółka otrzymała od KNF zgodę na wycofanie akcji z obrotu. Termin po upływie którego nastąpi wycofanie akcji z obrotu przypada na 9 grudnia 2022 r.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. Grupa nie prowadziła ani nie zamierzała prowadzić działalności na terytorium Ukrainy, Białorusi ani Rosji. W związku z powyższym inwazja Rosji na Ukrainę, która rozpoczęła się 24 lutego 2022 r., nie ma istotnego bezpośredniego wpływu na założenie kontynuowania działalności przez Grupę ani też nie stanowi przesłanki utraty wartości jej aktywów. Inwazja ta ma natomiast bezpośrednie konsekwencje dla europejskiej gospodarki.

Poniżej przedstawiamy opis najważniejszych wydarzeń:

- W dniu 11 kwietnia 2022 r. Grupa zawarła transakcję sprzedaży inwestycji w D.N.B. Victoria Tower (właściciel hotelu Golden Tulip) za cenę netto 7,3 mln EUR (po uwzględnieniu zbytych środków pieniężnych). W wyniku transakcji w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. Grupa ujęła zysk w wysokości 4,7 mln EUR w pozostałych przychodach operacyjnych;
- W dniu 28 grudnia 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J. („HGC”), jednostka zależna Spółki prowadząca hotel Hilton w Warszawie, zawarła nową umowę pożyczki z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. („PFR”). Podobnie jak w przypadku umowy pożyczki podpisanej w czerwcu 2021 r., również ta pożyczka została udzielona w ramach pomocy polskiego rządu mającej na celu przeciwdziałanie skutkom pandemii COVID-19. Nowa pożyczka na kwotę 5,7 mln PLN (1,2 mln EUR) przeznaczona jest na finansowanie kosztów hotelu Hilton. Termin spłaty ustalono na 31 grudnia 2024 r. Pożyczka została wypłacona 25 lutego 2022 r. Umowa przewidywała możliwość umorzenia przez PFR do 75% jej kwoty. Na mocy podjętej przez pożyczkodawcę decyzji o częściowym umorzeniu pożyczki, o której Grupa została zawiadomiona 24 sierpnia 2022 r., podlegające spłacie saldo pożyczki została obniżona o 4,3 mln PLN, z tytułu czego w trzecim kwartale 2022 r. w przychodach finansowych ujęto kwotę 0,9 mln EUR.

Wykazane wyniki

Wyniki wykazane za pierwsze półrocze

Na dzień 30 września 2022 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 142,4 mln EUR.

Na wzrost podstawowej wartości aktywów netto o 7,7 mln EUR (6%) z kwoty 134,7 mln EUR wykazanej na dzień 31 grudnia 2021 r. złożyły się przede wszystkim następujące czynniki:

- zysk po opodatkowaniu w wysokości 12,0 mln EUR za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 r.,
- pozytywna aktualizacja wyceny hotelu Hilton o 3,7 mln EUR na dzień 30 września 2022 r. (po uwzględnieniu podatku), co zostało częściowo skompensowane:
- osłabieniem PLN w stosunku do EUR o 6% w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 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 8,0 mln EUR, wykazaną w kapitale rezerwowym z przeliczenia;

Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 r. zysk po opodatkowaniu wyniósł 12,0 mln EUR, co oznacza wzrost w porównaniu z zyskiem po opodatkowaniu na poziomie 8,5 mln EUR wypracowanym w analogicznym okresie 2021 r. Zmiana na tej pozycji wynikała przede wszystkim z:

- wzrostu zysku brutto ze sprzedaży o 3,9 mln EUR w ujęciu rok do roku w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 r., związanego ze zniesienia ograniczających działalność gospodarczą obostrzeń w zakresie przemieszczania się i kontaktów społecznych, które zostały wprowadzone na terenie całego kraju w związku z wybuchem pandemii COVID-19 i które wpływały na działalność hotelarską w analogicznym okresie 2021 r. (szczegółowe informacje przedstawiono na str. 12);

ATLAS ESTATES LIMITED

- osiągnięcia wspomnianego wyżej zysku ze sprzedaży jednostki zależnej w wysokości 4,7 mln EUR, ujętego w trzecim kwartale 2022 r., oraz
- zysku z aktualizacji wyceny kluczowych nieruchomości inwestycyjnych na poziomie 2,3 mln EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. (analogicznym okresie 2021 r. – strata na poziomie 2,9 mln EUR), co zostało częściowo zniwelowane przez:
- spadek zysku z tytułu ugód zawartych pomiędzy Atlas a Atlas Management Group z 10,0 mln EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2021 r. do 2,0 mln EUR w pierwszych trzech kwartałach 2022 r.

Finansowanie, płynność i prognozy

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną i zarządzać zaciągniętymi kredytami w dającej się przewidzieć przyszłości. W związku z powyższym, przy sporządzaniu skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 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 ponad 90% aktywów Grupy. Grupa aktywnie działa w Polsce, ponieważ uznaje, że w tym kraju posiada największe kompetencje i zasięg działania. Atlas prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości w Rumunii i Bułgarii. Ponadto w 2021 r. Grupa zainwestowała część rezerw gotówkowych w fundusze i akcje.

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

Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

Na 30 września 2022 r. wartość aktywów netto na akcję wynosiła 3,0 EUR, tj. zwiększyła się w stosunku do stanu na 31 grudnia 2021 r., kiedy wynosiła 2,9 EUR. Śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa została sporządzona zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską. Skorygowana wartość aktywów netto na akcję na 30 września 2022 r. i na 31 grudnia 2021 r. była równa podstawowej wartości aktywów netto na akcję ze względu na brak konieczności dokonywania korekty podstawowej wartości aktywów netto o nieujęte zyski i straty z tytułu wyceny (pomniejszone o podatek odroczone) dotyczące aktywów portfela nieruchomości, które nie są wyceniane według wartości godziwej lub według modelu wartości przeszacowanej.

Wycena całego portfela nieruchomości przeprowadzana jest raz w roku przez rzeczoznawców zewnętrznych i wewnętrznych. Ponadto co pół roku (tj. na 30 czerwca) przeprowadzana jest wycena kluczowych aktywów (zob. opis poniżej) przez podmiot zewnętrzny. Wyceny wewnętrzne przeprowadzone przez Zarządzającego Nieruchomościami obejmowały zakończone projekty deweloperskie w Warszawie oraz grunt w okolicy Gdańska (Kokoszki) i były oparte na ostatnio zawieranych transakcjach. Wyniki wewnętrznych wycen (z wyjątkiem wyceny gruntu, który jest klasyfikowany do nieruchomości inwestycyjnych) nie zostały uwzględnione w wartości aktywów netto wykazanej w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej, ponieważ wspomniane przedsięwzięcia są klasyfikowane jako zapasy i nie podlegają odpisom z tytułu utraty wartości.

Na 30 czerwca 2022 r.:

- wyceny dwóch nieruchomości Grupy zlokalizowanych w Polsce (Atlas Tower i Galeria Platinum Towers) zostały sporządzone na zlecenie Grupy przez niezależnych rzeczoznawców z firmy Jones Lang LaSalle;
- wycenę hotelu Hilton w Polsce przeprowadzili na zlecenie Grupy niezależni rzeczoznawcy z firmy Emmerston Evaluation. Należy podkreślić, że wycena ta została sporządzona z zastrzeżeniem niepewności:
 - „Ogłoszona 3 marca 2020 r. przez Światową Organizację Zdrowia (WHO) pandemia COVID-19 wpłynęła na globalne rynki finansowe. Wprowadzono obostrzenia w zakresie przemieszczania się, jak i działalności niektórych branż. Sytuacja, w jakiej znalazł się rynek nieruchomości, jest bez precedensu. Sporządzona

ATLAS ESTATES LIMITED

wycena jest częściowo oparta na danych historycznych i uwzględnia wpływ pandemii na rynek nieruchomości w stopniu, w jakim można go było określić.

- W dniu 24 lutego 2022 r. Federacja Rosyjska dokonała inwazji na sąsiadującą z nią Ukrainę, wywołując pierwszy od dziesięcioleci w tej części Europy konflikt zbrojny. W odpowiedzi Unia Europejska, Stany Zjednoczone, Wielka Brytania, Australia, Japonia i inne państwa obłożyły Rosję jako agresora licznymi sankcjami, mającymi na celu jej osłabienie. Konflikt zbrojny z pewnością wpłynie na otoczenie gospodarcze i ogólną sytuację w regionie, jednakże na dzień sporządzenia niniejszej wyceny nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie tego wpływu na inflację, migracje ludności, ceny nieruchomości, interes najemców czy inwestorów itp.”

Ład korporacyjny

Atlas dokłada starań, aby Grupa stosowała odpowiednie zasady ładu korporacyjnego, a jej struktura organizacyjna była oparta na mocnych podstawach, co w obecnej sytuacji gospodarczej ma szczególne znaczenie z uwagi na istniejący wyraźny związek pomiędzy przestrzeganiem wysokiej jakości standardów ładu korporacyjnego a zdolnością do tworzenia wartości dla akcjonariuszy. Oświadczenie na temat przestrzegania przez Grupę zaleceń i zasad dotyczących ładu korporacyjnego zawartych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW znajduje się na stronie internetowej Atlas.

Czynniki ryzyka i niepewności

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Spółki. Podstawowe czynniki ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy, zostały przedstawione w raporcie Zarządzającego Nieruchomościami.

Zmiana składu Rady Dyrektorów

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. skład Rady Dyrektorów nie uległ zmianie.

Perspektywy

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



Mark Chasey

PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW

24 listopada 2022 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 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 2022 r. Spółka utrzymywała w portfelu trzynaście nieruchomości, w tym osiem nieruchomości inwestycyjnych (z czego cztery generują dochód, a cztery są utrzymywane w celu uzyskania wzrostu wartości), jeden hotel i cztery nieruchomości deweloperskie.

Rynki i najważniejsze nieruchomości

Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest ponad 90% jej portfela w ujęciu wartościowym. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich. Rozwój pandemii koronawirusa na świecie i w Polsce wpływa na wzrost gospodarczy tego kraju. Inwazja Rosji na Ukrainę również wpłynęła na europejską gospodarkę. Według ekonomistów stopa inflacji, jak i stopy procentowe w Polsce, mogą wzrosnąć powyżej uprzednio zakładanych poziomów. Inflacja w październiku 2022 r. wyniosła 18% w ujęciu rok do roku. Bank Goldman Sachs przewiduje, że stopy procentowe w Polsce wzrosną do 8% z obecnego poziomu, wynoszącego 6,75%.

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. 12-13, a w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. nastąpiła poprawa w zakresie jego działalności (zob. str. 9).

Atlas Tower (dawniej Millennium Plaza), Warszawa

Atlas Tower to budynek o powierzchni 39 138 m², obejmującej biura oraz lokale handlowe i usługowe, zlokalizowany w centrum Warszawy. Na dzień 30 września 2022 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 89% (31 grudnia 2021 r.: 84%).

