

**ATLAS ESTATES LIMITED  
ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA  
INFORMACJA FINANSOWA  
ZA PIERWSZE PÓŁROCZE 2021 R.**

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Spis treści

### Strona

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Wybrane dane finansowe

Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Przychody	5 947	15 105	8 890
Zysk brutto ze sprzedaży	2 117	6 041	3 693
(Zmniejszenie)/Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(2 913)	1 317	1 371
Zysk z działalności operacyjnej	6 709	483	1 542
Zysk/(Strata) brutto	6 411	(5 307)	(2 098)
Zysk/(Strata) za okres	6 496	(4 975)	(2 554)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 988	3 548	1 934
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(7 092)	(7)	(2 516)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(1 767)	(5 353)	(2 766)
Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu	(7 584)	(5 340)	(5 361)
Aktywa trwałe	184 426	180 155	188 317
Aktywa obrotowe	53 046	58 837	63 578
Aktywa ogółem	237 472	238 992	251 895
Zobowiązania krótkoterminowe	(12 199)	(27 967)	(35 137)
Zobowiązania długoterminowe	(97 101)	(91 482)	(88 905)
Zobowiązania ogółem	(109 300)	(119 449)	(124 042)
Podstawowa wartość aktywów netto (1)	128 172	119 543	127 853
Liczba wyemitowanych akcji	46 852 014	46 852 014	46 852 014
Podstawowy i rozwodniony zysk/(strata) na akcję (w eurocentach)	13,9	(10,6)	(5,5)
Podstawowa wartość aktywów netto na akcję (EUR)	2,7	2,6	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 śródroczny skrócony skonsolidowany raport Atlas Estates Limited („Atlas”, „Spółka”) i jej jednostek zależnych (łącznie „Grupa”) za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r., który nie był przedmiotem badania przez biegłego rewidenta.

Międzynarodowy Fundusz Walutowy ocenił, że w 2020 r. gospodarka globalna skurczyła się o 4,4% i że była to najgłębsza recesja od czasu wielkiego kryzysu gospodarczego lat 30. XX wieku. Pandemia COVID-19 rozprzestrzeniła się z niepokojącą prędkością, zakażając miliony osób i niemal całkowicie zatrzymując wszelką aktywność gospodarczą ze względu na surowe ograniczenia w przemieszczaniu się wprowadzane przez kolejne kraje w celu powstrzymania dalszego rozprzestrzeniania się wirusa. Ponieważ skutki pandemii COVID-19 mają zasięg globalny, spółki z branży nieruchomości również odczuły ich wpływ, który w znacznym stopniu był uzależniony od regionu i rodzaju aktywów. Pandemia dotknęła również hotele należące do Grupy – Hilton i Golden Tulip. Podsumowanie skutków finansowych pandemii przedstawiono na str. 13 i 14.

## Wykazane wyniki

### Wyniki wykazane za pierwsze półrocze

Na dzień 30 czerwca 2021 r. podstawowa wartość aktywów netto Grupy wynosiła 128,2 mln EUR.

Na wzrost podstawowej wartości aktywów netto o 8,7 mln EUR (7%) z kwoty 119,5 mln EUR wykazanej na dzień 31 grudnia 2020 r.łożyły się przede wszystkim następujące czynniki:

- zysk netto w wysokości 6,5 mln EUR za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r.
- umocnienie PLN w stosunku do EUR o 2% w pierwszym półroczu 2021 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 zyskiem w wysokości 2,8 mln EUR wykazanym w kapitale rezerwowym z przeliczenia; zniwelowane:
- spadkiem wyceny hotelu Hilton o 0,6 mln EUR na dzień 30 czerwca 2021 r. (po uwzględnieniu podatku).

Po pierwszym półroczu zakończonym 30 czerwca 2021 r. zysk netto wyniósł 6,5 mln EUR wobec straty netto w wysokości 2,5 mln EUR odnotowanej w analogicznym okresie poprzedniego roku. Zmiana na tej pozycji wynikała przede wszystkim z ugody zawartej pomiędzy Atlas a Atlas Management Group w kwietniu 2021 r., na podstawie której rozpoznane wcześniej i nieuregulowane wynagrodzenie za wyniki w kwocie 10,0 mln EUR zostało umorzone i ujęte w rachunku zysków i strat w drugim kwartale 2021 r. (szczegółowe informacje na ten temat przedstawiono na str. 12). Zysk ten został częściowo zniwelowany spadkiem zysku brutto ze sprzedaży o 1,6 mln EUR w ujęciu rok do roku, wynikającym z ograniczenia działalności gospodarczej na skutek wprowadzonych w całym kraju zasad dystansu społecznego związanych z wybuchem pandemii COVID-19, mających wpływ na działalność hotelarską w pierwszej połowie 2021 r. (szczegółowe informacje przedstawiono na str. 13 i 14).

## Finansowanie, płynność i prognozy

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

Ustalając, czy można przyjąć założenie kontynuacji działalności przez Grupę, Rada Dyrektorów wzięła pod uwagę najbardziej pesymistyczne z możliwych scenariuszy. Zgodnie z prognozami, we wszystkich tych scenariuszach Grupa będzie dysponować zasobami środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wystarczającymi na terminowe regulowanie przewidywanych zobowiązań przez okres co najmniej 12 miesięcy od daty zatwierdzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego. W związku z powyższym, przy sporządzaniu skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. Rada Dyrektorów ponownie przyjęła założenie kontynuacji działalności, zgodnie z zasadami rachunkowości mającymi zastosowanie do skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Polityka inwestycyjna

Atlas inwestuje głównie w budowę portfela nieruchomości o zróżnicowanym charakterze na polskim rynku, gdzie znajduje się około 93% aktywów Grupy. Grupa aktywnie działa w Polsce, ponieważ uznaje, że w tym kraju posiada największe kompetencje i zasięg działania. Atlas prowadzi również działalność na rynkach nieruchomości w Rumunii i Bułgarii. Ponadto w pierwszym półroczu 2021 r. Grupa zainwestowała część rezerw gotówkowych w fundusze i akcje.

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

## Wartość aktywów netto i skorygowana wartość aktywów netto

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 r. wartość aktywów netto na akcję zwiększyła się z 2,6 EUR do 2,7 EUR. Wartość aktywów netto na akcję na dzień 30 czerwca 2020 r. wynosiła 2,7 EUR. Śródroczna skrócona skonsolidowana informacja finansowa została sporządzona zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) przyjętymi przez Unię Europejską. Wzrost wynika przede wszystkim z opisanego powyżej zwiększenia wartości aktywów netto.

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

Na potrzeby śródrocznych sprawozdań finansowych wycena kluczowych aktywów zlokalizowanych w Polsce (hotel Hilton, Atlas Tower - budynek biurowy oraz Galeria Platinum Towers - nieruchomość handlowa) i Rumunii (hotel Golden Tulip) przeprowadzona została przez zewnętrznego rzeczoznawcę. Za wycenę powyższych aktywów na dzień 30 czerwca 2021 r. odpowiedzialna była firma niezależnych rzeczoznawców Jones Lang LaSalle.

Należy podkreślić, że wycena portfela nieruchomości Atlas na dzień 31 grudnia 2020 r. i 30 czerwca 2021 r. została sporządzona przez Jones Lang LaSalle z zastrzeżeniem „istotnej niepewności wyceny” zgodnie ze standardami VPS 3 i VPGA 10 Zawodowych Standardów Wyceny wydanych przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS Red Book Global) i zawiera następujące zastrzeżenie:

„Epidemia nowego koronawirusa (COVID-19), która w dniu 11 marca 2020 r. została uznana przez Światową Organizację Zdrowia za pandemię o zasięgu międzynarodowym, miała wpływ na rynki finansowe na całym świecie. Liczne kraje wprowadziły ograniczenia podróżowania. Obecna sytuacja wpływa na osłabienie aktywności rynkowej w wielu sektorach. Naszym zdaniem na dzień wyceny historyczne dane rynkowe wykorzystywane w celach porównawczych możemy uznać za mniej istotne przy formułowaniu opinii dotyczących wyceny. Działania podejmowane obecnie w odpowiedzi na pandemię COVID-19 oznaczają, że nasz osąd musimy wydać na podstawie nadzwyczajnych okoliczności. Dlatego wyceny zostały sporządzone z zastrzeżeniem „istotnej niepewności wyceny” zgodnie ze standardami VPS 3 i VPGA 10 Zawodowych Standardów Wyceny wydanych przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS Red Book Global). W związku z tym wycena obciążona jest wyższą niż zwykle niepewnością i wymaga bardziej ostrożnego podejścia. Ponieważ przyszły wpływ COVID-19 na rynek nieruchomości nie jest znany, rekomendujemy, aby wyceny były poddawane częstej weryfikacji”.

W skład portfela Atlas Estates wchodzi nieruchomości z wielu sektorów (biurowe, handlowo-usługowe, hotelowe), jednak na dzień 30 czerwca 2021 r. powyższe zastrzeżenie dotyczyło wyłącznie aktywów hotelowych. Na dzień 31 grudnia 2020 r. dotyczyło ono całego portfela.

## Ład korporacyjny

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

## **ATLAS ESTATES LIMITED**

### **Czynniki ryzyka i niepewności**

Rada Dyrektorów oraz Zarządzający Nieruchomościami stale monitorują i dokonują oceny najważniejszych czynników ryzyka dla działalności Spółki. Podstawowe czynniki ryzyka i elementy niepewności, które mogą mieć znaczący wpływ na wyniki Grupy w kolejnych miesiącach roku obrotowego 2021 przedstawiono w „Raporcie Zarządzającego Nieruchomościami” na str. 12–15.



**Mark Chasey**  
PRZEWODNICZĄCY RADY DYREKTORÓW  
14 września 2021 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Raport Zarządzającego Nieruchomościami

W niniejszym raporcie przedstawiamy wyniki finansowe i operacyjne za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. Funkcję Zarządzającego Nieruchomościami Spółka powierzyła firmie Atlas Management Company Limited („AMC”), której rola polega na nadzorowaniu sposobu funkcjonowania aktywów portfelowych Spółki i zarządzaniu portfelem, a także doradzaniu Spółce w zakresie nowych możliwości inwestycyjnych. Według stanu na 30 czerwca 2021 r. Spółka utrzymywała w portfelu dwanaście nieruchomości, w tym sześć nieruchomości inwestycyjnych (z czego połowa generuje dochód, a druga połowa jest utrzymywana w celu uzyskania wzrostu wartości), dwa hotele i cztery nieruchomości deweloperskie (zob. nota 12).

### Rynki i najważniejsze nieruchomości

#### Polska

Polska jest podstawowym rynkiem działalności Grupy – tu zlokalizowane jest 93% jej portfela w ujęciu wartościowym. Polska gospodarka należy do najbardziej odpornych na kryzys gospodarek europejskich. Rozwój pandemii koronawirusa na świecie i w Polsce wpływa na wzrost gospodarczy tego kraju. Według szacunków Międzynarodowego Funduszu Walutowego spadek PKB polskiej gospodarki w 2020 r. wyniósł 2,7%, natomiast w 2021 r. przewidywany jest wzrost o 4,6%.

#### 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. 13.

#### Atlas Tower (dawniej Millennium Plaza), Warszawa

Atlas Tower to budynek o powierzchni 39 044 m<sup>2</sup>, obejmującej biura oraz lokale handlowe i usługowe, zlokalizowany w centrum Warszawy. Na dzień 30 czerwca 2021 r. poziom wykorzystania lokali wynosił 85% (31 grudnia 2020 r.: 88%). Spadek poziomu wykorzystania lokali wynika z rozwiązania umowy z jednym z najemców, którego podstawowa działalność polegała na organizowaniu konferencji. W 2019 r. Grupa zakończyła remont niektórych powierzchni ogólnodostępnych budynku, co przekłada się na pozyskanie nowych najemców. Obecnie Grupa podejmuje działania mające na celu ponowne wynajęcie dostępnych powierzchni.

#### Galeria Platinum Towers

Powierzchnia komercyjna na poziomie parteru i pierwszego piętra Platinum Towers, obejmująca galerię handlową o powierzchni 1 904 m<sup>2</sup> oraz 208 miejsc parkingowych. Praktycznie w całości wynajęta najemcom.

#### Apartamenty przy Krasieńskiego

Apartamenty przy Krasieńskiego to projekt realizowany na warszawskim Żoliborzu.

W ramach pierwszego etapu tego projektu wybudowano 303 apartamenty wraz parkingiem i innymi udogodnieniami oraz lokalami handlowo-usługowymi. Prace budowlane w ramach etapu I zakończono w 2013 r. W ramach drugiego etapu tego udanego projektu wybudowano 123 apartamenty oraz parking i lokale handlowo-usługowe. Budowa rozpoczęła się w listopadzie 2015 r. i została ukończona w sierpniu 2017 r. Na dzień 30 czerwca 2021 r. wszystkie apartamenty i lokale handlowo-usługowe zostały sprzedane lub zostały na nie zawarte przedwstępne umowy sprzedaży.