Galeria Platinum Towers

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

Rumunia

Na dzień 30 września 2022 r. Grupa posiadała dwa znaczne banki gruntów – Voluntari i Solaris. Hotel Golden Tulip sprzedano w kwietniu 2022 r. (zob. nota 22).

Bułgaria

Grupa posiada jedną nieruchomość generującą dochód w Bułgarii – Atlas House. Jest to budynek biurowy o powierzchni około 3 500 m², który znajduje się w Sofii i w którym poziom wykorzystania lokali wynosi 64%.

ATLAS ESTATES LIMITED

Ogólne informacje finansowe

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

Wycena portfela oraz metody wyceny

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

Kredyty i wyceny

Według stanu na dzień 30 września 2022 r. udział Spółki w zadłużeniu z tytułu kredytów bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosił 61 mln EUR (31 grudnia 2021 r.: 67 mln EUR; 30 września 2021 r.: 68 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości (należy wziąć pod uwagę, że ostatnią wycenę przeprowadzono na dzień 31 grudnia 2021 r.).

	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV *	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV *	Wartość kredytów	Wartość nieruchomości	Wskaźnik LTV *
	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%	w mln EUR	w mln EUR	%
	30 września 2022 r.			31 grudnia 2021 r.			30 września 2021 r.		
Nieruchomości inwestycyjne	21	74	28%	22	73	30%	22	71	31%
Hotele	40	82	49%	45	84	54%	46	84	55%
Ogółem	61	156	39%	67	157	43%	68	155	44%

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

Na dzień 30 września 2022 r. wskaźnik LTV dla nieruchomości inwestycyjnych wynosił 28%, co oznacza nieznaczny spadek w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. i 30 września 2021 r., kiedy to wynosił odpowiednio 30% i 31%. Powodem odnotowanego spadku jest wzrost wyceny Atlas Tower i częściowe spłaty kredytów.

Na dzień 30 września 2022 r. wskaźnik LTV dla hoteli wynosił 49%, co oznacza spadek w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. i 30 września 2021 r., kiedy to wynosił odpowiednio 54% i 55%. Spadek ten nastąpił w wyniku sprzedaży rumuńskiej jednostki zależnej Grupy, będącej właścicielem hotelu Golden Tulip, oraz wzrostu wyceny Hotelu Hilton w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 r., a także częściowego umorzenia otrzymanej pożyczki (więcej informacji na ten temat znajduje się na str. 4).

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.

	Działalność hotelarska w mln EUR	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r. w mln EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. w mln EUR
Przychody	11,5	7,0	-	18,5	10,4
Koszty operacyjne	(7,4)	(3,0)	-	(10,4)	(6,2)
Zysk brutto ze sprzedaży	4,1	4,0	-	8,1	4,2
Koszty administracyjne	(1,7)	(0,5)	(2,8)	(5,0)	(4,9)
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	2,4	3,5	(2,8)	3,1	(0,7)
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	36%	57%	-	44%	40%
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne (%)	21%	50%	-	17%	(7%)

Przychody i koszty operacyjne

Łączne przychody Grupy wzrosły znacząco, do poziomu 18,5 mln EUR w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 r., w porównaniu z 10,4 mln EUR za ten sam okres 2021 r. Przyczyną wzrostu była poprawa wyników działalności hotelarskiej, na którą w 2021 r. istotny wpływ miała pandemia COVID-19 (zob. str. 12-13). Główne źródła przychodów Grupy to działalność hotelarska oraz wynajmem nieruchomości.

Koszty operacyjne na dzień 30 września 2022 r. wyniosły 10,4 mln EUR wobec 6,2 mln EUR na dzień 30 września 2021 r.

Działalność hotelarska

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r. (w mln EUR)	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. (w mln EUR)	Zmiana ogółem 2022/2021 (w mln EUR)	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2022/2021 w mln EUR
Przychody	11,5	4,6	6,9	(0,1)	7,0
Koszty operacyjne	(7,4)	(4,2)	(3,2)	0,1	(3,3)
(Strata)/zysk brutto ze sprzedaży	4,1	0,4	3,7	-	3,7
Koszty administracyjne	(1,7)	(1,8)	0,1	-	0,1
(Strata)/zysk brutto ze sprzedaży pomniejszona(y) o koszty administracyjne	2,4	(1,4)	3,8	-	3,8

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. wyniki na działalności hotelarskiej uległy poprawie w porównaniu z analogicznym okresem 2021 r., w którym szczególnie mocno były odczuwalne niekorzystne skutki wybuchu pandemii COVID-19. Jednakże w następstwie sprzedaży hotelu Golden Tulip w Bukareszcie w kwietniu 2022 r. wyniki działalności hotelarskiej w drugim i trzecim kwartale 2022 r. obejmowały wyłącznie działalność hotelu Hilton w Warszawie.

ATLAS ESTATES LIMITED

Wynajem nieruchomości

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r. (w mln EUR)	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. (w mln EUR)	Zmiana ogółem 2022/2021 (w mln EUR)	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2022/2021 w mln EUR
Przychody	7,0	5,8	1,2	(0,1)	1,3
Koszty operacyjne	(3,0)	(2,0)	(1,0)	-	(1,0)
Zysk brutto ze sprzedaży	4,0	3,8	0,2	(0,1)	0,3
Koszty administracyjne	(0,5)	(0,3)	(0,2)	-	-
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	3,5	3,5	-	(0,1)	0,1

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. zysk brutto ze sprzedaży zrealizowany przez segment wynajmu nieruchomości pozostał zasadniczo na tym samym poziomie co rok wcześniej.

Kursy walut

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

Na skutek zmian wartości walut funkcjonalnych Grupa odnotowała zysk z tytułu różnic kursowych wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 r. w kwocie 1,7 mln EUR (w analogicznym okresie 2021 r.: 0,3 mln EUR). Zysk ten wynikał głównie z niezrealizowanych różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych denominowanych w dolarach amerykańskich. W okresach dziewięciu miesięcy zakończonych 30 września 2022 r. oraz 30 września 2021 r. główną przyczyną zysków z tytułu różnic kursowych było umocnienie się dolara amerykańskiego wobec euro. Zyski zostały częściowo zniwelowane przez straty kursowe spowodowane osłabieniem złotego względem euro.

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

	Polski złoty	Węgierski forint	Rumuński lej	Bułgarska lewa
Kurs na koniec okresu				
30 września 2022 r.	4,8698	421,41	4,9490	1,9558
31 grudnia 2021 r.	4,5994	369	4,9481	1,9558
Zmiana w %	5,9%	14%	0%	0%
30 września 2021 r.	4,6329	360,52	4,9471	1,9558
31 grudnia 2020 r.	4,6148	365,13	4,8694	1,9558
Zmiana w %	0,4%	-1%	2%	0%
Kurs średni				
Za trzeci kwartał 2022 r.	4,6727	384,95	4,908	1,9558
Za trzeci kwartał 2021 r.	4,5495	356,54	4,9465	1,9558
Zmiana w %	3%	8%	-1%	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 trzy kategorie. W każdej z kategorii zmiana wartości nieruchomości podlega odmiennemu ujęciu księgowemu, zgodnie z poniższymi zasadami:

- Aktywa generujące dochód, odpłatnie wynajmowane najemcom, w tym grunty, na których planuje się budowę takich obiektów, lub grunty pod zabudowę aktywami generującymi dochód, klasyfikowane są jako nieruchomości inwestycyjne, których zmiany wyceny odnoszone są na rachunek zysków i strat;
- Rzeczowe aktywa trwale obsługiwane przez Grupę w celu generowania przychodów, np. hotel Hilton czy nieruchomości gruntowe pod zabudowę aktywami generującymi dochód są ujmowane jako rzeczowe aktywa

ATLAS ESTATES LIMITED

trwale – zmiany wyceny ujmowane są bezpośrednio w kapitale rezerwowym po odliczeniu odroczonego podatku dochodowego; oraz

- Nieruchomości deweloperskie, w tym grunty, na których powstają – ujmowane są jako zapasy, a wzrost ich wartości nie jest rozpoznawany w sprawozdaniu finansowym, chyba że stanowi odwrócenie wcześniej rozpoznanego spadku wartości poniżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Wysokość wynagrodzenia za zarządzanie oraz wynagrodzenia za wyniki dla Zarządzającego Nieruchomościami ustalana jest na podstawie skorygowanej wartości aktywów netto. Za usługi świadczenie w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. AMC naliczyła wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,1 mln EUR (w analogicznym okresie 2021 r.: 1,8 mln EUR) (informacje na ten temat przedstawiono w nocie 4.2).

W dniu 4 marca 2022 r. AEL i AMC zawarły umowę, na podstawie której podstawowe wynagrodzenie za zarządzanie naliczone za 2021 r. w wysokości 2,3 mln EUR zostało obniżone do 345 tys. EUR. W związku z tym w pierwszym kwartale 2022 r. wykazano zysk w wysokości 2,0 mln EUR, opisany w nocie 4.3.

Wynagrodzenie za wyniki

Podpisując Umowę o Zarządzanie Nieruchomościami, Spółka wraz z AMC uzgodniły wynagrodzenie powiązane z wynikami. Takie rozwiązanie jest motywujące dla Zarządzającego Nieruchomościami i zapewnia zbieżność jego interesów z wynikami i rozwojem działalności Atlas, a w perspektywie długoterminowej wzrost wartości dla akcjonariuszy. Umowa o Zarządzanie Nieruchomościami przewiduje formalny proces oceny wyników, który uwzględnia całościowe wyniki Zarządzającego Nieruchomościami jako podmiotu, a nie indywidualne wyniki poszczególnych spółek. Kryteria oceny wyników opierają się na wskaźnikach finansowych ocenianych w trakcie obowiązywania Umowy o Zarządzanie Nieruchomościami. Wdrożono procedury umożliwiające ocenę sposobu wykonywania usług przez Zarządzającego Nieruchomościami, wykorzystywanych przez niego zasobów oraz wyników osiągniętych w ciągu roku.

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

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

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

- zawarte w umowie postanowienia i definicje dotyczące kalkulacji wynagrodzenia za wyniki są niespójne, co może skutkować różnicami w interpretacji i obliczeniach;

- brak właściwie skonstruowanego mechanizmu naliczania wynagrodzenia zmiennego warunkowanego osiągnięciem wyniku powyżej historycznego maksimum (*high-water mark*) doprowadził do sytuacji, w której wynagrodzenie za wyniki jest wypłacane kilkakrotnie z tytułu wzrostu wartości aktywów netto w tym samym przedziale (tzn. wynagrodzenie za wyniki wypłacono lub naliczono w związku ze wzrostem wartości aktywów netto, jednak ponieważ wartość aktywów netto spadła w kolejnym okresie, a następnie wzrosła w okresie następującym po nim, wynagrodzenie za wyniki zostało wypłacone lub naliczone ponownie z tytułu tego samego wzrostu wartości aktywów);

- kalkulacja wynagrodzenia za wyniki wydaje się nieproporcjonalna w kontekście intencji umowy o zarządzanie nieruchomością, która zakłada minimalną stopę zwrotu na poziomie 12%.

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

Wynagrodzenie za wyniki przed 2019 r.

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

Wynagrodzenie za wyniki za lata 2019 i 2020

W dniu 8 kwietnia 2020 r. AEL i AMC uzgodniły, że za 2019 r. wynagrodzenie za wyniki nie będzie naliczane. Zgodnie z powyższym Rada Dyrektorów mogła zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółki i skonsolidowane sprawozdanie

ATLAS ESTATES LIMITED

finansowe Grupy za rok zakończony w grudniu 2019 r. bez ujmowania wynagrodzenia za wyniki za rok 2019. Ponadto Rada Dyrektorów uzgodniła z AMC, że na potrzeby obliczenia wynagrodzenia za wyniki za rok 2020 jako wartość aktywów netto na akcję na początek okresu zostanie przyjęta wartość aktywów netto na akcję według stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. Ponieważ wartość aktywów netto na akcję na dzień 31 grudnia 2020 r. spadła w porównaniu ze stanem na 31 grudnia 2018 r. AMC nie przysługiwało wynagrodzenie za wyniki za lata 2020 i 2019.

Wynagrodzenie za wyniki za 2021 r.

W dniu 4 marca 2022 r. AEL i AMC potwierdziły, że wynagrodzenie za wyniki za 2021 r. nie będzie należne, w związku z czym na dzień 31 grudnia 2021 r. wynagrodzenia za wyniki nie naliczono.

Wynagrodzenie za wyniki za 2022 r.

Rada Dyrektorów nie uzgodniła do tej pory mechanizmu, który obowiązywałby w 2022 r. i latach następnych.

Bieżąca działalność

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 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 uzależnione od takich czynników, jak stabilność systemów politycznych w danej chwili oraz dane makroekonomiczne odzwierciedlające kondycję przede wszystkim polskiej gospodarki, a także gospodarek Rumunii i Bułgarii, obejmujące w szczególności wzrost PKB, poziom nakładów inwestycyjnych, dochody gospodarstw domowych, stopy procentowe, kursy walutowe i stopę inflacji. Ewentualne pogorszenie sytuacji makroekonomicznej w tych krajach (np. na skutek rosyjskiej inwazji na Ukrainie) może stanowić zagrożenie dla działalności Grupy, a tym samym wpływać negatywnie na jej wyniki finansowe i perspektywy dalszego rozwoju. Jak wskazano na str. 4, Rada Dyrektorów jest zdania, że rosyjska inwazja na Ukrainie pozostaje bez istotnego bezpośredniego wpływu na działalność Grupy.

Wpływ epidemii COVID-19 na działalność Grupy

Do tej pory odnotowano wpływ epidemii na następujące obszary działalności:

Hotel Hilton:

- Zgodnie z decyzją polskiego rządu, hotel zamknięto na okres od 2 kwietnia do 3 maja 2020 r.
- W dniu 4 maja 2020 r. kierownictwo hotelu stwierdziło, że obiekt powinien pozostać zamknięty do końca maja 2020 r. (przewidywane obłożenie hotelu nie wystarczyłoby na pokrycie dodatkowych kosztów związanych z ponownym otwarciem hotelu).
- Rada Dyrektorów wraz z kierownictwem Hilton podjęli aktywne działania w celu zmniejszenia kosztów operacyjnych hotelu, niemniej jednak pewne konieczne koszty występowały również, kiedy hotel nie obsługiwał gości.

ATLAS ESTATES LIMITED

- W wyniku decyzji polskiego rządu między 7 listopada a 28 grudnia 2020 r. pokoje w hotelach mogły być wynajmowane wyłącznie gościom podróżującym służbowo i pozostawały zamknięte dla turystów. Od 28 grudnia 2020 r. hotele były udostępniane głównie personelowi medycznemu, członkom załóg samolotów czy dyplomatom.
- Od 8 maja do 24 czerwca 2021 r. hotel mógł wynajmować do 50% dostępnych pokoi.
- Od 25 czerwca 2021 r. hotel mógł wynajmować do 75% dostępnych pokoi. Ograniczenie to następnie zaostrożono do 30% dostępnych pokoi, przy czym nie miało ono zastosowania do osób w pełni zaszczepionych.
- Od 1 marca 2022 r. hoteli nie obowiązują już żadne ograniczenia w zakresie przyjmowania gości.
- Poziom obłożenia w 2021 r. był o 64% wyższy niż w 2020 r.
- W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2022 r. poziom obłożenia hotelu był znacznie wyższy niż w analogicznym okresie 2021 r.

Hotel Golden Tulip:

- Hotel został czasowo zamknięty na okres kwietnia i maja 2020 r.
- Poziom obłożenia w 2021 r. był o 95% wyższy niż w 2020 r.
- W pierwszym kwartale 2022 r. poziom obłożenia hotelu był znacznie wyższy niż w analogicznym okresie 2021 r.
- Hotel sprzedano w kwietniu 2022 r. (zob. nota 22).

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

W okresie pierwszych dziewięciu miesięcy 2022 r. przychody z działalności hotelarskiej wyniosły 11,5 mln EUR, w porównaniu z 4,6 mln EUR w analogicznym okresie 2021 r.

W 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j. i D.N.B. - Victoria Towers SRL, spółki zależne Grupy prowadzące działalność hotelarską, korzystały z rządowych dotacji pieniężnych w kwocie 626 tys. EUR na pokrycie kosztów wynagrodzeń.

Do czasu jest sprzedaży w kwietniu 2022 r. D.N.B. - Victoria Towers SRL, jednostka zależna Grupy prowadząca działalność hotelarską, korzystała z rządowych dotacji pieniężnych w kwocie 139 tys. EUR. W związku z ujętą pomocą rządową nie istnieją żadne warunki, które nie zostałyby spełnione.

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

W dniu 28 grudnia 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J. („HGC”), jednostka zależna Spółki prowadząca hotel Hilton w Warszawie, zawarła nową umowę pożyczki z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. („PFR”). Podobnie jak w przypadku umowy pożyczki podpisanej w czerwcu 2021 r., również ta pożyczka została udzielona w ramach pomocy polskiego rządu mającej na celu przeciwdziałanie skutkom pandemii COVID-19. Nowa pożyczka na kwotę 5,7 mln PLN (1,2 mln EUR) przeznaczona jest na finansowanie kosztów hotelu Hilton. Termin spłaty ustalono na 31 grudnia 2024 r. Pożyczka została udostępniona 25 lutego 2022 r. Umowa przewidywała możliwość umorzenia przez PFR do 75% jej kwoty. Na mocy podjętej przez pożyczkodawcę decyzji o częściowym umorzeniu pożyczki, o której Grupa została zawiadomiona 24 sierpnia 2022 r., podlegająca spłacie kwota pożyczki została obniżona o 4,3 mln PLN.

Grupa pozostawała również w kontakcie z bankami finansującymi jej inwestycje. Na dzień 31 grudnia 2021 r. i 30 września 2022 r. nie występowały żadne naruszenia kowenantów wynikających z zwartych przez Grupę umów kredytowych.

Finansowanie i płynność

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

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

ATLAS ESTATES LIMITED

Waluty i kursy wymiany

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

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

Wnioski

Kluczowym strategicznym celem inwestycyjnym, który AMC stara się nieustannie realizować, jest maksymalizacja wartości Spółki dla akcjonariuszy. Zespoły specjalistów pracujących w AMC mają duże doświadczenie w aktywnym zarządzaniu nieruchomościami inwestycyjnymi i deweloperskimi i są dla Spółki źródłem wiedzy na temat rynków lokalnych. Obecnie AMC koncentruje swoje działania na pozyskiwaniu nowych możliwości inwestycyjnych na terenie Warszawy i Łodzi.

Ziv Zviel

Ziv Zviel
Dyrektor Generalny
Atlas Management Company Limited
24 listopada 2022 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości

Lokalizacja/Nazwa nieruchomości	Opis	Udział Spółki w strukturze własnościowej
Polska		
Hotel Hilton	Pierwszy w Polsce hotel sieci Hilton – czterogwiazdkowy hotel oferujący 314 luksusowych pokoi, obszerną infrastrukturę konferencyjną, klub fitness i spa Holmes Place Premium, jak również kasyno oraz sklepy. Lokalizacja: w pobliżu centrum biznesowego w dzielnicy Wola w Warszawie.	100%
Galeria Platinum Towers	Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 904 m ² oraz 208 miejsc parkingowych, praktycznie w całości wynajęta najemcom.	100%
Atlas Tower	39 138 m ² powierzchni biurowej i handlowej w biznesowym centrum Warszawy.	100%
Rumunia		
Voluntari	Nieruchomość gruntowa o powierzchni 86 861 m ² , obejmująca trzy przylegające do siebie działki. Warunki zabudowy nie zostały jeszcze określone. Lokalizacja: północno-wschodnie obrzeże miasta, znane jako Pipera.	100%
Inwestycja Solaris	Działka o powierzchni 32 000 m ² , przekształcana w teren przeznaczony pod zabudowę wielofunkcyjną. Lokalizacja: jedna z centralnych dzielnic Bukaresztu.	100%
Hotel Golden Tulip	Czterogwiazdkowy hotel z 78 pokojami, położony w centrum Bukaresztu (sprzedany w kwietniu 2022 r.; zob. nota 22).	100%
Bułgaria		
Atlas House	Budynek biurowy zlokalizowany w centrum Sofii, 3 472 m ² powierzchni pod wynajem.	100%

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Za dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r.

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	18 547	6 855	10 407	4 460	3
Koszty operacyjne	(10 403)	(3 817)	(6 190)	(2 360)	4.1
Zysk brutto ze sprzedaży	8 144	3 038	4 217	2 100	
Koszty administracyjne	(4 996)	(1 603)	(4 940)	(1 758)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne	6 889	(14)	11 204	452	4.3
Pozostałe koszty operacyjne	(82)	(18)	(49)	16	
Zwiększenie/(zmniejszenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 296	-	(2 913)	-	5
Zysk z działalności operacyjnej	12 251	1 403	7 519	810	
Przychody finansowe	3 315	1 163	3 101	1 893	4.4
Koszty finansowe	(3 808)	(644)	(2 618)	(979)	4.4
Pozostałe zyski - różnice kursowe	1 678	655	369	248	4.4
Udział w stratach/(zyskach) wspólnych przedsiębiorstw wycenianych metodą praw własności	(43)	(23)	(11)	(23)	
Zysk brutto	13 393	2 554	8 360	1 949	
(Obciążenie podatkowe)/ zwrot podatku	(1 397)	(483)	117	32	6
Zysk za okres	11 996	2 071	8 477	1 981	
Przypisany:					
Akcjonariuszom jednostki dominującej	11 996	2 071	8 477	1 981	
	11 996	2 071	8 477	1 981	
Podstawowy zysk na akcję zwykłą o wartości 0,01 EUR (w eurocentach)	25,6	4,4	18,1	4,2	8
Rozwodniony zysk na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	25,6	4,4	18,1	4,2	8

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 23-50 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r.