#### Capital Art Apartments

Projekt Capital Art Apartments stanowi kolejną inwestycję w Warszawie, w pobliżu centrum miasta. Rozplanowane na cztery etapy przedsięwzięcie obejmuje 784 apartamenty oraz parking i inne udogodnienia, w tym lokale handlowo-usługowe. Na dzień 30 czerwca 2021 r. wszystkie apartamenty wybudowane w ramach wszystkich etapów inwestycji zostały sprzedane lub zawarto na nie przedwstępne umowy sprzedaży, natomiast dostępny do sprzedaży pozostawał jeden lokal handlowo-usługowy.

#### Rumunia

Grupa posiada trzy nieruchomości w Rumunii, w tym hotel Golden Tulip i dwa znaczne banki gruntów – Voluntari i Solaris. Poziom obłożenia hotelu Golden Tulip zwiększył się z 21% w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r. do 26% w analogicznym okresie zakończonym 30 czerwca 2021 r. Hotel Golden Tulip był przedmiotem umowy sprzedaży, która miała zostać zrealizowana w 2020 r. Ostatecznie transakcja nie doszła do skutku (zob. nota

## ATLAS ESTATES LIMITED

17). Na moment publikacji tego raportu hotel jest ponownie przedmiotem umowy sprzedaży, która ma być zrealizowana w 2022 r. (zob. nota 23).

### Bułgaria

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

### Ogólne informacje finansowe

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

### Wycena portfela oraz metody wyceny

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

### Kredyty i wyceny

Według stanu na dzień 30 czerwca 2021 r. udział Spółki w zadłużeniu z tytułu kredytów bankowych związanych z portfelem nieruchomości Grupy wynosił 70 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 69 mln EUR; 30 czerwca 2020 r.: 72 mln EUR). Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości kredytów oraz wartości nieruchomości dla tych okresów, dla których przeprowadzono wycenę nieruchomości.

	Wartość kredytów nieruchomości 30 czerwca 2021 r.			Wartość kredytów nieruchomości 31 grudnia 2020 r.			Wartość kredytów nieruchomości 30 czerwca 2020 r.		
	w mln EUR	w mln EUR	Wskaźnik LTV * %	w mln EUR	w mln EUR	Wskaźnik LTV * %	w mln EUR	w mln EUR	Wskaźnik LTV * %
Nieruchomości inwestycyjne	22	71	31%	23	72	32%	24	74	32%
Hotele	48	84	57%	46	84	55%	48	91	53%
<b>Ogółem</b>	<b>70</b>	<b>155</b>	<b>45%</b>	<b>69</b>	<b>156</b>	<b>44%</b>	<b>72</b>	<b>165</b>	<b>44%</b>

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

Wskaźnik LTV dla nieruchomości inwestycyjnych utrzymywał się na stabilnym poziomie 32% na dzień 30 czerwca 2020 r. oraz 31 grudnia 2021 r. Na dzień 30 czerwca 2021 r. zmniejszył się do poziomu 31% ze względu na niewielki spadek wyceny Atlas Tower, skompensowany częściowymi spłatami kredytów.

Wskaźnik LTV dla hoteli wzrósł z poziomu 53% na 30 czerwca 2020 r. do 55% na 31 grudnia 2020 r. i 57% na 30 czerwca 2021 r. głównie w wyniku zmniejszenia wyceny hoteli Hilton i Golden Tulip na skutek wybuchu pandemii koronawirusa.

### Finansowanie dłużne

Najważniejsze zmiany w zakresie finansowania dłużnego opisano w nocie 19.



## ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

	Wynajem nieruchomości w mln EUR	Nieruchomości deweloperskie w mln EUR	Działalność hotelarska w mln EUR	Pozostałe w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. w mln EUR
Przychody	3,8	-	2,1	-	5,9	8,8
Koszty operacyjne	(1,3)	-	(2,5)	-	(3,8)	(5,1)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>2,5</b>	<b>-</b>	<b>(0,4)</b>	<b>-</b>	<b>2,1</b>	<b>3,7</b>
Koszty administracyjne	(0,1)	-	(1,2)	(1,9)	(3,2)	(3,6)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>2,4</b>	<b>-</b>	<b>(1,6)</b>	<b>(1,9)</b>	<b>(1,1)</b>	<b>0,1</b>
Zysk brutto ze sprzedaży (%)	66%	nd.	-19%	0%	36%	42%
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne (%)	63%	nd.	-76%	0%	-19%	1%

#### Przychody i koszty operacyjne

Łączne przychody Grupy spadły znacząco, do poziomu 5,9 mln EUR w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 r., w porównaniu z 8,8 mln EUR za ten sam okres 2020 r. Przyczyną spadku był istotny wpływ pandemii COVID-19 na działalność hotelarską (zob. str. 13 i 14). Główne źródła przychodów Grupy to działalność hotelarska, wynajmem nieruchomości oraz sprzedaż lokali mieszkaniowych budowanych przez Grupę.

Koszty operacyjne na dzień 30 czerwca 2021 r. wyniosły 3,8 mln EUR wobec 5,1 mln EUR na dzień 30 czerwca 2020 r.

#### Nieruchomości deweloperskie

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2021/2020 (w mln EUR)	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2021/2020 w mln EUR
Przychody	-	0,4	(0,4)	-	(0,4)
Koszty operacyjne	-	(0,3)	0,3	-	0,3
Zysk brutto ze sprzedaży	-	0,1	(0,1)	-	(0,1)
Koszty administracyjne	-	(0,1)	0,1	-	0,1
Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne	-	-	-	-	-

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

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r. Grupa pomyślnie zakończyła proces sprzedaży jednego apartamentu (w ramach etapu II inwestycji Apartamenty przy Krasińskiego) oraz dwóch niewielkich lokali handlowo-usługowych (w ramach inwestycji Capital Art Apartments). W 2021 r. nie zrealizowano żadnej transakcji sprzedaży.

## ATLAS ESTATES LIMITED

### Sprzedaż apartamentów w ramach inwestycji na terenie Warszawy

	CAA etap I	CAA etap II	CAA etapy III i IV	Apartamenty przy Krasińskiego I	Apartamenty przy Krasińskiego II
Łączna liczba apartamentów na sprzedaż	219	300	265	303	123
Sprzedaż zakończona w latach 2008–2019	218	300	265	303	121
Sprzedaż zakończona w 2020 r.	-	-	-	-	2
Sprzedaż zakończona łącznie	218	300	265	303	123
Sprzedaż niezakończona na 30 czerwca 2021 r. (podpisane jedynie umowy przedwstępne)	1	-	-	-	-
Apartamenty dostępne do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2021 r.	-	-	-	-	-

### Wynajem nieruchomości

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2021/2020 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2021/2020 w mln EUR
Przychody	3,8	4,2	(0,4)	(0,1)	(0,3)
Koszty operacyjne	(1,3)	(1,4)	0,1	-	0,1
Zysk brutto ze sprzedaży	2,5	2,8	(0,3)	(0,1)	(0,2)
Koszty administracyjne	(0,1)	(0,3)	0,2	-	0,2
Zysk brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne	2,4	2,5	(0,1)	(0,1)	(0,0)

W pierwszym półroczu 2021 r. marża brutto zrealizowana w segmencie wynajmu nieruchomości zmniejszyła się w ujęciu rok do roku na skutek udzielenia niektórym najemcom ulg w czynszu w związku z pandemią COVID-19 (zob. str. 13 i 14).

### Działalność hotelarska

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. w mln EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. w mln EUR	Zmiana ogółem 2021/2020 w mln EUR	Zysk/ (strata) z tytułu różnic kursowych w mln EUR	Zmiana operacyjna 2021/2020 w mln EUR
Przychody	2,1	4,2	(2,1)	(0,1)	(2,0)
Koszty operacyjne	(2,5)	(3,4)	0,9	0,1	0,8
(Strata)/zysk brutto ze sprzedaży	(0,4)	0,8	(1,2)	-	(1,2)
Koszty administracyjne	(1,2)	(1,2)	-	-	-
(Strata)/zysk brutto ze sprzedaży pomniejszona(y) o koszty administracyjne	(1,6)	(0,4)	(1,2)	-	(1,2)

W okresie sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. wyniki działalności hotelarskiej uległy pogorszeniu w związku z wystąpieniem pandemii COVID-19 (więcej informacji na str. 13 i 14), która doprowadziła do gwałtownego spadku poziomu obłożenia hoteli Hilton i Golden Tulip od połowy marca 2020 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Zmiany wyceny nieruchomości

Na dzień 30 czerwca 2021 r. odnotowano spadek wartości rynkowej portfela nieruchomości inwestycyjnych o 2,9 mln EUR, wobec wzrostu o 1,4 mln EUR na 30 czerwca 2020 r. Wzrost wynikał ze zmiany wartości inwestycji Atlas Tower i Galeria Platinum Tower.

## 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, w pierwszym półroczu 2021 r. Grupa odnotowała zysk z tytułu różnic kursowych wykazany w skonsolidowanym rachunku zysków i strat w kwocie 0,1 mln EUR (pierwsze półrocze 2020 r.: strata w wysokości 0,9 mln EUR) oraz zysk wykazany w innych całkowitych dochodach w kwocie 2,8 mln EUR (pierwsze półrocze 2020 r.: strata w wysokości 7,1 mln EUR). Straty wykazane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat wynikały głównie z niezrealizowanych różnic kursowych z tytułu zobowiązań (kredytów bankowych, pożyczek wewnątrzgrupowych) zaciągniętych w euro przez polskie, rumuńskie i węgierskie jednostki zależne. W pierwszym półroczu 2020 r. straty z tytułu różnic kursowych wynikały głównie z osłabienia złotego względem euro. W pierwszym półroczu 2021 r. zyski z tytułu różnic kursowych wynikały głównie z umocnienia 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
<b>Kurs na koniec okresu</b>				
30 czerwca 2021 r.	4,5208	351,90	4,9267	1,95583
31 grudnia 2020 r.	4,6148	365,13	4,7793	1,95583
Zmiana w %	-2%	-4%	3%	0%
30 czerwca 2020 r.	4,466	356,57	4,8423	1,95583
31 grudnia 2019 r.	4,2585	330,52	4,7793	1,95583
Zmiana w %	5%	8%	1%	0%
<b>Kurs średni</b>				
H1 2021	4,5408	357,93	4,9236	1,95583
Rok 2020	4,4448	351,17	4,8707	1,95583
Zmiana w %	2%	2%	1%	0%
H1 2020	4,4146	345,15	4,8393	1,95583

## Wartość aktywów netto

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

- Aktywa generujące dochód, odpłatnie wynajmowane najemcom, 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 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. Łączne wynagrodzenie płatne przez Grupę na rzecz AMC za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r. wyniosło 1,2 mln EUR (pierwsze półrocze 2020 r.: 1,4 mln EUR) (szczegółowe informacje przedstawiono w nocie 22a).

## ATLAS ESTATES LIMITED

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

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

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

### *Wynagrodzenie za wyniki przed 2019 r.*

Naliczone w przeszłości lecz nie wypłacone do tej pory wynagrodzenie za wyniki opiewa na kwotę 10,8 mln EUR. Kwota należna AMC mogła podlegać zmianie w zależności od rozstrzygnięcia sporu. Na 31 grudnia 2020 r. nie rozpoznano żadnych aktywów z tytułu zmniejszenia salda tej pozycji. W dniu 21 kwietnia 2021 r. AEL i AMC uzgodniły obniżenie salda o 10 mln EUR. Kwota ta została ujęta jako przychód w rachunku zysków i strat w drugim kwartale 2021 r.

### *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 może zatwierdzić sprawozdanie finansowe Spółki i skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za rok zakończony w grudniu 2019 r. bez ujmowania wynagrodzenia za wyniki za rok 2019. Ponadto Rada Dyrektorów 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.*

Rada Dyrektorów nie uzgodniła do tej pory mechanizmu, który obowiązywałby w 2021 r. i latach następnych.

### **Bieżąca działalność**

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 r. Spółka kontynuowała działania zmierzające do zidentyfikowania sposobów generowania wartości dodanej poprzez aktywne zarządzanie portfelem aktywów generujących dochód.

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

Do strategicznych celów zarządzania należy monitorowanie działalności hotelarskiej i zwiększanie poziomu wykorzystania lokali w odniesieniu do aktywów generujących dochód.