	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
ZYSK ZA OKRES	11 996	2 071	8 477	1 981
Inne całkowite dochody/(straty):				
<i>Pozycje, które nie będą przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>				
Aktualizacja wartości budynków	4 563	(184)	(674)	16
Odroczony podatek dochodowy z tytułu aktualizacji wyceny	(867)	35	128	(3)
Ogółem	3 696	(149)	(546)	13
<i>Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>				
Korekty kursowe	(8 309)	(5 741)	(600)	(3 417)
Podatek odroczony z tytułu korekt kursowych	336	231	24	149
Ogółem	(7 973)	(5 510)	(576)	(3 268)
Inne całkowite dochody/(całkowita strata) za okres (po opodatkowaniu)	(4 277)	(5 659)	(1 122)	(3 255)
CAŁKOWITE DOCHODY/(CAŁKOWITA STRATA) OGÓŁEM ZA OKRES	7 719	(3 588)	7 355	(1 274)
Całkowite dochody/(całkowita strata) ogółem przypisane:				
Akcjonariuszom jednostki dominującej	7 719	(3 588)	7 355	(1 274)
	7 719	(3 588)	7 355	(1 274)

Noty zamieszczone na str. 23-50 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 30 września 2022 r.

	30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
AKTYWA					
Aktywa trwałe					
Wartości niematerialne i prawne	7	7	7	8	
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności	251	255	250	246	9
Rzeczowe aktywa trwałe	85 328	89 250	86 966	84 105	10
Nieruchomości inwestycyjne	88 470	91 427	87 838	82 465	11
Pozostałe należności długoterminowe	1 671	1 739	-	-	12
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 537	8 524	8 044	8 761	
	184 264	191 202	183 105	175 585	
Aktywa obrotowe					
Zapasy	1 975	2 047	2 077	2 047	
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 720	2 872	1 959	1 927	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	4 905	4 936	6 714	6 690	13
Pochodne instrumenty finansowe	2 217	2 074	-	-	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	47 810	47 094	43 832	42 720	14
	59 627	59 023	54 582	53 384	
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	5 342	5 299	15
	59 627	59 023	59 924	58 683	
AKTYWA OGÓLEM	243 891	250 225	243 029	234 268	
Zobowiązania długoterminowe					
Pozostałe zobowiązania	(17 639)	(17 504)	(17 916)	(17 614)	16
Kredyty bankowe	(55 102)	(40 836)	(41 536)	(44 566)	17
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(14 987)	(15 228)	(13 348)	(12 362)	
	(87 728)	(73 568)	(72 800)	(74 542)	
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(7 338)	(7 393)	(9 335)	(7 753)	16
Kredyty bankowe	(6 425)	(23 276)	(23 530)	(20 974)	17
Pochodne instrumenty finansowe	(25)	(25)	(65)	(1 325)	
	(13 788)	(30 694)	(32 930)	(30 052)	
Zobowiązania w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	(2 643)	(2 776)	15
	(13 788)	(30 694)	(35 573)	(32 828)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓLEM	(101 516)	(104 262)	(108 373)	(107 370)	
AKTYWA NETTO	142 375	145 963	134 656	126 898	

Noty zamieszczone na str. 23-50 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 30 września 2022 r.

	30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268	6 268
Kapitał z aktualizacji wyceny	38 931	39 080	35 235	33 029
Inny kapitał rezerwowy – podlegający dystrybucji	194 817	194 817	194 817	194 817
Kapitał rezerwowy z przeliczenia	(27 183)	(21 673)	(19 210)	(20 124)
Niepokryta strata	(70 458)	(72 529)	(82 454)	(87 092)
Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej – kapitał własny ogółem	142 375	145 963	134 656	126 898
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję	3,0 EUR	3,1 EUR	2,9 EUR	2,7 EUR

Noty zamieszczone na str. 23-50 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej. Skrócona skonsolidowana informacja finansowa zamieszczona na str. 16–50 została zatwierdzona przez Radę Dyrektorów 22 listopada 2022 r. i podpisana w jej imieniu przez:

Mark Chasey
Przewodniczący Rady Dyrektorów

Guy Indig
Członek Rady Dyrektorów

24 listopada 2022 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 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
Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r. (niebadane)						
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	6 268	35 235	194 817	(19 210)	(82 454)	134 656
Zysk za okres	-	-	-	-	11 996	11 996
Inne całkowite dochody/ (strata) za okres	-	3 696	-	(7 973)	-	(4 277)
Na dzień 30 września 2022 r.	6 268	38 931	194 817	(27 183)	(70 458)	142 375
Trzy miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane)						
Na dzień 30 czerwca 2022 r.	6 268	39 080	194 817	(21 673)	(72 529)	145 963
Zysk za okres	-	-	-	-	2 071	2 071
Pozostała całkowita strata za okres	-	(149)	-	(5 510)	-	(5 659)
Na dzień 30 września 2022 r.	6 268	38 931	194 817	(27 183)	(70 458)	142 375
Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (badane)						
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 268	33 575	194 817	(19 548)	(95 569)	119 543
Zysk za okres	-	-	-	-	13 115	13 115
Inne całkowite dochody za okres	-	1 660	-	338	-	1 998
Na dzień 31 grudnia 2021 r.	6 268	35 235	194 817	(19 210)	(82 454)	134 656
Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2021 r. (niebadane)						
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 268	33 575	194 817	(19 548)	(95 569)	119 543
Zysk za okres	-	-	-	-	8 477	8 477
Pozostała całkowita strata za okres	-	(546)	-	(576)	-	(1 122)
Na dzień 30 września 2021 r.	6 268	33 029	194 817	(20 124)	(87 092)	126 898

Noty zamieszczone na str. 23-50 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Za dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r.

	Nota	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk/(strata) za okres		11 996	2 071	8 477	1 981
Korekty:					
Różnice kursowe		(275)	97	790	1 561
Koszty finansowe		3 549	508	2 419	916
Przychody finansowe		(3 282)	(1 144)	(3 090)	(1 889)
Obciążenie podatkowe	6	1 397	483	(117)	(32)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności		43	23	11	23
Zysk na sprzedaży jednostki zależnej	22.2	(4 672)	-	-	-
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	10	1 462	443	1 713	539
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych		1	-	4	2
(Zmniejszenie)/Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	5	(2 296)	-	2 913	-
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	4,3	-	-	(134)	-
Spisanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	4,3	(2 045)	-	(10 000)	-
Zysk ze zbycia części nieruchomości inwestycyjnej	4,3	-	-	(133)	(133)
		5 878	2 481	2 853	2 968
Zmiana stanu kapitału obrotowego					
(Zwiększenie)/zmniejszenie stanu zapasów		97	72	14	52
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(892)	109	79	158
Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		1 382	338	553	382
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego		(1 437)	(1 002)	(139)	(2 113)
		(850)	(483)	507	(1 521)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		5 028	1 998	3 360	1 447
Zwrot podatku/(podatek zapłacony)		(343)	(195)	38	(37)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		4 685	1 803	3 398	1 410
Działalność inwestycyjna					
Depozyty wpłacone w celu zabezpieczenia przyszłych transakcji nabycia nieruchomości		(1 671)	68	-	221
Depozyt otrzymany w związku ze sprzedażą aktywów przeznaczonych do sprzedaży		-	-	600	600
Realizacje nieruchomości inwestycyjnych	11	(2 318)	(101)	(651)	(421)
Wydatki na nabycie jednostki zależnej, pomniejszone o przejęte środki pieniężne	22.1	(438)	-	-	-
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	10	(50)	(7)	(21)	(2)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	9	-	-	(246)	5
Nabycie aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		(303)	(182)	(7 220)	(665)
Zbycie aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		731	376	999	815
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnych		-	-	253	253

ATLAS ESTATES LIMITED

Zapłata pieniężna otrzymana za sprzedaną jednostkę zależną, pomniejszona o zbyte środki pieniężne	22.2	6 096	-	-	-
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		2 047	154	(6 286)	806
Działalność finansowa					
Odsetki zapłacone	18a	(2 047)	(730)	(1 839)	(612)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	18a	(370)	14	(703)	18
Spłata kredytów i pożyczek	18a	(2 381)	(608)	(1 997)	(645)
Wpływy z tytułu kredytów i pożyczek	18a	1 184	(48)	1 496	(37)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(3 614)	(1 372)	(3 043)	(1 276)
Zwiększenie/ (zmniejszenie) netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu		3 118	585	(5 931)	940
Wpływ różnic kursowych		618	131	(726)	(13)
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu		3 736	716	(6 657)	927
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		44 074	47 094	49 525	41 941
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	14	47 810	47 810	42 868	42 868

Noty zamieszczone na str. 23-50 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r.

1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejszą śródroczną skróconą informację finansową za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 r. sporządzono zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” („MSR 34”). Informację finansową sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania (metodą zamortyzowanego kosztu) wartości gruntów, budynków i nieruchomości inwestycyjnych, oraz aktywów i zobowiązań finansowych. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych ani skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym nie były badane. Niniejszą niebadaną śródroczną skróconą skonsolidowaną informację finansową należy analizować łącznie ze zbadanym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym wraz z notami objaśniającymi za rok zakończony 31 grudnia 2021 r. Wyniki finansowe za pierwsze dziewięć miesięcy mogą nie być reprezentatywne dla wyników za pełny rok obrotowy.

Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy stawiają przed nią nadal wyzwania związane z rynkami, na których działa, wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego. Jak wskazano na str. 4, Rada Dyrektorów stwierdza, że na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie jest możliwe dokładne określenie wpływu rosyjskiej inwazji na Ukrainę na Grupę.

Na dzień 30 września 2022 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 156 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 62 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Oceniając, czy przy sporządzaniu śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za okres sześciu miesięcy zakończony 30 września 2022 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów zwróciła uwagę na następujące kwestie:

- Grupa posiada aktywa obrotowe netto w wysokości 45,8 mln EUR;
- prowadzone są negocjacje z bankiem finansującym Galerię Platinum Towers, przy czym pozostaje wystarczająco dużo czasu na wypracowanie i podpisanie porozumienia w sprawie wydłużenia terminu spłaty kredytu w kwocie 2,8 mln EUR, wymagalnego w grudniu 2022 r.

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

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości, w tym przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego. W związku z powyższym, tak jak sprawozdania za poprzednie okresy, śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 r. zostało 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 2021 r., opisanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 r., oraz tymi, które mają być zastosowane w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2022 r.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r.