### **Zarządzanie finansowe i operacyjne oraz istotne czynniki ryzyka**

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

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Globalna sytuacja gospodarcza

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

Przychody Grupy pochodzą głównie z działalności prowadzonej na rynku polskim. Udział rynków rumuńskiego i bułgarskiego w przychodach Grupy kształtował się na znacznie niższym poziomie. Wyniki finansowe Grupy są zatem uzależnione od takich czynników, jak stabilność systemów politycznych w danej chwili oraz dane makroekonomiczne odzwierciedlające kondycję przede wszystkim polskiej gospodarki, a także gospodarek Rumunii i Bułgarii, obejmujące w szczególności wzrost PKB, poziom nakładów inwestycyjnych, dochody gospodarstw domowych, stopy procentowe, kursy walutowe i stopę inflacji. Ewentualne pogorszenie sytuacji makroekonomicznej w tych krajach może stanowić zagrożenie dla działalności Grupy, a tym samym wpływać negatywnie na jej wyniki finansowe i perspektywy dalszego rozwoju.

## Wpływ epidemii COVID-19 na działalność Grupy

Do tej pory odnotowano wpływ epidemii na następujące obszary działalności:

### a. Działalność hotelarska

#### Hotel Hilton:

- zgodnie z decyzją polskiego rządu, hotel zamknięto na okres od 2 kwietnia do 3 maja 2020 r.;
- w dniu 4 maja 2020 r. kierownictwo hotelu stwierdziło, że obiekt powinien pozostać zamknięty do końca maja 2020 r. (przewidywane obłożenie hotelu nie wystarczyłoby na pokrycie dodatkowych kosztów związanych z ponownym otwarciem hotelu);
- Rada Dyrektorów wraz z kierownictwem Hilton podjęli aktywne działania w celu zmniejszenia kosztów operacyjnych hotelu, niemniej jednak pewne konieczne koszty występowały również, kiedy hotel nie obsługiwał gości.
- w wyniku decyzji polskiego rządu między 7 listopada a 28 grudnia 2020 r. pokoje w hotelach mogły być wynajmowane wyłącznie gościom podróżującym służbowo i pozostawały zamknięte dla turystów. Od 28 grudnia 2020 r. hotele były udostępniane głównie personelowi medycznemu, członkom załóg samolotów czy dyplomatom.
- od 8 maja do 24 czerwca 2021 r. hotel mógł wynajmować do 50% dostępnych pokoi;
- od 25 czerwca 2021 r. hotel mógł wynajmować do 75% dostępnych pokoi;
- w pierwszym kwartale 2021 r. poziom obłożenia był o 40% niższy niż w analogicznym okresie 2020 r.

#### Hotel Golden Tulip:

- został czasowo zamknięty na okres kwietnia i maja 2020 r.
- poziom obłożenia w 2020 r. był o 76% niższy niż w 2019 r.;
- w pierwszym półroczu 2021 r. poziom obłożenia był o 22% wyższy niż w analogicznym okresie 2020 r.

W pierwszym półroczu 2021 r. przychody z działalności hotelarskiej wyniosły 2,1 mln EUR, w porównaniu z 4,2 mln EUR w analogicznym okresie 2020 r.

Na dzień 31 grudnia 2020 r. wycena hoteli Hilton i Golden Tulip, sporządzona przez firmę niezależnych rzeczoznawców Jones Lang LaSalle, zmniejszyła się o odpowiednio 18% i 15% w porównaniu z poprzednią wyceną na dzień 31 grudnia 2019 r. Na dzień 30 czerwca 2021 r. wycena hoteli Hilton i Golden Tulip pozostała na zasadniczo niezmiennym poziomie w stosunku do wyceny na dzień 31 grudnia 2020 r.

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

W 2020 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j. i D.N.B. - Victoria Towers SRL, spółki zależne Grupy prowadzące działalność hotelarską, korzystały z rządowych dotacji pieniężnych w kwocie 193 tys. EUR na pokrycie kosztów wynagrodzeń. W 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. j. i D.N.B. - Victoria Towers SRL, spółki zależne Grupy prowadzące działalność hotelarską, korzystały z rządowych dotacji pieniężnych w kwocie 381 tys. EUR na pokrycie kosztów wynagrodzeń. Nie istnieją żadne niespełnione warunki dotyczące wykazanej pomocy publicznej.

W dniu 25 czerwca 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J., podmiot zależny Spółki prowadzący hotel Hilton w Warszawie („HGC”), zawarła nową umowę pożyczki z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. („PFR”), spółką akcyjną należącą do Skarbu Państwa oferującą podmiotom gospodarczym instrumenty finansowe na

## ATLAS ESTATES LIMITED

preferencyjnych warunkach. Nowa pożyczka na kwotę 6,9 mln PLN (1,5 mln EUR) przeznaczona jest na finansowanie kosztów hotelu Hilton. Termin spłaty ustalono na 30 września 2024 r. Zgodnie z umową PFR może podjąć decyzję o umorzeniu maksymalnie 75% kwoty pożyczki. Decyzja pożyczkodawcy co do wysokości umorzenia zostanie podjęta do dnia 30 września 2021 r.

b. Przychody z najmu:

- Decyzja rządu polskiego o zamknięciu restauracji, klubów fitness itp. miała niekorzystny wpływ na sytuację finansową niektórych najemców Grupy. W 2020 r. Grupa zaoferowała tym najemcom wydłużenie terminów płatności lub określone ulgi w czynszu w zamian za przedłużenie okresu najmu. W okresie od dnia 24 października 2020 r. do dnia 15 maja 2021 r. obowiązywał zakaz sprzedawania posiłków do spożycia na miejscu. Dozwolona była wyłącznie sprzedaż posiłków na wynos lub z dostawą do klienta. Nie wprowadzono żadnych ograniczeń w odniesieniu do wynajmu powierzchni biurowej. Na koniec 2020 r. Grupa rozwiązała umowę najmu (3 026 m<sup>2</sup> powierzchni) z najemcą zajmującym się organizacją konferencji.

Grupa pozostawała również w kontakcie z bankami finansującymi jej inwestycje:

- *Hilton*

Grupa uzyskała od banku zwolnienie z wymogu utrzymania wskaźników finansowych na ustalonym poziomie i na dzień 31 grudnia 2020 r. i 30 czerwca 2021 r. nie występowało naruszenie żadnych kowenantów w ramach umowy kredytowej;

- *Golden Tulip*

W 2020 r. Grupa podpisała z bankiem aneksy, na podstawie których spłaty rat kredytu za 2020 r. zostały zawieszane do dnia 31 grudnia 2021 r. Ponadto termin spłaty kredytu został przesunięty z czerwca 2026 r. na wrzesień 2026 r.

- *Galeria Platinum Towers*

Grupa uzyskała od banku zwolnienie z wymogu utrzymania wskaźników finansowych na ustalonym poziomie i na dzień 31 grudnia 2020 r. i 30 czerwca 2021 r. nie występowało naruszenie żadnych kowenantów w ramach umowy kredytowej.

W dniu 23 czerwca 2021 r. Grupa podpisała aneks do istniejącej umowy kredytowej, na podstawie której ostateczny termin spłaty kredytu, pierwotnie ustalony na 30 czerwca 2021 r., został przedłużony do dnia 30 grudnia 2022 r.

### *Finansowanie i płynność*

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

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

### *Waluty i kursy wymiany*

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

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

## **ATLAS ESTATES LIMITED**

### **Wnioski**

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

**Ziv Zvilel**  
**Dyrektor Generalny**  
Atlas Management Company Limited  
14 września 2021 r.

Ziv Zvilel

## ATLAS ESTATES LIMITED

### Najważniejsze informacje dotyczące portfela nieruchomości

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



# ATLAS ESTATES LIMITED

**Raport z niezależnego przeglądu śródrocznej skróconej skonsolidowanej i jednostkowej informacji finansowej za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r.**

**Raport z niezależnego przeglądu przeprowadzonego dla Atlas Estates Limited**

## Wstęp

Na zlecenie Atlas Estates Limited dokonaliśmy przeglądu śródrocznej skróconej skonsolidowanej i jednostkowej informacji finansowej zawartej w półrocznym raporcie finansowym za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r., na którą składają się skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej, skonsolidowane i jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym, skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz noty objaśniające.

Zapoznaliśmy się również z pozostałymi informacjami zawartymi w półrocznym raporcie finansowym w celu stwierdzenia, czy nie zawierają one jakichkolwiek oczywistych błędów lub istotnych niespójności z informacjami przedstawionymi w śródrocznej skróconej skonsolidowanej i jednostkowej informacji finansowej.

## Zakres odpowiedzialności Rady Dyrektorów

Rada Dyrektorów jest odpowiedzialna za sporządzenie i zatwierdza półroczny raport finansowy. Rada Dyrektorów ma obowiązek zapewnić, aby półroczny raport finansowy został sporządzony zgodnie z regulacjami Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Jak opisano w nocie 1, roczne sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej przyjętymi przez Unię Europejską. Śródroczna skrócona skonsolidowana i jednostkowa informacja finansowa zawarta w półrocznym raporcie finansowym została sporządzona zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” w kształcie przyjętym przez Unię Europejską.

## Nasza odpowiedzialność

Naszym zadaniem było wyrażenie wniosku z przeprowadzonego przeglądu śródrocznej skróconej skonsolidowanej i jednostkowej informacji finansowej zawartej w półrocznym raporcie finansowym.

## Zakres przeglądu

Przeprowadziliśmy nasz przegląd zgodnie z Międzynarodowym Standardem Usług Przeglądu (Zjednoczone Królestwo i Irlandia) 2410, „Przegląd śródrocznej informacji finansowej przeprowadzany przez niezależnego biegłego rewidenta podmiotu”. Przegląd informacji finansowej polega na kierowaniu zapytań, głównie do osób odpowiedzialnych za finanse i księgowość, a także zastosowaniu procedur analitycznych i innych procedur stosowanych w ramach przeglądów informacji finansowych. Zakres przeglądu jest znacznie ograniczony w porównaniu z zakresem badania przeprowadzanego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania (Zjednoczone Królestwo), a zatem nie pozwalała na uzyskanie pewności, że zidentyfikowano wszystkie istotne kwestie, które mogłyby zostać stwierdzone w ramach badania. W związku z powyższym, nie wyrażamy opinii z badania.

## Objaśnienie ze zwróceniem uwagi: Wycena nieruchomości – hotele Hilton i Golden Tulip

Zwracamy uwagę na notę 12, w której wyjaśniamy, że w związku z pandemią koronawirusa (COVID-19) i jej wpływem na otoczenie rynkowe rzeczoznawca Spółki zastrzegł, że przygotowana wycena nieruchomości Hilton i Golden Tulip obarczona jest wyższą niż zwykle niepewnością i wymaga bardziej ostrożnego podejścia. Dane wejściowe do wyceny hoteli Hilton i Golden Tulip obejmują prognozę wyników działalności hoteli sporządzoną na podstawie szeregu założeń, w tym założeń dotyczących poziomów obłożenia i średnich cen pokoi, na które oddziałuje niepewność co do dalszego wpływu pandemii COVID-19. Nasz wniosek w odniesieniu do tej sprawy nie ulega modyfikacji.

## Wniosek

Przeprowadzony przez nas przegląd nie wykazał niczego, co pozwalałoby sądzić, iż śródroczna skrócona skonsolidowana i jednostkowa informacja finansowa zawarta w półrocznym raporcie finansowym za okres sześciu miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. nie została sporządzona, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości 34 w kształcie przyjętym przez Unię Europejską oraz regulaminem Giełdy Papierów Wartościowych.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## Przeznaczenie raportu

Nasz raport sporządziliśmy zgodnie z warunkami zlecenia wyłącznie w celu pomocy spółce w wypełnieniu jej obowiązków wynikających z wymogów określonych w regulacjach Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Żadna osoba nie jest uprawniona do polegania na treści niniejszego raportu, chyba że jest osobą uprawnioną do polegania na niniejszym raporcie na mocy warunków zlecenia i ze względu na cel zleconych nam usług, lub została do tego w sposób wyraźny upoważniona na podstawie naszej poprzedniej pisemnej zgody. Z zastrzeżeniem powyższych stwierdzeń, nie przyjmujemy odpowiedzialności za treść niniejszego raportu wobec jakiegokolwiek innej osoby lub dla jakiegokolwiek innego celu niż określony powyżej i niniejszym wyraźnie taką odpowiedzialność wyłączamy.