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 2022 r. (niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	7 004	29	11 499	15	18 547
Koszty operacyjne	(2 989)	(44)	(7 370)	-	(10 403)
Zysk brutto ze sprzedaży	4 015	(15)	4 129	15	8 144
Koszty administracyjne	(458)	(20)	(1 656)	(2 862)	(4 996)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	3 557	(35)	2 473	(2 847)	3 148
Pozostałe przychody operacyjne	19	4	(2 294)	9 160	6 889
Pozostałe koszty operacyjne	(1)	(38)	(9)	(34)	(82)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	2 296	-	-	-	2 296
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	5 871	(69)	170	6 279	12 251
Przychody finansowe	102	13	3 172	28	3 315
Koszty finansowe	(748)	(7)	(1 735)	(1 318)	(3 808)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(1 127)	221	(61)	2 645	1 678
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(43)	-	-	(43)
Wynik brutto segmentu	4 098	115	1 546	7 634	13 393
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	(725)	55	(720)	(7)	(1 397)
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat jako przypadający na udziały niekontrolujące					11 996

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r. (niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	101 438	3 789	101 290	-	206 517
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	37 374	37 374
Aktywa ogółem	101 438	3 789	101 290	37 374	243 891
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(32 377)	(584)	(58 922)	-	(91 883)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(9 633)	(9 633)
Zobowiązania ogółem	(32 377)	(584)	(58 922)	(9 633)	(101 516)

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r. (niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	2 318	-	47	3	2 368
Amortyzacja środków trwałych	-	-	1 447	15	1 462
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	-	2	-	2

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r.

Trzy miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	2 524	10	4 316	5	6 855
Koszty operacyjne	(1 026)	(16)	(2 775)	-	(3 817)
Zysk brutto ze sprzedaży	1 498	(6)	1 541	5	3 038
Koszty administracyjne	(168)	(6)	(519)	(910)	(1 603)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	1 330	(12)	1 022	(905)	1 435
Pozostałe przychody operacyjne	-	-	(7 125)	7 111	(14)
Pozostałe koszty operacyjne	(1)	-	(2)	(15)	(18)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	1 329	(12)	(6 105)	6 191	1 403
Przychody finansowe	1	2	1 143	17	1 163
Koszty finansowe	(240)	(1)	(622)	219	(644)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(789)	121	(32)	1 355	655
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(23)	-	-	(23)
Wynik brutto segmentu	301	87	(5 616)	7 782	2 554
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe)	(60)	(129)	(293)	(1)	(483)
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat jako przypadający na udziały niekontrolujące					2 071

Trzy miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	101 438	3 789	101 290	-	206 517
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	37 374	37 374
Aktywa ogółem	101 438	3 789	101 290	37 374	243 891
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(32 377)	(584)	(58 922)	-	(91 883)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(9 633)	(9 633)
Zobowiązania ogółem	(32 377)	(584)	(58 922)	(9 633)	(101 516)

Trzy miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	(2 086)	-	7	-	(2 079)
Amortyzacja środków trwałych	-	-	440	3	443
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	-	1	-	1

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r.

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. (niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	5 802	28	4 557	20	10 407
Koszty operacyjne	(2 001)	(54)	(4 131)	(4)	(6 190)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	3 801	(26)	426	16	4 217
Koszty administracyjne	(342)	(17)	(1 853)	(2 728)	(4 940)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	3 459	(43)	(1 427)	(2 712)	(723)
Pozostałe przychody operacyjne	359	194	640	10 011	11 204
Pozostałe koszty operacyjne	(1)	(29)	(13)	(6)	(49)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(2 913)	-	-	-	(2 913)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	904	122	(800)	7 293	7 519
Przychody finansowe	157	-	2 288	656	3 101
Koszty finansowe	(790)	(13)	(1 492)	(323)	(2 618)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(162)	(4)	(45)	580	369
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(11)	-	-	(11)
Wynik brutto segmentu	109	94	(49)	8 206	8 360
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe)	90	(93)	132	(12)	117
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat jako przypadający na udziały niekontrolujące					8 477

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. (niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	94 606	3 803	100 820	-	199 229
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	35 039	35 039
Aktywa ogółem	94 606	3 803	100 820	35 039	234 268
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(33 874)	(549)	(62 181)	-	(96 604)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(10 766)	(10 766)
Zobowiązania ogółem	(33 874)	(549)	(62 181)	(10 766)	(107 370)

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. (niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	651	-	13	8	672
Amortyzacja środków trwałych	-	-	1 697	16	1 713
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	-	4	-	4
Odpisy z tytułu utraty wartości/(rozwiązanie)	-	-	(134)	-	(134)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r.

Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Przychody	1 973	9	2 462	16	4 460
Koszty operacyjne	(677)	(21)	(1 662)	-	(2 360)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży	1 296	(12)	800	16	2 100
Koszty administracyjne	(230)	(2)	(624)	(902)	(1 758)
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	1 066	(14)	176	(886)	342
Pozostałe przychody operacyjne	181	143	117	11	452
Pozostałe koszty operacyjne	-	21	(4)	(1)	16
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	-	-	-	-	-
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej	1 247	150	289	(876)	810
Przychody finansowe	47	-	1 460	386	1 893
Koszty finansowe	(265)	(2)	(502)	(210)	(979)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(508)	97	(38)	697	248
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(23)	-	-	(23)
Wynik brutto segmentu	521	222	1 209	(3)	1 949
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	(10)	(189)	244	(13)	32
Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat jako przypadający na udziały niekontrolujące					1 981

Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Aktywa segmentu sprawozdawczego	94 606	3 803	100 820	-	199 229
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	35 039	35 039
Aktywa ogółem	94 606	3 803	100 820	35 039	234 268
Zobowiązania segmentu sprawozdawczego	(33 874)	(549)	(62 181)	-	(96 604)
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(10 766)	(10 766)
Zobowiązania ogółem	(33 874)	(549)	(62 181)	(10 766)	(107 370)

Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane)	Wynajem nieruchomości w tys. EUR	Nieruchomości deweloperskie w tys. EUR	Działalność hotelarska w tys. EUR	Pozostałe w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Inne pozycje dotyczące segmentu					
Nakłady inwestycyjne	421	-	1	1	423
Amortyzacja środków trwałych	-	-	532	7	539
Amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych	-	-	2	-	2

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

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r.

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

Koszty nieprzypisane obejmują wydatki korporacyjne.

Analiza regionalna

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

1. Polska
2. Rumunia oraz
3. Bułgaria.

Przychody	Dziewięć miesięcy zakończone	Rok zakończony	Dziewięć miesięcy zakończone
	30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Polska	18 026	14 527	9 719
Bułgaria	310	373	276
Rumunia	211	570	412
Ogółem	18 547	15 470	10 407

4. Analiza kosztów

4.1. Koszty operacyjne

	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(6 137)	(2 280)	(3 555)	(1 363)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(799)	(311)	(237)	(115)
Koszty osobowe	(2 724)	(969)	(1 863)	(670)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(539)	(193)	(219)	(135)
Amortyzacja	(204)	(64)	(316)	(77)
Koszty operacyjne	(10 403)	(3 817)	(6 190)	(2 360)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r.

4.2. Koszty administracyjne

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(101)	(23)	(172)	(27)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(2 087)	(672)	(1 792)	(597)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(409)	(132)	(503)	(265)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(365)	(143)	(329)	(112)
Koszty osobowe	(587)	(161)	(670)	(220)
Amortyzacja	(1 258)	(378)	(1 401)	(464)
Inne koszty administracyjne	(189)	(94)	(73)	(73)
Koszty administracyjne	(4 996)	(1 603)	(4 940)	(1 758)

4.3. Pozostałe przychody operacyjne

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk z tytułu ugody pomiędzy AEL a AMC	2 045	-	10 000	-
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	-	-	134	-
Dotacje rządowe	139	-	491	110
Zysk ze zbycia części nieruchomości inwestycyjnej	-	-	133	133
Zysk na sprzedaży jednostki zależnej (zob. nota 22.2)	4 672	-	-	-
Pozostałe	33	(14)	446	209
Pozostałe przychody operacyjne	6 889	(14)	11 204	452

W dniu 4 kwietnia 2022 r. AEL i AMC uzgodniły obniżenie salda należnego i niezapłaconego wynagrodzenia za zarządzanie za 2021 r. o 2,0 mln EUR (więcej informacji na ten temat znajduje się na str. 11).

W 2022 r. D.N.B. - Victoria Towers SRL, jednostka zależna Grupy prowadząca działalność hotelarską, korzystała z rządowych dotacji pieniężnych w kwocie 139 tys. EUR. Jednostkę tę sprzedano w kwietniu 2022 r. (zob. nota 22).

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r.

4.4. Przychody finansowe i koszty finansowe – netto

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk na instrumentach pochodnych na stopę procentową	2 349	216	1 322	388
Umorzenie pożyczki rządowej (Hilton)	926	926	1 116	1 116
Zwiększenie wartości godziwej aktywów finansowych	-	-	652	393
Pozostałe	40	21	11	(4)
Przychody finansowe	3 315	1 163	3 101	1 893
Odsetki od kredytów bankowych	(2 047)	(730)	(1 839)	(612)
Zmniejszenie wartości godziwej aktywów finansowych	(1 132)	227	-	-
Strata ze zbycia aktywów finansowych	(48)	38	(183)	(183)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	-	-	-	-
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(271)	(89)	(279)	(93)
Pozostałe koszty o podobnym charakterze	(310)	(90)	(317)	(91)
Koszty finansowe	(3 808)	(644)	(2 618)	(979)
Przychody/(koszty) finansowe bez uwzględnienia różnic kursowych – netto	(493)	519	483	914
Pozostałe zyski – różnice kursowe	1 678	655	369	248
Przychody finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto	1 185	1 174	852	1 162

5. Zyski i straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Zwiększenie/ (zmniejszenie) wartości godziwej	2 296	-	(2 913)	-
Na koniec roku	2 296	-	(2 913)	-

6. Podatek

	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończonych 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Działalność kontynuowana				
Podatek bieżący	(453)	(239)	-	5
Odroczony podatek dochodowy	(944)	(244)	117	27
Obciążenie podatkowe za okres	(1 397)	(483)	117	32

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r.

7. Dywidendy

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. nie została ogłoszona wypłata dywidendy, ani też dywidenda nie była wypłacana (w 2021 r. również nie wypłacano dywidendy).

8. Zysk na akcję („EPS”)

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

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

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r. (niebadane)	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	11 996	46 852 014	25,6
Rozwodniony zysk na akcję	11 996	46 852 014	25,6
Zysk skorygowany			

Trzy miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane)	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowy zysk na akcję			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	2 071	46 852 014	4,4
Rozwodniony zysk na akcję	2 071	46 852 014	4,4
Zysk skorygowany			

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2021 r. (niebadane)	Strata w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	8 477	46 852 014	18,1
Rozwodniona strata na akcję	8 477	46 852 014	18,1
Skorygowana strata			

Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane)	Strata w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
Podstawowa strata na akcję			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	1 981	46 852 014	4,2
Rozwodniona strata na akcję	1 981	46 852 014	4,2
Skorygowana strata			

9. Wspólne przedsięwzięcia

Zgodnie z treścią noty 22, Grupa posiada 50-procentowy udział w jednostkach współzależnych Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o. i Atlas MG Sp. z o.o. (na podstawie udziału procentowego w kapitale zakładowym i liczbie głosów), które są wyceniane metodą praw własności w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W dniu 10 lutego 2021 r. Grupa utworzyła spółkę joint venture (Atlas MG Sp. z o.o.) z PL Properties Sp. z o.o. (Grupa Magnus). Na dzień 30 września 2022 r. Grupa udzieliła Atlas MG Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 251 tys. EUR. Nowa spółka joint venture zawarła przedwstępną umowę nabycia działki w Warszawie, na której przewiduje się budowę inwestycji mieszkaniowej. Zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione jest od spełnienia kilku warunków. Jednym z

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r.

nich jest uzyskanie pozwolenia na budowę do sierpnia 2024 r. Obecnie działalność spółki zależnej skupia się na przygotowaniu projektu architektoniczno-budowlanego, który stanowi kluczowy element wniosku o pozwolenie na budowę.

10. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny			
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	97 612	10 027	107 639
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	33	10	43
Korekty kursowe	255	28	283
Aktualizacja wyceny	366	-	366
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	(6 765)	-	(6 765)
Na dzień 31 grudnia 2021 r.	91 501	10 065	101 566
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	47	3	50
Aktualizacja wyceny	4 563	-	4 563
Korekty kursowe	(6 147)	(536)	(6 683)
Na dzień 30 września 2022 r.	89 964	9 532	99 496
Umorzenie			
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	(6 667)	(9 199)	(15 866)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 817)	(394)	(2 211)
Korekty z tytułu aktualizacji wyceny	1 817	-	1 817
Korekty kursowe	(36)	(22)	(58)
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 15)	1 718	-	1 718
Na dzień 31 grudnia 2021 r.	(4 985)	(9 615)	(14 600)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 254)	(208)	(1 462)
Korekty kursowe	1 393	501	1 894
Na dzień 30 września 2022 r.	(4 846)	(9 322)	(14 168)
Wartość księgowa netto na dzień 30 września 2022 r.	85 118	210	85 328
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2021 r.	86 516	450	86 966

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny			
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	97 612	10 027	107 639
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	12	9	21
Aktualizacja wyceny	(540)	-	(540)
Korekty kursowe	(529)	(40)	(569)
Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(6 938)	-	(6 938)
Na dzień 30 września 2021 r.	89 617	9 996	99 613
Umorzenie			
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	(6 667)	(9 199)	(15 866)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 395)	(318)	(1 713)
Korekty kursowe	137	43	180
Przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	1 891	-	1 891
Na dzień 30 września 2021 r.	(6 034)	(9 474)	(15 508)
Wartość księgowa netto na dzień 30 września 2021 r.	83 583	522	84 105

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r.

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 31 grudnia 2020 r. stanowiły hotel Hilton w Warszawie oraz hotel Golden Tulip w Bukareszcie. Według stanu na dzień 30 września 2021 r. hotel Golden Tulip w Bukareszcie był klasyfikowany jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży (zob. nota 15). Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 31 grudnia 2021 r. i 30 września 2022 r. stanowił hotel Hilton w Warszawie.

Został on wyceniony według stanu na 30 czerwca 2022 r. przez zewnętrznych rzeczoznawców z firmy Emmerson Evaluation Sp. z o.o. Wycenę przeprowadzono według wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie ze standardami wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii RICS Valuation Global Standards. Jak wskazano w „Liście Przewodniczącego Rady Dyrektorów”, wycenę hotelu Hilton sporządzono z zastrzeżeniem niepewności:

- „Ogłoszona 3 marca 2020 r. przez Światową Organizację Zdrowia (WHO) pandemia COVID-19 wpłynęła na globalne rynki finansowe. Wprowadzono obostrzenia w zakresie przemieszczania się, jak i działalności niektórych branż. Sytuacja, w jakiej znalazł się rynek nieruchomości, jest bez precedensu. Sporządzona wycena jest częściowo oparta na danych historycznych i uwzględnia wpływ pandemii na rynek nieruchomości w stopniu, w jakim można go było określić.
- W dniu 24 lutego 2022 r. Federacja Rosyjska dokonała inwazji na sąsiadującą z nią Ukrainę, wywołując pierwszy od dziesięcioleci w tej części Europy konflikt zbrojny. W odpowiedzi Unia Europejska, Stany Zjednoczone, Wielka Brytania, Australia, Japonia i inne państwa obłożyły Rosję jako agresora licznymi sankcjami, mającymi na celu jej osłabienie. Konflikt zbrojny z pewnością wpłynie na otoczenie gospodarcze i ogólną sytuację w regionie, jednakże na dzień sporządzenia niniejszej wyceny nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie tego wpływu na inflację, migracje ludności, ceny nieruchomości, interes najemców czy inwestorów itp.”

Na dzień 30 września 2022 r. na rzeczowych aktywach trwałych Grupy o wartości 82,1 mln EUR (30 czerwca 2022: 89,2 mln EUR, 31 grudnia 2021 r.: 91,9 mln EUR, 30 września 2021 r.: 91,8 mln EUR) zostały ustanowione zastawy zabezpieczające spłatę niektórych kredytów udzielonych jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 40,4 mln EUR (30 czerwca 2022 r.: 42,7 mln EUR; 31 grudnia 2021 r.: 45,0 mln EUR, 30 września 2021 r.: 45,4 mln EUR).

11. Nieruchomości inwestycyjne

	30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	87 838	87 838	85 239	85 239
Transakcja nabycia (zakup jednostki zależnej) (zob. nota 22.1)	448	448	-	-
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	-	-	(39)	(39)
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	2 318	2 217	1 048	651
Częściowe zbycie	-	-	(275)	(120)
Różnice kursowe	(4 430)	(1 372)	132	(353)
Zwiększenie wartości godziwej	2 296	2 296	1 733	(2 913)
Na koniec okresu	88 470	91 427	87 838	82 465

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy w Polsce, Rumunii i Bułgarii została określona na podstawie ostatniej wyceny przeprowadzonej na dzień 31 grudnia 2021 r. (z wyjątkiem głównych nieruchomości w Polsce: Atlas Tower i Galeria Platinum Towers, których wycena została sporządzona na 30 czerwca 2022 r.) przez spółkę Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., niezależnego rzeczoznawcę posiadającego aktualne doświadczenie w wycenie nieruchomości zlokalizowanych w tych krajach, poza jedną nieruchomością inwestycyjną wycenioną przez zarządzającego nieruchomościami na kwotę 2 561 tys. EUR.

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

Na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy o wartości 74,6 mln EUR (2021 r.: 73,0 mln EUR, 30 września 2021 r.: 70,7 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r.

12. Pozostałe należności długoterminowe

	30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Zaliczki wpłacone w celu zabezpieczenia przyszłych transakcji nabycia nieruchomości	1 671	1 739	-	-
Na koniec okresu	1 671	1 739	-	-

W 2022 r. spółka Atlas Estates (Sadowa) sp. z o.o., będąca jednostką zależną Spółki, wpłaciła zaliczkę w kwocie 8 139 tys. PLN (równowartość 1,7 mln EUR) w celu zabezpieczenia przyszłych transakcji nabycia nieruchomości. Grupa planuje nabycie 49 mieszkań (wraz z przynależnymi miejscami postojowymi i komórkami lokatorskimi) w nowo powstającej inwestycji w Warszawie. Transakcja ma zostać zrealizowana w terminie do końca czerwca 2024 r. Po wykończeniu i umeblowaniu nabytych w ramach transakcji mieszkań Grupa planuje ich wynajem.

13. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

	30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	4 905	4 936	6 714	6 690
Na koniec okresu	4 905	4 936	6 714	6 690

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

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. zmniejszenie wartości godziwej instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, ujęte w kosztach finansowych, wyniosło 1,1 mln EUR.

14. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	47 810	47 094	43 832	42 868
Lokaty bankowe krótkoterminowe	-	-	-	-
Na koniec okresu	47 810	47 094	43 832	42 868
Środki pieniężne prezentowane jako środki pieniężne przeznaczone do sprzedaży (nota 15)	-	-	242	(148)
Na koniec okresu	47 810	47 094	44 074	42 720

W pozycji „Środki pieniężne i ich ekwiwalenty” ujęto środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w kwocie 7,4 mln EUR (31 grudnia 2021 r.: 7,9 mln EUR; 30 września 2021 r.: 8,2 mln EUR), dotyczące kaucji zabezpieczających oraz kaucji złożonych przez klientów.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r.

15. Aktywa trwałe 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 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Aktywa:				
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	5 013	5 047
Zapasy	-	-	25	25
Środki pieniężne	-	-	242	148
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	-	62	79
Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	5 342	5 299
Zobowiązania:				
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	(557)	(557)
Kredyt bankowy	-	-	(1 901)	(2 064)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	(185)	(155)
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	(2 643)	(2 776)

W dniu 31 sierpnia 2021 r. Grupa zawarła umowę sprzedaży inwestycji w D.N.B. - Victoria Towers SRL wraz z pożyczką wewnątrzgrupową za szacunkową cenę netto wynoszącą 7,3 mln EUR. Z tytułu powyższej transakcji do 31 marca 2022 r. Grupa otrzymała zaliczkę w wysokości 1,2 mln EUR. Zamknięcie transakcji nastąpiło 11 kwietnia 2022 r. (zob. nota 22).

Zmiany na poziomie aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży:

	30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	5 342	5 342	-	-
Przeniesienie do rzeczowych aktyw trwałych	-	-	5 047	-
Przeniesienie do zapasów	-	-	25	-
Przeniesienie do środków pieniężnych	-	-	148	-
Przeniesienie do należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	79	-
Aktywa związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży w okresie sprawozdawczym	28	28	43	-
Częściowe zbycie	(109)	(109)	-	-
Zbycie – pozostałe	(5 261)	(5 261)	-	-
Przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	-	-	-	5 047
Przeniesienie z zapasów	-	-	-	25
Przeniesienie ze środków pieniężnych	-	-	-	148
Przeniesienie z należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	-	-	79
Na koniec okresu	-	-	5 342	5 299

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r.

Zmiany na poziomie zobowiązań bezpośrednio związanych z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży:

	30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	(2 643)	(2 643)	-	-
Koszty finansowe	(24)	(24)	(27)	-
Płatność	86	86	190	-
Podatek bieżący	-	-	(7)	-
Odroczony podatek dochodowy	-	-	-	-
Różnice kursowe	(1)	(1)	-	-
Zbycie	2 582	2 582	-	-
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży w trakcie roku	-	-	(23)	-
Przeniesienie do rezerwy z tytułu podatku odroczonego	-	-	(557)	-
Przeniesienie do kredytów	-	-	(2 064)	-
Przeniesienie do zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	-	-	(155)	-
Przeniesienie z rezerwy z tytułu podatku odroczonego	-	-	-	(557)
Przeniesienie z kredytów	-	-	-	(2 064)
Przeniesienie ze zobowiązań i z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	-	-	-	(155)
Na koniec okresu	-	-	(2 643)	(2 776)

16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(854)	(1 151)	(758)	(1 012)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(692)	(1 006)	(761)	(534)
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki	(2 591)	(2 159)	(3 637)	(3 397)
Pozostałe zobowiązania	(288)	(198)	(657)	(634)
Zobowiązania wobec podmiotu powiązanego (nota 19b)	(240)	(240)	(240)	(240)
Rozliczenia międzyokresowe bierne	(2 599)	(2 594)	(2 081)	(1 936)
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	(74)	(45)	(1)	-
Depozyt otrzymany w związku z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	-	-	(1 200)	-
Ogółem krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(7 338)	(7 393)	(9 335)	(7 753)
Długoterminowe – pozostałe zobowiązania				
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 19c)	(6 383)	(6 357)	(6 317)	(6 297)
Zobowiązania z tytułu leasingu	(9 256)	(9 540)	(9 916)	(9 753)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec osób trzecich	(2 000)	(1 607)	(1 683)	(1 564)
Ogółem długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(17 639)	(17 504)	(17 916)	(17 614)
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(24 977)	(24 897)	(27 251)	(25 367)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r.