Stewart Dunne

*W imieniu BDO, podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych*

*Dublin, Irlandia*

*14 września 2021 r.*

*BDO jest spółką osobową i kancelarią biegłych rewidentów zarejestrowaną w Irlandii (nr AI223876).*

## ATLAS ESTATES LIMITED

### Oświadczenia Rady Dyrektorów

#### Oświadczenie o przyjętych zasadach rachunkowości

Rada Dyrektorów Atlas Estates Limited („Spółka”) oświadcza, że zgodnie z jej wiedzą śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe wraz z danymi porównywalnymi zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi standardami rachunkowości oraz przedstawia w sposób rzetelny i jasny sytuację i wyniki finansowe Spółki i Grupy w okresie sprawozdawczym.

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

#### Oświadczenie w sprawie wyboru biegłego rewidenta do dokonania przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki

Biegły rewident został wybrany przez Spółkę zgodnie z obowiązującymi zasadami. Firma audytorska, której zlecono przegląd sprawozdania finansowego Atlas Estates Limited, spełnia kryteria gwarantujące obiektywność i niezależność sporządzanego przez nią raportu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami zawodowymi.



Mark Chassey  
Przewodniczący Rady Dyrektorów



Andrew Fox  
Członek Rady Dyrektorów



Guy Indig  
Członek Rady Dyrektorów

14 września 2021 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r.

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	5 947	8 890	3
Koszty operacyjne	(3 830)	(5 197)	4.1
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>2 117</b>	<b>3 693</b>	
Koszty administracyjne	(3 182)	(3 548)	4.2
Pozostałe przychody operacyjne	10 752	60	5
Pozostałe koszty operacyjne (Zmniejszenie)/Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(65) (2 913)	(34) 1 371	6
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>6 709</b>	<b>1 542</b>	
Przychody finansowe	1 208	87	7
Koszty finansowe	(1 639)	(2 813)	7
Pozostałe zyski/(straty) – różnice kursowe	121	(871)	7
Udział w zyskach/(stratach) wspólnych przedsiębiorstw wycenianych metodą praw własności	12	(43)	
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>	<b>6 411</b>	<b>(2 098)</b>	
Obciążenie podatkowe	85	(456)	8
<b>Zysk/(Strata) za okres</b>	<b>6 496</b>	<b>(2 554)</b>	
<b>Przypisany:</b>			
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	6 496	(2 554)	
Udziałom niekontrolującym	-	-	
	<b>6 496</b>	<b>(2 554)</b>	
Podstawowy zysk/(strata) na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	13,9	(5,5)	10
Rozwodniony zysk/(strata) na akcję zwykłą o wartości nominalnej 0,01 EUR (w eurocentach)	13,9	(5,5)	10

Wszystkie kwoty dotyczą działalności kontynuowanej.

Noty zamieszczone na str. 27–52 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

## ATLAS ESTATES LIMITED

ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA  
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW  
Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r.

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>ZYSKI/(STRATA) ZA OKRES</b>	<b>6 496</b>	<b>(2 554)</b>
<b>Inne całkowite dochody:</b>		
<i>Pozycje, które nie będą przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>		
Aktualizacja wartości budynków	(690)	(6 327)
Odroczony podatek dochodowy z tytułu aktualizacji wyceny	131	1 202
Ogółem	<b>(559)</b>	<b>(5 125)</b>
<i>Pozycje, które mogą być przeklasyfikowane do wyniku finansowego</i>		
Różnice kursowe	2 817	(7 128)
Podatek odroczony z tytułu korekt kursowych	(125)	117
Ogółem	<b>2 692</b>	<b>(7 011)</b>
<b>Inne całkowite dochody/(całkowita strata) za okres (po opodatkowaniu)</b>	<b>2 133</b>	<b>(12 136)</b>
<b>CAŁKOWITE DOCHODY/(CAŁKOWITA STRATA) OGÓŁEM ZA OKRES</b>	<b>8 629</b>	<b>(14 690)</b>
<b>Całkowite dochody/(całkowita strata) ogółem przypisane:</b>		
Akcjonariuszom Jednostki Dominującej	8 629	(14 690)
	<b>8 629</b>	<b>(14 690)</b>

Noty zamieszczone na str. 27–52 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

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

Na dzień 30 czerwca 2021 r.

	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Wartości niematerialne	11	14	14	
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wykazywane metodą praw własności	251	-	-	11
Rzeczowe aktywa trwałe	91 799	91 773	92 507	12
Nieruchomości inwestycyjne	83 998	85 239	87 673	13
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	8 367	8 232	8 123	
	<b>184 426</b>	<b>185 258</b>	<b>188 317</b>	
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	2 124	2 086	2 255	14
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 343	2 123	5 788	
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6 638	-	-	15
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41 941	49 525	49 219	16
	53 046	53 734	57 262	
Aktywa w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	6 316	17
	<b>53 046</b>	<b>53 734</b>	<b>63 578</b>	
<b>AKTYWA OGÓŁEM</b>	<b>237 472</b>	<b>238 992</b>	<b>251 895</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Pozostałe zobowiązania	(17 707)	(17 750)	(11 849)	18
Kredyty bankowe	(66 603)	(63 498)	(63 703)	19
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(12 791)	(12 681)	(13 353)	
	<b>(97 101)</b>	<b>(93 929)</b>	<b>(88 905)</b>	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(6 961)	(17 069)	(23 411)	18
Kredyty bankowe	(3 487)	(5 817)	(5 777)	19
Pochodne instrumenty finansowe	(1 751)	(2 634)	(3 024)	20
	(12 199)	(25 520)	(32 212)	
Zobowiązania w grupach zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	(2 925)	17
	<b>(12 199)</b>	<b>(25 520)</b>	<b>(35 137)</b>	
<b>ZOBOWIĄZANIA OGÓŁEM</b>	<b>(109 300)</b>	<b>(119 449)</b>	<b>(124 042)</b>	
<b>AKTYWA NETTO</b>	<b>128 172</b>	<b>119 543</b>	<b>127 853</b>	

Noty zamieszczone na str. 27–52 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej.

## ATLAS ESTATES LIMITED

### ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ Na dzień 30 czerwca 2021 r.

	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>			
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268
Kapitał z aktualizacji wyceny	33 016	33 575	34 895
Inny kapitał rezerwowy – do podziału	194 817	194 817	194 817
Kapitał rezerwowy z przeliczeń	(16 656)	(18 546)	(14 979)
Niepokryta strata	(89 073)	(95 569)	(93 149)
<b>Wyemitowany kapitał zakładowy i kapitał rezerwowy przypisany akcjonariuszom Jednostki Dominującej – kapitał własny ogółem</b>	<b>128 172</b>	<b>119 543</b>	<b>127 653</b>
<b>Podstawowa wartość aktywów netto na akcję</b>	<b>2,7 EUR</b>	<b>2,6 EUR</b>	<b>2,7 EUR</b>

Noty zamieszczone na str. 27–52 stanowią część skonsolidowanej informacji finansowej. Skrócona skonsolidowana informacja finansowa zamieszczona na str. 20–52 została zatwierdzona przez Radę Dyrektorów 14 września 2021 r. i podpisana w jej imieniu przez:

  
Mark Chassey  
Przewodniczący Rady Dyrektorów

  
Andrew Fox  
Członek Rady Dyrektorów

  
Ody Indig  
Członek Rady Dyrektorów

14 września 2021 r.

## ATLAS ESTATES LIMITED

### ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r.

	Kapitał zakładowy w tys. EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny w tys. EUR	Inny kapitał rezerwowy – do podziału w tys. EUR	Kapitał rezerwowy z przeliczenia w tys. EUR	Niepokryta strata w tys. EUR	Kapitał własny ogółem w tys. EUR
<b>Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (dane niebadane)</b>						
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 268	33 575	194 817	(19 548)	(95 569)	119 543
Zysk za okres	-	-	-	-	6 496	6 496
Inne całkowite dochody za okres	-	(559)	-	2 692	-	2 133
<b>Na dzień 30 czerwca 2021 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>33 016</b>	<b>194 817</b>	<b>(16 856)</b>	<b>(89 073)</b>	<b>128 172</b>
<b>Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. (badane)</b>						
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	6 268	40 020	194 817	(7 968)	(90 594)	142 543
Strata za okres	-	-	-	-	(4 975)	(4 975)
Pozostała całkowita strata za okres	-	(6 445)	-	(11 580)	-	(18 025)
<b>Na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>33 575</b>	<b>194 817</b>	<b>(19 548)</b>	<b>(95 569)</b>	<b>119 543</b>
<b>Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (dane niebadane)</b>						
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	6 268	40 020	194 817	(7 968)	(90 594)	142 543
Strata za okres	-	-	-	-	(2 554)	(2 554)
Pozostała całkowita strata za okres	-	(5 125)	-	(7 011)	-	(12 136)
<b>Na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>34 895</b>	<b>194 817</b>	<b>(14 979)</b>	<b>(93 148)</b>	<b>127 853</b>

Noty zamieszczone na str. 27–52 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r.

	Nota	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Zysk/(Strata) za okres</b>		<b>6 496</b>	<b>(2 554)</b>
<b>Korekty:</b>			
Różnice kursowe		(771)	1 768
Koszty finansowe		1 503	2 754
Przychody finansowe		(1 201)	(51)
Obciążenie podatkowe	8	(85)	456
Udział w stratach/(zyskach) wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności	11	(12)	43
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	12	1 174	1 139
Amortyzacja wartości niematerialnych		2	2
Zwiększenie/(zmniejszenie) wartości nieruchomości inwestycyjnych	6	2 913	(1 593)
Odwroćenie odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	5	(134)	-
Spisanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	5	(10 000)	-
		<b>(115)</b>	<b>1 964</b>
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>			
Zmniejszenie/(zwiększenie) stanu zapasów		(38)	443
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(79)	(490)
Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań		171	612
Różnice kursowe z przeliczenia kapitału obrotowego		1 974	(487)
		<b>2 028</b>	<b>78</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		<b>1 913</b>	<b>2 042</b>
Zwrot podatku/(podatek zapłacony)		75	(108)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>1 988</b>	<b>1 934</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>			
Odsetki otrzymane		-	43
Depozyty wpłacone w celu zabezpieczenia przyszłych transakcji nabycia nieruchomości		(221)	(2 357)
Depozyt otrzymany w związku ze sprzedażą aktywów przeznaczonych do sprzedaży		-	300
Realizacje nieruchomości inwestycyjnych	13	(230)	(403)
Nabycie rzeczowych aktywów trwałych	12	(19)	(99)
Inwestycje we wspólne przedsięwzięcia wyceniane metodą praw własności	11	(251)	-
Nabycie aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		(6 555)	-
Zbycie aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy		184	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(7 092)</b>	<b>(2 516)</b>
<b>Działalność finansowa</b>			
Odsetki zapłacone	21a	(1 227)	(1 371)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu	21a	(721)	(76)
Spłata kredytów i pożyczek	21a	(1 352)	(1 319)
Wpływy z tytułu kredytów i pożyczek	21a	1 533	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(1 767)</b>	<b>(2 766)</b>

## ATLAS ESTATES LIMITED

### ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA SKONSOLIDOWANA INFORMACJA FINANSOWA SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r.

	Nota	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu</b>		<b>(6 871)</b>	<b>(3 348)</b>
Wpływ różnic kursowych		(713)	(2 013)
<b>Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu</b>		<b>(7 584)</b>	<b>(5 361)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>		<b>49 525</b>	<b>54 865</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	16	<b>41 941</b>	<b>49 504</b>

Noty zamieszczone na str. 27–52 stanowią część skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

### 1. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Niniejszą śródroczną skróconą informację finansową za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r. sporządzono zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości nr 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” („MSR 34”). Informacja finansowa została sporządzona przy założeniu kontynuowania działalności oraz zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z uwzględnieniem przeszacowania wartości gruntów, budynków, nieruchomości inwestycyjnych i aktywów finansowych wycenianych według wartości godziwej przez wynik finansowy. 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 2020 r. Wyniki finansowe za pierwsze sześć miesięcy mogą nie być reprezentatywne dla wyników za pełny rok obrotowy.

Zdaniem Rady Dyrektorów perspektywy dalszej działalności Grupy nadal stawiają przed nią wyzwania związane z rynkami, na których działa, wpływem epidemii COVID-19 (zob. str. 13 i 14), wpływem wahań kursów wymiany walut funkcjonalnych Grupy oraz dostępnością finansowania bankowego.

Na dzień 30 czerwca 2021 r. wartość rynkowa aktywów gruntowych i budowlanych znajdujących się w posiadaniu Grupy wynosiła 155 mln EUR, wobec zadłużenia zewnętrznego Grupy na poziomie 70 mln EUR. Biorąc pod uwagę opóźnienie, z jakim następuje realizacja wartości tych aktywów i ich wymiana na gotówkę, taka wysokość wskaźnika zadłużenia do wartości rynkowej nieruchomości Grupy jednoznacznie potwierdza zdolność Grupy do generowania wystarczających środków pieniężnych niezbędnych do spłaty zobowiązań finansowych w terminach ich wymagalności. Wszystkie aktywa gruntowe i budowlane, które wraz ze związanym z nimi zadłużeniem stanowią odrębne aktywa i zobowiązania utrzymywane za pośrednictwem specjalnie powołanych do tego celu spółek, mogą być przejęte przez bank w wypadku naruszenia warunków umowy kredytowej, ale nie będą powodowały powstania dodatkowych zobowiązań finansowych obciążających Spółkę lub Grupę. Istnieją także aktywa wolne od obciążeń, które mogą być potencjalnie wykorzystane do pozyskania dodatkowego finansowania.

Dokonując oceny, czy przy sporządzaniu śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r. można przyjąć założenie kontynuacji działalności, Rada Dyrektorów uwzględniła fakt bieżącego zarządzania kapitałem obrotowym i zwróciła uwagę, że Grupa posiada aktywa obrotowe netto w wysokości 40,8 mln EUR.

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

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

Mimo że prognozy przepływów finansowych z natury rzeczy są obarczone pewną dozą niepewności, Rada Dyrektorów ma podstawy, by sądzić, że Spółka i Grupa dysponują odpowiednimi zasobami, aby móc kontynuować działalność operacyjną w dającej się przewidzieć przyszłości, w tym przez okres co najmniej 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia niniejszego śródrocznego sprawozdania finansowego. W związku z powyższym, skonsolidowane sprawozdanie finansowe za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. zostało ponownie sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności.

### 2. Opis stosowanych zasad rachunkowości

Zastosowane zasady rachunkowości oraz metody wyczeń są spójne z przyjętymi do sporządzenia rocznego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2020 r., opisanymi w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2020 r., oraz tymi, które mają być zastosowane w rocznym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2021 r.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

### 3. Informacje dotyczące segmentów

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

Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	3 829	19	2 095	4	5 947
Koszty operacyjne	(1 324)	(33)	(2 469)	(4)	(3 830)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>2 505</b>	<b>(14)</b>	<b>(374)</b>	<b>-</b>	<b>2 117</b>
Koszty administracyjne	(112)	(15)	(1 229)	(1 826)	(3 182)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>2 393</b>	<b>(29)</b>	<b>(1 603)</b>	<b>(1 826)</b>	<b>(1 065)</b>
Pozostałe przychody operacyjne	178	51	523	10 000	10 752
Pozostałe koszty operacyjne	(1)	(50)	(9)	(5)	(65)
Zmniejszenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	(2 913)	-	-	-	(2 913)
<b>(Strata)/zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>(343)</b>	<b>(28)</b>	<b>(1 089)</b>	<b>8 169</b>	<b>6 709</b>
Przychody finansowe	110	-	828	270	1 208
Koszty finansowe	(525)	(11)	(990)	(113)	(1 639)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	346	(101)	(7)	(117)	121
Udział w zyskach wspólnych przedsięwzięć wycenianych metodą praw własności	-	12	-	-	12
<b>Wynik brutto segmentu</b>	<b>(412)</b>	<b>(128)</b>	<b>(1 258)</b>	<b>8 209</b>	<b>6 411</b>
Korzyść podatkowa/(obciążenie podatkowe)	100	96	(112)	1	85
<b>Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat jako przypadający na udziały niekontrolujące</b>					<b>6 496</b>

Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
<b>Aktywa segmentu sprawozdawczego</b>	<b>95 941</b>	<b>3 561</b>	<b>103 439</b>	<b>-</b>	<b>202 941</b>
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	34 531	34 531
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>95 941</b>	<b>3 561</b>	<b>103 439</b>	<b>34 531</b>	<b>237 472</b>
<b>Zobowiązania segmentu sprawozdawczego</b>	<b>(34 246)</b>	<b>(640)</b>	<b>(64 874)</b>	<b>-</b>	<b>(99 760)</b>
Zobowiązania nieprzypisane				(9 540)	(9 540)
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>(34 246)</b>	<b>(640)</b>	<b>(64 874)</b>	<b>(9 540)</b>	<b>(109 300)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
<b>Inne pozycje dotyczące segmentu</b>					
Nakłady inwestycyjne	230	-	12	7	249
Amortyzacja środków trwałych	-	-	1 165	9	1 174
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	-	2	-	2
Odpisy z tytułu utraty wartości/(rozwiązanie)	-	-	(134)	-	(134)

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
Przychody	4 251	446	4 193	-	8 890
Koszty operacyjne	(1 420)	(352)	(3 425)	-	(5 197)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>2 831</b>	<b>94</b>	<b>768</b>	<b>-</b>	<b>3 693</b>
Koszty administracyjne	(256)	(51)	(1 231)	(2 010)	(3 548)
<b>Zysk/(strata) brutto ze sprzedaży pomniejszony(a) o koszty administracyjne</b>	<b>2 575</b>	<b>43</b>	<b>(463)</b>	<b>(2 010)</b>	<b>145</b>
Pozostałe przychody operacyjne	2	5	49	4	60
Pozostałe koszty operacyjne	(7)	(8)	(9)	(10)	(34)
Zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych	1 371	-	-	-	1 371
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>3 941</b>	<b>40</b>	<b>(423)</b>	<b>(2 016)</b>	<b>1 542</b>
Przychody finansowe	22	32	25	8	87
Koszty finansowe	(557)	(10)	(2 197)	(49)	(2 813)
Koszty finansowe - pozostałe zyski - różnice kursowe	(1 006)	237	(61)	(41)	(871)
Udział w stratach z wspólnych przedsięwzięć wykazywanych metodą praw własności	-	(43)	-	-	(43)
<b>Wynik brutto segmentu</b>	<b>2 400</b>	<b>256</b>	<b>(2 656)</b>	<b>(2 098)</b>	<b>(2 098)</b>
(Obciążenie podatkowe)/korzyść podatkowa	(767)	(14)	318	7	(456)
<b>Zysk za okres wykazany w rachunku zysków i strat jako przypadający na udziały niekontrolujące</b>					<b>(2 554)</b>

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
<b>Aktywa segmentu sprawozdawczego</b>	<b>100 289</b>	<b>5 487</b>	<b>110 497</b>	<b>-</b>	<b>216 273</b>
Aktywa nieprzypisane	-	-	-	35 622	35 622
<b>Aktywa ogółem</b>	<b>100 289</b>	<b>5 487</b>	<b>110 497</b>	<b>35 622</b>	<b>251 895</b>
<b>Zobowiązania segmentu sprawozdawczego</b>	<b>(36 165)</b>	<b>(789)</b>	<b>(68 499)</b>	<b>-</b>	<b>(105 453)</b>
Zobowiązania nieprzypisane	-	-	-	(18 589)	(18 589)
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>(36 165)</b>	<b>(789)</b>	<b>(68 499)</b>	<b>(18 589)</b>	<b>(124 042)</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (dane niebadane)	Wynajem nieruchomości	Nieruchomości deweloperskie	Działalność hotelarska	Pozostałe	Ogółem
	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR	w tys. EUR
<b>Inne pozycje dotyczące segmentu</b>					
Nakłady inwestycyjne	403	-	63	36	502
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	-	-	1 129	12	1 141
Amortyzacja wartości niematerialnych	-	-	2	-	2

Pomiędzy segmentami miały miejsce transakcje sprzedaży uznane za nieistotne.

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

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

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

Koszty nieprzypisane obejmują wydatki korporacyjne.

### Analiza regionalna

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

- Polska
- Bułgaria
- Rumunia.

Przychody	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Polska	5 572	14 392	8 493
Bułgaria	184	344	164
Rumunia	191	369	233
<b>Ogółem</b>	<b>5 947</b>	<b>15 105</b>	<b>8 890</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

### 4. Analiza kosztów

#### 4.1 Koszty operacyjne

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszty sprzedaży nieruchomości mieszkaniowych	-	(309)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(2 192)	(2 599)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(122)	(191)
Koszty osobowe	(1 193)	(1 641)
Koszty sprzedaży i reklamy bezpośredniej	(84)	(201)
Amortyzacja	(239)	(256)
<b>Koszty operacyjne</b>	<b>(3 830)</b>	<b>(5 197)</b>

#### 4.2 Koszty administracyjne

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(145)	(111)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(1 195)	(1 426)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(238)	(239)
Koszty mediów, wykonanych usług i inne	(217)	(244)
Koszty osobowe	(450)	(488)
Amortyzacja	(937)	(885)
Inne koszty administracyjne	-	(155)
<b>Koszty administracyjne</b>	<b>(3 182)</b>	<b>(3 548)</b>

#### 5. Pozostałe przychody operacyjne

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk z tytułu ugody pomiędzy AEL a AMC	10 000	-
Odwrocenie odpisów z tytułu utraty wartości rzeczowych aktywów trwałych	134	-
Dotacje rządowe	381	-
Pozostałe	237	60
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>10 752</b>	<b>60</b>

W dniu 21 kwietnia 2021 r. AEL i AMC uzgodniły, że saldo należnego i niezapłaconego wynagrodzenia za wyniki za lata 2018 i 2017 zostanie obniżone o 10,0 mln EUR (zob. str. 12).

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 381 tys. EUR na pokrycie kosztów wynagrodzeń. Nie istnieją żadne niespełnione warunki dotyczące wykazanej pomocy publicznej.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

### 6. Zyski i straty z wyceny nieruchomości inwestycyjnych

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
(Zmniejszenie)/zwiększenie wartości godziwej	(2 913)	1 593
Wyrównanie czynszu	-	(222)
<b>Na koniec roku</b>	<b>(2 913)</b>	<b>1 371</b>

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

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Zysk na instrumentach pochodnych na stopę procentową	934	8
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	8	-
Zwiększenie wartości godziwej aktywów finansowych	259	-
Pozostałe	15	79
<b>Przychody finansowe</b>	<b>1 208</b>	<b>87</b>
Odsetki od kredytów bankowych	(1 227)	(1 371)
Strata na instrumentach pochodnych na stopę procentową	-	(1 097)
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu	(186)	(190)
Pozostałe koszty o podobnym charakterze	(226)	(155)
<b>Koszty finansowe</b>	<b>(1 639)</b>	<b>(2 813)</b>
<b>Koszty finansowe z wyłączeniem różnic kursowych – netto</b>	<b>(431)</b>	<b>(2 726)</b>
<b>Pozostałe zyski i (straty) – różnice kursowe</b>	<b>121</b>	<b>(871)</b>
<b>Koszty finansowe z uwzględnieniem różnic kursowych – netto</b>	<b>(310)</b>	<b>(3 597)</b>

### 8. Podatek

	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Działalność kontynuowana</b>		
Podatek bieżący	(5)	23
Odroczony podatek dochodowy	90	(479)
<b>Obciążenie podatkowe za okres</b>	<b>85</b>	<b>(456)</b>

W odniesieniu do poszczególnych spółek oszacowano efektywną stawkę podatkową za cały rok i zastosowano ją do wyników półrocznych.

### 9. Dywidendy

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 r. nie wypłacono ani nie zadeklarowano wypłaty dywidendy (2020 r.: 0 EUR).



# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

### 10. Zysk/strata na akcję

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

Poniżej przedstawiono zestawienie zysku/straty oraz średniej ważonej liczby akcji przyjętej do obliczeń.

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. Działalność kontynuowana	Zysk w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
<b>Podstawowy zysk na akcję</b>			
Zysk przypisany akcjonariuszom Spółki	6 496	46 852 014	13,9
<b>Rozwodniony zysk na akcję</b>	6 496	46 852 014	13,9
Zysk skorygowany			

Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. Działalność kontynuowana	Strata w tys. EUR	Średnia ważona liczba akcji	Kwota na akcję w eurocentach
<b>Podstawowa strata na akcję</b>			
Strata przypisana akcjonariuszom Spółki	(2 554)	46 852 014	(5,5)
<b>Rozwodniona strata na akcję</b>	(2 554)	46 852 014	(5,5)
Skorygowana strata			

### 11. Wspólne przedsięwzięcia

Zgodnie z treścią noty 25, Grupa posiada 50-procentowy udział w jednostkach współzależnych Atlas Estates (Cybernetyki) Sp. z o.o. i Atlas MG Sp. z o.o. (na podstawie udziału procentowego w kapitale zakładowym i liczbie głosów), które są wyceniane metodą praw własności w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W dniu 10 lutego 2021 r. Grupa utworzyła spółkę joint venture (Atlas MG Sp. z o.o.) z PL Properties Sp. z o.o. (Grupa Magnus). Na dzień 30 czerwca 2021 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 nich jest uzyskanie pozwolenia na budowę do sierpnia 2024 r. Obecnie działalność spółki zależnej skupia się na przygotowaniu projektu architektoniczno-budowlanego, który stanowi kluczowy element wniosku o pozwolenie na budowę.