17. Kredyty bankowe

	30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Krótkoterminowe				
<i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie</i>				
Zabezpieczone	(6 425)	(23 276)	(23 530)	(20 974)
Długoterminowe				
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>				
Zabezpieczone	(2 319)	(1 865)	(1 554)	(4 379)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>				
Zabezpieczone	(52 783)	(38 971)	(39 982)	(40 187)
	(55 102)	(40 836)	(41 536)	(44 566)
Ogółem	(61 527)	(64 112)	(65 066)	(65 540)

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 (*uwzględniająca saldo kredytu prezentowane w zobowiązaniach przeznaczonych do sprzedaży w nocy 15):

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 września 2022 r.*	36 773	24 754	61 527
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 czerwca 2022 r.	37 225	26 887	64 112
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2021 r.	40 023	26 944	66 967
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 września 2021 r.*	40 633	26 971	67 604

Finansowanie dłużne

Zmiany w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 r.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 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 2,4 mln EUR.

Nowa pożyczka dla Hilton – wypłata w lutym 2022 r.

W dniu 28 grudnia 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J. („HGC”), jednostka zależna Spółki prowadząca hotel Hilton w Warszawie, zawarła nową umowę pożyczki z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. („PFR”). Podobnie jak w przypadku umowy pożyczki podpisanej w czerwcu 2021 r., również ta pożyczka została udzielona w ramach pomocy polskiego rządu mającej na celu przeciwdziałanie skutkom pandemii COVID-19. Nowa pożyczka na kwotę 5,7 mln PLN (1,2 mln EUR) przeznaczona jest na finansowanie kosztów hotelu Hilton. Termin spłaty ustalono na 31 grudnia 2024 r. Pożyczka została udostępniona 25 lutego 2022 r. Pożyczka została udostępniona 25 lutego 2022 r. Umowa przewidywała możliwość umorzenia przez PFR do 75% jej kwoty. Na mocy podjętej przez pożyczkodawcę decyzji o częściowym umorzeniu pożyczki, o której Grupa została zawiadomiona 24 sierpnia 2022 r., podlegająca spłacie kwota pożyczki została obniżona o 4,3 mln PLN.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r.

Inwestycja Atlas Towers – przedłużenie terminu spłaty kredytu

W dniu 24 czerwca 2022 r. Atlas Tower Sp. z o.o. (jednostka zależna Spółki) zawarła z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy kredytowej z dnia 13 września 2017 r., na podstawie którego ostateczny termin spłaty kredytu, pierwotnie przypadający we wrześniu 2022 r., został przedłużony do dnia 19 września 2024 r. Termin wymagalności kredytu może zostać przedłużony ponownie, do dnia 19 września 2026 r., jeżeli Atlas Tower spełni odpowiednie warunki określone w aneksie.

Zmiany w roku zakończonym 31 grudnia 2021 r.

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

Inwestycja Galeria Platinum Towers – przedłużenie terminu spłaty kredytu

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

Nowy kredyt dla Hilton

W dniu 25 czerwca 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J., jednostka zależna Spółki prowadząca hotel Hilton w Warszawie („HGC”), zawarła nową umowę pożyczki z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. („PFR”), spółką akcyjną należącą do Skarbu Państwa, oferującą podmiotom gospodarczym instrumenty finansowe na preferencyjnych warunkach. Pożyczka z PFR została udzielona w ramach realizowanego przez polski rząd programu pomocy zwanego Tarczą Antykryzysową, który stanowi pomoc państwa mającą na celu przeciwdziałanie skutkom epidemii COVID-19. Kwota pożyczki wynosi 6,9 mln PLN (1,5 mln EUR), a środki z niej mogą być wydatkowane na finansowanie kosztów hotelu Hilton. Termin spłaty pożyczki ustalono na 30 września 2024 r. We wrześniu 2021 r. PFR podjął decyzję o jej częściowym umorzeniu, w wyniku czego podlegająca spłacie kwota pożyczki została obniżona o 5,1 mln PLN (1,1 mln EUR).

18. Uzgodnienia:

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

	1 stycznia 2022 r. w tys. EUR	Przepływy pieniężne			Zmiany niepieniężne				30 września 2022 r. w tys. EUR
		Odsetki/ prowidzje przygotowane wawcze w tys. EUR	Wykorzystanie w tys. EUR	Spłaty w tys. EUR	Kursy walut w tys. EUR	Umorzenie/ korekta w tys. EUR	Wartość nieruchomości w tys. EUR	Odsetki i inne naliczone opłaty w tys. EUR	
Kredyty bankowe (krótko- i długoterminowe)	66 967	(2 047)	1 184	(2 381)	(1 496)	(1 902)	(926)	2 128	61 527
Zobowiązania z tytułu leasingu	9 916	-	-	(370)	(561)	-	-	271	9 256
Zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych	65	-	-	-	92	-	(2 349)	-	(2 192)
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 19c)	6 317	-	-	-	-	-	-	66	6 383

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r.

	1 stycznia 2021 r. w tys. EUR	Przepływy pieniężne			Zmiany niepieniężne				30 września 2021 r. w tys. EUR
		Odsetki/ prowinzje przygoto wawcze w tys. EUR	Wykorzy stanie w tys. EUR	Spłaty w tys. EUR	Kursy walut w tys. EUR	Umorzenie/ korekta w tys. EUR	Wartość nierucho mości w tys. EUR	Odsetki i inne naliczone opłaty w tys. EUR	
Kredyty bankowe (krótko- i długoterminowe)	69 315	(1 839)	1 496	(1 997)	(154)	(1 116)	-	1 899	67 604
Zobowiązania z tytułu leasingu	10 261	-		(703)	(45)	(39)	-	279	9 753
Zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych	2 634	-		-	13		(1 322)	-	1 325
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 19c)	6 239	-		-	-	-	-	58	6 297

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

	1 stycznia 2022 r. w tys. EUR	Zmiany niepieniężne				30 września 2022 r. w tys. EUR
		Kursy walut w tys. EUR	Zwiększenia w tys. EUR	Wartość nieruchomości w tys. EUR	Amortyzacja środków trwałych w tys. EUR	
Rzeczowe aktywa trwałe	7 217	(398)	-		(70)	6 749
Nieruchomości inwestycyjne	2 469	(137)	-		(3)	2 329

	1 stycznia 2021 r. w tys. EUR	Zmiany niepieniężne				30 września 2021 r. w tys. EUR
		Kursy walut w tys. EUR	Zwiększenia w tys. EUR	Wartość nieruchomości w tys. EUR	Amortyzacja środków trwałych w tys. EUR	
Rzeczowe aktywa trwałe	7 288	(27)	-		(72)	7 189
Nieruchomości inwestycyjne	2 503	(10)	(39)		(3)	2 451

19. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Wynagrodzenie niewykonawczych członków Rady Dyrektorów	32	12	48	16

Do zarządzania swoim portfelem nieruchomości Spółka zaangażowała spółkę pod wspólną kontrolą – AMC. Tytułem wynagrodzenia za świadczone usługi firma AMC naliczyła wynagrodzenie za zarządzanie w wysokości 2,1 mln EUR za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 r. (rok zakończony 31 grudnia 2021 r.: 2,3 mln EUR; okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 r.: 1,8 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje również wynagrodzenie za wyniki ustalane stosownie do wzrostu wartości

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r.

nieruchomości w ciągu roku. Za okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2022 r. nie naliczono żadnego wynagrodzenia za wyniki (rok zakończony 31 grudnia 2021 r.: 0 mln EUR, okres dziewięciu miesięcy zakończony 30 września 2021 r.: 0 mln EUR).

Na dzień na 30 września 2022 r. pozycja „Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” uwzględniała zobowiązanie wobec AMC w wysokości 2,6 mln EUR (31 grudnia 2021 r.: 3,6 mln EUR; 30 września 2021 r.: 3,4 mln EUR) z tytułu wynagrodzenia za wyniki i wynagrodzenia za zarządzanie.

- 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 2022 r. należności na rzecz byłego wspólnika mniejszościowego (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 0,2 mln EUR (31 grudnia 2021 r.: 0,2 mln EUR, 30 września 2021 r.: 0,2 mln EUR).
- c) Po wyłączeniu z konsolidacji Felikon Kft (jednostki zależnej Spółki) w 2019 r. Grupa posiada zobowiązanie z tytułu pożyczki wobec Felikon Kft. Termin spłaty pożyczki został przedłużony do dnia 31 grudnia 2025 r. Na dzień 30 września 2022 r. niespłacone saldo pożyczki wynosiło 6,4 mln EUR (31 grudnia 2021 r.: 6,3 mln EUR; 30 września 2021 r.: 6,2 mln EUR).
- d) W 2021 r. pan Ziv Zviel, Dyrektor Finansowy oraz Dyrektor Operacyjny AMC, podpisał umowę przedwstępną na zakup mieszkania w inwestycji Capital Art Apartments o łącznej wartości 670 tys. zł. Na 31 grudnia 2021 r. w związku z tą transakcją, która ma zostać zrealizowana w terminie do 31 grudnia 2022 r., wpłacono zadatek w wysokości 25 tys. PLN.

20. Zdarzenia po dniu sprawozdawczym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne inne istotne zdarzenia wymagające ujawnienia, z wyjątkiem faktu, że w dniu 22 listopada 2022 Spółka otrzymała od KNF zgodę na wycofanie akcji z obrotu. Termin po upływie którego nastąpi wycofanie akcji z obrotu przypada na 9 grudnia 2022 r.

21. Pozostałe informacje

21.1. Informacja o postępowaniach sądowych

Spółka nie posiada informacji o toczących się postępowaniach sądowych, arbitrażowych lub postępowaniach przed organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wiarytelności Spółki bądź jej jednostek 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.

21.2. Prognozy finansowe

Spółka nie publikowała żadnych prognoz finansowych na rok kończący się 31 grudnia 2022 r.

21.3. Znaczące pakiety akcji

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

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

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

2. Właściciele faktyczni (*tj. akcjonariusze, na rzecz których posiadali akcje wyżej wymienieni akcjonariusze bezpośredni*) – na podstawie informacji dostarczonych Spółce przez tych akcjonariuszy zgodnie z jednostronnymi 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*).