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

	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Aktywa trwale	822	819	816
Aktywa obrotowe	1	1	1
Zobowiązania krótkoterminowe	(823)	(820)	(817)
Zobowiązania długoterminowe	-	-	-
<b>Aktywa netto</b>	-	-	-
<i>Powyższe kwoty obejmują:</i>			
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-	-	-
Przychody	18	-	-
Koszty	(6)	(78)	(43)
<b>Zysk/ (strata) po opodatkowaniu</b>	<b>12</b>	<b>(78)</b>	<b>(43)</b>
<i>Powyższe kwoty obejmują:</i>			
Koszty odsetkowe	(6)	(12)	(6)
(Obciążenie podatkowe)/ korzyść podatkowa	-	(21)	-

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

### 12. Rzeczowe aktywa trwałe

	Budynki w tys. EUR	Urządzenia techniczne i maszyny w tys. EUR	Środki transportu w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny</b>				
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	108 196	10 801	62	119 059
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	169	-	-	169
Różnice kursowe	(9 709)	(774)	(4)	(10 487)
Aktualizacja wyceny	(7 957)	-	-	(7 957)
Zbycie	-	-	(58)	(58)
Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 17)	6 913	-	-	6 913
<b>Na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>97 612</b>	<b>10 027</b>	<b>-</b>	<b>107 639</b>
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	12	7	-	19
Aktualizacja wyceny	(556)	-	-	(556)
Różnice kursowe	2 171	190	(2)	2 359
<b>Na dzień 30 czerwca 2021 r.</b>	<b>99 239</b>	<b>10 224</b>	<b>(2)</b>	<b>109 461</b>
<b>Umorzenie</b>				
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	(4 894)	(9 379)	(62)	(14 335)
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 757)	(507)	-	(2 264)
Różnice kursowe	1 797	687	4	2 488
Zbycie	-	-	58	58
Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 17)	(1 813)	-	-	(1 813)
<b>Na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>(6 667)</b>	<b>(9 199)</b>	<b>-</b>	<b>(15 866)</b>
Odpisy amortyzacyjne za rok	(935)	(239)	-	(1 174)
Różnice kursowe	(449)	(175)	2	(622)
<b>Na dzień 30 czerwca 2021 r.</b>	<b>(8 051)</b>	<b>(9 613)</b>	<b>2</b>	<b>(17 662)</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30 czerwca 2021 r.</b>	<b>91 188</b>	<b>611</b>	<b>-</b>	<b>91 799</b>
Wartość bilansowa netto na dzień 31 grudnia 2020 r.	90 945	828	-	91 773
<b>Wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia lub wyceny</b>				
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	108 196	10 801	62	119 059
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	66	33	-	99
Aktualizacja wyceny	(6 327)	-	-	(6 327)
Różnice kursowe	(5 842)	(465)	(2)	(6 309)
<b>Na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>96 093</b>	<b>10 369</b>	<b>60</b>	<b>106 522</b>
<b>Umorzenie</b>				
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	(4 894)	(9 379)	(62)	(14 335)
Odpisy amortyzacyjne za okres	(884)	(255)	-	(1 139)
Różnice kursowe	1 053	404	2	1 459
<b>Na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>(4 725)</b>	<b>(9 230)</b>	<b>(60)</b>	<b>(14 015)</b>
<b>Wartość bilansowa netto na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>91 368</b>	<b>1 139</b>	<b>-</b>	<b>92 507</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Uzgodnienie składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania uwzględnionego w rzeczowych aktywach trwałych przedstawiono w notce 22b.

Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie 48 tys. EUR (2020 r.: 98 tys. EUR) została ujęta w odpisie amortyzacyjnym wskazanym powyżej. Zwiększenie stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania o 0 tys. EUR (2020 r.: 47 tys. EUR) zostało uwzględnione we wskazanej powyżej kwocie zwiększeń wg ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.

Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 1 stycznia 2019 r. stanowiły hotel Hilton w Warszawie oraz hotel Golden Tulip w Bukareszcie. Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz na dzień 30 czerwca 2020 r. hotel Golden Tulip w Bukareszcie był klasyfikowany jako składnik aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 17). Ponieważ transakcja sprzedaży nie doszła do skutku, na dzień 31 grudnia 2020 r. hotel Golden Tulip został przeniesiony z aktywów przeznaczonych do sprzedaży do rzeczowych aktywów trwałych. Większość salda rzeczowych aktywów trwałych na 31 grudnia 2020 r. i 30 czerwca 2021 r. stanowiły hotel Hilton w Warszawie oraz hotel Golden Tulip w Bukareszcie.

Hotele zostały wycenione według stanu na 30 czerwca 2021 r. przez firmę rzeczoznawców majątkowych Jones Lang LaSalle Sp. z o.o., pełniącą funkcję zewnętrznego rzeczoznawcy. Wycenę przeprowadzono według wartości rynkowej nieruchomości, zgodnie ze standardami wyceny Królewskiego Instytutu Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii RICS Valuation Global Standards. Zgodnie z opisem na str. 5, wycena portfela Atlas na dzień 30 czerwca 2021 r. i na 31 grudnia 2020 r. została sporządzona przez Jones Lang LaSalle z zastrzeżeniem „istotnej niepewności wyceny” zgodnie ze standardami VPS 3 i VPGA 10 Zawodowych Standardów Wyceny wydanych przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS Red Book Global). W związku z tym wycena ta obciążona jest wyższą niż zwykle niepewnością i wymaga bardziej ostrożnego podejścia. Jest to konsekwencją wybuchu pandemii koronawirusa (COVID-19), ogłoszonej przez Światową Organizację Zdrowia w dniu 11 marca 2020 r. i jej negatywnego wpływu na sektor hotelowy. Dane wejściowe do wyceny hotelu Hilton obejmują prognozę wyników działalności hotelu sporządzoną na podstawie szeregu założeń, w tym założeń dotyczących poziomów obłożenia i średnich cen pokoi, na które oddziałuje niepewność co do dalszego wpływu pandemii COVID-19. W wypadku hotelu Hilton wynikiem wyceny były korekty aktualizacyjne pomniejszone o odroczone podatki dochodowe, które odniesiono na kapitał z aktualizacji wyceny w kapitale własnym (skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów), natomiast w wypadku hotelu Golden Tulip w wyniku wyceny dokonano korekty z tytułu utraty wartości, którą ujęto w pozostałych przychodach operacyjnych (nota 5).

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

	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	91 707	104 632	110 632
Wpływ zastosowania MSSF 16	-	47	-
Zwiększenia wg ceny nabycia/kosztu wytworzenia	12	122	63
Straty z aktualizacji wyceny ujęte w innych całkowitych dochodach	(690)	(7 958)	(6 327)
Zysk ujęty w pozostałych przychodach operacyjnych	134	-	-
Odpisy amortyzacyjne za rok	(1 165)	(2 241)	(1 129)
Różnice kursowe	1 737	(7 995)	(4 927)
Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	91 735	86 607	98 312
Przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży (nota 17)	-	5 100	5 919
<b>Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)</b>	<b>91 735</b>	<b>91 707</b>	<b>91 911</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

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

Zastosowane techniki wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Metoda dochodowa	Hilton: Końcowa stopa kapitalizacji dla części hotelowej i handlowo-usługowej (6,75%, 6,50%)	Zwiększenie/zmniejszenie końcowej stopy zwrotu o 0,25% skutkowałoby zmniejszeniem/zwiększeniem wartości godziwej o 1 673 tys. EUR/1 763 tys. EUR.
Do wyceny zastosowano metodologię DCF.	Stopa dyskontowa dla części hotelowej i handlowo-usługowej (10,25%, 7,00%)	Zwiększenie/zmniejszenie stopy dyskontowej o 0,25% skutkowałoby zmniejszeniem/zwiększeniem wartości godziwej o 1 445 tys. EUR/1 569 tys. EUR.
	Golden Tulip: Końcowa stopa kapitalizacji (8,75%)	
	Stopa dyskontowa (12,35%)	

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

Na dzień 30 czerwca 2021 r. na rzeczowych aktywach trwałych Grupy o wartości 91,7 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 91,7 mln EUR, 30 czerwca 2020 r.: 91,9 mln EUR) zostały ustanowione zastawy zabezpieczające spłatę niektórych kredytów udzielonych jednostkom zależnym. Nieruchomości te służą jako zabezpieczenie kredytów o wartości 47,6 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 46,2 mln EUR, 30 czerwca 2020 r.: 47,8 mln EUR).

### 13. Nieruchomości inwestycyjne

	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	85 239	89 396	89 396
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	(39)	87	89
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	230	583	403
Różnice kursowe	1 481	(6 344)	(3 808)
(Zmniejszenie)/zwiększenie wartości godziwej	(2 913)	1 517	1 593
<b>Na koniec okresu</b>	<b>83 998</b>	<b>85 239</b>	<b>87 673</b>

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych Grupy w Polsce, Rumunii i Bułgarii została określona na podstawie ostatniej wyceny przeprowadzonej na dzień 31 grudnia 2020 r. (z wyjątkiem głównych nieruchomości w Polsce: Atlas Tower i Galeria Platinum Towers, których wycena została sporządzona na 30 czerwca 2021 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 1 340 tys. EUR (2020 r.: 1 313 tys. EUR).

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

## ATLAS ESTATES LIMITED

### WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

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

	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Saldo otwarcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)	85 239	89 396	89 396
Aktywowane nakłady na istniejące środki trwałe	230	583	403
Zbycie – pozostałe	(39)	87	89
Niezrealizowana zmiana wartości godziwej	(2 913)	1 517	1 593
Niezrealizowane różnice kursowe	1 481	(6 344)	(3 808)
<b>Saldo zamknięcia (poziom 3 hierarchii wartości godziwej)</b>	<b>83 998</b>	<b>85 239</b>	<b>87 673</b>

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

Zastosowane techniki wyceny	Istotne nieobserwowalne dane wejściowe	Współzależność pomiędzy kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
<p>Metoda dochodowa (łączna wartość nieruchomości na dzień 30 czerwca 2021 r.: 75,7 mln EUR)</p> <p>Wartość godziwą określa się z zastosowaniem metody dochodowej w oparciu o szacunkową wartość czynszów dla danej nieruchomości.</p>	<p>Stopa dyskonta (8,00%–9,00%)</p> <p>Końcowa stopa zwrotu (7,00%–8,00%)</p> <p>Okresy niewykorzystania powierzchni pod wynajem (12 miesięcy)</p> <p>Czynsz – szacowany indywidualnie dla każdej nieruchomości/każdego typu lokalu (7–36 EUR/m<sup>2</sup>)</p>	<p>Jednoczesne zwiększenie/zmniejszenie stopy dyskontowej i końcowej stopy zwrotu o 0,25% skutkowałoby zmniejszeniem/zwiększeniem wartości godziwej o 2 540 tys. EUR/2 550 tys. EUR.</p> <p>Zwiększenie/zmniejszenie przychodów z tytułu najmu o 2,50% skutkowałoby zwiększeniem/zmniejszeniem wartości godziwej o 1 910 tys. EUR/2 110 tys. EUR.</p>
<p>Metoda porównawcza (łączna wartość nieruchomości na dzień 30 czerwca 2021 r.: 8,3 mln EUR)</p> <p>Technika wyceny na podstawie cen i innych istotnych informacji z transakcji rynkowych dotyczących porównywalnych (np. podobnych) aktywów, skorygowanych o kilka współczynników w celu zapewnienia porównywalności transakcji.</p>	<p>Zastosowano następujące współczynniki korygujące:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Wielkość (od -15% do +10%)</li> <li>✓ Lokalizacja (od -20% do +5%)</li> <li>✓ Potencjał zagospodarowania/rozbudowy (z -10% do +5%)</li> </ul>	<p>Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.</p>

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany stosowanych metod wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej. Wyceny wartości godziwej opierają się na największym i najlepszym wykorzystaniu powyższych składników aktywów, które nie różni zasadniczo od ich faktycznego wykorzystania.

Na nieruchomościach inwestycyjnych Grupy o wartości 70,7 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 72,0 mln EUR, 30 czerwca 2020 r.: 73,9 mln EUR) zostały ustanowione zastawy tytułem zabezpieczenia kredytów udzielonych przez banki jednostkom zależnym.

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

### 14. Zapasy

	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Zakończone inwestycje	1 072	1 051	1 191
Zapasy – hotele	1 052	1 035	1 064
<b>Na koniec okresu</b>	<b>2 124</b>	<b>2 086</b>	<b>2 255</b>

Kwotę 0 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 0,4 mln EUR; 30 czerwca 2020 r.: 0,3 mln EUR) odniesiono z zapasów w ciężar kosztów działalności operacyjnej w rachunku zysków i strat za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r. Kwota rozpoznana w rachunku zysków i strat tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość zapasów wyniosła 0 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 0 mln EUR tytułem odwrócenia odpisów aktualizujących wartość zapasów; 30 czerwca 2020 r.: 0 mln EUR).