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r.

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Prawa głosu
Fragiolig Holdings Limited	39 860 285	85,08
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
OGÓŁEM	46 321 710	98,87

3. Bezpośrednim podmiotem dominującym wobec Spółki jest Fragiolig Holdings Limited, spółka zawiązana na Cyprze. Podmiotem dominującym najwyższego szczebla jest Revaia Ltd, spółka zawiązana w Izraelu, a podmiotem kontrolującym najwyższego szczebla (kontrola z tytułu własności) jest p. Ron Izaki.

21.4. Akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r. nie nastąpiły żadne zmiany w stanie posiadania akcji przez członków Rady Dyrektorów. Żaden z członków Rady Dyrektorów nie posiadał bezpośredniego udziału w kapitale zakładowym Spółki lub którejkolwiek z jej spółek zależnych w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2022 r.

22. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

22.1. Podsumowanie transakcji nabycia akcji/udziałów

16 marca 2022 r. Grupa nabyła 100% udziałów w spółce Baroja Sp. z o.o., będącej posiadaczem prawa do użytkowania parkingu podziemnego położonego przy Atlas Tower w Warszawie. Aktywa i zobowiązania ujęte w wyniku transakcji nabycia:

	w tys. EUR
Nieruchomości inwestycyjne	448
Środki pieniężne	2
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(12)
Wartość godziwa nabytych aktywów netto	440
Wynagrodzenie z tytułu nabycia ogółem	440

Wyływy środków pieniężnych w związku z nabyciem jednostki zależnej po pomniejszeniu o nabyte środki pieniężne

	2022 w tys. EUR
Zapłata w środkach pieniężnych	440
Pomniejszenie o nabyte środki pieniężne	(2)
Wyływy środków pieniężnych netto w związku z działalnością inwestycyjną	438

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r.

22.2. Podsumowanie transakcji sprzedaży

W dniu 11 kwietnia 2022 r. Grupa zawarła transakcję sprzedaży rumuńskiej jednostki zależnej D.N.B Victoria Tower. Szczegóły dotyczące tej transakcji zostały przedstawione w poniższej tabeli:

	30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR
Zapłata otrzymana w 2021 r.	1 200
Zapłata otrzymana w 2022 r.	6 260
Łączna otrzymana zapłata (środki pieniężne)	7 460
<hr/>	
Rzeczowe aktywa trwałe	(4 981)
Zapasy	(30)
Środki pieniężne	(164)
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	(86)
Kredyt bankowy	1 902
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	557
Wartość księgową zbytych aktywów netto	(2 788)
<hr/>	
Zysk ze sprzedaży jednostki zależnej	4 672

22.3. Poniższa tabela przedstawia obecnie działające spółki Grupy. W skład Grupy wchodzi również inne podmioty, nieprowadzące działalności operacyjnej.

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

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r.

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

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Za dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r.

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	-	-	-	-	
Koszty operacyjne	-	-	-	-	
Zysk brutto ze sprzedaży	-	-	-	-	
Koszty administracyjne	(2 040)	(658)	(1 774)	(579)	1
Pozostałe przychody operacyjne	9 816	(2 908)	10 000	-	2
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	(815)	(677)	3
Zysk z działalności operacyjnej	7 776	(3 566)	7 411	(1 256)	
Koszty finansowe	(60)	(24)	(52)	(18)	
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	3	2	(4)	-	
Zysk brutto	7 719	(3 588)	7 355	(1 274)	
Obciążenie podatkowe	-	-	-	-	
Zysk za okres	7 719	(3 588)	7 355	(1 274)	
Całkowity zysk ogółem za okres	7 719	(3 588)	7 355	(1 274)	

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Na dzień 30 września 2022 r.

	30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
AKTYWA					
Aktywa trwałe					
Inwestycje w jednostkach zależnych	150 723	153 631	144 002	135 777	4
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	105	105	98	97	
	150 828	153 736	144 100	135 874	
Aktywa obrotowe					
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7	10	3	6	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	246	433	277	341	
	253	443	280	347	
AKTYWA OGÓŁEM	151 081	154 179	144 380	136 221	
Zobowiązania długoterminowe					
Pozostałe zobowiązania	(5 996)	(5 972)	(5 937)	(5 920)	5
	(5 996)	(5 972)	(5 937)	(5 920)	
Zobowiązania krótkoterminowe					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(2 710)	(2 244)	(3 787)	(3 403)	5
	(2 710)	(2 244)	(3 787)	(3 403)	
ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM	(8 706)	(8 216)	(9 724)	(9 323)	
AKTYWA NETTO	142 375	145 963	134 656	126 898	
KAPITAŁ WŁASNY					
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	(58 710)	(55 122)	(66 429)	(74 187)	
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	142 375	145 963	134 656	126 898	

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r.

JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r.

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r. (niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	6 268	194 817	(66 429)	134 656
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	7 719	7 719
Na dzień 30 września 2022 r.	6 268	194 817	(58 710)	142 375

Trzy miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 lipca 2022 r.	6 268	194 817	(55 122)	145 963
Całkowita strata ogółem za okres	-	-	(3 588)	(3 588)
Na dzień 30 września 2022 r.	6 268	194 817	(58 710)	142 375

Rok zakończony 31 grudnia 2021 r. (badane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 268	194 817	(81 542)	119 543
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	15 113	15 113
Na dzień 31 grudnia 2021 r.	6 268	194 817	(66 429)	134 656

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2021 r. (niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 268	194 817	(81 542)	119 543
Całkowite dochody ogółem za okres	-	-	7 355	7 355
Na dzień 30 września 2021 r.	6 268	194 817	(74 187)	126 898

Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane)	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
Na dzień 1 lipca 2021 r.	6 268	194 817	(72 913)	128 172
Całkowita strata ogółem za okres	-	-	(1 274)	(1 274)
Na dzień 30 września 2021 r.	6 268	194 817	(74 187)	126 898

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r.

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r.

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk za okres	7 719	(3 588)	7 355	(1 274)
Korekty:				
Koszty finansowe	59	24	50	17
Spisanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(2 045)	-	(10 000)	-
(Odwrócenie)/ujęcie odpisów aktualizujących wartość inwestycji	(7 771)	2 908	815	677
	(2 038)	(656)	(1 780)	(580)
Zmiana stanu kapitału obrotowego				
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(4)	3	1	3
Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	968	466	910	406
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 074)	(187)	(869)	(171)
Działalność inwestycyjna				
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	(7)	-	(7)	(2)
Przychód od jednostki zależnej	1 050	-	800	400
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 043	-	793	398
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu	(31)	(187)	(76)	227
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	277	433	417	1 022
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	246	246	341	1 249

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończonych 30 września 2022 r.

1. Koszty administracyjne

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(41)	(7)	(75)	-
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(1 780)	(594)	(1 571)	(534)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(161)	(25)	(71)	(26)
Koszty ubezpieczenia	(11)	(5)	(9)	(3)
Koszty osobowe	(47)	(27)	(48)	(16)
Koszty administracyjne	(2 040)	(658)	(1 774)	(579)

2. Pozostałe przychody operacyjne

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk z tytułu ugody pomiędzy AEL a AMC	2 045	-	10 000	-
Odwrocenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych (nota 4)	7 771	(2 908)	-	-
Pozostałe przychody operacyjne	9 816	(2 908)	10 000	-

3. Pozostałe koszty operacyjne

	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	Dziewięć miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Trzy miesiące zakończone 30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Utworzenie odpisu z tytułu utraty wartości inwestycji w jednostkach zależnych (nota 4)	-	-	(815)	(677)
Pozostałe koszty operacyjne	-	-	(815)	(677)

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r.

4. Inwestycje w jednostkach zależnych

	30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Udziały lub akcje w jednostkach zależnych				
<i>Koszt nabycia</i>				
Na początek okresu	215 231	215 231	216 281	216 281
Zmniejszenie	(1 050)	(1 050)	(1 050)	(800)
Na koniec okresu	214 181	214 181	215 231	215 481
<i>Utrata wartości aktywów</i>				
Na początek okresu	(71 229)	(71 229)	(78 889)	(78 889)
Ujęcie odpisów aktualizujących (zob. nota 3)	-	-	-	(815)
Rozwiązanie odpisów aktualizujących (zob. nota 2)	7 771	10 679	7 660	-
Na koniec okresu	(63 458)	(60 550)	(71 229)	(79 704)
Na koniec okresu	150 723	153 631	144 002	135 777

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. Wykaz kluczowych jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć znajduje się w nocie 22 do kwartalnej 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.

Należy podkreślić, że wycena jednego z kluczowych aktywów Grupy, tj. hotelu Hilton, należącego do jednostki zależnej od Spółki, została sporządzona na dzień 30 czerwca 2022 r. przez rzeczoznawców z firmy Emmerson Evaluation Sp. z o.o. z zastrzeżeniem niepewności, o czym mowa na str. 5.

W okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 7,8 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych (w 2021 r. w pozostałych przychodach operacyjnych rozpoznano kwotę 7,7 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych; w okresie dziewięciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. w pozostałych kosztach operacyjnych rozpoznano kwotę 0,8 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 wzrosła z 134,6 mln EUR do 142,4 mln EUR, co uzasadnia odwrócenie odpisu aktualizującego w kwocie 7,8 mln EUR tak, aby aktywa netto Spółki odpowiadały aktywom netto Grupy po spisaniu zobowiązań z tytułu dostaw i usług wobec AMC w wysokości 2,0 mln EUR i nie przewyższały ich wartości.

ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

Dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2022 r.

5. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	30 września 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2022 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2021 r. (badane) w tys. EUR	30 września 2021 r. (niebadane) w tys. EUR
Krótkoterminowe				
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki	(2 524)	(2 080)	(3 520)	(3 275)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(186)	(164)	(267)	(128)
	(2 710)	(2 244)	(3 787)	(3 403)
Długoterminowe				
Pożyczka otrzymana od jednostki zależnej	(5 996)	(5 972)	(5 937)	(5 920)
	(5 996)	(5 972)	(5 937)	(5 920)
Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(8 706)	(8 216)	(9 724)	(9 323)

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

Pożyczka udzielona przez jednostkę zależną (HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J.) jest oprocentowana. W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 września 2022 r. jednostka zależna naliczyła odsetki w wysokości 59 tys. EUR (sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2022 r.: 35 tys. EUR; 12 miesięcy zakończone 31 grudnia 2021 r.: 67 tys. EUR; dziewięć miesięcy zakończone 30 września 2021 r.: 50 tys. EUR). Na dzień 30 września 2022 r. niespłacone saldo pożyczki udzielonej Spółce przez jednostkę zależną, z uwzględnieniem naliczonych odsetek, wynosiło 6,0 mln EUR (na 30 czerwca 2022 r.: 6,0 mln EUR; na 31 grudnia 2021 r.: 5,9 mln EUR; na 30 września 2021 r.: 5,9 mln EUR).