### 15. Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	6 638	-	-
<b>Na koniec okresu</b>	<b>6 638</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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.

### 16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	41 360	42 693	42 754
Lokaty bankowe krótkoterminowe	581	6 832	6 465
<b>Na koniec okresu</b>	<b>41 941</b>	<b>49 525</b>	<b>49 219</b>
Środki pieniężne prezentowane jako środki pieniężne przeznaczone do sprzedaży (nota 17)	-	-	285
<b>Na koniec okresu</b>	<b>41 941</b>	<b>49 525</b>	<b>49 504</b>

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

## ATLAS ESTATES LIMITED

### WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

#### 17. 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 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Aktywa:</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	5 919
Zapasy	-	-	32
Środki pieniężne	-	-	285
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-	-	80
<b>Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 316</b>
<b>Zobowiązania:</b>			
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-	(651)
Kredyt bankowy	-	-	(2 064)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	-	-	(210)
<b>Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi zaklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2 925)</b>

Na dzień 31 grudnia 2019 r. (i na 30 czerwca 2020 r.) Grupa klasyfikowała aktywa i zobowiązania dotyczące inwestycji w D.N.B. - Victoria Towers SRL (rumuńskiej spółce będącej właścicielem hotelu Golden Tulip w Bukareszcie) jako aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami trwałymi przeznaczonymi do sprzedaży. W dniu 27 stycznia 2020 r. Grupa zawarła przedwstępną umowę sprzedaży inwestycji w D.N.B. - Victoria Towers SRL za cenę netto 7,7 mln EUR. Zamknięcie transakcji zaplanowano na 31 grudnia 2020 r. Ze względu na zmiany, które zaszły na rynku nieruchomości, kupujący odstąpili od transakcji. W związku z tym Grupa przestała klasyfikować przedmiotowe aktywa i zobowiązania jako przeznaczone do sprzedaży.

Zmiany na poziomie aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży:

	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	-	6 493	6 493
Odpis aktualizujący	-	(788)	-
Różnice kursowe	-	(119)	(84)
Zbycie – inne	-	(331)	(93)
Przeniesienie do rzeczowych aktyw trwałych	-	(5 100)	-
Przeniesienie do zapasów	-	(28)	-
Przeniesienie do środków pieniężnych	-	(63)	-
Przeniesienie do należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	-	(64)	-
<b>Na koniec okresu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 316</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Na początek roku	-	(2 854)	(2 854)
Koszty finansowe	-	(97)	(48)
Płatność	-	97	48
Podatek bieżący	-	(7)	-
Odroczony podatek dochodowy	-	103	-
Różnice kursowe	-	11	37
Zbycie w okresie	-	(12)	-
Zobowiązania przeznaczone do sprzedaży w trakcie okresu	-	-	(108)
Przeniesienie do rezerwy z tytułu podatku odroczonego	-	2 064	-
Przeniesienie do kredytów	-	545	-
Przeniesienie do zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	-	150	-
Na koniec okresu	-	-	(2 925)

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

	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(902)	(668)	(820)
Pozostałe podatki i ubezpieczenia społeczne	(461)	(637)	(839)
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki	(2 965)	(12 382)	(11 578)
Pozostałe zobowiązania	(224)	(564)	(516)
Zobowiązania wobec podmiotu powiązanego (nota 22b)	(240)	(240)	(240)
Rozliczenia międzyokresowe bierne	(2 169)	(2 262)	(2 895)
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 22c)	-	-	(6 196)
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	(316)	(327)
<b>Ogółem krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(6 961)</b>	<b>(17 069)</b>	<b>(23 411)</b>
<b>Długoterminowe – pozostałe zobowiązania</b>			
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 22c)	(6 277)	(6 239)	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	(9 901)	(9 945)	(10 034)
Pozostałe długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania wobec osób trzecich	(1 529)	(1 566)	(1 815)
<b>Ogółem długoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(17 707)</b>	<b>(17 750)</b>	<b>(11 849)</b>
<b>Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(24 668)</b>	<b>(34 819)</b>	<b>(35 260)</b>



# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

### 19. Kredyty bankowe

	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>			
<i>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym o terminie spłaty do jednego roku lub płatne na żądanie</i>			
Zabezpieczone	(3 487)	(5 817)	(5 777)
<b>Długoterminowe</b>			
<i>O terminie spłaty do 2 lat</i>			
Zabezpieczone	(23 555)	(20 688)	(2 524)
<i>O terminie spłaty od 3 do 5 lat</i>			
Zabezpieczone	(43 048)	(42 211)	(61 179)
<i>O terminie spłaty powyżej 5 lat</i>			
Zabezpieczone	-	(599)	-
	<b>(66 603)</b>	<b>(63 498)</b>	<b>(63 703)</b>
<b>Ogółem</b>	<b>(70 090)</b>	<b>(69 315)</b>	<b>(69 480)</b>

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

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

Kredyty bankowe są denominowane w wielu walutach i mają różne oprocentowanie. Struktura walutowa kredytów Grupy (\* uwzględniająca saldo kredytu prezentowane w zobowiązaniach przeznaczonych do sprzedaży w nocy 17):

	Euro w tys. EUR	Złoty w tys. EUR	Ogółem w tys. EUR
<b>Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 czerwca 2021 r.</b>	<b>41 101</b>	<b>28 989</b>	<b>70 090</b>
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 31 grudnia 2020 r.	42 032	27 283	69 315
Kredyty bankowe i kredyty w rachunku bieżącym – 30 czerwca 2021 r.*	42 958	28 586	71 544

### Finansowanie dłużne

#### Zmiany w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 r.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 r. Grupa dokonała, zgodnie z harmonogramem, częściowych spłat kilku kredytów udzielonych na finansowanie inwestycji Grupy (Hilton, Atlas Tower, Galeria Platinum Towers). Wysokość dokonanych spłat wyniosła 1,3 mln EUR.

#### Inwestycja Galeria Platinum Towers – przedłużenie terminu spłaty kredytu

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

#### Nowy kredyt dla Hilton

W dniu 25 czerwca 2021 r. HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J., podmiot zależny Spółki prowadzący hotel Hilton w Warszawie („HGC”), zawarła nową umowę pożyczki z Polskim Funduszem Rozwoju S.A. („PFR”), spółką akcyjną należącą do Skarbu Państwa oferującą podmiotom gospodarczym instrumenty finansowe na preferencyjnych warunkach. Nowa pożyczka na kwotę 6,9 mln PLN (1,5 mln EUR) przeznaczona jest na finansowanie kosztów hotelu Hilton. Termin spłaty ustalono na 30 września 2024 r. Zgodnie z umową PFR może

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

podjęć decyzję o umorzeniu maksymalnie 75% kwoty pożyczki. Decyzja pożyczkodawcy co do wysokości umorzenia zostanie podjęta do dnia 30 września 2021 r.

### Zmiany w roku zakończonym 31 grudnia 2020 r.

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

### 20. Pochodne Instrumenty finansowe

	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
<i>Instrumenty pochodne niewyznaczone jako instrumenty zabezpieczające:</i>			
- Kontrakt zamiany stóp procentowych (Interest rate swap – IRS)	(1 751)	(2 634)	(3 024)
Instrumenty finansowe klasyfikowane jako przeznaczone do obrotu ogółem	(1 751)	(2 634)	(3 024)
<i>Minus część długoterminowa:</i>			
- Kontrakt zamiany stóp procentowych (Interest rate swap – IRS)	-	-	-
<b>Część bieżąca</b>	<b>(1 751)</b>	<b>(2 634)</b>	<b>(3 024)</b>

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

### 21. Uzgodnienia:

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

	1 stycznia 2021 r. €'000	Przepływy pieniężne			Zmiany niepieniężne				30 czerwca 2021 r. €'000
		Odsetki/pro wizje przygotowa wczę €'000	Wykorzys tanie €'000	Spłaty €'000	Kursy walut €'000	Korekta €'000	Wartość nierucho mości €'000	Odsetki i inne naliczon e opłaty €'000	
Kredyty bankowe (krótko- i długoterminowe)	69 315	(1 227)	1 533	(1 352)	542	-	-	1 279	70 090
Zobowiązania z tytułu leasingu	10 261	-	-	(721)	214	(39)	-	186	9 901
Zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych	2 634	-	-	-	51	-	(934)	-	1 751
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 22c)	6 239	-	-	-	-	-	-	38	6 277

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

	1 stycznia 2020 r. w tys. EUR	Przepływy pieniężne		Zmiany niepieniężne			30 czerwca 2020 r. w tys. EUR	
		Odsetki/prowizje przygotowawcze w tys. EUR	Spłaty w tys. EUR	Kursy walut w tys. EUR	Zwiększenia w tys. EUR	Wartość nieruchomości w tys. EUR		Odsetki i inne naliczone opłaty w tys. EUR
Kredyty bankowe (krótko- i długoterminowe)	74 205	(1 371)	(1 319)	(1 395)	-	-	1 424	71 544
Zobowiązania z tytułu leasingu	10 655	-	(76)	(497)	89	-	190	10 361
Zobowiązania finansowe z tytułu instrumentów pochodnych	2 042	-	-	(115)	-	1 097	-	3 024
Zobowiązania wobec Felikon Kft (nota 22e)	6 153	-	-	-	-	-	43	6 196

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

	1 stycznia 2021 r. w tys. EUR	Zmiany niepieniężne				31 czerwca 2021 r. w tys. EUR
		Kursy walut w tys. EUR	Korekta w tys. EUR	Wartość nieruchomości w tys. EUR	Amortyzacja środków trwałych w tys. EUR	
Rzeczowe aktywa trwałe	7 288	151	-	-	(48)	7 391
Nieruchomości inwestycyjne	2 503	51	(39)	(2)	-	2 513

	1 stycznia 2020 r. w tys. EUR	Zmiany niepieniężne				31 grudnia 2020 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	7 949	(610)	47	-	(98)	7 288
Nieruchomości inwestycyjne	2 623	(203)	86	(3)	-	2 503

### 22. Transakcje z podmiotami powiązanymi

#### (a) Wynagrodzenie kluczowych członków kierownictwa

	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Wynagrodzenie dyrektorów niewykonawczych	32	31

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 1,2 mln EUR za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r. (rok zakończony 31 grudnia 2020 r.: 2,8 mln EUR; okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 r.: 1,4 mln EUR). Zgodnie z umową AMC przysługuje również wynagrodzenie za wyniki ustalone stosownie do wzrostu wartości nieruchomości w ciągu roku. Za okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2021 r. nie naliczono żadnego wynagrodzenia za wyniki (rok zakończony 31 grudnia 2020 r.: 0 mln EUR, sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r.: 0 mln EUR).

Na dzień 30 czerwca 2021 r. kwota krótkoterminowych zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań należnych spółce AMC wynosiła 3,0 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 12,3 mln EUR; 30 czerwca 2020 r.: 11,6 mln EUR). W 2021 r. na rzecz AMC wypłacono środki pieniężne z tytułu wynagrodzenia za

# ATLAS ESTATES LIMITED

## WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

zarządzanie w wysokości 0,6 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 12,3 mln EUR), natomiast kwota 10,0 mln EUR została umorzona na podstawie ugody zawartej pomiędzy AEL a AMC w dniu 21 kwietnia 2021 r. i ujęta w pozostałych przychodach operacyjnych (zob. str. 12).

- (b) W dniu 22 listopada 2012 r. Grupa nabyła 24% udziałów z prawem głosu w Zielono Sp. z o.o., zwiększając swoje zaangażowanie w spółce do 100%. Na dzień 30 czerwca 2021 r. należności na rzecz byłego wspólnika mniejszościowego (Coralcliff Limited) z tytułu ceny nabycia udziałów wyniosły 0,2 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 0,2 mln EUR, 30 czerwca 2020 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 czerwca 2021 r. niespłacone saldo pożyczki wynosiło 6,2 mln EUR (31 grudnia 2020 r.: 6,2 mln EUR, 30 czerwca 2020 r.: 6,2 mln EUR).

### 23. Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły żadne istotne zdarzenia, które skutkowałyby koniecznością korekty niniejszego raportu, poza tym, że w dniu 31 sierpnia 2021 r. Grupa zawarła umowę sprzedaży inwestycji w D.N.B. - Victoria Towers SRL wraz z pożyczką wewnątrzgrupową za cenę netto 7,3 mln EUR. Z tytułu powyższej transakcji w dniu 1 września 2021 r. Grupa otrzymała zaliczkę w wysokości 0,6 mln EUR. Zamknięcie transakcji planowane jest w kwietniu 2022 r..

### 24. Pozostałe informacje

#### 24.1 Postępowania sądowe

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

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

#### 24.2 Prognozy finansowe

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

#### 24.3 Znaczące pakiety akcji

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

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

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Prawa głosu
Euroclear Nominees Limited <EOCO1>	40 316 174	86,05
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
<b>OGÓLEM</b>	<b>46 777 599</b>	<b>99,84</b>

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

Akcjonariusze posiadający znaczne pakiety akcji	Liczba posiadanych akcji	Prawa głosu
Fragiolig Holdings Limited	37 197 437	79,39
Atlas International Holdings Limited	6 461 425	13,79
<b>OGÓLEM</b>	<b>43 658 862</b>	<b>93,18</b>

## ATLAS ESTATES LIMITED

### WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

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

#### 24.4 Akcje w posiadaniu członków Rady Dyrektorów

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 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 2021 r.

#### 25. Główne jednostki zależne oraz wspólne przedsięwzięcia

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

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

## ATLAS ESTATES LIMITED

### WYBRANE NOTY DO ŚRÓDROCZNEJ SKRÓCONEJ SKONSOLIDOWANEJ INFORMACJI FINANSOWEJ

Kraj rejestracji	Nazwa jednostki zależnej / wspólnego przedsięwzięcia	Status	Udział Spółki w kapitale zakładowym i prawach głosu (%)
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%
Węgry	CI-2005 Investment Kft.	Pozostałe	100%
Węgry	Atlas Estates (Moszkva) Kft.	Pozostałe	100%
Rumunia	World Real Estate SRL	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	Atlas Solaris SRL	Spółka inwestycyjna	100%
Rumunia	D.N.B. - Victoria Towers SRL	Działalność hotelarska	100%
Bułgaria	Immobul EOOD	Spółka inwestycyjna	100%
Luksemburg	Gretna SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Residential SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Gretna Projects Sarl	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	HPO SCSP	Spółka holdingowa	100%
Luksemburg	Residential Projects Sarl	Spółka holdingowa	100%

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW  
Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r.

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
Przychody	-	-	
Koszty operacyjne	-	-	
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	-	-	
Koszty administracyjne	(1 195)	(1 430)	1
Pozostałe przychody operacyjne	10 000	-	2
Pozostałe koszty operacyjne	(138)	(13 224)	3
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>8 667</b>	<b>(14 654)</b>	
Koszty finansowe	(34)	(39)	
Pozostałe (straty) i zyski – różnice kursowe	(4)	3	
<b>Zysk/(Strata) brutto</b>	<b>8 629</b>	<b>(14 690)</b>	
Obciążenie podatkowe	-	-	
<b>Zysk/(Strata) za okres</b>	<b>8 629</b>	<b>(14 690)</b>	
<b>Całkowity zysk/(całkowita strata) ogółem za okres</b>	<b>8 629</b>	<b>(14 690)</b>	

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ  
Na dzień 30 czerwca 2021 r.

	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Nota
<b>AKTYWA</b>				
<b>Aktywa trwałe</b>				
Inwestycje w jednostkach zależnych	136 854	137 392	145 255	4
Należności od jednostek zależnych z tytułu pożyczek	95	90	87	
	<b>136 949</b>	<b>137 482</b>	<b>145 342</b>	
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	9	7	8	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	114	417	31	
	<b>123</b>	<b>424</b>	<b>39</b>	
<b>AKTYWA OGÓLEM</b>	<b>137 072</b>	<b>137 906</b>	<b>145 381</b>	
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Pozostałe zobowiązania	(5 903)	(5 870)	(5 834)	5
	<b>(5 903)</b>	<b>(5 870)</b>	<b>(5 834)</b>	
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	(2 997)	(12 493)	(11 694)	5
	<b>(2 997)</b>	<b>(12 493)</b>	<b>(11 694)</b>	
<b>ZOBOWIĄZANIA OGÓLEM</b>	<b>(8 900)</b>	<b>(18 363)</b>	<b>(17 528)</b>	
<b>AKTYWA NETTO</b>	<b>128 172</b>	<b>119 543</b>	<b>127 853</b>	
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
Kapitał zakładowy	6 268	6 268	6 268	
Inny kapitał rezerwowy – do podziału	194 817	194 817	194 817	
Niepokryta strata	(72 913)	(81 542)	(73 232)	
<b>KAPITAŁ WŁASNY OGÓLEM</b>	<b>128 172</b>	<b>119 543</b>	<b>127 853</b>	



# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

### JEDNOSTKOWE ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

<b>Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (dane niebadane)</b>	<b>Kapitał zakładowy w tys. EUR</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR</b>	<b>Niepokryta strata w tys. EUR</b>	<b>Ogółem w tys. EUR</b>
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	6 268	194 817	(81 542)	119 543
Całkowity zysk ogółem za okres	-	-	8 629	8 629
<b>Na dzień 30 czerwca 2021 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(72 913)</b>	<b>128 172</b>

<b>Rok zakończony 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>Kapitał zakładowy w tys. EUR</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR</b>	<b>Niepokryta strata w tys. EUR</b>	<b>Ogółem w tys. EUR</b>
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	6 268	194 817	(58 542)	142 543
Całkowita strata ogółem za okres	-	-	(23 000)	(23 000)
<b>Na dzień 31 grudnia 2020 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(81 542)</b>	<b>119 543</b>

<b>Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (dane niebadane)</b>	<b>Kapitał zakładowy w tys. EUR</b>	<b>Pozostałe kapitały rezerwowe w tys. EUR</b>	<b>Niepokryta strata w tys. EUR</b>	<b>Ogółem w tys. EUR</b>
Na dzień 1 stycznia 2020 r.	6 268	194 817	(58 542)	142 543
Całkowita strata ogółem za okres	-	-	(14 690)	(14 690)
<b>Na dzień 30 czerwca 2020 r.</b>	<b>6 268</b>	<b>194 817</b>	<b>(73 232)</b>	<b>127 853</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH  
Za sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 r.

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Zysk/(Strata) za okres</b>	<b>8 629</b>	<b>(14 690)</b>
<b>Korekty:</b>		
Koszty finansowe	33	38
Spisanie zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	(10 000)	-
Odpisy aktualizujące wartość inwestycji	138	13 224
	<b>(1 200)</b>	<b>(1 428)</b>
<b>Zmiana stanu kapitału obrotowego</b>		
Zwiększenie stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności	(2)	(4)
Zwiększenie stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań	504	799
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>(698)</b>	<b>(633)</b>
<b>Działalność inwestycyjna</b>		
Nowe pożyczki udzielone jednostkom zależnym	(5)	(6)
Przychód od jednostki zależnej	400	300
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>395</b>	<b>294</b>
<b>Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu roku w wyniku przepływów pieniężnych</b>	<b>(303)</b>	<b>(339)</b>
Wpływ różnic kursowych	-	-
<b>Zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w ciągu okresu</b>	<b>(303)</b>	<b>(339)</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>417</b>	<b>370</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>114</b>	<b>31</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>		
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	114	31
	<b>114</b>	<b>31</b>

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

### 1. Koszty administracyjne

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Koszt badania sprawozdania finansowego oraz usług podatkowych	(75)	(42)
Koszty wynagrodzeń za wyniki i za zarządzanie	(1 037)	(1 287)
Koszty obsługi prawnej i specjalistycznej	(45)	(63)
Koszty ubezpieczenia	(6)	(7)
Koszty osobowe	(32)	(31)
<b>Koszty administracyjne</b>	<b>(1 195)</b>	<b>(1 430)</b>

### 2. Pozostałe przychody operacyjne

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Uгода pomiędzy AEL a AMC (zob. str. 12)	10 000	-
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>10 000</b>	<b>-</b>

### 3. Pozostałe koszty operacyjne

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
Utrata wartości inwestycji w jednostkach zależnych	(138)	(13 224)
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>(138)</b>	<b>(13 224)</b>

### 4. Inwestycje w jednostkach zależnych

	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	Rok zakończony 31 grudnia 2020 r. (niebadane) w tys. EUR	Sześć miesięcy zakończone 30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Udziały lub akcje w jednostkach zależnych</b>			
<i>Koszt nabycia</i>			
Na początek okresu	216 281	217 681	217 681
Zmniejszenie	(400)	(1 400)	(300)
<b>Na koniec okresu</b>	<b>215 881</b>	<b>216 281</b>	<b>217 381</b>
<i>Utrata wartości aktywów</i>			
Na początek okresu	(78 889)	(58 902)	(58 902)
Zwiększenia	(138)	(19 987)	(13 224)
<b>Na koniec okresu</b>	<b>(79 027)</b>	<b>(78 889)</b>	<b>(72 126)</b>
<b>Na koniec okresu</b>	<b>136 854</b>	<b>137 392</b>	<b>145 255</b>

Inwestycje w jednostki zależne są ujmowane według kosztu nabycia. Koszt nabycia jest wykazywany jako wartość nominalna akcji lub udziałów spółki oraz wartość godziwa ewentualnej innej zapłaty przekazanej za udziały w kapitale

# ATLAS ESTATES LIMITED

## ŚRÓDROCZNA SKRÓCONA JEDNOSTKOWA INFORMACJA FINANSOWA

zakładowym jednostek zależnych. Wykaz kluczowych jednostek zależnych i wspólnych przedsięwzięć znajduje się w nocie 25 do śródrocznej skróconej skonsolidowanej informacji finansowej.

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

Należy podkreślić, że wycena portfela nieruchomości jednostek zależnych (z wyłączeniem nieruchomości klasyfikowanych jako zapasy) na dzień 30 czerwca 2021 r. i 31 grudnia 2020 r. została sporządzona przez Jones Lang LaSalle z zastrzeżeniem „istotnej niepewności wyceny” zgodnie ze standardami VPS 3 i VPGA 10 Zawodowych Standardów Wyceny wydanych przez Królewski Instytut Rzeczoznawców Majątkowych w Wielkiej Brytanii (RICS Red Book Global) (zob. str. 5). W związku z tym wycena ta obarczona jest wyższą niż zwykle niepewnością i wymaga bardziej ostrożnego podejścia. Ponadto należy podkreślić, że wycena sporządzona przez Jones Lang LaSalle według stanu na czerwiec 2021 r. obejmowała wybrane nieruchomości, a zastrzeżenie istotnej niepewności wyceny dotyczyło wyłącznie hoteli.

W okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2021 r. w pozostałych kosztach operacyjnych rozpoznano kwotę 0,1 mln EUR tytułem utworzenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych (w 2020 r. w pozostałych kosztach operacyjnych rozpoznano kwotę 20,0 mln EUR tytułem utworzenia odpisów aktualizujących wartość inwestycji w jednostkach zależnych; w okresie sześciu miesięcy zakończonym 30 czerwca 2020 r. w pozostałych kosztach operacyjnych rozpoznano kwotę 13,2 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 119,5 mln EUR do 128,2 mln EUR, co uzasadnia utworzenie odpisu aktualizującego w kwocie 0,1 mln EUR tak, aby aktywa netto Spółki odpowiadały i nie przewyższały wartości aktywów netto Grupy po spisaniu zobowiązań z tytułu dostaw i usług wobec AMC w wysokości 10,0 mln EUR.

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

	30 czerwca 2021 r. (niebadane) w tys. EUR	31 grudnia 2020 r. (badane) w tys. EUR	30 czerwca 2020 r. (niebadane) w tys. EUR
<b>Krótkoterminowe</b>			
Zobowiązania wobec Grupy Atlas Management Company tytułem wynagrodzenia za zarządzanie i wynagrodzenia za wyniki	(2 841)	(12 254)	(11 547)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	(156)	(239)	(147)
	<b>(2 997)</b>	<b>(12 493)</b>	<b>(11 694)</b>
<b>Długoterminowe</b>			
Pożyczka udzielona przez jednostkę zależną HGC Gretna Investments Sp. z o.o. Sp. J.	(5 903)	(5 870)	(5 834)
	<b>(5 903)</b>	<b>(5 870)</b>	<b>(5 834)</b>
<b>Ogółem zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>(8 900)</b>	<b>(18 363)</b>	<b>(17 528)</b>

*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 czerwca 2021 r. jednostka zależna naliczyła odsetki w wysokości 33 tys. EUR (rok zakończony 31 grudnia 2020: 74 tys. EUR; sześć miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 r.: 38 tys. EUR). Na dzień 30 czerwca 2021 r. niespłacone saldo pożyczki udzielonej przez jednostkę zależną wraz z narosłymi odsetkami wynosiło 5,9 mln EUR (na 31 grudnia 2020 r.: 5,9 mln EUR, okres sześciu miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 r.: 5,8 mln EUR).